

# LOUDEAC COMMUNAUTE BRETAGNE CENTRE

## ..... **PLUI H**

### 1.3 – Explication des choix et justification des dispositions du PLUI

- Pièce modifiée par la modification n°1 du PLUI-H approuvée le 3 octobre 2023, par la modification n°2 approuvée le 18 mars 2025 et par la révision allégée n°1 approuvée le 5 mai 2026

## ***RAPPORT DE PRÉSENTATION***



# SOMMAIRE

**1.3.1 - EXPLICATION DES CHOIX POUR ETABLIR LE PADD**

**1.3.2 - JUSTIFICATION DE LA COHERENCE DES OAP ET DU POA AVEC LE PADD**

**1.3.3 - JUSTIFICATION DU ZONAGE**

**1.3.4 - ANALYSE DES SENSIBILITES ET IMPACTS SUR L'AGRICULTURE ET PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITE AGRICOLE DANS LE PROJET**

**1.3.5 - LES EMPLACEMENTS RESERVES AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLUI**

**1.3.6 - JUSTIFICATION DES AUTRES DISPOSITIONS GRAPHIQUES DU PLUI**

**1.3.7 - JUSTIFICATION DE LA NECESSITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT AU REGARD DU PADD (ET DIFFERENCES QU'ELLES COMPORTENT) ET JUSTIFICATION DE LA COMPLEMENTARITE ENTRE LE REGLEMENT ET LES OAP**

LOUDEAC COMMUNAUTE  
BRETAGNE CENTRE

..... **PLUI H**

### **1.3.1 – Explication des choix pour établir le PADD**

*RAPPORT DE PRÉSENTATION*



# SOMMAIRE

|                                                                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| PREAMBULE                                                                                                                   | 3  |
| RAPPEL DES ENJEUX IDENTIFIES AU PLUI H DE 2017                                                                              | 5  |
| NOUVEAUX CONSTATS ET ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC PROSPECTIF<br>DU SCOT ET DU PLUI H DE LOUDEAC COMMUNAUTE BRETAGNE<br>CENTRE | 7  |
| LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION                                                                                                | 10 |
| LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT DU PLUI H DETERMINE EN<br>APPLICATION DU SCOT                                                  | 17 |
| LA STRATEGIE DU PADD... ET LES OBJECTIFS QUI LA DECLINENT                                                                   | 25 |
| LES REPONSES APPORTEES PAR LE PADD AUX ENJEUX PROSPECTIFS<br>ET AUX ATTENTES DU CODE DE L'URBANISME                         | 37 |





CIDERAL. Le projet territorial de ce plan a été utilisé comme élément de réflexion pour le SCoT et le nouveau PLUI, cette réflexion d'ensemble constituant un « acquis » mais également une base solide pour continuer à s'interroger sur l'avenir du territoire et choisir le mode de développement le plus adapté.

Il convient en effet de mettre en évidence que le SCoT et le nouveau PLUIH de LCBC ne constituent pas un moment d'action isolé : ils se nourrissent des travaux prospectifs antérieurs et d'actions passées et en cours, notamment le PLUIH de 2017.

**La méthodologie de l'explication des choix du PADD s'attache ainsi à expliciter les éléments suivants :**

- ➡ Rappel des enjeux identifiés au PLUI H de 2017
- ➡ Nouveaux constats et enjeux issus du diagnostic prospectif du SCoT et du PLUI H de Loudéac Communauté Bretagne Centre
- ➡ Les perspectives d'évolution du territoire
- ➡ Le scénario de développement du PLUI H déterminé en application du SCoT
- ➡ La stratégie du PADD
- ➡ Les réponses apportées par le PADD aux enjeux prospectifs et aux attentes du Code de l'urbanisme

# RAPPEL DES ENJEUX IDENTIFIES AU PLUI H DE 2017

Il s'agit ainsi de les rappeler de manière synthétique afin de mieux mettre en évidence dans le chapitre suivant les changements des tendances d'évolution du territoire et les réflexions prospective qui ont amené à modifier certains points de vue pour la construction du projet du nouveau PLUI H par rapport à celui de 2017.

## 1. Enjeu du mode de développement : Adapter le système agro-industriel aux évolutions des marchés et à celle des actifs sur le territoire

- Un système agro-industriel, socle d'une économie productive performante et motrice du mode de développement du territoire. Pour autant, les enjeux de vulnérabilité liée à la spécialisation du territoire sur l'économie productive agro-industrielle face aux évolutions des marchés, impliquent de poursuivre une stratégie de diversification économique. Cette diversification est nécessaire dans le registre des fonctions productives notamment pour donner de nouveaux appuis aux filières emblématiques existantes (agriculture, industrie), mais aussi en développant les activités et emplois liés à l'économie résidentielle (services à la personnes etc.) qui tendent à reculer en tendance.
- Un territoire attractif par l'emploi qui contribue au dynamisme social et économique du Centre Bretagne. Cette spécificité renouvelle l'enjeu est de fidéliser et attirer des actifs et jeunes à la fois pour limiter les effets du vieillissement de la population du territoire mais aussi pour maintenir les savoir-faire et en acquérir de nouveau afin de pérenniser le système productif et de se diversifier au plan économique.
- Une offre d'emplois à adapter aux besoins de la population actuelle et à venir ; ce qui réfère à l'enjeu ci-avant de diversification économique mais aussi plus largement à celui d'accroître les opportunités pour différents profils d'actifs (et notamment les couples bi-actifs) de réaliser leurs parcours de vie et professionnel dans le territoire.
- Une desserte physique et numérique à améliorer car indispensable pour un positionnement affirmé du territoire en Centre Bretagne et le dynamisme de son économie. Le développement de la couverture numérique et le projet de mise à 2 fois 2 voies de la N 164 sont des appuis de premier plan.

## 2. Enjeu de l'économie des flux : Pérenniser l'attractivité résidentielle du territoire, notamment à destination des jeunes ménages, afin de répondre à la problématique d'un territoire vieillissant

- Une attractivité résidentielle fondée essentiellement sur les flux migratoires. Le solde naturel dans le territoire du PLUI est, quant à lui, négatif, d'où l'enjeu de favoriser les conditions d'accueil des jeunes ménages avec enfants.
- Une attractivité à pérenniser afin de limiter le vieillissement de la population (cf. ci-avant). L'atténuation des tendances au vieillissement constitue un enjeu pour l'attractivité territoriale globale et le renforcement du rôle du territoire dans le maillage régional, entre Saint-Brieuc, Vannes, Lorient et Rennes.

## 3. Enjeu de l'équilibre du territoire : Affirmer Loudéac comme un pôle du Centre Bretagne, ouvert sur les pôles limitrophes (Pontivy, Ploërmel), tout en confortant les pôles d'appui émergents au sein même du territoire

- Une affirmation de Loudéac comme pôle du Centre-Bretagne. Loudéac est le pôle démographique, d'emplois et de services majeur du territoire : près d'un tiers de la population du territoire y vit et il offre plus de 2 fois plus d'emplois qu'ils n'accueillent d'actifs occupés (taux de centration de l'emploi de 228). Sa dimension de pôle de service appelle à être renforcée dans l'armature du territoire, notamment sur les gammes supérieure et intermédiaire (santé, commerce, formation, sport, culture...).
- Des pôles relais à valoriser pour améliorer le maillage du territoire. Le territoire bénéficie d'un maillage dense d'équipements et de services, notamment grâce à la présence de pôles d'appui, irriguant le territoire. Il s'agit de compléter le maillage existant en intensifiant les complémentarités entre les différents pôles d'accès aux services.

## 4. Enjeu de la liberté de choix : Préserver les parcours résidentiels et les adapter au vieillissement

- Une offre locative à intensifier. Le nombre de logements locatifs est en progression sur le territoire et il s'agit de maintenir le parc locatif, notamment HLM, à un niveau

satisfaisant dans la durée car il permet notamment à de jeunes ménages avec enfants de s'installer sur le territoire.

- Une accession à la propriété à encourager, et une offre résidentielle à adapter.
- Un prix du foncier très concurrentiel ; ce qui est un vecteur potentiel d'attractivité pour les ménages notamment vis-à-vis de grandes agglomérations porches du territoire. Cependant, l'offre résidentielle nécessite d'être plus diversifiée car la taille parfois très importante des propriétés ne répond pas toujours aux mutations socio-démographiques à l'œuvre (vieillesse, diminution de la taille moyenne des ménages), et aux capacités financières / attentes des jeunes ménages.

## 5. Enjeu de la gestion de l'espace : S'impliquer dans une politique d'aménagement commune, pour mieux répondre aux questions de consommation d'espace et de préservation des continuités écologiques et paysagères (TVB)

- Des potentiels fonciers à valoriser et mutualiser. L'enjeu révélé ici marquait l'intérêt de la démarche de PLUI pour valoriser les solidarités territoriales et les potentiels de mutualisation des moyens d'actions afin de développer collectivement une plus grande force de frappe économique, un mode d'aménagement plus qualitatif et des économies d'échelles contribuant à limiter la consommation d'espace.
- Une fonctionnalité écologique et paysagère à penser de manière systémique. La Trame Verte et Bleue mettait ainsi l'accent sur 3 grands enjeux :
  - Maintenir durablement une perméabilité bocagère de qualité à l'échelle du territoire ;
  - Préserver la Trame Bleue (zones humides et cours d'eau), laquelle est un élément majeur du fonctionnement environnemental global du territoire.
  - Articuler les projets d'urbanisation avec la trame environnementale : pour favoriser la biodiversité, garantir sur le long terme le bon fonctionnement du cycle de l'eau et pour valoriser la qualité du cadre de vie.

## 6. Enjeu de la qualité du cadre de vie : Capitaliser sur les atouts d'un espace rural attractif, en valorisant les ressources patrimoniales et agricoles

des appuis touristiques à conforter (Guerlédan, Aquarev, route du lin, bâti religieux...), des démarches de rénovation du parc de logement et de lutte contre la vacance à poursuivre (OPAH, PLH).

- Un patrimoine bâti de qualité, à valoriser. L'intégration du patrimoine bâti dans la stratégie de développement constitue un enjeu majeur pour renforcer l'attractivité du territoire.
- Des appuis touristiques à conforter (Guerlédan, Aquarev, route du lin, bâti religieux...),
- Des démarches de rénovation du parc de logement et de lutte contre la vacance à poursuivre (OPAH, PLH).
- La mise en valeur du patrimoine naturel est un levier pour promouvoir les facteurs de qualité du territoire (patrimoniaux, productions économiques, paysagers...) et contribue à la qualité du cadre de vie spécifique au territoire : cours d'eau (Oust, Lié, Blavet), vallées, structure bocagère, bois et forêts...

## 7. Enjeu de la prévention des risques : Intégrer les risques naturels et technologiques, mais aussi économiques et sociaux, dans la stratégie de développement

- Des risques technologiques et industriels à intégrer dans la réflexion

Certaines activités industrielles sensibles se sont implantées sur le territoire, et génèrent des servitudes pour l'urbanisme et certaines activités agro-industrielles sont classées ICPE. Il s'agit d'anticiper les besoins et contraintes de ces entreprises. De même, certaines infrastructures du territoire sont concernées par le transport de matières dangereuses, et le traitement de leurs abords devra être abordé au sein du projet de territoire.

- Une conciliation des risques naturels et du développement urbain

Au sein du territoire, plusieurs communes sont concernées par le risque inondations de plaine et rupture de barrage, et certaines par le risque feux de forêts. Tout en anticipant les effets du changement climatique, la gestion de ces risques naturels sera intégrée à la réflexion globale.

# NOUVEAUX CONSTATS ET ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC PROSPECTIF DU SCoT ET DU PLUI H DE LOUDEAC COMMUNAUTE BRETAGNE CENTRE

## Mise en perspective de l'évolution du périmètre du territoire depuis l'adoption du PLUIH de la CIDERAL en 2017

Au travers des réunions et séminaires avec les élus, la démarche de révision du PLUI a permis de rapidement mettre en évidence la base solide que constituait le projet territorial du PLUI CIDERAL adopté en 2017 pour élaborer le nouveau plan, tout en faisant évoluer certains points de vues afin de mieux s'adapter à de nouveaux enjeux et se saisir d'opportunités qui n'étaient pas révélées dans le passé.

Depuis l'adoption du PLUI CIDERAL, le périmètre du territoire s'est étendu. Cette extension est une opportunité pour la construction d'un projet ambitieux, au cœur de la Bretagne, sur un périmètre d'autant plus cohérent que les nouvelles communes apportent un souffle à l'attractivité résidentielle, l'économie locale et au potentiel touristique, mais aussi confirment un fonctionnement par espace de vie incontournable.

*Rappelons que dans l'ancien PLUI le fonctionnement par bassin de vie constitue un pilier majeur pour l'organisation de son développement, de son armature urbaine et de services. A ce titre, il prenait déjà en compte le rôle de Mûr de Bretagne en tant que centralité forte dans le bassin de vie de Caurel, bien qu'à cette époque la commune était située à l'extérieur du périmètre du PLUI.*

Cette cohérence périmétrale est aussi un atout pour la gestion environnementale. En s'organisant sur un espace territorial plus vaste que l'ancien PLUI et en s'appuyant sur les savoir-faire et actions développés par LCBC, le territoire peut accroître sa capacité à agir sur la qualité des milieux, des ressources et la gestion des pressions (eaux pluviales...).

En portant la réflexion à plus grande échelle, l'extension du périmètre montre qu'elle tend à faire de la communauté un élément central du « centre-Bretagne » tout en la rapprochant à l'est de l'agglomération rennaise. A terme, ce rapprochement, par ailleurs facilité par le projet de N164, pourrait préjuger d'une influence plus importante du pôle rennais directement sur le territoire, ce qui nécessite d'anticiper ces influences en termes d'aménagement et de croissance.

Depuis le PLUIH de 2017, le contexte a changé : le territoire a traversé la crise économique, en faisant preuve d'une relative résistance, et l'extension du territoire a marqué la volonté de faire un projet global de centre Bretagne, valorisant les ressources, le cadre de vie, en somme l'identité même du territoire, devant être le levier de son attractivité résidentielle.

Le diagnostic du PLUI et du SCoT ne montre cependant pas une inversion des tendances à l'œuvre sur le territoire, déjà mises en exergue dans l'ancien PLUIH sur un autre périmètre. Les tendances déjà aperçues se sont avérées des tendances fortes.

L'attention est ainsi dirigée sur le positionnement de Loudéac Communauté : l'économie comme moteur du territoire se doit d'être soutenue par une attractivité résidentielle durable, qui ne soit pas « par défaut », mais bien la valorisation des très nombreuses ressources de ce territoire, trop longtemps restées en retrait derrière l'attractivité par l'emploi liée à la filière agro-alimentaire. Le SCoT comme le PLUI montrent le besoin ressenti par les élus du territoire de diversifier l'économie, continuer la modernisation du système agro-alimentaire, préserver et valoriser son identité bretonne et son mode de vie hérité d'une ruralité préservée et d'un maillage urbain de proximité fonctionnel.

Ce premier niveau de réflexion a amené à mettre en avant l'importance d'un projet global et durable où l'attractivité par l'emploi doit converger avec une attractivité résidentielle et touristique en s'appuyant sur la dimension patrimoniale du territoire (patrimoines bâtis, naturels, des savoir-faire), mais aussi la dimension innovante de son économie. En somme, les fondamentaux du projet de l'ancien PLUI sont toujours « d'actualité » (performance de l'agriculture et de l'industrie, dynamisme social des espaces de vie, diversification économique, qualité des ressources naturelles...), mais il s'agit d'aller plus loin avec un projet de développement dans lequel les questions de mise en valeur patrimoniale et de l'identité territoriale, mais aussi de performance environnementale et de modernité prennent une nouvelle place dans la réflexion stratégique.

Le territoire montre ainsi sa volonté de tirer parti de son nouveau périmètre pour « jouer le jeu » d'une réflexion élargie intégrant les polarités du territoire, les problématiques de développement des bourgs et des villages, mais également le développement rural, au compte de l'intégration, de la fluidité du fonctionnement, et de la « convergence » vers le haut des différents secteurs du PLUI. Le développement du territoire est ainsi fortement lié à la protection de ses ressources pour l'avenir.

## Nouveaux constats et enjeux



Les paragraphes mettent en évidence les nouveaux constats et enjeux majeurs découlant de la phase de diagnostic prospectif du PLUI. Ils soulignent aussi les enjeux amenant à faire évoluer certains points de vues de l'ancien PLUI adopté en 2017.

### **Un territoire central en Bretagne, à la convergence de grands flux et au contact des agglomérations**

Le périmètre élargi de Loudéac Communauté Bretagne Centre en fait un territoire stratégique au centre breton. A la croisée de grands flux cardinaux, Loudéac est traversé par la RD700 et la RN164, le territoire étant ainsi amené à se saisir de son positionnement. Il rapproche également le territoire de l'agglomération rennaise, et dans le futur de sa périurbanisation. Cela implique un positionnement robuste du territoire et son identification, pas seulement un territoire de passage, mais bien un territoire d'ancrage, avec un rôle affirmé dans le maillage régional (dont les espaces côtiers voisins). La Ville de Loudéac est un atout de premier plan pour l'affirmation de ce rôle et doit pouvoir renforcer sa place comme pôle structurant et attractif dans l'armature régionale.

Ce positionnement, et la valorisation de son identité, sont des enjeux centraux pour l'élaboration du projet de territoire, d'autant plus que la filière des transports semble se renforcer, en lien également avec la mise en 2x2 voies de la RN164. Le projet implique de renforcer les mobilités internes et entre les territoires bretons, permettant ainsi d'offrir à ses habitants une liberté de choix. Activer les leviers de l'attractivité résidentielle, nombreux sur le territoire, est essentiel pour attirer une nouvelle population sensible au développement et au cadre de vie du Centre Bretagne. Le projet est l'occasion de se saisir de l'amélioration de la desserte routière régionale et éviter ainsi la menace d'une « marginalisation » de Loudéac Communauté face aux flux dominants littoraux et liés à la métropolisation rennaise. L'objectif est de structurer ces flux.

### **Une richesse naturelle et patrimoniale peu exploitée à protéger et valoriser, un cadre de vie préservé qui met en avant son identité bretonne**

La diversité paysagère de Loudéac Communauté est un gage d'attractivité, montrant des motifs paysagers qui participent à l'identité du territoire, une grande richesse patrimoniale, et une diversité de formes urbaines pouvant possiblement attirer différents types de ménages.

L'ensemble de ces leviers fait de Loudéac Communauté un territoire favorable au développement touristique (arrimé aux grands circuits régionaux) et résidentiel de son économie. La valorisation de l'ensemble de ces ressources doit ainsi être poursuivie pour nourrir la notoriété du territoire. Ce dernier a déjà mis en place des initiatives importantes, puisqu'il s'insère dans la destination touristique « Kalon Breizh - Cœur de Bretagne », s'est engagé dans la transition écologique et a mis en œuvre une stratégie bocagère efficace. L'ensemble de ces initiatives doit être poursuivie et même accentuée afin que les

ressources protégées du territoire soient une véritable valeur ajoutée pour l'attractivité résidentielle pour des ménages à la recherche d'un cadre de vie préservé et d'une bonne qualité de vie.

Pour son développement futur, le territoire devra prêter une attention très forte à la préservation de la qualité de ses aménités, qu'elles soient naturelles, agricoles, patrimoniales et mêmes bâties, en préservant les grands équilibres du territoire, en valorisant et dynamisant la ruralité fonctionnelle du territoire.

### **Un territoire attractif par l'emploi : Une économie productive robuste, vecteur de développement**

Il s'agit de savoir comment dépasser les aspects pouvant être négatifs de l'image ruralo-industrielle du territoire, tout en la valorisant. En effet, il s'agit de l'identité du territoire, qui a favorisé un développement stable et garanti encore de nombreux emplois ainsi qu'un ancrage fort de la population habitant souvent à proximité de son lieu d'emploi. Si la performance économique du territoire s'inscrivait avec force dans la stratégie de l'ancien PLUIH, la dimension innovante de son économie doit désormais mieux apparaître dans le nouveau projet territorial.

La question posée sur la filière agro-industrielle sera celle de la poursuite de sa modernisation et de sa diversification, afin de permettre l'ouverture de nouveaux emplois et son insertion dans les grands flux qui font l'importance du territoire.

En creux et en lien avec l'identité et le cadre de vie du territoire, cela pose aussi la question de l'évolution de l'agriculture et de l'élevage en lien avec ce système agro-alimentaire, et la continuité des exploitations dans l'avenir, en favorisant les circuits-courts et la vente directe, la rénovation du patrimoine rural, son adaptation aux conditions de l'agriculture.

Territoire à l'identité rurale revendiquée, l'agriculture contribue et doit toujours contribuer à l'attractivité du territoire en lien avec une qualité de vie qui fait sens et à la thématique de la santé sur le territoire. La qualité des produits et leur traçabilité doivent être ainsi valorisés.

### **Un maillage urbain valorisant la proximité**

Les atouts du mode de vie offert par Loudéac Communauté Bretagne Centre sont nombreux : une structuration territoriale basée sur une armature urbaine efficace, Loudéac comme pôle de service fort et attractif, des pôles d'espaces de vie qui maillent le territoire, un développement des équipements sportifs et de loisirs, associé à la qualité du cadre de vie et à la dimension « pleine nature ». L'ensemble de ces atouts permet un fort ancrage des populations dans des espaces de vie dynamiques avec de l'emploi à proximité (ce qui réduit aussi les navettes domicile travail).

Loudéac Communauté souhaite préserver et valoriser cette identité rurale de proximité, en gardant le maillage de service : une attention forte devait ainsi être portée dans le projet

de territoire au risque de désertification médicale, à l'accès aux services dans les communes plus rurales et à la rétraction de la présence du tissu d'exploitations agricoles qui impacterait le niveau de service.

C'est pour cette raison que le projet d'aménagement et de développement durable stratégique donne une place fondamentale à la préservation de l'armature urbaine existante et au renforcement des pôles des espaces de vie comme véritables bourgs-relais du pôle central Loudéac : les bourgs sont un des piliers majeurs de l'identité du territoire.

# LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

## Les enjeux prospectifs et les perspectives d'évolution

A partir des analyses ci-avant, la phase de diagnostic prospectif (et de l'état initial de l'environnement) a permis de fixer les grands enjeux du territoire et les appuis pour la construction des scénarios de développement du territoire et le projet territorial à horizon 10/12 ans, exprimé ensuite dans le PADD du PLUI H.

### 1. Enjeu du mode de développement : développer l'économie résidentielle et permettre la diversification du système agro-industriel

Loudéac Communauté Bretagne Centre est un territoire particulièrement stratégique dans le système agro-industriel breton. Le lien entre agriculture et industrie est fort et doit le rester. L'agriculture reste un important levier économique sur le territoire qui compte de nombreuses productions porcines, laitières et avicoles. Plus de 80% de la surface du territoire est occupé par des terres agricoles (source : Corine Land Cover 2018). Le système agroindustriel s'étend en outre à d'autres champs d'activités formant une chaîne économique complète sur ce territoire : transport, commerce de gros, fabrication de matériel, filières biotechnologiques... La majorité des emplois du territoire y sont liés, ce qui explique la prédominance de longue date de la filière sur le mode de développement du territoire.

Aux atouts de son économie performante autour de la filière agro-industrielle, s'ajoute une dimension innovante de l'économie du territoire qui doit être valorisée (exemple Algae / biotechnologie). Les enjeux de diversification économique révélés dans l'ancien PLUI restent vrais et s'expriment même avec plus d'acuité aujourd'hui, face aux mutations des modes de productions, de consommation (recherche de produit de qualité, traçabilité des produits...) et des attentes des actifs en termes de cadre de travail et de parcours professionnel. Cette diversification implique à la fois les activités productives associées à la filière agro-industrielle, mais aussi le développement de l'économie résidentielle. Ce dernier est en effet un ressort pour étendre les types d'emplois et activités créatrices de valeurs ajoutée dans le territoire, mais aussi pour accroître la diversité et le niveau de services à la qualité de vie des habitants ; ce qui est essentiel pour fidéliser et attirer des profils plus larges d'actifs. En effet, la diversification et la modernisation des filières économiques passent par le maintien et l'enrichissement des savoir-faire ; ce qui nécessite l'arrivée de nouvelles populations et d'accroître les possibilités de parcours de vie et professionnels dans le territoire (avec des emplois qui montent aussi en qualification).

Les enjeux du développement économique rejoignent ainsi ceux de l'attractivité du cadre de vie et touristique. Or le territoire détient de nombreux atouts pour le développement de cette attractivité qui sont encore trop peu valorisés et reconnus sur le territoire. Loudéac Communauté est riche de ressources paysagères et patrimoniales, au cœur de son identité bretonne. Ce sont ces richesses naturelles qui sont également au fondement de la qualité de ses espaces ruraux et d'une agriculture solide. Dans ce contexte, la (re)découverte de ces ressources patrimoniales est un enjeu fort identifié par l'ensemble des communes de Loudéac Communauté, et également un vecteur de rapprochement et d'identité au même titre que la filière agro-industrielle.

Le développement d'une économie résidentielle choisie passe ainsi par de nombreux enjeux et questionnements pour élaborer le projet de territoire adapté, avec comme fil conducteur la valorisation du cadre de vie. Ce point constitue une des évolutions marquantes des enjeux du nouveau PLUI par rapport à celui adopté en 2017.

#### ➤ Une offre d'emploi à adapter aux besoins de la population actuelle et à venir

Le territoire bénéficie d'un faible taux de chômage rapporté à ce qu'on observe dans le reste de la Bretagne ou en France métropolitaine. L'emploi a plutôt bien résisté aux crises économiques successives sur le territoire.

On observe cependant un léger rempli de l'emploi depuis 2010, notamment sur les secteurs en lien avec la filière agro-alimentaire ce qui est lié à la spécialisation du territoire et aux effets de la crise. De plus, si les emplois présents ont augmenté à partir des années 1980, ils stagnent voire sont en légère diminution depuis 2010.

Si le territoire reste très attractif pour l'emploi (taux de concentration de 115 emplois pour 100 actifs), il s'agit d'emplois très spécifiques, ouvriers notamment. Or cette « spécialisation » est un frein à l'installation dans le territoire de ménages bi-actifs, de profils de compétences plus diversifiés. Le système agro-industriel doit avoir la capacité à continuer sa diversification afin d'offrir des emplois variés, mais l'économie résidentielle doit également se renforcer, ce qui passe par la valorisation des bourgs du territoire, leurs aménités et de Loudéac comme pôle urbain majeur en centre Bretagne. Ces enjeux soulèvent l'importance de la nécessaire diversification du modèle et du mode de développement du territoire pour s'adapter aux besoins de la population, et favoriser l'accueil des couples bi-actifs en particulier des jeunes ménages avec enfants.

#### ➤ Une offre de loisirs et de tourisme qui valorise le cadre de vie tout en protégeant la ressource

Le cadre de vie de Loudéac est une dimension première de son attractivité que le territoire doit pouvoir valoriser. Les ressources du territoire sont nombreuses et sa position en tête de bassins versants lui attribue un rôle important pour la préservation d'une eau de qualité.



Loudéac Communauté Bretagne Centre accueille déjà de nombreuses activités touristiques et de loisirs, certaines très reconnues, et qui méritent d'être valorisées et de se déployer, notamment avec des attracteurs forts et des ancrages bien visibles dans le maillage régional. De manière générale, le tourisme associé aux activités de « pleine nature » sont en essor, et les ressources préservées de Loudéac Communauté sont un levier très important de ce tourisme.

L'étang de la Hardouinais ou encore le lac de Guerlédan sont des premiers appuis stratégiques pour accroître le rayonnement touristique du territoire. Il s'agira aussi de continuer à valoriser les différents points d'intérêt touristique du territoire, tout en préservant l'intégrité et le fonctionnement écologique des sites.

### ➤ La valorisation de la ruralité, du maillage de bourgs et d'espace de vie de proximité dynamiques.

Outre les questions économiques, les questions de transports et de déplacements, d'équipements et de services à la population, d'amélioration du logement, de valorisation paysagère et environnementale représentent des enjeux considérables.

La préservation du mode de vie du territoire passe par la préservation de sa ruralité, et donc de la sauvegarde d'une offre de services dans les bourgs ruraux et les villages ainsi que de la continuité des exploitations agricoles en lien avec les entreprises agro-industrielles du territoire qui ont également un rôle à jouer dans la préservation du tissu économique local et de l'économie résidentielle.

L'armature urbaine du territoire s'appuyant sur un réseau de 8 espaces de vies autour du pôle central de Loudéac doit préserver ses équilibres et sa mixité fonctionnelle. Le nouveau PLUI reprend ainsi la même logique d'organisation de l'armature urbaine que poursuivait l'ancien PLUIH de la CIDERAL (sur un périmètre plus restreint), car elle permet tout à la fois :

- De traduire la réalité de fonctionnement du territoire,
- De valoriser la proximité et le dynamisme des échanges / complémentarités entre les secteurs du territoire en lien avec la stratégie territoriale,
- D'organiser les échelles pertinentes pour définition et la mise en œuvre des projets et politiques publiques à l'échelle de la communauté.

En revanche, le nouveau PLUI met l'accent sur l'enjeu d'affirmer plus encore le rayonnement et le rôle de Loudéac dans le maillage régional (cf. ci-après enjeu de l'équilibre du territoire).

### ➤ Une desserte physique et numérique à améliorer

Concentrant près d'un tiers de la population du territoire, Loudéac constitue un pôle d'emploi, générateur de flux domicile-travail, plus intenses et bi-directionnels avec

**PLUI H LOUDEAC COMMUNAUTE** > Rapport de présentation

l'agglomération de Saint-Brieuc et Pontivy. Par ailleurs, l'augmentation significative du secteur transports (principalement du fret routier de proximité et interurbain) met en évidence les enjeux d'accessibilité aux grands couloirs économiques. Soutenir le positionnement de Loudéac passe par un renforcement des conditions de desserte physiques et numériques, qui se traduisent par des projets d'infrastructures (RN164, D700) et l'amélioration des services de mobilité.

## 2. Enjeu de l'économie des flux : Pérenniser l'attractivité résidentielle du territoire, notamment à destination des jeunes ménages, afin de répondre à la problématique d'un territoire vieillissant

### ➤ Un enjeu d'installation des jeunes actifs avec enfants

La population du territoire a légèrement diminué entre 2011 et 2016 (-0,15% par an, avec 51 352 habitants en 2016). La démographie est portée par l'apport de population extérieure notamment dans les pôles de proximité qui attirent de nouveaux habitants. Cependant cette attractivité est essentiellement liée à l'emploi, ce qui implique de développer une économie présente dans ces pôles de proximité et dans le pôle de Loudéac.

En outre, dans la période la plus récente, le solde migratoire à l'échelle du territoire est à peine positif (+0,01% par an) et ne compense pas le déficit naturel (-0,16% par an) lié au caractère âgé de la population. Il y a donc un enjeu majeur à favoriser le renouvellement de la population, à partir notamment de l'installation sur le territoire de jeunes ménages (avec enfants). Si l'attractivité du territoire par l'emploi est un atout (+715 emplois salariés privés entre 2016 et 2018, soit une progression de +2,7% par an contre 1,5% par an en moyenne nationale), l'enjeu est bien ici l'amélioration de l'attractivité résidentielle et la capacité du territoire à capter et fidéliser ces ménages plus jeunes et actifs.

### ➤ Une attractivité résidentielle indispensable pour limiter le vieillissement de la population

Cet enjeu d'attractivité résidentielle est d'autant plus fort que la population vieillit : la proportion d'habitants âgés de moins de 30 ans est ainsi passée de 32,5% en 2011 à 31,9% en 2016, celle de 75 ans et plus de 13,1% à 13,5%. Ce vieillissement de la population est plus accentué à Loudéac (-1 point) et dans les communes rurales (-1,4 point) alors que les pôles de proximité résistent mieux (-0,2 point). La diminution des actifs occupés observée dans la période récente témoigne aussi du vieillissement de la population, ce qui peut être préjudiciable pour la vitalité des espaces de vie, mais également pour la continuité des exploitations agricoles, et plus largement pour le maintien d'une réserve d'actif suffisante pour préserver les savoir-faire et accompagner la modernisation de l'économie.

Il est primordial aussi que Loudéac, au même titre que les pôles de proximité, accueille des jeunes ménages afin que le rayonnement des polarités principales bénéficie à l'ensemble

du territoire et favorise son inscription résidentielle dans un système en réseau, entre Saint-Brieuc, Vannes, Lorient et Rennes.

En conclusion, l'attractivité du territoire ne doit plus passer seulement par l'emploi, mais également en valorisant le cadre de vie, le maillage territorial de proximité, la rénovation et la construction de logements adaptés et aux typologies variées. En somme, les nombreuses aménités dont le territoire est déjà pourvu mais insuffisamment valorisées.

### 3. Enjeu de l'équilibre du territoire : Affirmer le maillage de pôles de proximité du territoire au centre duquel Loudéac comme pôle de Centre Bretagne

#### ➤ Une affirmation de Loudéac comme pôle du Centre-Bretagne

La ville de Loudéac accueille près de 20% de la population et constitue un important pôle d'emploi et d'échanges du territoire, puisqu'elle accueille pratiquement 38% des emplois. Cependant, le nombre d'emplois augmente, mais la population diminue. Il s'agit de déployer une stratégie de rupture pour freiner la dynamique de départs des habitants de la ville-centre afin qu'elle conserve sa mixité fonctionnelle, renforce son rôle dans la centralisation des mobilités et détiennent de nouvelles capacités à attirer des fonctions économiques supérieures (tertiaire productif, etc.) qui sont essentielles pour l'innovation et la diversification de l'ensemble de l'économie du territoire. La commune constitue également un important pôle de services et de commerces.

Afin de renforcer le poids de Loudéac dans l'armature urbaine du territoire, il s'agit aujourd'hui de mieux qualifier son offre de services de la gamme supérieure et intermédiaire, mais également de permettre la dynamisation de son centre-ville, d'améliorer les cheminements, les mobilités, la trame verte urbaine en lien avec les actions déjà engagées sur le cœur de ville. Ce renforcement doit concourir plus largement à la reconnaissance et au rayonnement de Loudéac comme pôle de Centre Bretagne dans l'armature régionale, à travers sa dimension économique mais aussi de ville attractive par son cadre de vie et la diversité des choix qu'elle offre aux acteurs économiques et populations.

#### ➤ Des espaces de vie et pôles relais à valoriser pour conserver et améliorer le maillage du territoire

Le territoire bénéficie d'un maillage dense d'équipements et de services, notamment grâce à la présence de pôles d'appui irriguant le territoire. Il s'agit de compléter le maillage existant en intensifiant les complémentarités entre les différents pôles d'accès aux services.

En termes d'emploi, deux pôles secondaires s'affirment au sein du territoire : Le Mené, qui résulte de la fusion de plusieurs communes au nord-est du territoire, mais également

Merdrignac et Guerlédan. Aux côtés de ces pôles de proximité importants pour l'emploi et le maillage des mobilités et touristiques, les bourgs intermédiaires entre ces pôles et les villages ruraux gagnent des habitants sur le territoire. Il s'agit de préserver les équilibres, Loudéac devant conserver sa place de centre, les pôles de proximité comme relais à soutenir / renforcer pour éviter la perte d'habitants au profit des pôles intermédiaires.

### 4. Enjeu de la liberté de choix : préserver les parcours résidentiels et les adapter au vieillissement de la population

#### ➤ Une offre locative à maintenir

Selon l'Insee, le nombre de locataires a légèrement diminué entre 2011 et 2016 sur le territoire de LCBC (-0,20%/an de locataires HLM et -0,36%/an de locataires du secteur privé). Durant cette période, la faible production de nouveaux logements n'a pas réussi à compenser le développement de la vacance dans les produits ne correspondant plus aux aspirations de la population (du fait sans doute de problèmes de localisation, d'une qualité globalement insuffisante par rapport aux standards, de caractéristiques et de configurations qui ne sont plus adaptées, ...). Ces logements constituant une étape indispensable dans le parcours résidentiel de nombreux ménages (jeunes ménages décohabitants qui prennent leur indépendances, ménages en provenance de l'extérieur qui trouvent un emploi sur place, personnes âgées qui souhaitent se rapprocher des équipements et des services, ...), il est indispensable, qu'en parallèle de l'amélioration qualitative du parc existant (voire de la démolition comme dans l'opération HLM des Noëles à Loudéac où il est prévu de démolir 114 logements), que de nouveaux logements locatifs, notamment sociaux, soit créés pour renouveler l'offre avec des produits réellement adaptés aux besoins (forme urbaine, qualité énergétique, modularité, ...).

#### ➤ Une accession à la propriété qui reste plébiscitée

Le niveau des prix de l'immobilier et du foncier à bâtir est globalement en phase avec les ressources plutôt modestes d'une grande partie des ménages. Cette spécificité, alliée aux caractéristiques rurales du territoire, rend assez aisée l'accession à la propriété d'un grand nombre de ménages par l'achat d'un bien existant (de plus en plus ces dernières années) mais également par la construction d'une maison individuelle. Cette liberté de choix et le caractère accessible des prix doivent être maintenus pour préserver l'attractivité résidentielle du territoire tout en faisant en sorte d'économiser le foncier (poursuite de la réduction de la taille des parcelles, réalisation préférentielle dans l'enveloppe urbaine, utilisation des dents creuses, renouvellement urbain, ...) et de diversifier l'offre (petits collectifs, habitat intermédiaire, logements de petite et moyenne taille).

## 5. Enjeu de la gestion de l'espace : S'impliquer dans une politique d'aménagement commune, pour mieux répondre aux questions de consommation d'espace et de préservation des continuités écologiques et paysagères (TVB)

### ➡ Des potentiels fonciers à valoriser et mutualiser, en lien avec la stratégie résidentielle et économique par espaces de vie

Entre 2007 et 2016 (10 ans), 452 hectares ont été consommés sur l'ensemble du territoire, en majorité pour le développement résidentiel.

Le développement du territoire s'est fait principalement par les bourgs et les pôles de proximité, qui ont permis de conserver des services et équipements sur l'ensemble du territoire, et pas seulement sur la ville-centre de Loudéac. Ce maillage permet également de contenir la consommation d'espace et de protéger les exploitations agricoles. Comme le SCoT, le PLUI a ainsi pour objectif de consolider cette hiérarchie économique et urbaine et de préserver les grands équilibres du territoire, étant actés que ces caractéristiques sont essentielles pour l'attractivité résidentielle du territoire.

Cet objectif renvoie à celui du renforcement des centre-bourg et de leur animation pour lequel le territoire entend poursuivre une politique forte. Au plan de l'urbanisme cela passe notamment par un développement des capacités d'accueil en logements qui privilégie l'enveloppe urbaine existante (ce qui limite la consommation d'espace) et la proximité la plus rapprochée possible au centre-ville (via une proximité physique et / ou une accessibilité facile, notamment par voie douce). Pour cela, l'étude de densification menée dans le cadre de la révision du PLUI constitue un outil essentiel.

Mais l'enjeu est aussi de proposer des espaces de vie de proximité attractifs, répondant aux nouvelles attentes des populations. Cet enjeu fait référence à plusieurs thèmes :

- **La recherche d'un développement plus compact, mais compatible avec le maintien d'un cadre de vie de qualité.** Il s'agit notamment de rechercher l'insertion des urbanisations nouvelles dans la trame paysagère / écologique environnante et de favoriser le prolongement de cette trame dans l'urbain. Il s'agit aussi de configurer les lisières urbaines nouvelles (paysagement, haies, ..) en vue d'accroître la lisibilité/qualification paysagère des silhouettes des bourgs et de limiter les conflits d'usages à l'égard de l'agriculture.
- **La reconquête du parc de logements vacants** appuyé par un important dispositif d'amélioration de l'habitat. Selon l'Insee, le nombre de logements vacants a continué d'augmenter entre 2011 et 2016 (3507 logements vacants au 1er janvier 2016, en progression de 755 unités depuis 2011). Depuis cette date, un certain nombre d'élus constatent un mouvement de reprise. Le travail de repérage de terrain et de caractérisation du parc de logements vacants situé dans les enveloppes urbaines (effectué en 2019 et en cours de finalisation) a permis d'identifier un potentiel mobilisable évalué à environ 300 logements. L'important dispositif d'amélioration de l'habitat déployé à ce jour et renforcé dans le cadre du nouveau PLH en direction du parc privé et

du parc public (plateforme locale de rénovation de l'habitat, aides à la réhabilitation du parc privé dans le cadre du PIG et à l'accession à la propriété sous conditions de ressources, OPAH-RU à l'étude pour le centre-ville de Loudéac et les centres-bourgs de Merdrignac et de Plémet, service complet de suivi-animation et d'accompagnement des propriétaires, aides à la rénovation du parc locatif communal, bonification des aides à la création de logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration, ...) constitue un important levier de lutte contre la vacance. Cet environnement favorable et la mobilisation des services de LCBC et des communes doivent permettre d'inverser durablement la courbe de progression du parc inoccupé et de limiter ainsi le besoin en construction neuve.

- **La qualification des espaces publics**, en lien notamment avec l'enjeu de valoriser les abords du bâti patrimonial d'exception, mais aussi d'offrir des espaces conviviaux et plus verts.

### ➡ Une fonctionnalité écologique et paysagère à penser de manière systémique : la Trame Verte et Bleue

Loudéac Communauté Bretagne Centre s'engage de plus en plus dans la transition écologique et énergétique, qui se traduit par le développement de projets d'énergies renouvelables (méthanisation, photovoltaïque...), mais également dans une stratégie bocagère portée par la CC pour laquelle l'échelle du SCoT / PLUIH prend tout son sens en termes de gestion, de valorisation et de protection.

Comme dans l'ancien PLUI, l'objectif de préserver / améliorer la fonctionnalité écologique (et la qualité des paysages associés aux milieux naturels) à travers une approche systémique de la trame verte et bleue, c'est à dire en tenant compte des enjeux de connectivité entre les milieux ainsi que du rôle transversal de la trame environnementale pour la préservation de la biodiversité, l'adaptation au changement climatique, la qualité du cycle de l'eau et la maîtrise des ruissellements. Dans le nouveau PLUI, l'amélioration de la connaissance du maillage bocager et de petits boisements, l'extension du périmètre du territoire et la prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique permettent d'accroître encore la pertinence des actions pour la fonctionnalité de la trame verte et bleue.

## 6. Enjeu de la qualité du cadre de vie : valoriser l'espace rural attractif, les ressources patrimoniales, naturelles et agricoles pour les habitants comme les touristes

### ➡ Un patrimoine bâti et culturel à valoriser

Par rapport à l'ancien PLUI de 2017, la valorisation du cadre de vie et de la dimension patrimoniale du territoire acquiert une place plus stratégique pour le projet du territoire.

Elle est au cœur de l'élaboration du SCoT et du PLUI comme levier d'attractivité globale du territoire, mais aussi comme élément fort de la cohésion territoriale et de son identité qui lui permet de mieux se projeter avec un rôle reconnu dans le Centre Bretagne.

L'objectif est ainsi de valoriser les atouts patrimoniaux (naturels, bâtis, immatériels) et touristiques, et de développer de grands attracteurs au sein de la destination «Kalon Breizh - Cœur de Bretagne» : les sites naturels et historiques d'exception, Lac de Guerlédan, Aquarev, route du lin, bâti religieux...

Valoriser la dimension patrimoniale du territoire passe aussi par des démarches de rénovation du parc de logement (notamment ancien) et de lutte contre la vacance. L'intégration du patrimoine bâti dans la stratégie de développement constitue en effet un enjeu majeur pour renforcer l'attractivité du territoire.

#### ➤ Des qualités environnementales et paysagères à préserver

Dans la continuité de l'ancien PLUIH, on retrouve ici tous les enjeux de préservation et de mise en valeur des milieux naturels associés à l'eau, aux forêts, aux paysages bocagers, et aux sites d'exceptions (Poulancré, forêt de Loudéac, forêt de Boquen,...).

### 7. Enjeu de la prévention des risques : Intégrer les risques naturels et technologiques, mais aussi économiques et sociaux, dans la stratégie de développement

En complément des risques économiques et sociaux (vieillesse de la population, recul de l'emploi) préalablement identifiés, il s'agit d'intégrer au projet de territoire les risques technologiques, industriels et naturels dans une logique de prévention des risques et de réductions des vulnérabilités.

On retrouve ici les mêmes types d'enjeux que ceux identifiés dans l'ancien PLUI de 2017 (cf. ci-avant). Au surplus, l'accent est mis sur la volonté d'une approche collective, à l'échelle de LCBC, pour la gestion des eaux pluviales. Dans ce sens, la Communauté s'est déjà organisée pour que les premières études techniques soient engagées rapidement en 2020.

### Les scénarios prospectifs : quelle projection pour le territoire ?

#### Préambule

Les scénarios prospectifs ont été explorés lors de la démarche de réflexion commune entre l'élaboration du SCoT de LCBC et la révision du présent PLUIH. Cette démarche a ainsi amené le projet stratégique à s'orienter sur les premiers axes suivants :

#### ➤ Une stratégie de développement globale axée sur la valorisation du cadre de vie et la protection des ressources au service de l'attractivité résidentielle

Le cadre de vie, l'attractivité résidentielle et la valorisation des ressources naturelles et patrimoniales sont rapidement devenus les fils conducteurs du projet de territoire, irriguant l'ensemble des thématiques en transversalité, y compris l'économie agro-alimentaire et industrielle abordée sous l'angle de l'innovation, de la diversification et de la protection des exploitations agricoles. L'économie est toujours moteur du développement mais elle doit se diversifier : ce projet de territoire met donc en avant les leviers d'une valorisation touristique à même de développer fortement la filière touristique et la valorisation du cadre de vie et de l'armature urbaine de proximité afin d'attirer des nouveaux ménages et de permettre l'organisation d'une réelle économie présente sur le territoire, qui ne soit pas une économie « par défaut » liée aux soubresauts de l'économie productive. La ruralité est également abordée sous l'angle de la valorisation de l'identité bretonne du territoire, de son maillage de services de proximité et d'aménités et de la continuité et la modernisation des exploitations agricoles.

#### ➤ Des scénarios au service de la stratégie axée sur la valorisation du cadre de vie

La stratégie pour le territoire est de pouvoir dépasser la spécialisation « actée » de son économie (productive et agro-industrielle). Dans la poursuite de l'ancien PLUI de 2017, l'objectif est de favoriser la création de 120 emplois par an et de mettre en œuvre un objectif économique basé sur un rythme moyen de commercialisation des espaces d'activité de 10 ha / an. Ce rythme sur lequel se fonde l'objectif économique a été choisi par les élus car il retranscrit la réalité des dynamiques économiques dans le territoire, mais aussi l'ambition de la faire prospérer dans le cadre de la stratégie du PADD (stratégie de diversification économique, innovation, LCBC pôle économique pivot en centre Bretagne). Ce rythme avait déjà été retenu dans le projet de l'ancien PLUI de 2017 et était représentatif de tendances observées par le passé (2003-2014). La commercialisation active de lots économiques observée depuis 2016 (28 ha en commercialisation) confirme aussi la réalité de ces dynamiques économiques (après la période de crise) qui nécessitent le développement de l'offre foncière en parc d'activités, avec l'enjeu majeur d'assurer un redéploiement d'une offre de grands lots car il n'y a plus de disponibilité pour des grands lots à vocation industrielle et logistique (cf. également SCoT).

En effet, si la période antérieure a été marquée par une phase de crise avec une stagnation de l'emploi, cette période n'a pas empêché :

- La venue d'entreprises et de projets innovants comme LDC Algae,
- Une résilience assez forte,
- Une reprise marquée à compter de 2016 qui s'est traduite par de nombreuses demandes de foncier. Cette reprise sensible s'est traduite par la commercialisation active de nombreux lots avec en ce moment même plus de 28 ha en cours de commercialisation.

En outre, l'extension du périmètre du PLUI depuis 2017, renforce les capacités d'ancrage du territoire aux grands flux économiques, avec au premier chef la N164. Loudéac et l'axe de la RN 164 sont ainsi particulièrement recherchés par les acteurs économiques et l'un des enjeux majeurs est la nécessité d'offrir des lots de taille importante dans des parcs de



qualité, car il n'y a plus de disponibilité pour des grands lots à vocation industrielle et logistique.

Il ne s'agit donc plus tant de trouver un positionnement économique pour le territoire, mais bien de permettre la valorisation de l'ensemble de ses ressources, dans une gestion intégrée que permet l'échelle élargie du territoire, et en axant le projet sur la valorisation plus globale du cadre de vie et des ressources naturelles et patrimoniales.

Cet axe souhaité par l'ensemble des élus impliquait de poursuivre la réflexion en se concentrant sur la question de l'attractivité et du développement résidentiels. En effet, cet axe nécessite de pouvoir développer l'économie présentielle, le tourisme, et de permettre au territoire d'actionner les leviers de ses ressources pour diversifier son économie. Le corollaire est de mettre en œuvre une stratégie résidentielle ambitieuse pour répondre à l'enjeu principal du territoire : améliorer l'attractivité, autre que celle par l'emploi, afin d'ancrer les habitants sur le territoire, de proposer activités pour les touristes comme pour les résidents pour un véritable projet à destination des populations.

Ainsi, le projet territorial implique que les scénarios soient particulièrement axés sur la stratégie résidentielle :

- Cette stratégie explorée au travers de 3 scénarios de population et logement reprend le travail qui avait été réalisé lors du PLUIH adopté en 2017, mais en l'adaptant et en ajustant les données au nouveau périmètre du territoire et à l'orientation plus forte du projet sur la valorisation et la protection du cadre de vie. Cela implique une modération des objectifs de croissance pour la période 2020-2030 (celle du présent PLUI), afin d'organiser un développement durable du territoire.
- Les nouvelles données disponibles en 2015 (RGP-INSEE 1999 – 2015) ont été utilisées pour la construction des scénarios.
- La démarche commune au SCoT de LCBC et du présent PLUI a permis de fixer les repères temporels adaptés aux durées respectives de programmation de ces 2 documents. En effet, le SCoT programme le développement sur la période 2020-2040 (20 ans), et le PLUI sur la période 2020-2030 (10 ans), soit la « 1ère phase du SCoT ».

Ainsi, les projections démographiques et de logements de chaque scénario ont été réalisées à horizon 2030 et à horizon 2040.

Les paragraphes qui suivent explicitent ces différents scénarios chiffrés de population et de logement à horizon 2030, soit l'horizon de programmation du PLUI.

### Trois alternatives de développement pour le territoire

En ayant conscience des enjeux se présentant au territoire, les trois scénarios prospectifs de développement ont été élaborés, en intégrant des paramètres de fond, notamment :

- **Le renouvellement de la population active** inscrite dans une tendance générale au vieillissement (diminution de la part des 15 – 64 ans). Les 3 scénarios envisagent une augmentation importante des plus de 80 ans.

**Scénario 1** : un ralentissement de l'installation des jeunes ménages avec enfants, qui s'apparente plutôt aux années de faible dynamisme.

Dans cette alternative de développement, le territoire perd en attractivité résidentielle, et peine à attirer des ménages avec enfants. La proportion des 0-29 ans continue à diminuer et la population en 2030 ne dépasse pas les 53 000 habitants. Le taux de croissance annuel moyen de la population serait aux alentours de 0,19% par an.

**Scénario 2** : une prolongation des tendances à l'œuvre sur le territoire.

Ce scénario de référence « au fil de l'eau » envisage une croissance démographique comparable à celle de la période 1999-2010 considérant que le dynamisme économique du territoire permet la fixation de ménages avec enfants. En gagnant de l'ordre de 212 habitants par an, la population de LCBC serait de 54 650 habitants en 2030 et de 56 000 à 2040. Le renforcement de l'accueil de jeunes couples avec enfants permet de limiter la baisse de la taille moyenne des ménages mais aussi le vieillissement de la population.

Le taux de croissance annuel moyen de la population serait aux alentours de 0,40% par an.

**Scénario 3** : Une amplification de l'installation de ménages avec enfants

Cette alternative de développement est la plus ambitieuse, avec la projection d'un territoire réussissant à augmenter son attractivité résidentielle, ce qui se traduit par une installation plus importante des ménages avec enfants. Le nombre des 0 - 29 ans augmente alors au sein de Loudéac Communauté Bretagne Centre.

La population atteindrait ainsi 57 700 habitants en 2040, avec une première période de croissance progressive de la démographie amenant le territoire à compter 54 650 habitants en 2030 (soit un taux de croissance de 0,4%/an entre 2020 et 2030). Si ce dernier chiffre de population est identique à celui du scénario 2 pour l'horizon 2030, il n'est cependant pas la traduction de la même stratégie car ici, dans le scénario 3, le développement de l'attractivité résidentielle « permet » sur le plus long terme de limiter plus fortement la baisse de la taille moyenne des ménages mais aussi le vieillissement.

Les objectifs sont ainsi plus ambitieux pour la période 2030 - 2040, grâce à la stratégie mise en œuvre dès la première décennie (c'est à dire la période de programmation du PLUI) en matières de construction, de diversification économique, de tourisme et de valorisation des aménités du territoire (aménagements de la N164, mise en valeur des patrimoines, etc,...).

## Les effets quantitatifs attendus des scénarios sur les besoins en logements

Depuis ces différents scénarios d'évolution démographiques, des besoins en logements ont été déduits, prenant en compte les hypothèses suivantes :

- Une taille moyenne des ménages qui diminue d'autant moins vite que l'accueil de ménages avec enfants augmente.
- Une stabilisation du nombre de résidences secondaires et un recul du nombre de logements vacants qui tranche nettement avec la tendance récente (-10 logements vacants en moyenne par an contre +153/an entre 2010 et 2015).
- La démolition effective des 114 logements HLM du quartier des Noëlls à Loudéac, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

>> Suivant ces différents paramètres, le besoin en logements neufs se situe **entre 168** (scénario 1) **et 206 logements** (scénarios 2 et 3) **par an entre 2020 et 2030**.

## Le choix retenu pour le projet au regard des 3 alternatives

Dans le cadre du SCoT et du PLUI les élus ont retenu le scénario 3, le plus ambitieux comme base des objectifs chiffrés pour le projet territorial. Ce choix s'inscrit dans un projet global, équilibré et durable qui est explicité au chapitre suivant.

# LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT DU PLUI H DETERMINE EN APPLICATION DU SCoT

Les choix de développement retenus par le SCoT de LCBC (et traduit dans son PADD et son DOO) qui sont déclinés par le présent PLUI découlent d'une démarche commune SCoT/PLUI pour la construction du projet territorial. Ce projet répond aux enjeux prospectifs identifiés pour le territoire, dans le cadre d'une stratégie ambitieuse.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du présent PLUIH s'inscrit ainsi dans une logique d'application directe du SCoT, tous deux partageant la même stratégie territoriale. Le PLUI constitue une première étape programmatique sur la période 2020-2030, le SCoT, quant à lui, fixe les objectifs sur 2020-2040.

Si les objectifs chiffrés de développement sont nécessairement déterminés en fonction des périodes de programmation et compétences respectives de ces 2 documents, la lecture du projet du PLUI ne peut être dissociée de la vision à long terme que porte le SCoT puisqu'il engage et met en œuvre le projet territorial jusqu'en 2030 et donc « organise » la montée en puissance de la stratégie de long terme.

Les paragraphes qui suivent explicitent les choix stratégiques ainsi que les grands axes du SCoT sur lesquels se fondent le scénario de développement du PLUIH.

## L'orientation de la stratégie du SCoT et du PLUIH

Le projet choisi est ambitieux. Il s'agit surtout de permettre un développement durable, en atténuant les oscillations de croissance sur le territoire traditionnellement liées aux crises économiques productives. Loudéac Communauté est un territoire attractif par l'emploi, mais spécialisé. Il s'agit de ne pas faire de l'économie résidentielle la variable d'ajustement de l'économie productive sur le territoire.

Plusieurs principes et ambitions ont dirigé le projet d'aménagement et de développement durables.

Le projet souhaite développer l'attractivité résidentielle, complétant celle par l'emploi, en misant sur les atouts liés au cadre de vie du territoire, les aménités et la qualité patrimoniale.

- Promouvoir un mode de vie ancré dans l'identité bretonne rurale pour un bien-vivre et une attractivité augmentée, en valorisant un cadre de vie préservé et des ressources naturelles et patrimoniales multiples
- Renforcer la place du territoire au centre de la Bretagne en renforçant son identification, et en faire un véritable pôle d'articulation
- Affirmer une destination touristique identifiée, complémentaire aux stations du littoral
- Moderniser et diversifier la filière agro-industrielle, en permettant la continuité des exploitations agricoles, la modernisation des parcs d'activités du territoire et l'entrée dans des filières biotechnologiques, en se servant des ressources comme leviers d'innovation
- Permettre une liberté de choix sur le territoire, ce qui se traduit par la préservation et le renforcement d'une armature urbaine gage de proximité et d'une offre de logements renforcée accessibles à tous.

Il est important de poser les bases d'une attractivité globale, raisonnée, qui prend en compte la richesse patrimoniales, les nouvelles attentes en termes de protection de l'environnement, des espaces agricoles, une modernisation parfois de certains cadres bâti tout en préservant la qualité des centre-bourgs qui font la renommée de ce centre de la Bretagne rurale, agricole et économique.



## Le positionnement et les grands axes stratégiques du projet

### Le positionnement du territoire retenu par le SCoT et le PLUIH

La stratégie s'inscrit dans une démarche de valorisation des ressources endogènes du territoire, de renforcement de sa qualité globale et de ses aménités territoriales en intervenant dans toutes les dimensions qui y sont liées, de la préservation du patrimoine naturel et bâti à une politique de l'habitat ambitieuse en passant par le renforcement du maillage commercial de proximité et de l'offre touristique.

Le projet a l'objectif de valoriser Loudéac Communauté Bretagne Centre comme un espace d'ouverture et un espace de liens intégrés aux flux bretons, nationaux et internationaux entre métropoles et dynamiques littorales nord et sud. Il considère également le territoire de Loudéac comme un pôle urbain à faire émerger pour mieux valoriser ses liens avec Pontivy et Ploërmel.



Pour cela la stratégie d'attractivité visent à révéler un territoire aux qualités multiples, porteur de liens avec les territoires voisins ; des liens non seulement fondés sur sa performance économique, son inventivité, et ses modes de vie solidaires mais aussi sur une richesse patrimoniale vivante méconnue.

- Cette richesse patrimoniale associe patrimoine naturel, patrimoine bâti et patrimoine immatériel. Ce patrimoine immatériel s'incarne dans des savoirs faire ancrés dans l'histoire bretonne (toiles / la marine, forges / exploitation des mines, modes constructifs vernaculaires et religieux, architecture propre à un pays...) et qui sont aujourd'hui une nouvelle source de valorisation.
- Le lien intime entre le territoire et les activités humaines qui s'y développent est porteur de sens et peut être le support d'une nouvelle attractivité résidentielle, économique et touristique.

Ainsi, si la question économique reste au cœur de la stratégie du territoire qui rebondit en innovant et diversifiant ses activités autour du système agro-industriel, le territoire entend révéler et faire vivre au présent ses qualités patrimoniales.

- C'est un point d'appui et d'articulation majeur pour une alliance touristique littoral / centre Bretagne et pour une attractivité résidentielle choisie.

Cette stratégie s'inscrit dans l'objectif de toujours renforcer la gestion des proximités et le fonctionnement du maillage du territoire autour d'un pôle urbain de Loudéac à faire émerger au-delà des services par un aménagement qualitatif attractif.

### Les 3 axes stratégiques du SCoT et du PLUIH

Les choix des axes stratégiques du projet territorial pour répondre aux enjeux exprimés et au positionnement territorial retenu sont les suivants :

#### ➤ Axe 1 : Un territoire patrimonial vivant, qui se réinvente

Une reconnaissance et une valorisation spatiale du patrimoine naturel, bâti et immatériel pour développer le potentiel touristique, culturel, sportif et de loisirs mais aussi pour répondre aux enjeux du changement climatique (eau / énergie)

#### ➤ Axe 2 : L'économie, moteur du développement

Le déploiement des fonctions et services économiques pour favoriser l'attractivité du territoire et le renouvellement / renforcement du système agro-industriel par l'innovation et la diversification des filières

#### ➤ Axe 3 : Des modes de vie solidaires et une organisation de proximité autour d'un pôle attractif

Une organisation de la vie locale qui répond aux besoins des habitants tant en matière de services et de logements que d'emploi dans une logique de maillage et de reconnaissance des espaces de vie autour d'un pôle urbain à faire émerger.

=> Dans cette perspective, il est impératif de faire converger les politiques territoriales sectorielles vers cette stratégie de valorisation nécessitant une approche globale.

Aucun de ces axes ne se pensent seuls : ils doivent être réalisés de façon parallèle et intégrée puisque le développement d'une économie présentielle signifie d'intervenir sur de nombreux plans de façon concomitante.

## Les objectifs de population et de logement

Dans le cadre du SCoT et du PLUI les élus ont retenu le scénario 3, le plus ambitieux comme base des objectifs chiffrés pour le projet territorial, soit :

- 54 650 habitants à 2030 (et 57 700 habitants à 2040), soit une croissance moyenne annuelle de 0,40% entre 2020 et 2030 ;
- un besoin de production de logements découlant des perspectives démographiques de 206 logements par an entre 2020 et 2030 (période de programmation du PLUI).

Outre le besoin lié à l'augmentation du nombre d'habitants, il prend en compte :

- Une baisse modérée de la taille moyenne des ménages (-0,25% par an entre 2020 et 2030, soit un indice de 2,13 en 2030) rendue possible par une attractivité plus grande du territoire pour les ménages avec enfants.
- Une diminution du nombre de logements vacants de -10 par an en moyenne permettant de faire passer le taux de vacance Insee de 11,5% en 2015 à 10,2% en 2030. Par rapport au travail de repérage de la vacance dans les enveloppes urbaines mené par les services de LCBC et les élus qui identifie de l'ordre de 450 à 500 logements vacants à l'heure actuelle, l'objectif retenu équivaut à faire passer ce nombre entre 350 et 400 en 2030, soit à récupérer au minimum 1 logement sur 5 en 10 ans.
- Le remplacement du nombre de logements détruits ou désaffectés au cours de la période comme c'est le cas avec les 114 logements HLM prévus à la démolition.

| POPULATION MUNICIPALE                |           |           | 2020-2040          |                    |
|--------------------------------------|-----------|-----------|--------------------|--------------------|
| Loudéac Communauté - Bretagne Centre | 1999-2010 | 2010-2015 | Objectif 2020-2030 | Objectif 2030-2040 |
| Nombre en fin de période             | 51691     | 51474     | 54 650             | 57 700             |
| Evolution par an                     | 201       | -43       | 212                | 305                |
| Taux d'évolution par an              | 0,40%     | -0,08%    | 0,40%              | 0,55%              |

| TAILLE MOYENNE DES MENAGES (TMM)     |           |           | 2020-2040     |               |
|--------------------------------------|-----------|-----------|---------------|---------------|
| Loudéac Communauté - Bretagne Centre | 1999-2010 | 2010-2015 | Objectif 2030 | Objectif 2040 |
| TMM en fin de période                | 2,24      | 2,21      | 2,13          | 2,08          |
| Taux d'évolution par an              | -0,55%    | -0,22%    | -0,25%        | -0,24%        |

| LOGEMENTS VACANTS                    |           |           | 2020-2040     |               |
|--------------------------------------|-----------|-----------|---------------|---------------|
| Loudéac Communauté - Bretagne Centre | 1999-2010 | 2010-2015 | Objectif 2030 | Objectif 2040 |
| Taux en fin de période               | 9,2%      | 11,5%     | 10,2%         | 9,3%          |
| Evolution du nombre par an           | 65        | 153       | -10           | -11           |

Le niveau de croissance démographique et résidentiel est ainsi déterminé pour assurer un

développement équilibré du territoire (économique, social et environnemental) dans le cadre d'un projet global et cohérent choisi par les élus. Les tendances démographiques passées sont bien sûr un des éléments pris en compte, mais il n'est pas le seul. En effet, le rapport de présentation du PLUIH insiste sur les enjeux suivants auxquels le projet s'attache à répondre :

- Renouveler la population active (soumise aux tendances au vieillissement) et attirer/fidéliser de nouvelles compétences dans le territoire car cela est essentiel pour le fonctionnement des éco-systèmes économiques du territoire et la stratégie de diversification économique du projet.
- Continuer à valoriser l'attractivité existante du territoire par l'emploi, tout en renforçant son attractivité résidentielle notamment en faveur des jeunes et des actifs afin de limiter les tendances au vieillissement général de la population et de soutenir le dynamisme social et économique du territoire (espace de vie dynamique offrant de l'emploi à proximité, mixité générationnelle,...). Le renforcement de l'accueil de jeunes couples avec enfants permet aussi de limiter la baisse de la taille moyenne des ménages et donc de réduire tendanciellement le besoin de logements à produire pour répondre au desserrement des ménages.
- Mettre en œuvre la première phase 2020-2030 du SCoT. Le PLUIH reprend les perspectives démographiques et objectifs moyens de production de logements prévus par le SCoT pour cette 1ère phase.

En somme, le projet a pour objectif de préserver un rapport population/emploi équilibré en réponse aux enjeux de vieillissement de la population, de maintien de la cohésion sociale spécifique au territoire et de développement d'emplois plus variés et qualifiés dans le cadre d'une stratégie de diversification et de modernisation de l'économie du territoire (enjeu de limiter les vulnérabilités que génèrent des modèles économiques très spécialisés faces aux crises et de se saisir des économies de demain - services...).

Avec une perspective démographique de 0,4%/an et un objectif moyen de 206 logements par an (2020-2030), le projet choisi par les élus répond ainsi à ces enjeux et affiche des taux de croissance raisonnables qui ne sont pas en rupture ou disproportionnés par rapport à l'échelle du territoire ni par rapport au développement qu'il a déjà connu par le passé.

En effet, on retrouve une perspective de population de 0,4%/an qui est identique à la croissance démographique observée entre 1999 et 2010 (+0,4%/an) et aux objectifs de population retenus par le SCoT pour 2020-2030. Cette perspective d'évolution de population est même inférieure à celle observée entre 1999 et 2009 (+0,43%/an). Elle est cependant supérieure à celle de la période 2009 - 2015 durant laquelle la population du territoire a légèrement baissé (-0,05%/an). Ces 5 - 6 dernières années (2009-2015) ne

peuvent résumer les tendances lourdes d'évolution de la population du territoire car la période d'observation est trop courte (pour une analyse démographique) et est marquée par un contexte conjoncturel particulier qu'il ne faut pas négliger. En effet, entre 2009-2015, les effets de la crise économique se sont fait ressentir sur la démographie, comme dans de nombreux autres territoires en France. Pour autant, comme le montre le diagnostic, le territoire est attractif et son solde migratoire est resté positif malgré la crise. Ce solde migratoire a cependant diminué en n'a pas suffi à compenser le solde naturel négatif (différence : naissances-décès). Cela met alors à nouveau en relief la pertinence des choix du projet en faveur de l'accueil de jeunes et d'actifs afin de limiter le vieillissement de la population du territoire et de renouveler la population active (cf. enjeux et perspective d'évolution explicité plus avant dans le rapport de présentation). En ayant pour objectif de retrouver le dynamisme démographique d'avant crise, le projet de PLUIH organise ainsi un développement équilibré et cohérent avec : les enjeux de mixité générationnelle, les enjeux d'équilibre population / emplois qui caractérise tout particulièrement la cohésion du territoire et son dynamisme social. Il vise aussi à créer les conditions pour la montée en puissance progressive de la stratégie à 20 ans du SCOT (2020-2040).

Concernant la production de nouveaux logements. Les objectifs du PLUIH (206 logements/an) sont proches mais inférieurs à la moyenne observée des logements commencés entre 1999 et 2018 : environ 229 logements/an. Cela montre le développement maîtrisé du territoire, mais aussi l'effort des politiques publiques en matière d'amélioration de l'habitat et de lutte contre la vacance afin de limiter les besoins de production neuve.

Les objectifs de population et de logement retenue pour le projet du PLUIH à horizon 10 ans restent donc dans les ordres de grandeur de croissance que le territoire a connu dans le passé (sans remettre en cause les qualités de sa ruralité) et s'attachent à traduire la stratégie du territoire dans le cadre d'un développement équilibré.

## Les objectifs de développement économique

Comme explicité ci-avant il s'agit de favoriser la création de 120 emplois / an en moyenne et de mettre en œuvre un objectif économique basé sur un rythme moyen de commercialisation des espaces d'activités de 10 ha/an. Au-delà des chiffres, la volonté est

de soutenir la performance de l'économie productive du territoire mais aussi de réduire les fragilités en contexte de crise liées à la spécialisation économique du territoire. Il s'agit aussi de développer les conditions pour la diversification / modernisation de l'économie. La dimension innovante de l'économie du territoire doit pour cela être valorisée.

## La stratégie économique

Les objectifs sont ainsi les suivants :

- Affirmer le potentiel d'innovation et de diversification du système agroindustriel. Il s'agit notamment de faciliter les mutations du modèle économique agricole vers un modèle plus durable, diversifié et créateur de valeur ajoutée, notamment en valorisant le tissu rural et agricole et en suscitant les capacités de développement d'une diversification vers des filières biologiques, des circuits courts et de la vente directe. La gestion économe de l'espace agricole est également un enjeu, car il s'agit de garantir les facteurs de préservation de la place de l'agriculture sur le long terme.
- Développer l'économie résidentielle, en s'appuyant notamment sur la stratégie touristique. Le potentiel résidentiel et touristique s'appuie sur la qualité du cadre paysager et écologique et doit être soutenu par un investissement sur les aménités nécessaires et les emplois adaptés : créer des conditions d'accueil en investissant sur la qualité urbaine des centre-ville, bourgs et villages, dynamiser le commerce, renforcer les activités métropolitaines. Cet objectif ne peut être détaché d'une politique environnementale exigeante pour la préservation des milieux, paysages et ressources.
- Accompanyer l'accueil et le développement des entreprises sur le territoire. Cet accompagnement a pour objectif de favoriser la création de nombreux emplois et de retrouver le rythme soutenu des années 2000 dans le cadre d'une diversification. Cela passe par une armature de parcs d'activités lisible. Il s'agit aussi de développer des activités tertiaires productives ou présentes dans le tissu urbain, mais également à moderniser les parcs d'activité qui irriguent le territoire et sont un vivier d'emplois très important.
- S'intégrer plus fortement dans une économie des flux. L'appartenance de LCBC à la Bretagne centrale participe en effet à l'affirmation de son identité économique. Le territoire doit se saisir du désenclavement routier (N164 et D700) qui contribue à asseoir la ville de Loudéac comme carrefour régional. En parallèle, le territoire doit soutenir le déploiement du réseau de distribution des flux numériques et jouer pleinement son rôle de facilitateur.

## La programmation économique

Le développement économique s'appuie donc sur une programmation dans les parcs d'activités, nombreux à l'échelle du territoire et qui accueillent notamment les entreprises de l'industrie agro-alimentaires pourvoyeuses d'emploi sur le territoire.

Tout d’abord, des parcs structurants en lien avec les gestion des flux et l’innovation sur le territoire. En effet, si la notoriété de l’industrie agro-alimentaire est acquise, sa capacité à innover et à se diversifier mérite d’être mieux connue (par exemple la valorisation des algues associant recherche et développement) afin d’entrer et de jouer un rôle accru dans des pôles de compétitivité comme Valorial à Rennes sur la thématique des biotechnologies et Mer Bretagne Atlantique à Brest en lien avec les activités maritimes.

La valorisation de sa position géographique en lien avec le dynamisme du secteur transport logistique conduit à affirmer spatialement cette ambition avec des parcs structurants sur les grands axes soutenus par des parcs d’irrigation à l’échelle des bassins à vocation artisanale et industrielles.

Le SCoT indique la programmation suivante (dans son rapport de présentation), dont la première phase constitue la référence pour le présent PLUI à horizon 2030.

|                           | disponibilités actives | zones 1 AU et 2 AU actuelles pour info |              | programmation SCOT phase 1 | programmation SCOT phase 2 | Chiffres SCOT horizon 2040 |
|---------------------------|------------------------|----------------------------------------|--------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Parc structurant</b>   | <b>39</b>              | <b>34,88</b>                           | <b>43,99</b> | <b>79</b>                  | <b>45</b>                  | <b>163</b>                 |
| EV de Guerlédan           | 0,00                   | 6,49                                   |              | 6,49                       | 5,00                       | 11                         |
| EV de Loudéac             | 31,77                  | 15,08                                  | 43,99        | 59,07                      | 25,00                      | 116                        |
| EV de Merdrignac          | 5,49                   | 13,31                                  |              | 13,75                      | 5,00                       | 24                         |
| EV de Plémet              | 1,68                   |                                        |              | 0,00                       | 10,00                      | 12                         |
| <b>Parc d'irrigation</b>  | <b>9,18</b>            | <b>13,62</b>                           | <b>5,82</b>  | <b>25,49</b>               | <b>6,00</b>                | <b>41</b>                  |
| EV de Corlay              | 1,00                   |                                        | 2,76         | 5,00                       |                            | 6                          |
| EV de Guerlédan           | 0,00                   |                                        |              | 0,00                       |                            | 0                          |
| EV de Le Mené             | 2,32                   | 0,81                                   |              | 1,65                       |                            | 4                          |
| EV de Loudéac             | 3,94                   |                                        |              | 0,78                       | 1,00                       | 6                          |
| EV de Merdrignac          | 1,92                   | 1,21                                   |              | 1,99                       | 1,00                       | 5                          |
| EV de Plémet              |                        | 2,75                                   | 3,06         | 5,81                       |                            | 6                          |
| EV de Plouguenast-Langast |                        | 2,33                                   |              | 2,97                       | 2,00                       | 5                          |
| EV d'Uzel                 |                        | 6,52                                   |              | 7,29                       | 2,00                       | 9                          |
| <b>TOTAL</b>              | <b>48,12</b>           | <b>48,50</b>                           | <b>49,81</b> | <b>104,80</b>              | <b>51,00</b>               | <b>203,95</b>              |

Au surplus des 48 ha de disponibilités actives (justifiés au présent PLUI dans le document 1.2 du rapport de présentation relatif à la consommation d’espace), le SCoT indique la programmation d’environ 100 ha en phase 1. Le réseau de parcs d’activité s’organisent autour :

- De parcs structurants / Vitrites, en lien avec l’axe RN164. Ils permettent l’accueil d’entreprises dans des conditions d’accessibilité aux infrastructures et aux services optimisés
- des parcs d’irrigation. ils permettent de répondre aux besoins des entreprises, notamment artisanales, en lien avec leur marché et leur mode de fonctionnement.



Précisions : le SCoT impose de limiter, dans tous les cas, la consommation d’espace à 200 ha à horizon 2040, pour le développement économique. Il indique un volant de 100 ha en première phase de programmation pour le PLUI qui s’ajutent au disponibilités actives (dans les parcs d’activités existant et projet en cours d’aménagement). Cette programmation en première phase doit permettre notamment de reformer rapidement une offre de grands lots (en particulier à Loudéac) dans des parcs d’activités de qualité. En effet, il n’y a plus aujourd’hui de disponibilité pour des grands lots à vocation industrielle et logistique, alors que cette offre répond à une demande stratégique pour le territoire.

La politique commerciale

Le SCoT privilégie le développement du commerce de proximité en lien avec la revitalisation des centres ou l’amélioration de l’offre existante. **De ce fait, il ne développe pas de nouvelle surface en extension pour le grand commerce périphérique**, compte tenu des disponibilités d’une vingtaine d’hectares dans des parcs déjà aménagés (zones commerciales de Loudéac) et du projet en cours à Uzel (qui est pris en compte par le SCoT).



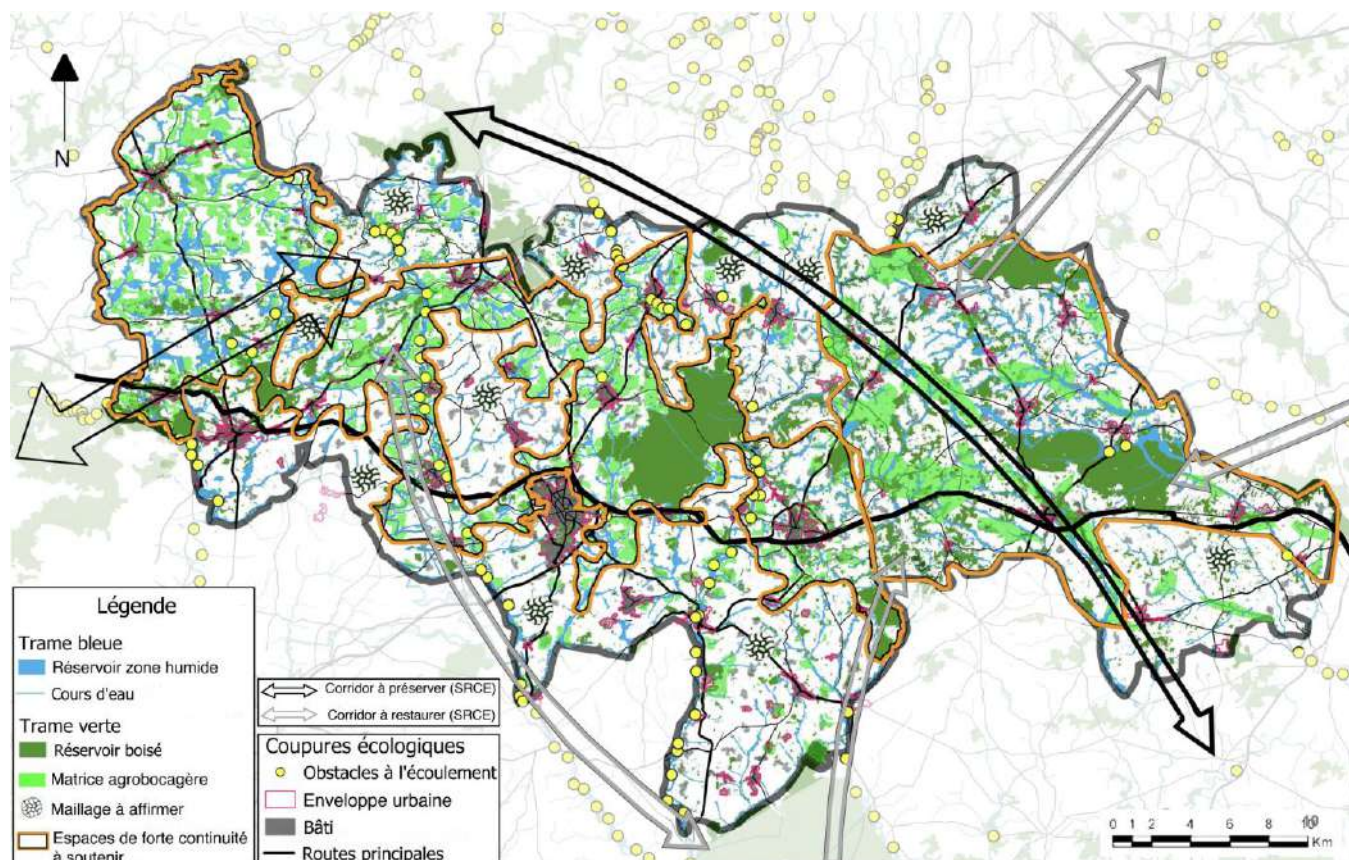
## Les grandes armatures du développement pour un développement équilibré et durable traduisant la stratégie

### La trame verte et bleue, en déclinaison de l'Axe 1 : Un territoire patrimonial vivant, qui se réinvente

La mise en œuvre de cette trame verte et bleue doit amener à :

- Préserver les réservoirs de biodiversité boisés et leurs abords
- Assurer le bon fonctionnement écologique de la matrice agrobocagère, principal vecteur de connexion écologique au sein de la trame verte et bleue
- Protéger les cours d'eau et leur espace de fonctionnement
- Protéger les milieux humides
- Assurer la fonctionnalité des continuités écologiques et la lisibilité de la trame paysagère associée en lien avec l'espace urbanisé
- Faciliter la restauration des continuités écologiques
- Assurer durablement la qualité des eaux superficielles par le bon fonctionnement de la Trame Verte et Bleue
- Associer renouvellement urbain, densification et développement à une gestion pluviale exigeante

Cette politique pour la connectivité environnementale et pour la préservation durable de ressources en bon état participe de la stratégie du territoire d'adaptation au changement climatique.



## **La politique de développement du tourisme et de mise en valeur des patrimoines, en déclinaison de l'Axe 1 : Un territoire patrimonial vivant, qui se réinvente**

Les objectifs de protection de la trame verte et bleue permettent de préserver et de gérer le patrimoine naturel du territoire. Ce dernier peut ainsi constituer le support d'une politique culturelle, sportive de loisirs et touristique durable : une politique qui participe de la valorisation de l'identité bretonne du territoire et de son identification. Les leviers d'attractivité sont nombreux, mais n'ont pas été suffisamment activés jusqu'à maintenant. Il s'agit bien de faire découvrir ce territoire, l'insérer dans les flux et réseaux touristiques mais également développer de nouvelles aménités pour les résidents.

Le projet décline cette ambition à travers 2 grands objectifs :

- **Associer le réseau hydrographique, les étangs et les forêts à la politique culturelle, sportive et touristique du territoire en lien avec Kalon Breizh.** Cela implique de :
  - Faire du Lac de Guerlédan, de l'étang de la Hardouinais, et de l'ensemble Aquarev/forêt de Loudéac, les trois grands attracteurs du territoire
  - Aménager des parcours et maîtriser les pressions
  - Prévoir les équipements et hébergements pour mieux gérer les pratiques en lien avec la sensibilité des milieux
- **Mettre en œuvre une stratégie patrimoniale ambitieuse.** Cela implique de :
  - Valoriser le patrimoine rural et le patrimoine support de savoirs faire historiques dans une perspective d'innovation et de nouveaux usages
  - Favoriser la revitalisation des centres-bourgs et centre-ville en s'appuyant sur un patrimoine vivant car adapté aux nouveaux usages (en lien notamment avec la politique de lutte contre la vacance)
  - Valoriser les ressources au service de la transition énergétique (en lien avec la stratégie d'adaptation au changement climatique). Le territoire considère que les ressources naturelles sont un patrimoine commun qu'ils faut gérer et valoriser durablement pour mieux faire face à la transition énergétique tant pour produire de l'énergie que pour réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES)
  - Prévenir les risques

## **Les objectifs de modération de la consommation d'espace pour préserver les espaces agricoles, forestiers et naturels, en déclinaison de l'Axe 2 : L'économie, moteur du développement**

Ces objectifs visent à préserver l'espace agricole et concourent également aux objectifs de préservation des espaces de la trame verte et bleue et de limitation de l'imperméabilisation (en lien notamment avec les risques / ruissellements).

- **Le SCoT demande de réaliser à minima 30% des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine.**
- **Le SCoT fixe les objectifs de consommation maximale d'espaces suivants, à horizon 2040 :**

La consommation d'espace sera limitée à 510 ha au maximum, soit 25,5 ha/an en moyenne sur 20 ans.

- Limitation à 210 ha dans tous les cas, de la consommation maximale d'espace pour le résidentiel.
- Limitation à 200 ha dans tous les cas, de la consommation maximale d'espace pour le développement économique.
- Limitation à 100 ha dans tous les cas, de la consommation maximale d'espace pour les équipements.

## **L'armature économique, en déclinaison de l'Axe 2 : L'économie, moteur du développement**

- Se reporter ci-avant aux paragraphes relatifs aux objectifs de développement économique.



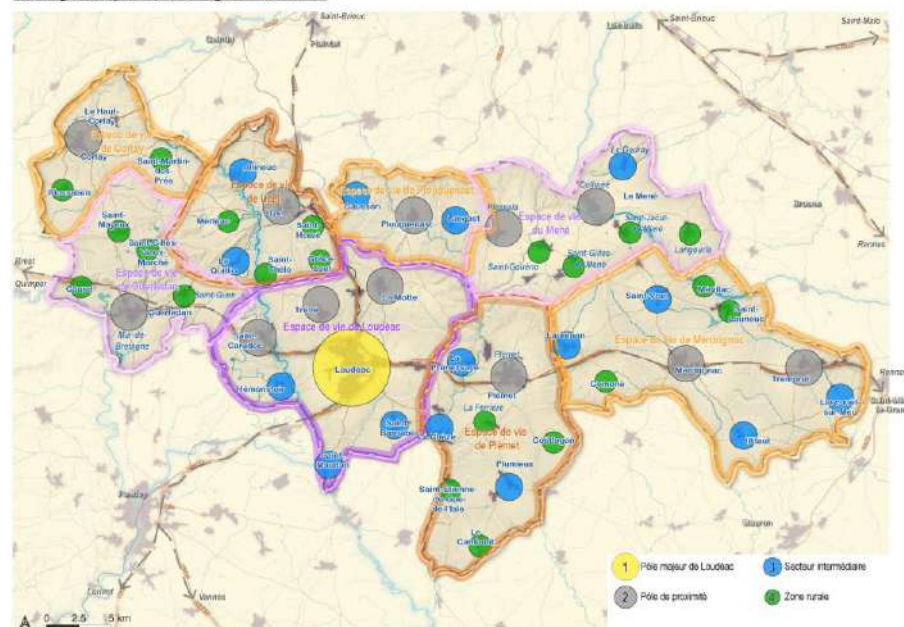
## L'armature urbaine et de services, en déclinaison de l'Axe 3 : Des modes de vie solidaires et une organisation de proximité autour d'un pôle attractif

La stratégie d'attractivité résidentielle et le positionnement du territoire avec Loudéac comme pôle qui s'affirme dans le maillage régional impliquent nécessairement :

- ➔ **De renforcer Loudéac.** Ce renforcement passe par sa dimension économique et de pôles de mobilités, mais aussi par le développement de son attractivité globale via celui des services, du commerce, du tourisme, de la mise en valeur du patrimoine et plus largement d'une ville plus verte qui innove. Le projet urbain engagé par la Ville est un appui majeur de cette politique d'attractivité pour Loudéac. Le projet du SCoT et du PLUI visent à en développer les ressorts et les effets.
- ➔ **D'organiser le développement résidentiels en s'appuyant sur une armature urbaine autour de Loudéac et un réseau de bourgs dynamiques qui valorise la proximité et les aménités du territoire autour de thèmes fédérateurs : paysage, tourisme, patrimoine, savoir-faire et innovation, culture, eau, énergies renouvelables etc.** Le projet organise ainsi l'armature urbaine autour de 8 espaces de vies en réseau, irrigant l'ensemble du territoire et permettant une meilleure intégration collective dans les flux régionaux. Cette organisation multipolaire s'appuie sur le rôle solidaire des communes selon une hiérarchisation valorisant les dynamiques propres de chaque espace de vie. Cette hiérarchisation doit ainsi faciliter les mutualisations et une couverture cohérente du territoire pour le développement de l'offre en logements et services diversifiés, des moyens de mobilités, à l'échelle de proximité. On retrouve ainsi aux côtés de Loudéac :
  - Des pôles de proximité important pour l'emploi et le relais de Loudéac en fonction de services spécifiques mais aussi structurant pour le bassin de vie qu'ils irriguent.
  - Des pôles intermédiaires pour compléter le maillage et qui sont notamment portés par une attractivité résidentielle liée à leur positionnement près de pôle(s) et/ou d'axes routiers.
  - Des communes de la zone rurale avec une volonté de préserver leur cœur de bourg et maintenir/regagner des fonctions support du quotidien, et favorables aux rencontres.
- ➔ **De confirmer l'ambition résidentielle en poursuivant le volontarisme dont le territoire a déjà fait preuve (ancien POA notamment) pour une politique de l'habitat ambitieuse.** Dans ce sens, Il faut notamment :
  - Poursuivre les efforts de réduction de la vacance en s'appuyant sur la politique de valorisation patrimoniale et la revitalisation des centres villes.
  - Répondre à une diversité de besoins cohérente avec la stratégie de développement.

- Promouvoir un mode d'aménagement de qualité qui permet de soutenir les objectifs de limitation de la consommation foncière, de diversité des logements et de transition énergétique.

Maillage des pôles et bourgs du territoire



# LA STRATEGIE DU PADD... ET LES OBJECTIFS QUI LA DECLINENT

## Le contenu du PADD et son organisation.

Le Schéma de Cohérence Territoriale et le PLUI H de Loudéac Communauté Bretagne Centre relèvent du même périmètre territorial. Ils portent un même projet stratégique pour le territoire que chaque document traduit selon ses compétences propres et selon ses échéances de programmation :

- ➔ Le SCoT est établi à horizon 2040, soit 20 ans à compter de 2020 ;
- ➔ Le PLUI H fixe les objectifs à horizon 10 / 12 ans à compter de 2020, en compatibilité avec le SCoT.

L'articulation entre ces 2 documents est ainsi particulièrement forte :

- ➔ Le projet du PADD de PLUI H adopte le positionnement et les axes stratégiques du projet du SCoT.
- ➔ Il décline ces axes à travers des orientations d'aménagement et des politiques publiques qui sont le cadre pour la traduction réglementaire du PLUI H.

Le PADD du PLUI H « prépare » ainsi la compatibilité avec le SCoT.

Pour mieux mettre en valeur ce lien entre SCoT et PLUI H, le présent PADD est organisé ainsi :

### **Partie 1 – Le positionnement du territoire et les 3 grands axes stratégiques du projet :**

Cette première partie explicite le positionnement territorial et les 3 grands axes stratégiques retenus par le projet du SCoT et que le PLUI adopte pour les décliner dans la seconde partie du PADD en orientations d'aménagement et des politiques publiques.

### **Partie 2 – Les orientations d'aménagement et des politiques publiques du PADD**

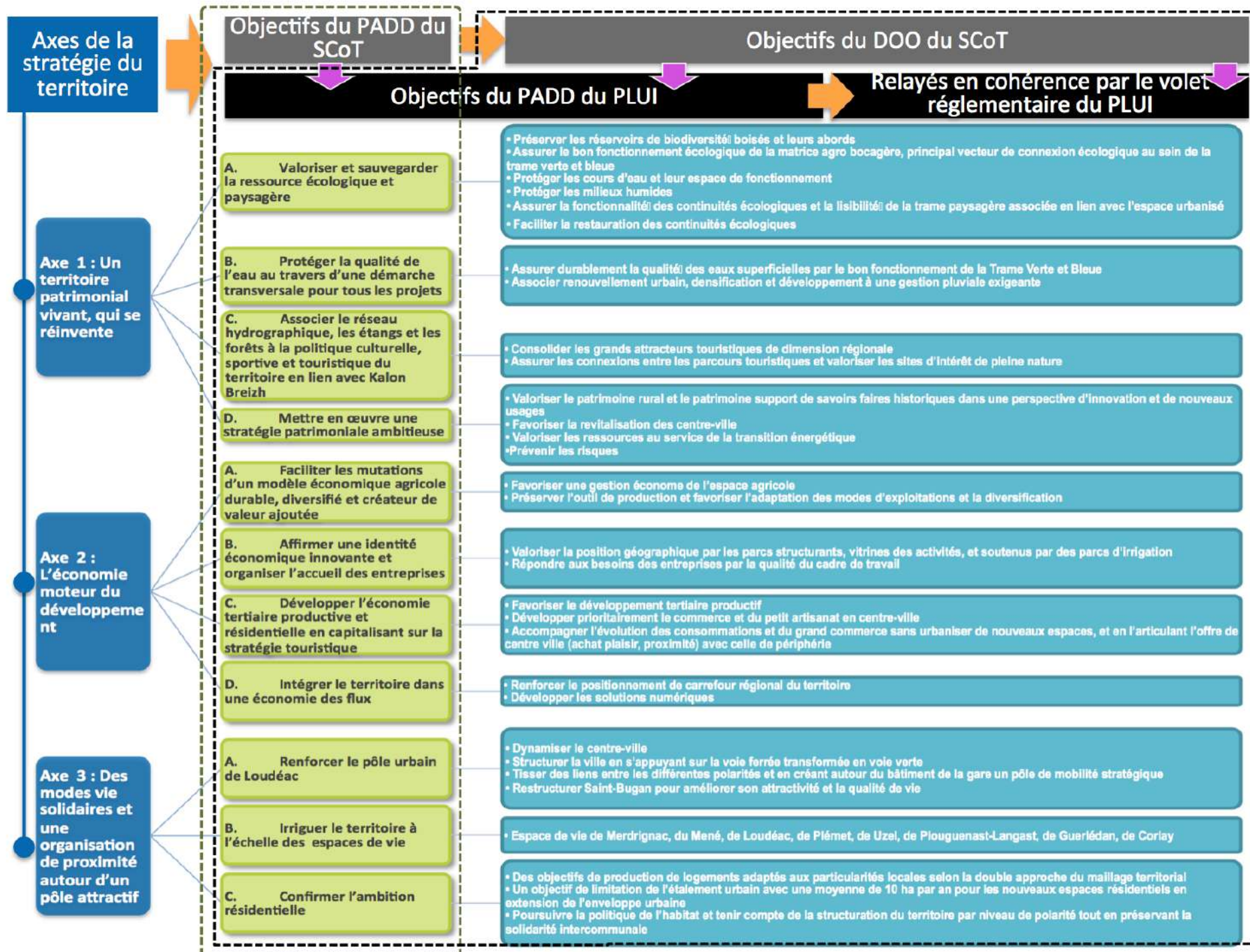
Cette seconde partie explicite les orientations du PADD du PLUI dans une logique d'application du SCoT ; cette application du SCoT trouvant sa traduction complète à travers l'ensemble cohérent que forme le PADD du PLUI et les OAP (et POA) et règlement qui le déclinent.

En outre, les orientations du PADD du PLUI sont structurées dans le document selon la même logique que les orientations du PADD et du DOO du SCOT ; ce qui permet de mettre en évidence plus fortement encore les liens en compatibilité entre le PLUI et le SCoT.

Il est ainsi parfaitement cohérent de retrouver dans le PADD du PLUI des orientations à la fois du PADD et du DOO du SCoT, et que des orientations du DOO soient déclinées dans le volet réglementaire du PLUI en cohérence avec le PADD du PLUI.

L'explication du PADD ci-après tient compte de cet emboîtement particulier SCOT/PLUI pour mieux mettre en relief les points marquants.

Le diagramme ci-après explicite cet emboîtement et l'organisation des objectifs du SCoT (PADD et DOO) et du PADD du PLUI.





## Axe 1 : Un territoire patrimonial vivant, qui se réinvente

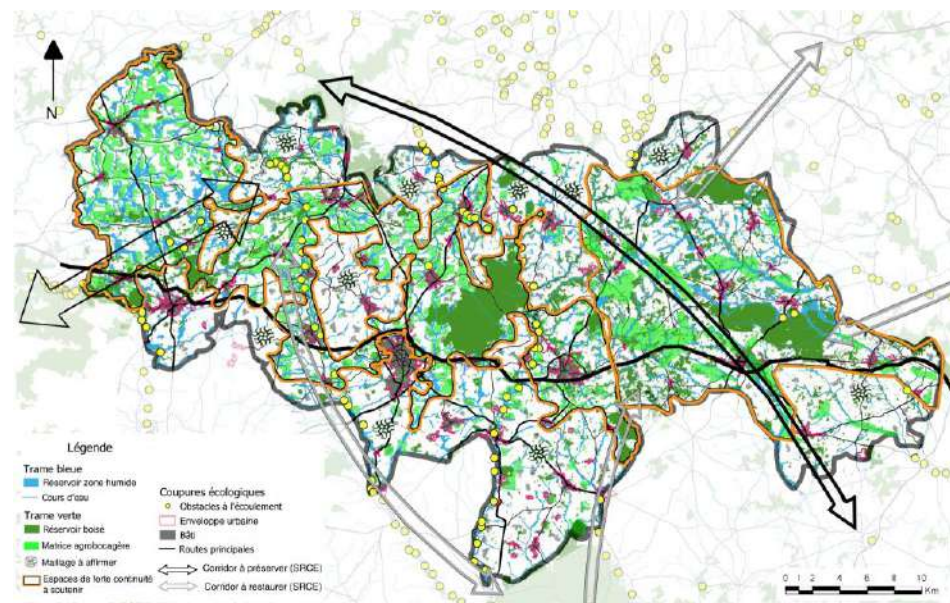
Une reconnaissance et une valorisation spatiale du patrimoine naturel et bâti et des ressources environnementales pour développer le potentiel touristique, culturel et de loisirs, mais aussi pour répondre aux enjeux de changement climatique (eau / énergie)

Cet axe se décline en 4 objectifs :

### Objectif 1 : Valoriser et sauvegarder la ressource écologique et paysagère

L'identification de la trame verte et bleue fait ressortir une armature majeure assurant les continuités interne au territoire, elles mêmes connectée à la trame régionale. Le maintien, voire le renforcement de la richesse biologique est un objectif stratégique pour le territoire, qui intéresse de nombreux domaines : qualité de l'eau, agriculture, alimentation, loisirs, cadre de vie, tourisme, énergies renouvelables, captage du carbone...

- **Préserver les réservoirs de biodiversité boisés et leurs abords** : (site Natura 2000, ZNIEFF, lac de Guerlédan, de Bosméléac et de la vallée de Poulancre, Les forêts de Loudéac, de Boquen ou encore celle de la Hardouinais, le site de Tresby Bel Air... )
- **Assurer le bon fonctionnement écologique de la matrice agro bocagère**, principal vecteur de connexion écologique au sein de la trame verte et bleue. Elle est aussi le socle pour le prolongement de la trame paysagère et écologique dans l'urbain.
- **Protéger les cours d'eau** et leur espace de fonctionnement.
- **Protéger les milieux humides.**
- **Assurer la fonctionnalité des continuités écologiques** et la lisibilité de la trame paysagère associée en lien avec l'espace urbanisé.
- **Faciliter la restauration des continuités écologiques**, avec notamment l'objectif de préserver des espaces (bocagers et boisements...) contribuant à une meilleure transparence écologique des grands infrastructures (N164 et D700).



A ces objectifs le PADD du PLUI veille tout particulièrement à positionner la protection adaptée aux différents types et rôles des espaces, notamment :

- **Un régime de protection forte des réservoirs de biodiversité** afin de pérenniser leur intégrité écologiques qui doit cependant tenir compte de la présence d'activités spécifiques et équipements d'intérêt général tels que les entrepôts d'explosifs dans la forêt de Loudéac, ou encore de pratiques légères de loisirs adaptées à la sensibilité des milieux...
- **Le maillage de bocager et de petit boisements.** En effet, l'objectif est de maintenir / renforcer une trame agrobocagère fonctionnelle, sans figer tout élément de haies ou de bois, via une politique pertinente plus près des enjeux opérationnels pour la préservation de la biodiversité et la qualité de fonctionnement hydraulique du territoire ; ce qui suppose de gérer les besoins ponctuels de réorganisation du bocage, et d'organiser le cas échéant des compensations pour au global maintenir une trame bocagère de qualité et la renforcer dans les secteurs de moindre densité du réseau de haies ou sur les secteurs stratégiques (ceinture de zones humides...). LCBC développe un savoir-faire et une politique pointus dans ce domaine et le PLUI a pour objectif d'organiser les moyens réglementaires adaptés.

A cette fin le PADD prévoit que l'orientation d'aménagement et de programmation du PLUI sur la thématique « Trame verte et bleue » précise cette politique.

- **La protection des zones humides.** le PLUI confirme l'objectif de préservation des zones humides (ZH). Cet objectif implique au plan de l'urbanisme une politique d'évitement des incidences sur les ZH qui est mise en œuvre à travers le choix des secteurs de projet et la qualité environnementale de l'aménagement déclinés dans les OAP et le règlement des zones à urbaniser. Cela implique aussi de fixer des objectifs d'évitement/réduction/compensation des impacts lors de cas ponctuels d'interférence d'un projet avec une zone humide, en cohérence avec les SDAGE et SAGE.

A cette fin le PADD prévoit que l'orientation d'aménagement et de programmation du PLUI sur la thématique « Trame verte et bleue » précise ces objectifs.

- **Renforcer les actions pour rendre plus transparente la RN164 et la D 700.** Il s'agit bien sûr de prendre en compte et faciliter les projets d'aménagement de ces 2 grandes infrastructures. Parallèlement, il faut prendre en compte les ruptures liées à ces axes routiers pour que les projets qui interféraient avec le maillage écologique déjà segmenté ou les projets à proximité (sans qu'ils interfèrent avec cette maille) puissent, à leur niveau, éviter / réduire d'éventuels nouveaux impacts et rechercher, au contraire, le maintien / l'amélioration de la transparence environnementale de ces routes : par exemple par la création de haies ou bosquets, espace vert ouverts...

L'orientation d'aménagement et de programmation du PLUI sur la thématique « Trame verte et bleue » prévoit des objectifs spécifiques en faveur de la transparence environnementale de ces axes routiers.

Plus généralement, l'OAP thématique « Trame verte et bleue » du PLUI précise la trame identifiée au PADD.

Enfin l'objectif est d'atténuer les effets de l'urbanisation par la mise en place de perméabilités écologiques à l'échelle des agglomérations et dans les projets urbains, pour une amélioration du cadre de vie et une meilleure gestion des ruissellements.

**Objectif 2 : Protéger la qualité de l'eau au travers d'une démarche transversale pour tous les projets**

L'atteinte du bon état écologique des masses d'eau est un objectif partagé par l'ensemble des acteurs des territoires des SAGEs qui concernent LCBC que celle-ci reprend à son compte.

Elle vise en particulier à préserver la qualité de l'eau en vue de la maîtrise des coûts de production de l'eau potable, de la protection de la santé humaine, de l'anticipation des effets du changement climatique, en particulier en vue d'étés plus secs / pics de chaleur qui entraînent une vulnérabilité encore plus forte aux pollutions des eaux de surface, mais aussi une vulnérabilité pour les différents usages de l'eau.

Cet objectif est complémentaire à celui pour la préservation de la trame verte et bleue (ci-avant) et met l'accent sur les actions de maîtrise des pollutions (en concertation notamment avec les agriculteurs) et la gestion des eaux pluviales :

- **Assurer durablement la qualité des eaux superficielles** par le bon fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.
- **Associer renouvellement urbain, densification et développement à une gestion pluviale exigeante.** A travers cet objectif, il s'agit de chercher à détendre les pressions sur l'hydrosystème par une gestion des eaux pluviales :
  - favorisant les politiques d'hydraulique douce adaptées au contexte,
  - visant une approche intégrée au fonctionnement des bassins versants,
  - gérant la proximité avec des cours d'eau / zones humides via une limitation des débits adéquate à la fonctionnalité de ces espaces naturels,
  - s'inscrivant dans une approche collective à l'échelle du territoire pour une meilleure performance de la gestion des eaux pluviales. Pour cela, LCBC engage « un schéma des eaux pluviales » à l'échelle du PLUI, dont les premières études seront engagées en 2020.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLUI sur les thématiques « Trame verte et bleue » et « Aménagement » précisent notamment des objectifs spécifiques pour la gestion des eaux pluviales et l'utilisation économe de l'eau potable, en relai du PADD.

**Objectif 3 : Associer le réseau hydrographique, les étangs et les forêts à la politique culturelle, sportive et touristique du territoire en lien avec Kalon Breizh**

A partir des sites incontournables de la destination touristique régionale Kalin Breizh, Loudéac Communauté Bretagne Centre met en réseau l'ensemble de ses atouts au profit des orientations suivantes.

- **Consolider les grands attracteurs touristiques de dimension régionale**



L'objectif est de faire du Lac de Guerlédan, de l'étang du Hardouin, et de l'ensemble Aquarev/foret de Loudéac, les trois grands attracteurs du territoire :

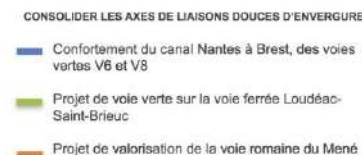
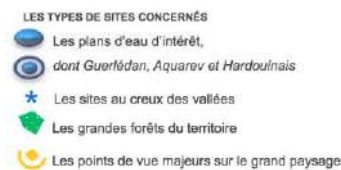
- Le projet Lac de Guerlédan, situé dans le massif forestier de Quénécan, constitue un vaste plan d'eau artificiel, formé pour la construction d'un barrage hydroélectrique, et irrigué par le canal de Nantes à Brest. Deux projets d'envergure viennent déployer le rayonnement de ce site, à savoir un ascenseur à bateau pour la continuité de la navigation fluviale sur le canal de Nantes à Brest et, sur la base départementale, le projet d'une tyrolienne géante à Beau-Rivage.
- Les massifs forestiers de Loudéac et de l'Hardouin apportent cette ambiance recherchée pour le développement d'activités connectées à la qualité de ces milieux, et qui ont un potentiel de développement notamment pour les sites d'Aquarev à Loudéac, du sanctuaire de Querrien à La Prénessaye, du domaine d'Ar Duen à Saint-Launeuc, de la base sport nature associée au Val de Landrouet à Merdrignac.

Concernant le projet d'ascenseur à bateau, le PADD précise l'orientation sur la politique foncière et urbanistique choisie à ce stade. En effet, si les études pour ce projet avancent à bon rythme, elles nécessitent d'être poursuivies afin de déterminer les caractéristiques précises du projet et les impératifs pour l'aménagement. Ainsi, le présent PLUI prend bien en compte ce projet dans les grands équilibres de son mode de développement et dans sa stratégie, pour autant il ne lui affecte pas de zones à urbaniser ou de secteur de projet délimité car les besoins pour la mise en œuvre de cet ascenseur à bateau en sont pas suffisamment connues à ce stade.

#### ➤ Assurer les connexions entre les parcours touristiques et valoriser les sites d'intérêt de pleine nature

- La consolidation des axes de liaisons douces d'envergure (Vélodysée, voies vertes régionales V6 et V8, projet de voie verte sur la voie ferrée Loudéac – Saint-Brieuc, valorisation de la voie romaine du Mené) ;
- L'accompagnement des pratiques en prise directe avec les milieux naturels (randonnée, VTT, pêche, chasse...);
- L'aménagement des principaux itinéraires régionaux selon le respect des ambiances générées par l'eau et le végétal ;
- L'accompagnement des projets d'équipements d'hébergements en lien avec le maillage territorial (projet de vélodrome à Loudéac, confortation des piscines, thèmes de la culture et du cheval, hébergements touristiques dans la ruralité...).

L'orientation d'aménagement et de programmation du PLUI sur la thématique « Mobilité » prévoit des objectifs pour le développement des mobilités douces touristiques.



#### Objectif 4: Mettre en œuvre une stratégie patrimoniale ambitieuse

Le PLUi-H identifie le patrimoine comme un point d'entrée majeur pour porter l'image du territoire au-delà du Centre Bretagne. La mise en scène de cette richesse patrimoniale contribue à la constitution d'une chaîne de valeur cohérente avec le déploiement d'une offre touristique, sans pour autant « muséifier » le territoire, mais au contraire l'inscrire dans une perspective d'innovation.

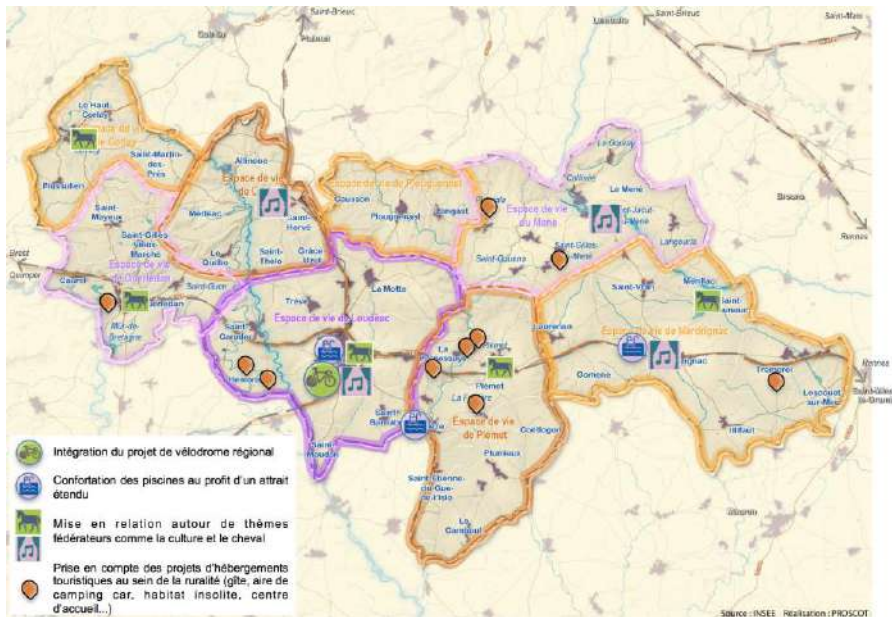
#### ➤ Valoriser le patrimoine rural et le patrimoine support de savoirs faire historiques dans une perspective d'innovation et de nouveaux usages

- Poursuivre le processus de protection et de labellisation, avec l'impulsion des Communes du Patrimoine Rural de Bretagne (CPRB) ;
- Mettre en évidence les éléments patrimoniaux (église, chapelle, lavoir...);
- Constituer des vergers conservatoires et des jardins sensoriels ;
- S'appuyer sur les sites naturels pour des animations de plein air (exposition, festival...);



- Faciliter la mise en réseau des initiatives touristiques et patrimoniales (route des énergies, route du lin) ;
- Préserver un patrimoine vernaculaire vivant et prendre en compte les enjeux de mutabilité du bâti agricole.

En prolongement du PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les thématiques « Patrimoine » et « Déplacements & mobilités » visent à structurer le développement des liaisons douces à partir des principaux itinéraires touristiques et du maillage territorial urbain, afin de promouvoir tout à la fois le patrimoine (bâti, naturel, immatériel), les modes actifs de déplacements et la qualité du cadre de vie.



### ➤ Favoriser la revitalisation des centres-villes

- Poursuivre l'amélioration de l'espace public et la mise en valeur des abords des patrimoines bâtis et naturels.
- Inciter à la pratique des modes de déplacements doux par une configuration adaptée des aménagements des espaces publics, mais aussi en privilégiant des sites d'urbanisation et des compositions urbaines qui favorisent la perméabilité entre les quartiers et facilitent l'accès au centre bourg.

- Accompagner les besoins d'adaptation du bâti ancien des centre-bourg afin de lui permettre de conserver ou retrouver des usages (activités, habitat...)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les thématiques « Aménagement » et « Déplacements & mobilités » précisent des objectifs pour la qualification des espaces publics, la mise en valeur des centres et de leur patrimoine ainsi que pour développement des mobilités douces.

### ➤ Valoriser les ressources au service de la transition énergétique

- Limiter la consommation énergétique (écoconstruction, biomatériaux, approche bioclimatique des opérations d'aménagement...);
- Développer la production d'énergie liées aux ressources renouvelables ou à l'économie circulaire ;
- Favoriser les projets de boucles énergétiques locales.

### ➤ Rester mobilisé vis-à-vis des risques

- S'appuyer sur l'atlas des zones inondables et en prenant en compte le risque météorologique (PGRI) ;
- Prendre en compte les secteurs concernés par la présence de cavités souterraines avérées ou présumées, pour le développement de l'urbanisation ou l'augmentation des capacités urbaines ;
- Gérer le risque sur la qualité d'entretien des boisements, le bon fonctionnement des défenses contre l'incendie ;
- Mettre en œuvre le PPRT pour les sites SEVESO ;
- Veiller à limiter l'urbanisation résidentielle aux abords des principaux axes de circulation routière et ferrée et autour des canalisations de transport de gaz.

L'orientation d'aménagement et de programmation du PLUI sur la thématique « Trame verte et bleue » prévoit des objectifs pour la gestion des risques d'inondation, mais aussi la gestion des aléas liés à la présence de cavités. En outre, des objectifs sont prévus pour la préservation des zones d'expansion de crue (associées aux affluents du Blavet), en déclinaison du Sage Blavet.

## Axe 2 : L'économie moteur du développement

*Le déploiement des fonctions et services économiques pour favoriser l'attractivité du territoire et le renouvellement / renforcement du système agro-industriel par l'innovation et la diversification des filières*

Cet axe se décline en 4 objectifs :

### Objectif 1 : Faciliter les mutations d'un modèle économique agricole durable, diversifié et créateur de valeur ajoutée

L'objectif est de créer les conditions de soutien à l'agriculture, y compris dans ses mutations et sa diversification. Le PADD fixe ici les grands objectifs la préservation de l'espace agricole et de la fonctionnalité des exploitations. En particulier, il définit les objectifs que le développement urbain devra mettre en œuvre pour économiser l'espace :

- **Développer l'habitat en priorité dans l'enveloppe urbaine.** Au moins 30% des nouveaux logements programmés par le PLUI à horizon 10/12 ans seront réalisés dans l'enveloppe urbaine existante. Le PADD reprend ici l'objectif du SCoT, tout en perdant pas de vue qu'il s'agit d'un minimum. Le territoire est en effet amené, s'il le peut, à dépasser cet objectif grâce à l'étude de densification et la mise en place de secteurs de projets (zones à urbaniser) dans l'enveloppe urbaine permettant d'accroître plus encore les capacités d'accueil en nouveaux logements sans consommer d'espace.
- **Se fixer un objectif de modération de la consommation d'espace limité à 25 ha par an en moyenne sur la période de programmation du PLUI** (soit une période de 10/12 ans à compter de 2020). Cette moyenne de 25 ha / an correspond à une baisse du rythme d'urbanisation de 43,5% par rapport à celui observé entre 2007 et 2016 (soit 45,2 ha/an en moyenne). Elle correspond aussi à celle définie par le SCoT sur un horizon de 20 ans (2020 – 2040), mais que le PLUI s'impose de respecter pour maîtriser le rythme de la consommation d'espace dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT.
- **Développer l'économie au sein des parcs existants et par la mobilisation des friches** notamment dans le cadre de la politique de réinvestissement des friches menée par Loudéac Communauté Bretagne Centre.
- **Développer les équipements touristiques et de loisirs**, en préservant au maximum les espaces naturels comme ressources essentielles à la valorisation des sites (exemple du lac de Guerlédan).

Il faut aussi veiller à éviter/réduire les impacts sur les exploitations et préserver la fonctionnalité des exploitations. Le PADD prévoit des objectifs à cet fin, et notamment celui de mesurer l'impact avant toute urbanisation pour recherchant systématiquement à limiter les impacts sur l'espace agricole au regard de plusieurs alternatives comparables.

Enfin, le PADD prévoit plusieurs objectifs pour la préservation de l'outil de production des activités agricoles et pour faciliter la diversification des exploitations. Cela répond à plusieurs enjeux majeurs :

- renforcer les activités primaires, notamment face aux mutations économiques et des marchés,
- soutenir la performance du système agroalimentaire et lui permettre de continuer à innover,
- permettre aux exploitants de dégager des marges de manœuvre et de nouvelles perspectives par la diversification, via la production d'énergie renouvelable, les circuits courts, etc. Cette diversification concourt aussi à la dimension innovante de l'économie du territoire et à développer des marqueurs de qualité qui valorisent les filières mais aussi l'image du territoire.

### Objectif 2 : Affirmer une identité économique innovante et organiser l'accueil des entreprises

L'objectif est de développer une offre d'accueil des entreprises appropriée à leurs besoins en terme de qualité, de configuration, et de services. Cette offre est structurée afin d'apporter aux nombreux parcs d'activité du territoire plus de visibilité pour les entreprises extérieures et de répondre aux besoins propres d'évolution de ces parcs. Il s'agit aussi de créer les conditions qui favorise la diversification économique et valorise la position stratégique du territoire sur les grands axes économiques en mettant en avant sa dimension innovante et ses facteurs de qualités multiples.

#### Pour cela l'armature économique s'organise autour :

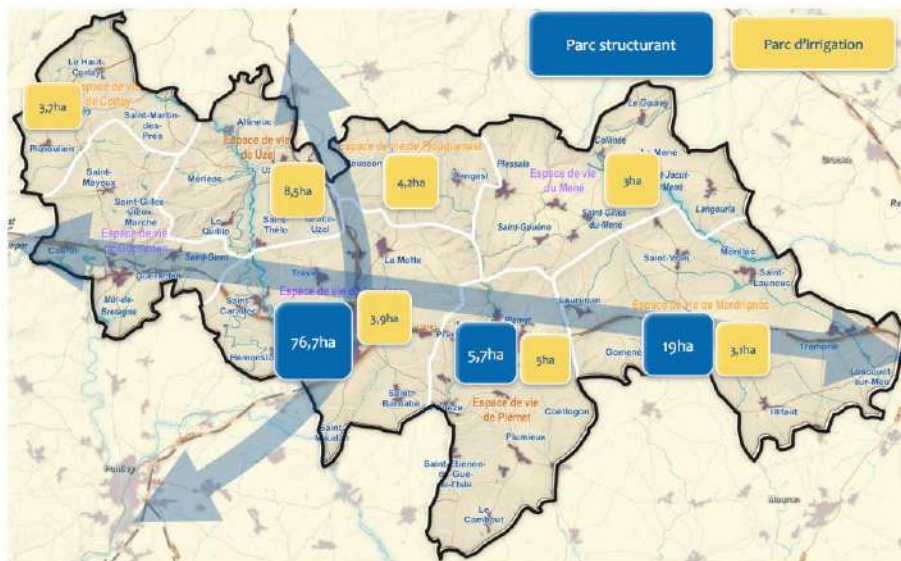
- **Des parcs structurants en lien avec les gestion des flux et l'innovation sur le territoire. Ils servent aussi d'appui pour organiser une offre vitrine.** Ils sont donc nécessairement organisés sur le pôle de Loudéac et les espaces de vies de Plémet et de Merdrignac en lien avec la N164.

Notons sur ce point, que dans le cadre de la présente révision, il n'a pas été choisi de développer de parc structurant dans l'espace de vie de Guerlédan, bien que le SCoT identifie ce type d'offre dans cet espace. La priorité a en effet porté sur les projets touristiques de cet espace de vie tout en restant parfaitement compatible avec le SCoT puisque le PLUI programme le développement sur 10 ans et le SCoT sur 20 ans (et que le principe de développement prioritaire d'une offre économique stratégique avec des grands lots sur Loudéac est respecté). Ainsi, la mise la programmation d'un tel parc pourra relever d'une phase ultérieure, en fonction de la montée en puissance de la stratégie du présent PLUI et des besoins d'évolutions de l'offre.



- ➡ **Des parcs d'irrigation.** Ils soutiennent l'armature de parcs structurant à l'échelle des bassins à vocation artisanale et industrielle. Ils permettent ainsi notamment de répondre aux besoins des entreprises notamment artisanales, en lien avec leur marché et leur mode de fonctionnement.

### Surfaces de projet en zones d'activités économiques par espace de vie à l'horizon du PLUIH



Une ventilation des surfaces de prolet en zones d'activités entre un tiers en disponibilité et deux tiers en extension 1AU et 2AU

**Le PADD mentionne la ventilation des surfaces de projet** (cf. carte ci-avant) entre un tiers en disponibilité\* réelle dans les parcs existants (cf. SCoT de LCBC) et deux tiers en extension 1AU et 2AU ; ce qui correspond à la mise en œuvre de la première phase du SCoT de Loudéac Communauté Bretagne Centre pour le développement économique (lequel indique autour de 100 ha, hors disponibilité réelle dans les parcs existants).

- En effet, la programmation du PADD amène, disponibilités\* réelles comprises, à un volant autour de 134 ha ; le SCoT prévoyant sur 20 ans 200 ha et indiquant pour une première étape un volant d'environ 152 ha.
- Précisons ici que la déclinaison des objectifs du PADD dans les OAP de secteurs de projet et le zonage du PLUI est cohérente (et parfaitement compatible avec le SCoT), tant en termes d'armature économique que de surface dédiée au développement économique. En effet, OAP et zonage pour le développement économique amènent à un volant total d'espace de 134 ha décomposé comme suit :
  - 48 ha en disponibilité actives,
  - 85,8 en zones à urbaniser (soit environ 15 ha de moins qu'indiqué en phase 1 du SCoT), dont 23 ha zonés en 2 AU et 63 ha zonés en 1 AU.

\* Note : Les disponibilités\* sont des disponibilités actives c'est à dire des disponibilités foncières résultant de lots commercialisables dans les parcs d'activité existante et des parcs en cours d'aménagement (cf. document 1.2 du présent rapport de présentation relatif à l'analyse et la justification d'espace.

Enfin, en lien avec la stratégie d'attractivité globale du territoire, l'objectif est de développer des espaces d'activités répondant aux besoins des entreprises par la qualité du cadre de travail :

- ➡ Vis à vis des circulations et déplacements (accès sécurisés, gabarit des voies adapté, couverture THD, 4G / 5G, intégration enjeux de covoiturage et de liaisons douces,...) ;
- ➡ En prenant en compte la qualité urbaine et paysagère (maillage bocager dans et en limite des parcs, végétalisation des espaces publics, qualification des aménagements et compositions urbaines en entrée de ville, optimisation des besoins fonciers pour l'aménagement paysager,...) ;
- ➡ En intégrant une gestion environnementale (gestion intégrée des eaux pluviales minimisant les rejets dans les milieux, énergies renouvelables,...).

**Objectif 3:** Développer l'économie tertiaire productive et résidentielle en capitalisant sur la stratégie touristique

Cet objectif forge l'articulation / la synergie indispensable entre économie et qualité du cadre de vie. En effet, au côté du dynamisme de l'économie productive, la mise en valeur de la dimension patrimoniale et innovante du territoire, l'offre touristique, l'animation des centres bourgs et la qualification de leurs espaces de vie doivent générer des effets convergeant pour le développement de l'attractivité globale du territoire.

Il s'agit alors de favoriser le développement du tertiaire productif grâce à des espaces urbains attractifs (cadre paysager, ambiance et animation des bourgs, proximité à de multiples services, espaces d'activités de qualité... )

Il s'agit aussi de renforcer les bourgs, leur commerce et l'artisanat urbain (petit artisanat) pour accroître leur attractivité, leur animation et la diversité des services. Au premier chef, l'objectif prioritaire est de développer le commerce et le petit artisanat dans les centre-ville ; ce qui implique de poursuivre une politique d'aménagement (incluant requalification voire renouvellement urbain) créant les conditions de convivialité et de qualité urbaine favorisant leur fréquentation.

- ➡ renforcer l'accès au commerce de proximité ;
- ➡ améliorer les espaces publics (en intégrant les enjeux de stationnement, de mobilités douces, d'espaces pour les marchés et la vente directe...) ;
- ➡ dynamiser l'offre commerciale en utilisant les leviers du tourisme avec les parcours de découverte du territoire, les programmes de type « Action Cœur de Ville, revitalisation de centres anciens... ».

Le PADD du PLUIH reprend aussi l'objectif du SCoT concernant le grand commerce. En effet, l'objectif recherché est d'accompagner l'évolution des consommations et du grand commerce sans urbaniser de nouveaux espaces, et en articulant l'offre de centre ville (achat plaisir, proximité) avec celle de périphérie. Cela amène ainsi à ne pas développer de nouvelles **surfaces en extension pour le grand commerce périphérique**, compte tenu des disponibilités d'une vingtaine d'hectares dans des parcs déjà aménagés (zones commerciales de Loudéac) et du projet en cours à Uzel (pris en compte dans le SCoT et zoné en AU au PLUI).

Dans le prolongement du PADD et en compatibilité avec le DOO du SCoT, l'orientation d'aménagement et de programmation du PLUI sur la thématique « Aménagement » décline de multiples objectifs soutenant la dynamisation des centres villes et leurs commerces via notamment:

- des objectifs d'aménagement pour la redynamisation des centres et les opérations de renouvellement urbain (densification, renouvellement urbain...)
- des objectifs d'aménagement pour la qualification des espaces publics et la mise en valeur des abords du bâti patrimonial.
- l'objectif de définir des linéaires commerciaux pour maintenir le commerce dans l'hyper centre de Loudéac en particulier en veillant à cibler l'action sur la ou les zones commerciale(s) prioritaire(s) et à prévoir une réglementation adaptée (éviter la création de vacance commerciale)
- l'armature commerciale en cohérence avec l'armature urbaine
- l'encadrement du commerce de périphérie
- des objectifs de lutte contre la vacance
- des objectifs relayant à l'échelle du PLUI le projet urbain de Loudéac et dynamisation de son centre ville

#### Objectif 4 : Intégrer le territoire dans une économie des flux

L'objectif est de développer la desserte du territoire articulant mobilités à l'échelle des espaces de vie, et connexion aux grands axes de flux (N164, D700). Le renforcement de l'accessibilité doit aussi se traduire par le développement des solutions numériques.

##### ➤ Renforcer le positionnement de carrefour régional du territoire :

L'objectif de faire de Loudéac un pôle urbain au niveau régional en s'appuyant sur l'intensification des flux au croisement d'axes majeurs (RD700 et RN164,... flux de marchandises,...), s'accompagne d'un second objectif d'une optimisation de la desserte des polarités à l'échelle des bassins de vie.

Cet objectif implique non seulement de prendre en compte et faciliter la mise en œuvre les projets d'aménagement de la N164 et la D700 mais aussi d'utiliser les potentiels de projets en renouvellement urbain ou dans l'enveloppe urbaine pour développer l'intermodalité, les liaisons douces, ... Cet objectif rejoint celui de

renforcer le pôle urbain de Loudéac qui à vocation à accueillir un pôle de mobilité stratégique à terme pour le territoire. Il s'agit aussi de poursuivre les solutions d'aide aux mobilités des publics contraints (TAD...) en s'appuyant sur les polarités des bassins de vie comme pôle de rabattement.

La volonté est de développer les solutions de mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture et d'articuler ces solutions en cohérence avec l'armature urbaine pour optimiser les déplacements, en temps et en nombre. La vitalité des bourgs et la fonctionnalité qu'offre les espaces de vie du territoire (services, pratiques de vie, proximité de l'emploi...) constituent un atout pour cela.

En prolongement du PADD, l'OAP thématique du PLUI sur les « déplacements et mobilités » définit les axes pour l'irrigation du territoire et des espaces de vie de proximité en moyens de mobilités alternatifs (covoiturage, véhicules électriques...).

##### ➤ Développer les solutions numériques :

La perspective d'une desserte en fibre optique de 100% des foyers bretons à l'horizon 2026 (projet Bretagne Très Haut Débit) permet d'envisager une série d'actions à la fois sur le déploiement du réseau numérique et de soutien aux usages de services dématérialisés (e-tourisme, formations, e-santé, coworking, tiers-lieux...).



### Axe 3 : Des modes de vie solidaires et une organisation de proximité autour d'un pôle attractif

Une organisation multipolaire de la vie locale du territoire intercommunal qui répond aux besoins des habitants tant en matière de services, de logements, que d'emplois dans une logique de maillage et de reconnaissance des espaces de vie

Cet axe se décline en trois objectifs :

#### Objectif 1 : Renforcer le pôle urbain de Loudéac

Au croisement de la RN164 et de la RD700, la ville de Loudéac constitue un carrefour régional, véritable polarité attractive drainant des zones larges d'emplois et de chalandise. Son renforcement dans le cadre d'un projet urbain ambitieux et portant une vision innovante et à long terme s'appuie sur 4 grands axes :

##### ➔ Dynamiser le centre ville

- Réduire la vacance en centre-ville et résorber l'habitat dégradé
- Requalifier les espaces publics du cœur de ville à commencer par les secteurs proches de l'église Saint-Nicolas, de la place du champ de foire, de l'îlot de La Poste et du boulevard Victor Etienne

##### ➔ Structurer la ville en s'appuyant sur la voie ferrée transformée en voie verte

- Reconquérir l'espace occupé par les voies ferrées pour effectuer une couture dans le tissu urbain
- Requalifier les bâtis en friche adossés aux anciennes activités ferroviaires

##### ➔ Tisser des liens entre les différentes polarités et en créant autour du bâtiment de la gare un pôle de mobilité stratégique

- Assurer un maillage structurant dédié aux modes actifs, en permettant les connexions des voies vertes au sein du tissu urbain, et ainsi réduire l'utilisation de la voiture
- Relier les pôles d'équipements et de services au sein du tissu urbain
- Constituer un pôle de mobilité stratégique au niveau du secteur gare, un véritable quartier pivot au cœur de la ville retissant les liens entre l'est et l'ouest

##### ➔ Restructurer Saint-Bugan pour améliorer son attractivité et la qualité de vie

- Intégrer ce quartier dans le cœur de ville par la couture urbaine projetée avec la voie verte
- S'appuyer sur les équipements collectifs (sport, école) et les espaces publics de qualité (place, forêt de la Rabine...)

#### Objectif 2 : Irriguer le territoire à l'échelle des 8 espaces de vie

L'organisation du maillage des pôles et bourgs répond à l'objectif d'un renforcement de l'attractivité territoriale, selon :

- Le pôle majeur de Loudéac, carrefour de la Bretagne centrale, véritable point de gravité urbain avec une offre diversifiée et rayonnante d'équipements, services et en emplois ;
- Des pôles de proximité avec une combinaison d'offres en services, d'équipements et d'emplois favorables à des relations de proximité à l'échelle de l'espace de vie ;
- Des communes du secteur intermédiaire portées par une attractivité résidentielle liée à leur positionnement près de pôle(s) et/ou d'axes routiers ;
- Des communes de la zone rurale avec une volonté de préserver leur cœur de bourg par un maintien de lieux déterminés regroupant des fonctions support du quotidien, et favorables aux rencontres.

Les 8 espaces de vie (Merdrignac, Le Mené, Loudéac, Plémet, Uzel, Plouguenast-Langast, Guerlédan, Corlay) répondent à ces principes au profit d'une cohésion locale recherchée à l'échelle de proximité. Chacune des composantes, décrites ci-après, apporte sa contribution au projet d'ensemble. Cette sectorisation affinée du territoire vise à cibler les modes de développement au profit d'une stratégie globale valorisant les singularités et rôles de chaque espace de vie.

Les objectifs de la consolidation des services et équipements au sein des espaces de vie s'appuient sur une combinaison de plusieurs champs d'intervention favorable au renforcement des centralités des communes :

- Organiser le parcours scolaire et renforcer le lien entre la formation supérieure et le tissu économique (Campus Bretagne Centre) ;
- Consolider le maillage territorial des services de santé et pour l'accompagnement du vieillissement de la population ;
- Valoriser le territoire avec l'offre sportive, culturelle et de loisirs de qualité ;
- Articuler l'offre commerciale au sein des espaces de vie avec le pôle de Loudéac ;

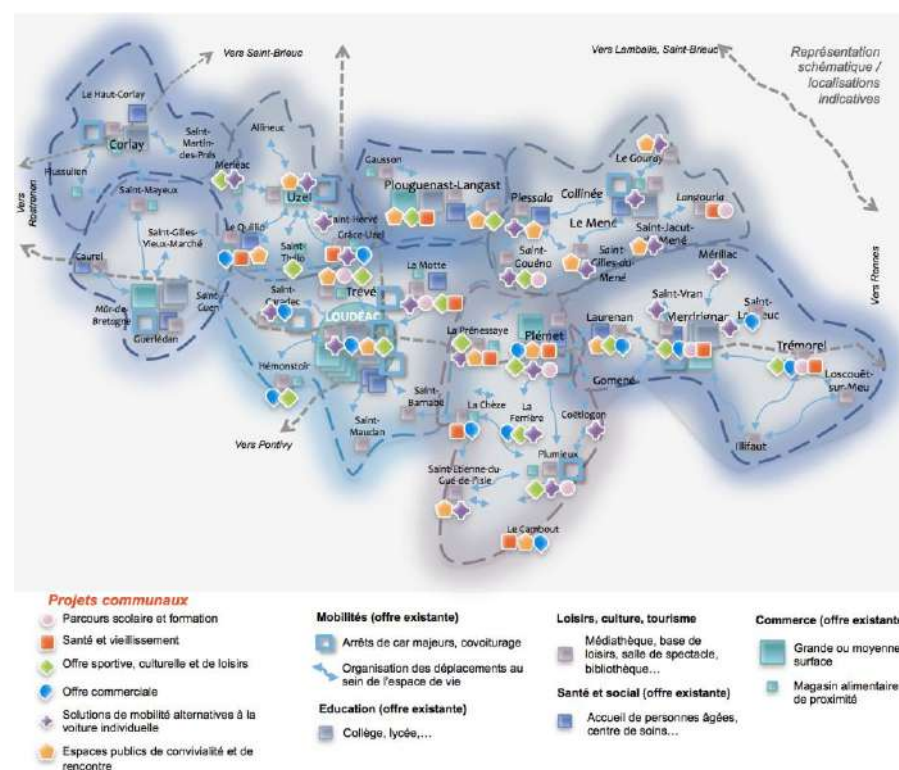
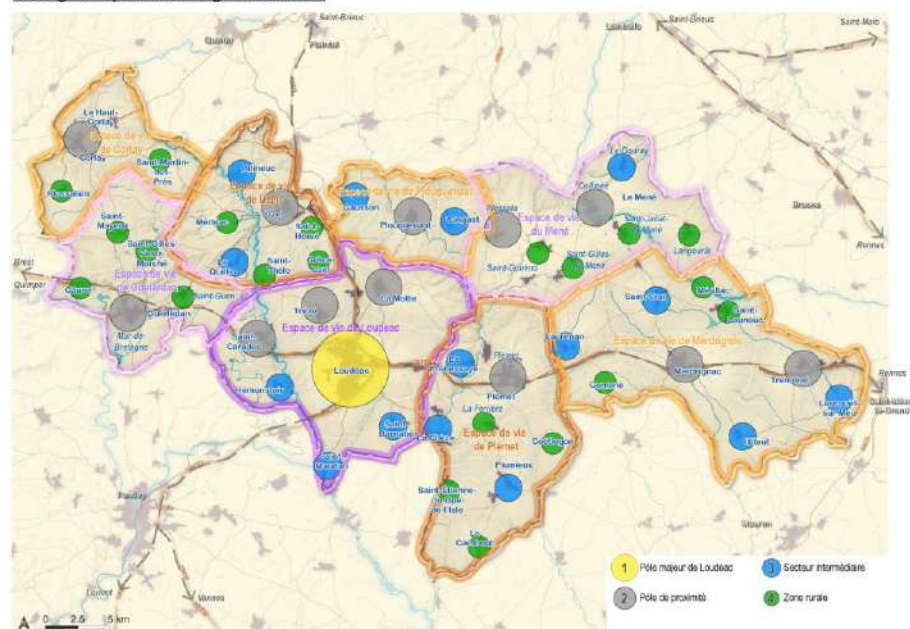
- Développer l'intermodalité et les solutions alternatives à la voiture individuelle (co-voiturage, partage, liaisons douces, Transport A la Demande (TAD) pour des publics ciblés)
- Aménager des espaces publics de convivialité et de rencontre.

L'armature urbaine organisée autour de pôles, bourgs et d'espaces de vie...

...s'articulant en cohérence...

... avec le développement des moyens de mobilités durables et de l'accès aux services

Maillage des pôles et bourgs du territoire



### Objectif 3 : Confirmer l'ambition résidentielle

Pour atteindre l'objectif de 54 650 habitants en 2030 (212 habitants par an), il sera nécessaire de construire de l'ordre de 206 logements neufs par an (cf. ci-avant « Les objectifs de population et de logement » au chapitre « Le Scénario de développement du PLUIH déterminé en application du SCoT).

C'est à partir des spécificités et des évolutions tendanciennes de chaque espace de vie, des objectifs de l'armature urbaine du PLUIH déclinant celle du SCoT (niveau d'équipements et de services, la prise en compte de la solidarité intercommunale), des projets en cours en matière d'habitat et de capacités potentielles de réalisation que sont évalués les besoins en construction de logements au sein du PADD, pour chaque espace de vie.

#### Répartition des objectifs en matière de construction par espace de vie

| Loudéac Communauté Bretagne Centre<br>Production de logements neufs par<br>commune <u>en moyenne annuelle</u> | 1999-2010 inclus | 2011-2018 inclus | Objectif PLUIH<br>2020-2029 inclus<br>(10 ans) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------------------------------------|
| EV de Corlay                                                                                                  | 8                | 4                | 9                                              |
| EV de Guerlédan                                                                                               | 15               | 6                | 15                                             |
| EV de Loudéac                                                                                                 | 116              | 54               | 80                                             |
| EV de Le Mené                                                                                                 | 39               | 19               | 21                                             |
| EV de Merdrignac                                                                                              | 36               | 23               | 26                                             |
| EV de Plémet                                                                                                  | 35               | 19               | 26                                             |
| EV de Plouguenast                                                                                             | 15               | 7                | 14                                             |
| EV d'Uzel                                                                                                     | 20               | 14               | 16                                             |
| <b>Total LCBC</b>                                                                                             | <b>283</b>       | <b>147</b>       | <b>206</b>                                     |

En lien avec le développement de l'habitat le PADD précise les objectifs de limitation de la consommation d'espace pour le développement résidentiel en extension : soit 10 ha/an en moyenne sur la période de programmation du PLUIH. Cet objectif répond aux attentes du SCoT et vise aussi à maîtriser le rythme de consommation d'espace dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT (c'est à dire en bornant la consommation à 10 ans, première phase du SCoT qui lui est sur 20 ans).

Il doit contribuer à respecter l'objectif global de modération de la consommation d'espace qui est limité au total à 25 ha / an en moyenne sur la période de programmation du PLUI. Le PADD rappelle aussi que conformément au SCoT, la consommation maximale d'espace est limitée à 100 ha sur 20 ans pour les équipements, incluant les équipements touristiques ou de loisirs en prenant en considération que ces espaces lorsqu'il s'agit de projets de valorisation d'espaces naturels comme le lac de Guerlédan ou les étangs du Hardouinai, n'ont vocation à être artificialisés que de manière limitée.

La politique de l'habitat est volontariste, dans la continuité des actions engagées depuis de nombreuses années. Le PADD fixe les orientations de cette politique qui est déclinée dans le Programme d'Actions et d'Orientations (du PLUI), valant PLH.

#### ➤ Poursuivre les efforts de valorisation et de requalification du parc existant :

- en intensifiant les actions de réhabilitation du parc privé et de remise sur le marché de logements inoccupés,
- en continuant à réhabiliter le parc locatif public,
- en favorisant les opérations de renouvellement urbain dans les cœurs de bourg.

#### ➤ Favoriser une production de logements de qualité, abordable et respectueuse de l'environnement :

- en relançant la production locative sociale (principalement à Loudéac et dans les pôles de proximité),
- en favorisant le développement de l'accession sociale à la propriété,
- en visant la qualité dans les opérations nouvelles de logements ainsi que l'économie foncière.

#### ➤ Diversifier et compléter l'offre de logement et d'hébergement pour répondre aux besoins spécifiques :

- en améliorant les conditions d'accueil et d'habitat des gens du voyage,
- en développant les possibilités de loger les jeunes en formation et en début de parcours professionnel,
- en développant les possibilités de loger les travailleurs des entreprises locales sur de courtes périodes,
- en complétant le dispositif d'hébergement répondant aux besoins des publics ayant des problématiques spécifiques,
- en favorisant le développement d'habitat adapté aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap,
- en faisant « vivre » la Conférence Intercommunale du Logement.

#### ➤ Animer la politique de l'habitat :

- en analysant les évolutions et en pilotant la politique de l'habitat,
- en maintenant un volet communication et information.

# LES REPONSES APPORTEES PAR LE PADD AUX ENJEUX PROSPECTIFS ET AUX ATTENTES DU CODE DE L'URBANISME

Par l'élaboration du PADD, les élus ont affirmé la vision et l'ambition qu'ils portent pour leur territoire à l'horizon 2030.

Cette vision répond d'une part aux enjeux de positionnement stratégique du territoire dans son environnement mais également aux besoins identifiés dans le cadre du diagnostic et aux exigences réglementaires fixées par le Code de l'Urbanisme.

Les objectifs fixés par le PADD répondent ainsi aux enjeux suivants :

**De développement de l'économie résidentielle et la diversification du système agro-industriel**, à travers :

- la dimension innovante de l'économie du territoire qui est pleinement intégrée à la stratégie de diversification économique (Axe 2 – Objectifs A, B et C du PADD)
- L'appui aux adaptations et au renouvellement d'un modèle économique agricole durable, diversifié et créateur de valeur ajoutée (Axe 2 – Objectif A du PADD)
- Une armature économique connectée aux grands axes économique et développant la visibilité de l'offre et de l'identité économique du territoire pour les entreprises extérieures (Axe 2 – Objectif B du PADD)
- La valorisation de la position de Loudéac comme carrefour régional, par la modernisation des infrastructures de transport, l'organisation des mobilités et le déploiement de son attractivité comme pôle urbain (Axe 2 – Objectif D, Axe 3 – Objectif A, du PADD)
- Le développement d'espaces d'activités répondant au besoins des entreprises par la qualité du cadre de travail (ce qui inclut le développement de la qualité environnementale dans l'aménagement / la requalification de ces espaces) (Axe 2 – Objectif B du PADD)
- le développement du tertiaire productif (Axe 2 – Objectif B du PADD)
- le développement du tourisme associé à une politique de valorisation globale du patrimoine du territoire (naturel, bâti, immatériel) et de sa trame verte et bleue (Axe 1 – Objectifs, A, C et D du PADD)
- le développement de grands attracteurs touristiques et des liaisons douces connectées au maillage régional (Axe 1 – Objectif C du PADD)
- une politique forte pour le renforcement des centres bourgs, de leur commerces et de leur animation : qualification et de renouvellement des espaces urbains / espaces publics, lutte contre la vacance, mise en valeur du patrimoine, développement de la nature en ville, développement prioritaire du commerce

dans les centres villes, organisation du réseau de mobilité s'articulant avec le maillage de bourgs, le renforcement du pôle urbain de Loudéac.... (Axe 2 – Objectif C, Axe 3 – Objectif B, du PADD)

- Le soutien au déploiement du réseau de distribution des flux numériques (Axe 2 – Objectif D du PADD)
- L'organisation d'une armature urbaine valorisant la proximité aux services, développant l'offre touristique/culturelle/de loisirs et renforçant l'accès aux moyens de mobilités dans une logique d'optimisation des déplacements en temps et en nombre (Axe 3 – Objectif B, Axe 2 – Objectif D, du PADD)

Ces objectifs participent également à répondre notamment aux « besoins en mobilité et à la réduction des temps de déplacements », à une « répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services », au « développement des communications électroniques », « à la préservation et la mise en valeur du patrimoine », « le développement des énergies renouvelables et la réduction des GES » (Art. L101-2 du Code de l'Urbanisme)

**De pérennisation de l'attractivité résidentielle du territoire, notamment à destination des jeunes ménages, afin de répondre à la problématique d'un territoire vieillissant**, à travers :

- La mise à disposition de terrains bien intégrés dans le tissu urbain et économes en foncier dans des bourgs attractifs (Axe 1 – Objectif D, Axe 3 – Objectif C ; du PADD)
- une production de logements de qualité, abordable et respectueuse de l'environnement (PSLA...) (Axe 3 – Objectif C du PADD)
- La valorisation et de requalification du parc existant (Axe 3 – Objectif C du PADD)
- Le complément de l'offre en logements à faible loyer (Axe 3 – Objectif C du PADD)
- Le projet urbain de Loudéac (renouvellement urbaine, innovation et ville plus verte, équipements diversifiés et à fort rayonnement) (Axe 3 – Objectif A du PADD)
- Accompagner le vieillissement des personnes âgées et des personnes handicapées (Axe 3 – Objectif C du PADD)

Ces orientations participent également à répondre aux objectifs de mixité sociale et générationnelle, fixés à l'Art. L101-2 du Code de l'Urbanisme.

**D'affirmation du maillage de pôles de proximité du territoire au centre duquel Loudéac comme pôle de Centre Bretagne**, à travers :

- La consolidation des services et des espaces de vie : services de santé, formation, offre sportive, culturelle, commerciale et de loisirs de qualité (Axe 3 – Objectif B du PADD, Axe 1 – Objectif C, Axe 2 – Objectif C, du PADD)
- Le développement de l'inter-modalité et des solutions alternatives à la voiture individuelle, au sein de chaque espace de vie (Axe 3 – Objectifs B et A, Axe 2 – Objectif D, du PADD)



- La promotion d'une organisation spatiale des politiques d'équipements et de déplacements à l'échelle des espaces de vie (Axe 3 – Objectif B du PADD)
- Le renforcement de Loudéac en lien avec son projet urbain et sa position de carrefour régional (Axe 3 – Objectif A, Axe 2 – D, du PADD)
- 

Ces objectifs participent également à « diminuer les obligations de déplacements motorisés » par le développement des transports alternatifs à l'usage individuel de la voiture (ce qui concourt aussi à une réduction des émissions de GES), et en organisant l'échelle de proximité autour de pôle urbains de proximité et d'espaces de vie renforçant l'accessibilité aux services, équipements et emplois. Cette armature vise aussi à une répartition géographiquement équilibrée entre emplois, habitat, commerces et services (Art. L101-2 du Code de l'Urbanisme)

**De préserver les parcours résidentiels et les adapter au vieillissement de la population,** à travers :

- La consolidation du maillage territorial des services de santé et pour le vieillissement de la population (Axe 3 – Objectif B du PADD)
- Le renforcement de l'attractivité résidentielle à partir d'une offre en logement de qualité, abordable et respectueuse de l'environnement (Axe 3 – Objectif C du PADD)
- La diversification de l'offre de logements et d'hébergement pour répondre aux besoins spécifiques (et notamment à destination des personnes âgées et handicapées...) (Axe 3 – Objectif C du PADD)

Ces objectifs participent également de la « diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat » (Art. L101-2 du Code de l'Urbanisme).

**D'implication dans une politique d'aménagement commune, pour mieux répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espace et de préservation des continuités écologiques et paysagères (TVB),** à travers :

- Une gestion économe de l'espace (Axe 2 – Objectif A, Axe 3 – Objectif C, du PADD)
- Une politique forte en faveur du renouvellement urbain, de l'adaptation du bâti ancien aux nouveaux usages, de qualification du parc existant, (Axe 2 – Objectif A, Axe 1 – objectif D, Axe 3 – Objectif A, du PADD)
- Une rénovation et une optimisation de l'espace urbain, en mobilisant en priorité les bourgs, centres et espaces urbanisés, et en favorisant la mixité des fonctions pour des espaces dynamiques (Axe 2 – Objectif A, Axe 1 – objectif D, Axe 3 – Objectif A, du PADD)
- Une consommation d'espace limitée par un urbanisme intense et efficace (Axe 2 – Objectif A, Axe 3 – Objectif C, du PADD)
- Des aménagements de qualité, par notamment une bonne gestion des lisières urbaines (Axe 2 – Objectif 3 du PADD)

- La mise en place d'une démarche transversale pour protéger la qualité de l'eau (Axe 1 – Objectifs A et B, du PADD)
- La valorisation et la sauvegarde de la ressource écologique et paysagère (Axe 1 – Objectif A du PADD)
- L'atténuation / effacement des obstacles aux continuités écologiques (transparence des grandes infrastructures) (Axe 1 – Objectif A du PADD)
- Le développement de la nature en ville (Axe 1 – Objectif A, Axe 3 – Objectif A du PADD)

Ces objectifs participent également à « l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux » ; à la « préservation et la remise en bon état des continuités écologiques » (Art. L101-2 du Code de l'Urbanisme). Ils visent aussi à assurer une utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers (Art. L101-2 du Code de l'Urbanisme). Le PLUi opère ainsi un effort important de densification et de réduction de la consommation d'espace (Cf Chapitre 1.2 du rapport de présentation).

**De valorisation de l'espace rural (attractif), des ressources patrimoniales, naturelles et agricoles pour les habitants comme les touristes,** à travers :

- La valorisation de l'image agricole du territoire associée à une économie innovante et des productions de qualité (Axe 2 du PADD)
- le développement du tourisme associé à une politique de valorisation globale du patrimoine du territoire (naturel, bâti, immatériel) et de sa trame verte et bleue (Axe 1 – Objectifs, A, C et D du PADD)
- le développement de grands attracteurs touristiques et des liaisons douces connectées au maillage régional (Axe 1 – Objectif C du PADD)
- La valorisation et la sauvegarde de la ressource écologique et paysagère (Axe 1 – Objectif A du PADD)
- une politique forte pour le renforcement des centres bourgs, de leur commerces et de leur animation : qualification et de renouvellement des espaces urbains / espaces publics, lutte contre la vacance, mise en valeur du patrimoine, développement de la nature en ville, développement prioritaire du commerce dans les centres villes, organisation du réseau de mobilité s'articulant avec le maillage de bourgs, le renforcement du pôle urbain de Loudéac.... (Axe 2 – Objectif C, Axe 3 – Objectif B, du PADD)

Ces objectifs participent également d'une « utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, milieux et paysages naturels » ; d'une « sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables » ; et de la « qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville » (Art. L101-2 du Code de l'Urbanisme).

**D'intégration des risques naturels et technologiques, mais aussi économiques et sociaux, dans la stratégie de développement,** à travers :



- La valorisation des ressources au service de la transition énergétique, ce qui participe de la lutte contre le changement climatique, avec un développement des ressources locales d'énergie et la réduction des GES (Axe 1 – Objectif D du PADD)
- La Prévention des des risques, par une approche multicritères (Axe 1 – Objectif D du PADD)
- La protection de la qualité de l'eau au travers d'une démarche transversale dans tous les projet (gestion des eaux pluviales / ruissellement...) (Axe 1 – Objectif B du PADD)

Ces objectifs participent également à l' « amélioration des performances énergétiques », à la « sécurité et la salubrité publiques », à la « prévention des risques naturels prévisibles », à la « lutte contre le changement climatique » (Art. L101-2 du Code de l'Urbanisme).

>> Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi de LCBC a donc bel et bien cherché à répondre au mieux aux enjeux identifiés au préalable sur le territoire, dans l'objectif de proposer une stratégie territoriale cohérente, à l'échelle de l'ensemble des communes, et en tenant compte des dynamiques extérieures. Mais ces orientations stratégiques ont dans le même temps cherché à correspondre aux exigences réglementaires fixées par le Code de l'Urbanisme.

LOUDEAC COMMUNAUTE  
BRETAGNE CENTRE

.....**PLUI H**

### **1.3.2 – Justification de la cohérence des OAP et du POA avec le PADD**

*RAPPORT DE PRÉSENTATION*



# SOMMAIRE

## PREAMBULE

JUSTIFICATION DE LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) AINSI QUE DU PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS (POA - HABITAT) AVEC LE PADD :

POA – HABITAT – PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS

OAP - AMENAGEMENT

OAP – DEPLACEMENTS & MOBILITES

OAP – TRAME VERTE ET BLEUE

OAP - PATRIMOINE

OAP - OPTIMISATION DU TISSU URBAIN

# PREAMBULE

Conformément au Code de l'urbanisme, le présent chapitre justifie la cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que du Programme d'Orientations et d'Actions (POA - habitat) avec le PADD.

3

3

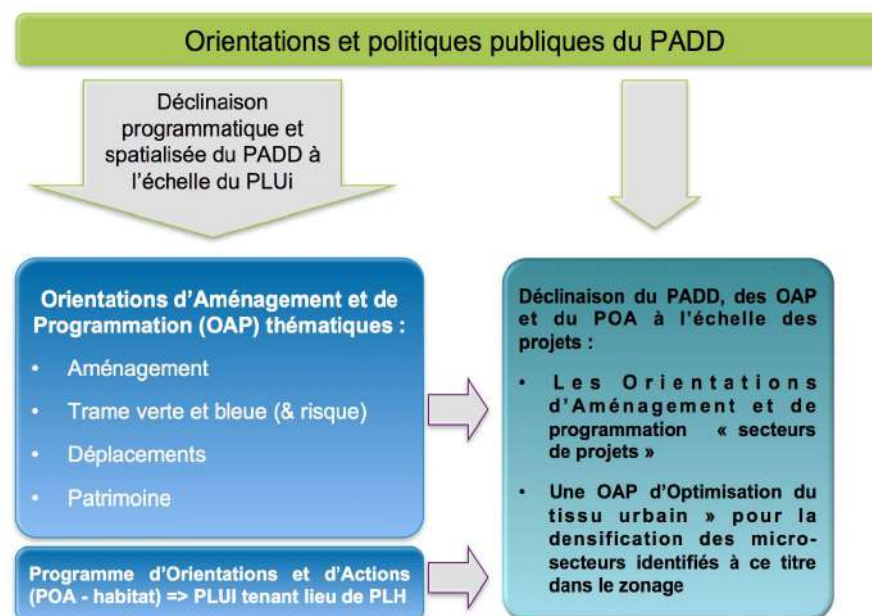
9

27

29

39

41



# HABITAT : PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS (POA)

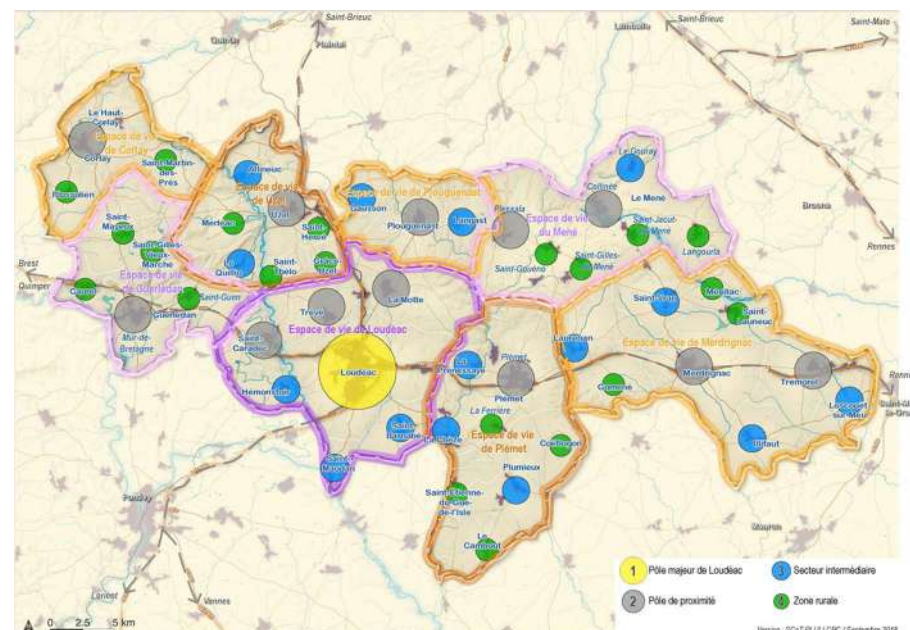
## 1 – Rappel des objectifs et des politiques publiques du PADD en matière d'habitat

### Confirmer l'ambition résidentielle

► Situé au cœur de la Bretagne, le territoire de LCBC a connu depuis 1999 une croissance démographique et résidentielle atténuée ces dernières années par une phase de repli dans un contexte qui reste toujours porteur (progression de l'emploi : +715 emplois salariés privés entre 2016 et 2018, soit une progression de +2,7% par an contre 1,5% par an en moyenne nationale, desserte routière, cadre de vie, ...). Ses atouts et sa capacité à mobiliser ses forces vives et à organiser son développement lui permettent d'envisager une évolution démographique favorable à l'horizon 2030. Dans le domaine de l'habitat, cette volonté se traduit par une ambition renouvelée au travers de ce nouveau PLH de mettre en œuvre une stratégie équilibrée prenant en compte la spécificité des besoins et s'appuyant sur la valorisation des potentialités, la structuration du développement et l'organisation urbaine. Il s'agit ainsi de confirmer l'ambition résidentielle en mettant en œuvre les orientations permettant :

- De viser un gain d'environ 212 habitants par an en vue d'atteindre une population municipale de 54 650 habitants à l'horizon 2030. Cette évolution, qui représente une croissance de 0,40% par an, traduit une réelle ambition de renouveau s'appuyant sur une base économique solide et sur une forte implication des élus et de tous les acteurs du territoire.
- De renforcer l'accueil de jeunes couples avec enfants et ainsi de limiter le vieillissement de la population et de compenser le desserrement des ménages (objectif de baisse moyenne de la taille moyenne des ménages de 0,25% par an),
- D'enrayer le développement de la vacance (-10 logements vacants en moyenne par an contre +153 par an entre 2010 et 2015) par une politique d'intervention sur le parc existant et d'accompagnement des initiatives publiques et privées,
- D'organiser la production de 206 logements par an en moyenne en privilégiant les polarités principales et les réalisations au sein des enveloppes urbaines et en tenant compte de la structuration spatiale à l'intérieur des 8 espaces de vie identifiés sur le territoire de LCBC,
- De stabiliser le taux de logements locatifs sociaux à l'échelle de LCBC pour répondre aux besoins en favorisant les implantations nouvelles dans les communes les plus structurées (Loudéac et pôles de proximité).

| POPULATION MUNICIPALE<br>Loudéac Communauté -<br>Bretagne Centre | 1999-2010 | 2010-2015 | 2020-2030 |
|------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Nombre en fin de période                                         | 51691     | 51474     | 54 650    |
| Evolution par an                                                 | 201       | -43       | 212       |
| Taux d'évolution par an                                          | 0,40%     | -0,08%    | 0,40%     |



Répartition des objectifs en matière de construction par groupe typologique

| Loudéac Communauté Bretagne Centre<br>Production <b>annuelle</b> de logements neufs<br>par groupe typologique | 1999-2009<br>inclus | 2010-2017<br>inclus | Objectif PLUIH<br>2020-2029 inclus<br>(10 ans) et POA<br>2020-2025 inclus<br>(6 ans) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Loudéac</b>                                                                                                | 64                  | 40                  | 51                                                                                   |
| <b>Pôle de proximité</b>                                                                                      | 151                 | 84                  | 101                                                                                  |
| <b>Secteur intermédiaire</b>                                                                                  | 45                  | 32                  | 36                                                                                   |
| <b>Zone rurale</b>                                                                                            | 21                  | 14                  | 18                                                                                   |
| <b>Loudéac Communauté Bretagne Centre</b>                                                                     | <b>280</b>          | <b>170</b>          | <b>206</b>                                                                           |

A noter que dans ce tableau, les communes nouvelles de Guerlédan, de Le Mené et de Plémet sont considérées comme des pôles de proximité pour permettre un suivi dans le temps des réalisations par rapport aux objectifs



Ces objectifs prennent en compte la structuration urbaine du territoire et l'appartenance des communes aux différents groupes typologiques avec une volonté de cohérence générale : les paramètres de développement et les besoins en logements qui en résultent sont établis sur l'ensemble du territoire et sur les groupes typologiques de communes en fonction de leurs caractéristiques, de leurs potentialités et du souhait de conforter les éléments principaux de l'armature (la ville centre et les pôles de proximité).

L'appartenance des communes aux différents groupes typologiques permet de reconstituer les objectifs de production de logements neufs par espace de vie.

| Loudéac Communauté Bretagne Centre                              | Objectif PLUIH 2020-2029 inclus (10 ans) et POA 2020-2025 inclus (6 ans) |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>Production annuelle de logements neufs par Espace de Vie</b> |                                                                          |
| EV de Corlay                                                    | 9                                                                        |
| EV de Guerlédan                                                 | 15                                                                       |
| EV de Loudéac                                                   | 80                                                                       |
| EV de Le Mené                                                   | 21                                                                       |
| EV de Merdrignac                                                | 26                                                                       |
| EV de Plémet                                                    | 26                                                                       |
| EV de Plouguenast                                               | 14                                                                       |
| EV d'Uzel                                                       | 16                                                                       |
| <b>Total LCBC</b>                                               | <b>206</b>                                                               |

Le tableau ci-contre présente les objectifs par commune et espace de vie pour la période **de 6 ans du PLH et de 10 ans du PLUI**. Il est nécessaire de préciser que les chiffres avancés correspondent à la production effective de logements neufs, celle qui est doit être réellement mise en service pour répondre aux objectifs et paramètres qui sont les fondements du projet de LCBC en matière de démographie et d'habitat. Il est bien évident que la traduction de ces objectifs au plan opérationnel et en terme de constructibilité doit tenir compte des aléas de mise en service des terrains prévus à la construction dans le PLUIH à la fois dans l'enveloppe urbaine et en extension. **Il convient donc de considérer les chiffres de la construction avancés ci-après comme des ordres de grandeur et qu'une marge d'ajustement représentant globalement 10 à 15% des valeurs annoncées peut être retenue.**

Pour son développement résidentiel, le territoire a fait le choix de s'organiser en réseau solidaire et cohérent de communes lui permettant de répondre collectivement à 2 objectifs stratégiques et indissociables du projet :

- répondre collectivement aux besoins en logement nécessaires à la perspective démographique de tout le territoire (0,4%/an)
- assurer une structuration résidentielle (logements/services) forte et équilibrée du territoire en faveur de la proximité (proximité habitat/services/emplois, irrigation du territoire en services,...) et d'une meilleure intégration collective de LCBC dans les flux régionaux.

| Loudéac Communauté Bretagne Centre                                                 |                              | Horizon POA (PLH) 2020-2025 inclus (6 ans) | Horizon PLUI 2020-2029 inclus (10 ans) |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Objectif total pour la période de production de logements neufs par commune</b> |                              |                                            |                                        |
| Pôle de proximité                                                                  | Corlay                       | 16                                         | 27                                     |
| Pôle de proximité                                                                  | Le Haut-Corlay               | 21                                         | 35                                     |
| Zone rurale                                                                        | Plussulien                   | 12                                         | 20                                     |
| Zone rurale                                                                        | Saint-Martin-des-Prés        | 6                                          | 10                                     |
| <b>Sous total EV de Corlay</b>                                                     |                              | <b>55</b>                                  | <b>92</b>                              |
| Zone rurale                                                                        | Caurel                       | 10                                         | 17                                     |
| Pôle de proximité                                                                  | Guerlédan                    | 63                                         | 105                                    |
| Zone rurale                                                                        | Saint-Gilles-Vieux-Marché    | 9                                          | 15                                     |
| Zone rurale                                                                        | Saint-Mayeux                 | 5                                          | 8                                      |
| <b>Sous total EV de Guerlédan</b>                                                  |                              | <b>87</b>                                  | <b>145</b>                             |
| Secteur intermédiaire                                                              | Hémonstoir                   | 16                                         | 27                                     |
| Loudéac                                                                            | Loudéac                      | 305                                        | 509                                    |
| Pôle de proximité                                                                  | La Motte                     | 47                                         | 79                                     |
| Secteur intermédiaire                                                              | Saint-Barnabé                | 33                                         | 55                                     |
| Pôle de proximité                                                                  | Saint-Caradec                | 23                                         | 39                                     |
| Secteur intermédiaire                                                              | Saint-Maudan                 | 9                                          | 15                                     |
| Pôle de proximité                                                                  | Trévé                        | 47                                         | 79                                     |
| <b>Sous total EV de Loudéac</b>                                                    |                              | <b>480</b>                                 | <b>803</b>                             |
| Pôle de proximité                                                                  | Le Mené                      | 123                                        | 205                                    |
| <b>Sous total EV de Le Mené</b>                                                    |                              | <b>123</b>                                 | <b>205</b>                             |
| Zone rurale                                                                        | Gomené                       | 6                                          | 10                                     |
| Secteur intermédiaire                                                              | Illifaut                     | 11                                         | 19                                     |
| Secteur intermédiaire                                                              | Laurenan                     | 8                                          | 14                                     |
| Secteur intermédiaire                                                              | Loscouët-sur-Meu             | 10                                         | 16                                     |
| Pôle de proximité                                                                  | Merdrignac                   | 57                                         | 95                                     |
| Zone rurale                                                                        | Mérillac                     | 3                                          | 5                                      |
| Zone rurale                                                                        | Saint-Launeuc                | 4                                          | 7                                      |
| Secteur intermédiaire                                                              | Saint-Vran                   | 11                                         | 19                                     |
| Pôle de proximité                                                                  | Trémoré                      | 45                                         | 75                                     |
| <b>Sous total EV de Merdrignac</b>                                                 |                              | <b>155</b>                                 | <b>260</b>                             |
| Zone rurale                                                                        | Le Cambout                   | 4                                          | 7                                      |
| Secteur intermédiaire                                                              | La Chèze                     | 21                                         | 35                                     |
| Zone rurale                                                                        | Coëtlogon                    | 4                                          | 6                                      |
| Pôle de proximité                                                                  | Plémet                       | 83                                         | 139                                    |
| Secteur intermédiaire                                                              | Plumieux                     | 22                                         | 36                                     |
| Secteur intermédiaire                                                              | La Prénessaye                | 14                                         | 23                                     |
| Zone rurale                                                                        | Saint-Étienne-du-Gué-de-l'Is | 10                                         | 16                                     |
| <b>Sous total EV de Plémet</b>                                                     |                              | <b>158</b>                                 | <b>262</b>                             |
| Secteur intermédiaire                                                              | Gausson                      | 17                                         | 29                                     |
| Secteur intermédiaire                                                              | Langast                      | 19                                         | 31                                     |
| Pôle de proximité                                                                  | Plouguenast                  | 48                                         | 80                                     |
| <b>Sous total EV de Plouguenast</b>                                                |                              | <b>84</b>                                  | <b>140</b>                             |
| Secteur intermédiaire                                                              | Allineuc                     | 18                                         | 30                                     |
| Zone rurale                                                                        | Grâce-Uzel                   | 9                                          | 15                                     |
| Zone rurale                                                                        | Merléac                      | 7                                          | 12                                     |
| Secteur intermédiaire                                                              | Le Quillio                   | 7                                          | 12                                     |
| Zone rurale                                                                        | Saint-Hervé                  | 10                                         | 17                                     |
| Zone rurale                                                                        | Saint-Théo                   | 10                                         | 16                                     |
| Pôle de proximité                                                                  | Uzel                         | 32                                         | 53                                     |
| <b>Sous total EV d'Uzel</b>                                                        |                              | <b>93</b>                                  | <b>155</b>                             |
| <b>Total LCBC</b>                                                                  |                              | <b>1235</b>                                | <b>2062</b>                            |

Cette organisation repose ainsi sur une armature urbaine hiérarchisée selon 4 types de communes aux rôles complémentaires lui permettant de structurer 8 espaces de vie dynamiques liés les uns aux autres autour d'un pôle fort, Loudéac. Ces 4 typologies de communes sont : pôle de Loudéac, pôle de proximité, secteur intermédiaire et communes rurales. Cette classification s'appuie sur le poids de population et résidentiel des communes dans le territoire, leur niveau d'équipements et services, leur dynamique de population passée et leur rôle futur pour la structuration du territoire (armature urbaine du territoire...).

Comme le précise le SCoT du point de vue démographique, l'objectif est de renforcer le rôle de Loudéac en tant que pôle majeur du territoire, de renforcer les pôles de proximité afin de relayer Loudéac et de maintenir l'attractivité du secteur intermédiaire (il continue à gagner des habitants). Le SCoT fixe aussi des objectifs de logements par espace de vie en déclinaison du projet territorial et des perspectives démographiques à horizon 2030 et à horizon 2040. Ainsi le SCoT a déjà défini les équilibres du développement résidentiel en cohérence avec l'évolution envisagée de population.

Le PLUIH met en œuvre le SCoT sur 2020-2030 et a donc pour cela précisé les objectifs de logements par espace de vie du SCoT (cf. chapitre 1.3.1 du rapport de présentation du PLUIH) puis décliné ces objectifs par commune au sein de chaque espace de vie.

La répartition des logements entre communes a tenu compte à la fois, du type de la commune dans l'armature urbaine (rôle pour la structuration du territoire), des dynamiques passées de la commune (population, logements), des potentiels de création de logement en densification du tissu urbain existant, des potentiels de production de logement en extension dans le cadre d'une gestion économe de l'espace. Ainsi, les objectifs de logements ont été répartis en parfaite cohérence avec la structuration territoriale recherchée par le projet et en tenant compte du contexte opérationnel et local des communes de manière objective sur l'ensemble du territoire.

A l'horizon du PLH, l'objectif de stabilisation du taux de logements locatifs sociaux se traduit par la mise en service de 118 nouveaux logements auxquels il convient d'ajouter les 114 logements qui viendront en remplacement des logements démolis aux Noëlls dans le quartier de Saint Bugean à Loudéac (la reconstitution de l'offre démolie concernera essentiellement la ville de Loudéac).

| Parc locatif social HLM + communaux + CIAS | 2018   |       | Objectif 2026 |       | Objectif de production pour les 6 ans du PLH 2020-2025 inclus |        | Répartition de la production totale pour les 6 ans du PLH 2020-2025 inclus |               |
|--------------------------------------------|--------|-------|---------------|-------|---------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|
|                                            | Nombre | Taux  | Nombre        | Taux  | Total                                                         | Par an | En Acquis. Amélior. (15%)                                                  | En neuf (85%) |
| Loudéac                                    | 637    | 14,6% | 716           | 15,2% | 52                                                            | 9      | 8                                                                          | 45            |
| Pôle de proximité                          | 877    | 7,5%  | 940           | 7,7%  | 49                                                            | 8      | 7                                                                          | 42            |
| Secteur intermédiaire                      | 331    | 7,4%  | 347           | 7,4%  | 10                                                            | 2      | 2                                                                          | 9             |
| Zone rurale                                | 182    | 6,9%  | 192           | 6,9%  | 6                                                             | 1      | 1                                                                          | 5             |
| Loudéac Communauté Bretagne Centre         | 2027   | 8,9%  | 2 194         | 9,0%  | 118                                                           | 20     | 18                                                                         | 100           |

La ville de Loudéac et les pôles de proximité accueilleront l'essentiel des réalisations de logements locatifs sociaux.

## 2 – Déclinaison du PADD dans le Programme d'Orientations et d'Actions

► Afin de confirmer l'ambition résidentielle de LCBC, la stratégie en matière d'habitat s'articule autour de 4 orientations majeures qui constituent le cadre des interventions et le fil conducteur de l'action publique :

- **Poursuivre les efforts de valorisation et de requalification du parc existant.**
- **Favoriser une production de logements de qualité, abordable et respectueuse de l'environnement.**
- **Diversifier et compléter l'offre de logement et d'hébergement pour répondre aux besoins spécifiques.**
- **Animer la politique de l'habitat.**

Ces orientations majeures se déclinent ensuite en leviers d'actions détaillés dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) et rappelés brièvement ci-dessous.

► **Poursuivre les efforts de valorisation et de requalification du parc existant :**

- Intensifier les actions de réhabilitation du parc privé et de remise sur le marché de logements inoccupés. Il s'agit à la fois de confirmer les actions menées de longue date au travers du PIG « Précarités », d'envisager la mise en œuvre d'une OPAH-RU sur le centre-ville de Loudéac et les centres-bourgs de Plémet et Merdrignac, d'informer, de mobiliser et d'accompagner les particuliers et l'ensemble des acteurs (communes et professionnels) dans les démarches vertueuses d'amélioration et de reconquête de l'habitat.
- Continuer de réhabiliter le parc locatif public. Cela signifie d'encourager les actions de réhabilitation du parc HLM et du parc locatif communal, sur le plan du confort et en matière énergétique pour tendre vers une étiquette énergétique satisfaisante. Il s'agit également de rendre les logements plus conformes aux attentes des ménages, de diminuer le montant des charges d'énergie et de limiter ainsi les risques de vacance.
- Favoriser les opérations de renouvellement urbain dans les cœurs de bourg dans le cadre des appels à projets, des OPAH-RU précédemment citées, de l'opération démolition-reconstruction des Noëlls et du portage foncier (LCBC et EPF de Bretagne).

► **Favoriser une production de logements de qualité, abordable et respectueuse de l'environnement :**

- Relancer la production locative sociale afin de répondre aux besoins des ménages à ressources modestes et faibles et de remplir les objectifs de programmation. Les aides de LCBC (bonifiées lorsqu'il s'agit de programmes sous forme d'acquisition-amélioration) visent à soutenir les bailleurs sociaux, le CIAS et les communes dans leurs projets.
- Favoriser le développement de l'accès social à la propriété en encourageant la primo-accession sous conditions de ressources « Primo-Travo » dans le parc existant, en apportant un soutien à la réalisation de quelques PSLA et en supervisant la vente de logements HLM.
- Viser la qualité dans les opérations nouvelles de logements. Au travers du SCoT, du PCAET, du PLUIH et des OAP et des mesures d'information, de communication et d'accompagnement des particuliers, des communes et des professionnels. Il s'agit de promouvoir les modes d'habitat économes en foncier et en énergie.

► **Compléter l'offre en logement et en hébergement pour les personnes ayant des besoins spécifiques :**

- Améliorer les conditions d'accueil et d'habitat des gens du voyage en reconstruisant une aire permanente d'accueil de 15 places de caravanes à Loudéac, en réalisant un terrain familial locatif permettant d'accueillir 6 caravanes maximum, en créant une aire de passage de petite capacité pour les groupes familiaux et en terminant l'écriture du projet social.
- Développer les possibilités de loger les jeunes en formation et en début de parcours professionnel au travers de l'extension de la Résidence Habitat Jeunes de Loudéac, de la réalisation d'une Résidence Habitat Jeunes d'une vingtaine de places à Merdrignac et du soutien aux formes d'habitat déconcentrées (colocation, cohabitation intergénérationnelle, meublé et bail mobilité pour les jeunes actifs, ...).
- Développer les possibilités de loger les travailleurs des entreprises locales sur de courtes périodes en menant à terme le projet d'une résidence relais de 5 logements pour apprentis et travailleurs à Saint Caradec et en soutenant les autres formes d'habitat déconcentrées.
- Compléter le dispositif d'hébergement répondant aux besoins des publics ayant des problématiques spécifiques en créant une structure « hybride » de type Pension de famille - Résidence Accueil d'une vingtaine de place et en mobilisant les autres possibilités (logements communaux, du CIAS et / ou du parc HLM, familles d'accueil, Résidence Habitat Jeune, ...).
- Favoriser le développement d'habitat adapté aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap : volet autonomie du PIG et des éventuelles

OPAH-RU, habitat regroupé et habitat inclusif, adaptation des logements locatifs sociaux, information et accompagnement des particuliers.

- Faire « vivre » la Conférence Intercommunale du Logement en assurant le pilotage, le suivi et la mise en œuvre des 2 documents cadre que sont la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID).

► **Animer la politique locale de l'habitat :**

- Analyser les évolutions et piloter la politique de l'habitat en structurant l'observation des évolutions démographiques et de l'habitat, en réalisant des documents d'évaluation et en animant des réunions partenariales.
- Maintenir un volet communication et information en poursuivant les actions de communication et d'information en direction des habitants, en mettant en place des actions de formation des agents communaux, en poursuivant la formation des artisans et en amplifiant l'information auprès des entreprises sur les possibilités de logement et d'hébergement.

### 3 – Déclinaison du PADD et du Programme d'Orientations et d'Actions dans les OAP « secteurs de projet »

- ▶ Au travers des OAP « secteurs de projet », l'ambition est de traduire de manière concrète les orientations en matière d'habitat ayant une portée dans le domaine de la consommation d'espace et de l'organisation urbaine en tenant compte de la structuration du territoire (nature de l'espace de vie et appartenance au pôle majeur, aux pôles de proximité ou aux communes liées aux pôles) et des caractéristiques des communes concernées. Il s'agit notamment :
  - D'assurer une cohérence globale entre les objectifs de développement démographiques et résidentiels, les besoins en logements et les espaces à organiser. Les travaux du PLUI ont veillé à assurer cette cohérence entre les objectifs de production de logements du POA, les capacités potentielles d'accueil de nouveaux logements dans les secteurs de projets (localisés au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension), les capacités potentielles d'accueil dans le tissu urbain existant non couvert par une OAP secteur de projet (dents creuses, fond de jardin...). Ainsi, l'application du PLUIH lors de la mise en œuvre des projets impliquera de se référer au POA qui définit les objectifs de production de nouveaux logements par commune et aux OAP de secteurs de projets de la commune concernée afin de veiller à ce que la configuration de l'opération d'aménagement contribue à l'atteinte des objectifs de logements PLUI.
  - De prendre en compte :
    - les équilibres générationnels et sociaux aux différentes échelles en précisant s'il y a lieu le statut d'occupation des logements, notamment la possibilité éventuelle de réaliser des logements locatifs sociaux,
    - les objectifs en matière d'économie foncière en organisant de manière rationnelle l'implantation des logements à partir de la trame viaire et en proposant des formes urbaines plus denses (habitat intermédiaire et petit collectif) dans les secteurs où cette orientation est possible.

Au plan de l'habitat, la traduction du PADD et du Programme d'Orientations et d'Actions relatif au PLH est réalisée au cas par cas en cohérence avec les principes et objectifs généraux.

- ▶ Espace de vie et commune concernés et Typologie de la commune (pôle majeur, pôle de proximité, commune liée à un pôle).
- ▶ Prise en compte des principales caractéristiques de la commune (nombre d'emplois, nombre d'habitants, proportion de jeunes et de personnes âgées, niveau de revenu, proportion de logements vacants, proportion de propriétaires occupants de locataires privés et de locataires sociaux, répartition des résidences principales selon le nombre de pièces, rythme et caractéristique des logements construits, ...) et des dynamiques récentes (évolution des paramètres précédents) la concernant.
- ▶ Localisation de l'OAP « secteur de projet », superficie, nature des implantations à privilégier pour répondre aux besoins de la commune en matière d'offre nouvelle de

logements, mode d'implantation et statut d'occupation en prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain situé dans l'environnement immédiat.

- ▶ Exemple : extrait de l'OAP 1 de Guerlédan

#### GERLÉDAN : OAP 1 – MÛR DE BRETAGNE

##### 1. Caractéristiques du secteur

###### Surface et contexte urbain

| Secteur        | 1    | 2   | 3    | 4    |
|----------------|------|-----|------|------|
| Surface, en ha | 3,25 | 0,6 | 0,71 | 1,81 |

Les secteurs de projets renforcent l'armature du bourg. En effet, les secteurs 2, 3 et 4 sont localisés dans l'enveloppe urbaine et le secteur 1, en extension, quant à lui « finalise » la lisière urbaine existante bordant le côté est de la Route de Quénécan. Ils s'inscrivent ainsi tous dans un contexte périurbain (tissu pavillonnaire et/ou peu dense) qu'ils contribuent à structurer et densifier.

###### Contexte environnemental

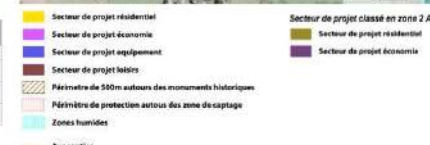
Le bourg de Mûr de Bretagne est localisé à mi-distance entre les Gorges du Poulanc et le Lac de Guerlédan, sites touristiques stratégiques. Les Gorges du Poulanc (site Natura 2000) à environ 1,5 km au Nord et en amont du bourg sont séparées des espaces urbanisés par la N164, des espaces agri-naturels ainsi que par des massifs forestiers. Le cours aval du Poulanc contourne le bourg par le Sud, à distance des espaces urbanisés, pour ensuite rejoindre le Blavet. Le Blavet à l'exutoire du lac accueille dans ce secteur une ZNIEFF de type 1 couvrant le plan d'eau et ses abords immédiats. L'agglomération possède une trame bocagère peu dense, mais marquée par l'ancienne voie ferrée devenue voie verte. Le bourg s'inscrit dans un espace agricole ouvert au Sud et marqué par un réseau boisé au Nord.

La zone de projet la plus proche de la RN 164 se trouve à plus de 700 m de la voie. Tous les secteurs se situent dans un contexte périurbain, sans matrice bocagère ; le secteur 4 bordant la voie verte constitue cependant un appui pour étoffer le maillage de haies en milieu urbain et conforter ainsi celui de la voie verte. Les secteurs 2, 3 et 4 localisés dans l'enveloppe urbaine sont séparés de zones humides plus en aval, au Sud, par des espaces bâtis.

###### Contexte agricole

| Secteur | Occupation dominante actuelle | Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de surface d'exploitation) : oui / non |
|---------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | Culture                       | Non                                                                                                                     |
| 2       | Intercroix dans le tissu      | Non                                                                                                                     |
| 3       | Culture                       | Non                                                                                                                     |
| 4       | Culture                       | Non                                                                                                                     |

Contexte et situation de l'OAP



L'urbanisation de ce secteur de projet contribue à renforcer Mûr de Bretagne comme pôle de proximité. Ce renforcement est stratégique pour le PLUI compte tenu du rôle à la fois de pôle structurant pour le bassin de vie de Guerlédan et de pôle touristique détenant une visibilité forte à grande échelle. Cet objectif nécessite la production d'environ 105 logements (à horizon 10 ans) à organiser en tenant compte des réceptivités des différents secteurs de projets de la commune (dont St-Guen) et des dents creuses dans le tissu urbain existante. Ces différents secteurs de projet représentent une consommation foncière en extension de 4,4 ha (donc hors secteurs de projet inclus dans l'enveloppe urbaine existante). L'objectif de densité (densité cibles minimales) et de 14 logements / ha.



## 2. Objectifs d'aménagement et programmation

| Secteur(s) à vocation résidentielle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Secteur(s) N° : 1, 2, 3, et 4 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Offre de logement et forme urbaine :</b><br>Etant donné son niveau d'équipement, de commerce et de service, la polarité de Mûr de Bretagne a vocation à accueillir une offre de logements diversifiée constituée en majorité de logements individuels en accession à la propriété sur des parcelles de taille variée, mais également de formes d'habitat plus regroupées d'individuels, voire de petits collectifs. La diversification de l'offre doit également concerner le statut d'occupation avec le locatif, notamment social et la typologie avec quelques produits de taille plus réduite (T1/T2/T3).<br>Dans le secteur 1, le plus vaste, la mise en place de projets résidentiels mixtes en termes de forme urbaine et de logements sera facilitée. De par sa taille et sa configuration, il contribuera en grande partie au volume de production de nouveaux logements de la commune. |                               |
| <b>Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.3.1) :</b> 14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                               |
| <b>Autres objectifs particuliers</b><br><b>Secteur 1</b><br>Il contribuera à maintenir une entrée de bourg de qualité au plan paysager et à renforcer la structuration de la lisière urbaine dans ce secteur.<br><b>Secteur 4</b><br>Il contribuera à valoriser la voie verte en étoffant le réseau de haies et d'itinéraires doux connectés à cette voie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                               |

Schéma d'aménagement des secteurs 1, 2 et 3



## 3. Principes d'aménagement

### Fonctionnement viaire et espaces publics

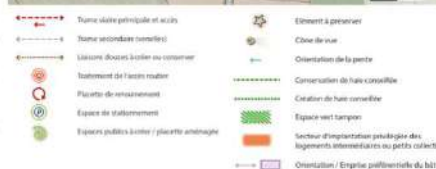
#### Secteur 1

Une voirie pour la desserte principale de ce secteur sera créée et permettra de rejoindre les rues de la Traversière et des Pommiers. Le tracé indicatif ci-contre de cette voirie sera adapté ainsi que celui d'autres voies internes (principales ou secondaires) nécessaires à la desserte des logements afin de constituer un maillage viaire privilégiant une organisation en réseau et évitant le recours aux impasses. Le secteur n'a pas vocation à être desservi par la création d'accès directs depuis la route de Quéénecan.

L'aménagement du réseau de voiries intégrera les besoins pour la pratique des modes doux et veillera à faciliter les itinéraires vers les rues de la Traversière et des Pommiers.

#### Secteur 2

Une nouvelle voirie principale traversera ce secteur afin de créer une connexion entre la rue de Stylvel et la cité de Kerrouail bordant le secteur de projet au Nord Est.



Etant donné son niveau d'équipement, de commerce et de service, la polarité de Mûr de Bretagne a vocation à accueillir une offre de logements diversifiée constituée en majorité de logements individuels en accession à la propriété sur des parcelles de taille variée, mais également de formes d'habitat plus regroupées d'individuels, voire de petits collectifs. La diversification de l'offre doit également concerner le statut d'occupation avec le locatif, notamment social et la typologie avec quelques produits de taille plus réduite (T1/T2/T3).

Dans le secteur 1, le plus vaste, la mise en place de projets résidentiels mixtes en termes de forme urbaine et de logements sera facilitée. De par sa taille et sa configuration, il contribuera en grande partie au volume de production de nouveaux logements de la commune.



# AMENAGEMENT

## 1 – Rappel synthétique des objectifs et des politiques publiques du PADD en matière d'aménagement et de gestion de l'espace

Le PADD développe plusieurs objectifs stratégiques en lien avec l'aménagement et la gestion de l'espace.

### ➤ Favoriser une gestion économe de l'espace et préserver l'espace agricole

L'objectif de développement démographique et économique nécessite de disposer d'espaces d'extensions urbaines en complément d'une forte politique d'optimisation des tissus urbains existants. L'objectif de modération de la consommation d'espace est limité à 25 ha/an en moyenne sur la période de programmation du PLUIH.

En outre, au moins 30% des objectifs de nouveaux logements doivent être réalisés dans l'enveloppe urbaine. Cet objectif rejoint celui de redynamisation des centre-ville.

### ➤ Favoriser la redynamisation des centre-ville par la qualification des espaces urbains, le renouvellement urbain et la mise en valeur du patrimoine.

### ➤ Favoriser la redynamisation des centre-ville grâce à une politique commerciale priorisant le développement du commerce dans les centre-ville.

### ➤ Mettre en œuvre une stratégie patrimoniale ambitieuse.

Cela implique d'améliorer la qualité et la convivialité des espaces publics et abords du patrimoine à valoriser, mais aussi de développer les nouvelles urbanisations avec un insertion paysagère de qualité dans le site d'inscription (composition architecturale, composition végétale au sein de l'espace urbain...).

### ➤ Renforcer le pôle urbain de Loudéac.

Cet objectif fait référence au projet urbain de la Ville de Loudéac, pôle urbain majeur et stratégique pour la mise œuvre du projet territorial du PLUI.

### ➤ Développer des espaces d'activités répondant aux besoins des entreprises par la qualité du cadre de travail.

Cet objectif vise la qualification des aménagements des espaces d'activités, notamment en matière d'intégration environnementale et paysagère.

### ➤ Favoriser le développement de formes d'habitat permettant une moindre consommation foncière.

Cet objectif rejoint celui de la diversification de l'offre de logement. Il s'agit ainsi de diversifier les formes urbaines et de logement dans un objectif d'efficacité foncière (densité), et pour mieux répondre à une pluralité de profils de ménages, en particulier les ménages plus jeunes et les seniors recherchant la proximité avec les centre-bourg. Cet objectif contribue aussi à économiser l'espace.

### ➤ Développer l'intermodalité et les solutions alternatives à la voiture individuelle.

En matière d'aménagement, cet objectif implique de rechercher des compositions urbaines facilitant la pratique des modes doux, les interconnexions entre les quartiers et l'accessibilité aux centre-ville.

### ➤ Assurer le bon fonctionnement écologique de la matrice agro bocagère, principal vecteur de connexion écologique au sein de la trame verte et bleue.

Cet objectif implique d'éviter les ruptures du maillage bocager, et d'organiser l'insertion des projets dans la trame paysagère en tenant compte des rôles du réseau de haies (limitation des ruissellements, paysagers, écologiques...) afin de mieux éviter / limiter les impacts.

### ➤ Valoriser les ressources au service de la transition énergétique.

Cet objectif amène à favoriser les modes constructifs innovants (réutilisation des eaux pluviales, bioclimatisme...) et plus sobres au plan énergétique.

### ➤ Protéger les cours d'eau et leur espace de fonctionnement - & - Protéger les milieux humides.

La préservation des cours d'eau et des zones humides nécessite aussi de gérer la proximité des projets avec ces éléments de la trame bleue afin d'organiser si nécessaire des espaces tampons permettant de préserver les abords naturels de ces espaces et d'assurer une bonne maîtrise des flux pluviaux et pollutions.

### ➤ Assurer la fonctionnalité des continuités écologiques et la lisibilité de la trame paysagère associée, en lien avec l'espace urbanisé.

L'objectif ici est d'atténuer les effets de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des espaces urbains en favorisant le prolongement de la trame paysagère et écologique dans les zones urbanisées ou projetées :

- S'appuyer sur le potentiel d'opérations d'aménagement pour développer des connexions douces et vertes au sein des bourgs et villes,
- Maintenir ou développer des respirations vertes dans l'espace urbain, via par exemple l'aménagement / la requalification d'espaces publics, le maintien de fonds de jardins en lien avec des haies bocagères, la mise en valeur de mares restaurées, ...

➞ **Associer renouvellement urbain, densification et développement à une gestion pluviale exigeante.**

Cet objectif converge avec celui de préserver qualité du cycle de l'eau, des milieux aquatiques et humides, ainsi que de lutter contre les ruissellements.

## 2 – Déclinaison du PADD dans l'OAP thématique « Aménagement et gestion de l'espace »

L'OAP thématique « Aménagement et gestion de l'espace » permet le passage des objectifs exposés dans le PADD en orientations opérationnelles.

L'OAP thématique décline ainsi les orientations traitant :

**de la limitation de la consommation d'espace en extension, et la redynamisation des centres,** en :

- Facilitant la construction, notamment par l'urbanisation de dents creuses, de friches...
- Favorisant la mixité fonctionnelle et les changements d'usage dans les espaces urbains (notamment pour favoriser le maintien ou la réinsertion d'activités économiques « non nuisantes » dans le tissu urbain mixte)

**De la redynamisation des centres,** en :

- Aménageant un espace dynamique et vivant, notamment par la place conférée aux déplacements doux et alternatifs (création de zones de rencontres, recherche de solutions de mobilité partagées...), mais aussi par la végétalisation des espaces publics et par l'aménagement de places publiques / espaces de convivialité de qualité (notamment aux abords de bâtis patrimoniaux à valoriser)
- Favorisant une insertion qualitative du stationnement dans les espaces urbains, notamment afin d'éviter « la monopolisation » de l'espace public par la voiture, de faciliter la piétonisation et/ou le réaménagement d'espaces publics dans les centres...
- Permettant le changement de destination du bâti agricole détenant un intérêt patrimonial.
- Favorisant la mutation de sites et espaces dont la vocation actuelle n'est plus adaptée et doit évoluer (dont notamment la reconquête de friche)
- Recréant des respirations dans le tissu urbain pour faciliter la réappropriation du bâti. Il s'agit d'une mesure qui accompagne la politique de lutte contre la vacance mais aussi l'adaptation d'espaces urbains dysfonctionnels où la destruction d'un bâti par exemple peut permettre de retrouver de la fonctionnalité urbaine (stationnement, accès), de développer la nature en ville ou de redonner au voisinage un cadre paysager plus attractif.
- Déclinant la politique commerciale du PADD : développement du commerce en priorité dans les centres villes, mise en place de linéaires commerciaux dans le centre-ville de Loudéac, limitation du développement du commerce de périphérie, localisation préférentielle du commerce soumis à CDAC dans les pôles majeur et de proximité (en cohérence avec l'armature urbaine du PLUI),...

### De la diversification des formes urbaines dans un objectif d'efficacité foncière, en :

- Favorisant le développement de formes urbaines diversifiées, du logement individuel (implanté sur des parcelles de tailles variées) à l'habitat groupé
- Fixant pour chaque commune un objectif de densité moyenne minimale à mettre en œuvre dans les secteurs de projets.

Ainsi, quatre niveaux de densité brute (incluant les voiries et les espaces publics) sont retenus. L'équivalent en densité nette\* (soit uniquement le nombre de logements ramenés aux parcelles construites, hors voiries et espaces publics) est indiqué pour information entre parenthèses.

- ▶ **Loudéac : 18 logements/ha** (soit 22-26 logements/ha en densité nette),
- ▶ **Pôles de proximité : 14 logements/ha** (soit 17-20 logements/ha en densité nette).  
Cet objectif de densité moyenne minimale concerne ainsi : Guerlédan, Plessala, Merdrignac, Trémoré, Uzel, Corlay, Le Haut-Corlay, Collinée, La Motte, Trévé, Saint-Caradec, Plémet, Plouguenast.
- ▶ **Secteurs intermédiaires : 13 logements/ha** (soit 16-19 logements/ha en densité nette).  
Cet objectif de densité moyenne minimale concerne ainsi : Alineuc, Le Quillio, Le Gouray, Hémonstoir, Saint-Barnabé, Saint-Maudan, Laurenan, La Chèze, Illifaut, Loscouët-sur-Meu, Saint-Vran, Plumieux, La Prénessaye, Gausson, Langast.
- ▶ **Communes rurales : 11 logements/ha** (soit 14-16 logements/ha en densité nette).  
Cet objectif de densité moyenne minimale concerne ainsi : Grâce-Uzel, Merléac, Saint-Hervé, Saint-Thélo, Plussulien, Saint-Martin-des-Prés, Caurel, Saint-Gilles-Vieux-Marché, Saint-Mayeux, Langourla, Saint-Gilles-du-Mené, Saint-Gouéno, Saint-Jacut-du-Mené, Gomené, Méroillac, Saint-Launeuc, Le Cambout, Coëtlogon, Saint-Étienne-du-Gué-de-l'Isle.

Ces densités-cibles minimales admettent ponctuellement des adaptations en phase projet si elles sont justifiées par des contraintes impératives pour l'aménagement découlant de configuration des lieux ou de besoins opérationnels (Topographie, trame verte et bleue, risque, configuration du foncier, pollution des sols lors d'opérations de renouvellement urbain, etc.).

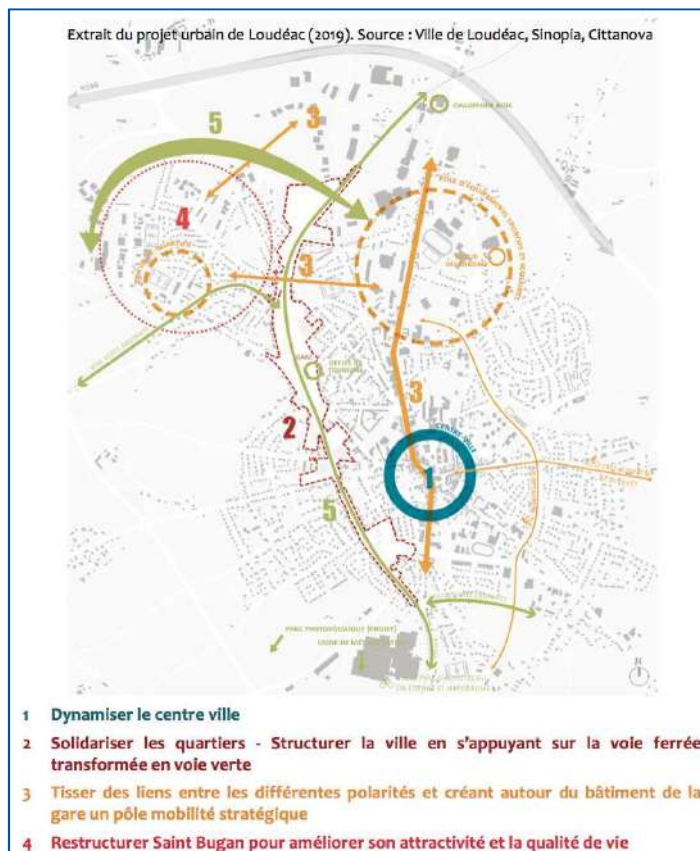
*\*La densité moyenne nette n'inclut pas les infrastructures et équipements d'une opération d'aménagement. Elle est donc plus élevée qu'une densité moyenne brute.*

**Du projet urbain de Loudéac.** L'OAP explicite les grands axes de ce projet tout en considérant qu'ils seront amenés à évoluer et à être précisés dans le cadre de la poursuite des études programmatiques menées par la Ville et en fonctions des besoins opérationnels. En annexe de l'OAP, la synthèse du projet (au stade actuel de formalisation des études de programmation urbaine) est mentionnée à titre d'information. Ce projet vise notamment à :

- **Dynamiser le centre ville**, via le renouvellement urbain permettant de regagner en capacité d'accueil et de créer des respirations dans le tissu urbain, la valorisation des places publiques, la mise en valeur des patrimoines, la dynamisation du commerce de centre-ville (enjeu majeur), l'organisation du stationnement pour optimiser l'accès au centre...
- **Solidariser les quartiers - Structurer la ville en s'appuyant sur la voie ferrée transformée en voie verte.**
- **Tisser des liens entre les différentes polarités et créant autour du bâtiment de la gare un pôle mobilité stratégique. En outre, il s'agit notamment de :**
  - Réhabiliter le bâtiment de la Gare pour en faire un Pôle Mobilité stratégique ;
  - Faire du secteur gare (et des friches et délaissés SNCF associés) un nouveau quartier attractif qui à la fois donne des capacités de développement au centre-ville et reconnecte les secteurs Est et Ouest de Loudéac, notamment en reliant le quartier St-Bugan au centre-ville.

La mutation du secteur gare s'inscrit sur le long terme (au-delà de l'échéance du PLUI) et des premiers grands axes d'aménagement ont émergé. Le présent PLUI ne fixe pas à ce stade de zonage spécifique pour ce secteur car la programmation urbaine et la politique foncière restent à définir en tenant compte de l'ensemble des besoins opérationnels (gestion du foncier, connaissance précise de la pollution des sols, etc.). En revanche, le PLUI intègre le projet dans ses grands équilibres de développement. Il veille en outre à ce que la mise en place du Pôle de Mobilité et d'une première opération de logements sur le secteur de la gare puisse se réaliser à court / moyen terme.

  - Valoriser les pôles d'équipement dans ce maillage (et notamment ses équipements sportifs)
  - Poursuivre le maillage de venelles existant en créant de nouveaux passages, favorisant la pratique piétonne du centre-ville.
- **Restructurer Saint Bugan pour améliorer son attractivité et la qualité de vie :**
  - Valoriser ses équipements sportifs ;
  - Lever les petites frontières par des aménagements adaptés ;
  - Réorganiser l'offre résidentielle.



**Du renforcement des connexions vers les centralités et du développement de solutions de mobilité alternatives à la voiture individuelle, en :**

- Développant l'offre en itinéraires doux attractifs
- Organisant un réseau viaire hiérarchisé (ce qui peut permettre en outre de réduire la place de la voirie dans l'opération et de limiter ainsi l'imperméabilisation)
- Proposant une réflexion sur le fonctionnement viaire des opérations d'aménagement (résidentielles comme économiques) : stationnement, connexion sécurisée au réseau existant pour toutes les mobilités, signalisation, conditions de bonne cohabitation des différents flux, accès aux engins agricoles lorsque nécessaire...

**De la qualité de l'aménagement, en :**

- Aménageant un espace dynamique et vivant, par l'organisation d'espaces publics conviviaux, une bonne desserte numérique...

- Qualifiant les entrées de ville et village : organisation du bâti, gestion de la signalétique et du mobilier, traitement paysagé des lisières urbaines, insertion dans le grand paysage...
- Menant une réflexion sur les formes urbaines au sein des opérations d'aménagement, et notamment sur l'implantation du bâti (orientations Sud) et la recherche d'alignements
- Menant une réflexion sur les espaces publics au sein des opérations d'aménagement : matériaux, conception des voiries, signalétique et mobilier...
- Menant une réflexion sur l'intégration urbaine et paysagère des projets d'aménagement : style architectural, traitement des lisières. Des orientations spécifiques à la qualité des espaces d'activités sont également exposées (végétalisation, aspect, gabarit).

**De la qualité d'aménagement des espaces d'activités.**

- Ces orientations concernent : les formes urbaines et l'optimisation de l'usage du foncier, le fonctionnement viaire, l'intégration urbaine et paysagère, le fonctionnement environnemental et la gestion des ressources.
- Menant une réflexion sur le fonctionnement viaire des espaces économiques : plan de circulation, gabarit des voies, stationnement...

**Fonctionnement environnemental et gestion des ressources, en :**

- Limitant l'imperméabilisation des espaces, favorisant une gestion hydraulique douce contribuant à réduire les ruissellements, protégeant les captages en eau.
- Favorisant la réutilisation des eaux pluviales et les projets innovants (qui proposent par exemple un pré-verdissement ou des dispositifs pour le stockage et la réutilisation des eaux pluviales).
- Favorisant le développement des énergies renouvelables (photovoltaïque...) sur le bâti et en accompagnant, le cas échéant, leur intégration paysagère.
- Facilitant la mise en œuvre des modes constructifs innovants et écologiques qui ont recours aux nouveaux matériaux (biomatériaux) et/ou à des matériaux locaux.
- Facilitant la mise en place de boucles locales de chaleur
- ...

**De la mise en place de perméabilités écologiques au sein des projets urbains, en :**

- Menant une réflexion sur l'intégration urbaine et paysagère des opérations d'aménagement : intégration des éléments de bocage, préservation de la végétation existante, création de nouvelles accroches paysagères.
- Menant une réflexion sur le fonctionnement environnemental des espaces, en lien avec l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue »

### 3 – Déclinaison du PADD et l'OAP thématique « Aménagement et gestion de l'espace » dans les OAP « secteurs de projet »

Les OAP « secteurs de projet » ont vocation à mettre en œuvre les objectifs et orientations inscrits au PADD ainsi que dans les OAP thématiques, et ce à l'échelle du projet.

Les OAP n'ont cependant pas vocation à se substituer au projet, sinon à donner des objectifs d'aménagement (liaisons, implantation) tout en laissant des marges de manœuvre aux concepteurs des opérations. Elles s'appliquent à ces projets dans un régime de compatibilité. En outre, précisons que le tracé des voiries internes est indicatif, en particulier pour les parcs d'activité économiques dont l'aménagement dépend de la taille des lots à organiser et qui ne peut être définies qu'en phase opérationnelle.

#### La structure des OAP « secteurs de projet »

Les OAP « secteurs de projet » sont organisés de la façon suivante :

- La présentation des caractéristiques des différents secteurs de projet :
  - **Surface et contexte urbain**, présentant la localisation des secteurs, leur surface, les accès existants, la topographie, les éléments patrimoniaux au sein ou à proximité du site (périmètres autour des monuments historiques, éléments inscrits ou classés). Ce « chapitre » explicite le cas échéant le rôle du ou des secteur(s) à l'échelle de la commune, voire du PLUI (ex : renforcement / structuration de l'armature du bourg, qualification de l'entrée de bourg...) les mise en œuvre du ou des
  - **Le contexte environnemental**, identifiant les spécificités paysagères et environnementales des sites et les éventuels enjeux : *présence d'éléments de bocage, d'arbres remarquables, situation par rapport aux zones humides et cours d'eau, entrée de ville soumise à la Loi Barnier, situation par rapport à un réservoir de biodiversité, enjeu de connectivité écologique...*
  - **Le contexte agricole**, qui relève la présence ou non d'exploitations agricoles à proximité (périmètre sanitaire) et l'occupation dominante actuelle des terrains des secteurs de projets (culture, prairie...).
  - **Une carte contexte**, représentant les différents secteurs de projet

#### ➤ Les objectifs d'aménagement et de programmation

Cette partie précise la **vocation de chaque secteur** identifié (résidentiel, économique, équipements...), et les **objectifs particuliers** – s'ils ont été portés à connaissance. Pour les secteurs à vocation d'habitat, la densité (en référence à l'OAP thématique « Aménagement ») et les **objectifs** en termes d'offre de logement (forme / type de logement) et formes urbaines à favoriser à l'échelle de la commune (et que les secteurs de projets contribuent à développer), ou à l'échelle du secteur de projet lorsque le texte le mentionne explicitement.

#### ➤ Les principes d'aménagement :

- **Le fonctionnement viaire et les espaces publics** : le nouveau maillage viaire (voies véhicules structurantes mais aussi liaisons douces) y est présenté et certains points d'attention à traiter lors de la conception du projet sont soulignés (sécurisation de certains accès, topographie importante...). Au sein de cette partie, peuvent aussi être localisés des espaces publics, des aires de stationnement mutualisées...
- **L'intégration urbaine et paysagère** : préservation/création de haies en lisière et au sein du projet d'un point de vue paysager (limitation des co-visibilités, séparation vis-à-vis des espaces agricoles environnants...), règles spécifiques d'alignement ou de recul, aménagement de cônes de vue...
- **Le fonctionnement environnemental** : maillage bocager à préserver/étoffer pour la gestion des ruissellement, biodiversité, gestion énergétique, création de zones tampon en amont des zones humides ou en bordure d'infrastructures...
- Ces orientations sont accompagnées d'un **schéma d'aménagement**, les représentant graphiquement.

Pour les secteurs concernés, l'OAP intègre des objectifs en termes de qualité de l'urbanisme et architecturale, de sécurité, d'environnement et de paysage, en vue de déroger au recul fixé par la Loi Barnier, en application de l'amendement Dupont.



## La réponse des OAP « secteurs de projet » aux objectifs du PADD et de l'OAP thématique « Aménagement et gestion de l'espace »

### Objectif de la limitation de la consommation d'espace en extension, et la mutation des espaces

Sur ce point, le choix et la configuration des secteurs de projet ont poursuivi un double objectif : mobiliser en priorité les capacités d'accueil de l'enveloppe urbaine et rechercher la proximité la plus rapprochée possible au centre bourg. Ainsi de nombreux secteurs de projet, y compris de petites tailles, sont donc localisés en cœur de bourg, dans des interstices ou enclave de l'enveloppe urbaine, sur des terrains en mutation, des cœurs d'îlots, etc. A partir des sites identifiés et de leur configuration, les OAP ont cherché à intensifier les liens des secteurs à urbaniser avec le tissu environnant, s'appuyer sur les potentiels de sites en interstice pour qualifier les franges urbaines et entrées de bourgs, qualifier une rue principale, faciliter la pratique des modes doux, maintenir ou développer la nature en ville, accroître la densité urbaine du quartier... En somme, ces secteurs d'OAP ont cherché à renforcer les bourgs, leur perméabilité, la qualité des ambiances urbaines, les conditions pour le développement de la mixité fonctionnelle (commerce etc.).



Afin de donner plus d'épaisseur au centre-ville pour davantage de compacité et/ou de mixité fonctionnelle, ou encore finaliser une lisière urbaine cohérente, certains secteurs de projet se situent en extension. L'optimisation de l'usage du foncier (voir paragraphe suivant) doit également être recherchée lors de l'aménagement de ces secteurs.

### Objectif de l'optimisation de l'espace urbain

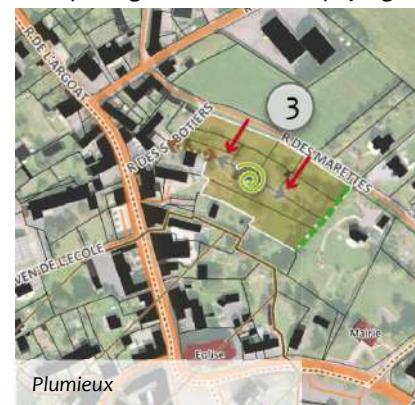
Les OAP fixe pour chaque commune des objectifs de densité moyenne minimale à mettre en œuvre à l'échelle des secteurs de projet. Les aménagements proposés au sein des OAP ont eux-mêmes été réalisés au regard de ces objectifs de densité.

Dans les cas adaptés, l'OAP indique l'orientation préférentielle du bâti et/ou des espaces amené à recevoir une composition bâtie plus dense au sein du secteur de projet (voir « La structure des OAP « secteurs de projet » »).

L'organisation du maillage viaire cherche à minimiser les espaces consommés en voirie (limitation des placettes de retournement, hiérarchisation des voies quand la configuration du site s'y prête...) et à permettre un découpage en lot cohérent tout en limitant les délaissés.

La topographie des secteurs entre également en ligne de compte dans la proposition de ce maillage viaire, pour :

- minimiser les affouillements et exhaussements de sols liés à la construction du bâti,
- assurer des accès cohérents au terrain tant du point de vue paysager que de la sécurité des circulations,
- optimiser la maîtrise des ruissellements,
- intégrer la morphologie urbaine dans le paysage.



Des espaces de mutualisation (stationnement, placette aménagée notamment) peuvent être indiqués, pour une optimisation de l'espace.

### Objectif du renforcement des connexions vers les centralités

Les nouvelles voies créées au sein des secteurs de projet cherchent à se raccorder au maillage existant, et à favoriser l'accès au centre-ville (et plus particulièrement aux commerces et services environnants) et aux quartiers voisins.

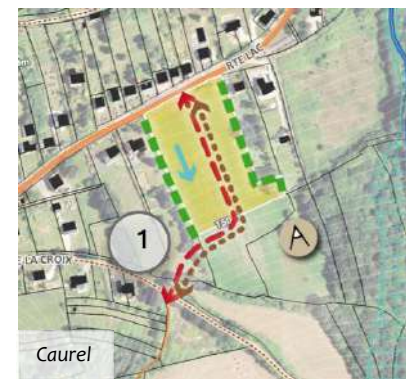
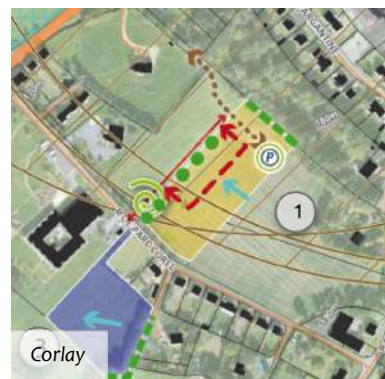


Une attention particulière est également portée au maillage des liaisons douces (flèche en tireté marron aux illustrations ci-dessous) au sein des opérations, afin de densifier l'offre communale, accroître l'attractivité du nouveau quartier, et valoriser les accès aux voies vertes à proximité. Ces cheminements piétons/cycles peuvent notamment prendre appui sur des alignements plantés haies.



### Objectif de qualité de l'aménagement

Des espaces récréatifs, publics, peuvent être indiqués au sein des OAP. Ils permettent en effet de favoriser l'appropriation des espaces pour les résidents ou créer une aménité nouvelle bénéficiant à plusieurs quartiers. De même, une attention devra être portée au traitement qualitatif des placettes de retournement. Les secteurs de projet sont toujours pensés dans leur interface avec les espaces environnants : maximisation des vues ouvertes, végétalisation dans la continuité des maillages existants, co-visibilité avec les éléments patrimoniaux environnants...



### Objectif d'insertion des parcs d'activité dans leur environnement paysager et urbain

Les parcs d'activité font l'objet d'objectifs d'insertion poussée dans la trame paysagère et environnementale, tout en assurant une organisation fonctionnelle qui limite les nuisances (visuelles, sonores,...) à l'égard de quartiers d'habitat voisins éventuels et les risques de conflits d'usages (sécurisation des circulations,...). L'aménagement interne des zones nécessitera d'adapter / modifier les tracés de principe que les OAP indiquent pour les voiries internes en fonction notamment des besoins opérationnels pour les entreprises, de la taille et du type d'activité, des impératifs techniques.

Il en est de même pour la trame de haies internes au site, l'OAP amenant toutefois à rechercher les possibilités d'insertion de ces haies (maintenues ou reconfigurées) dans les projets de composition urbaine pour contribuer à la qualité environnementale des espaces et du cadre de travail pour les usagers. En fonction des enjeux environnementaux, des objectifs spécifiques de protection / création de haies peuvent être prévus par l'OAP.





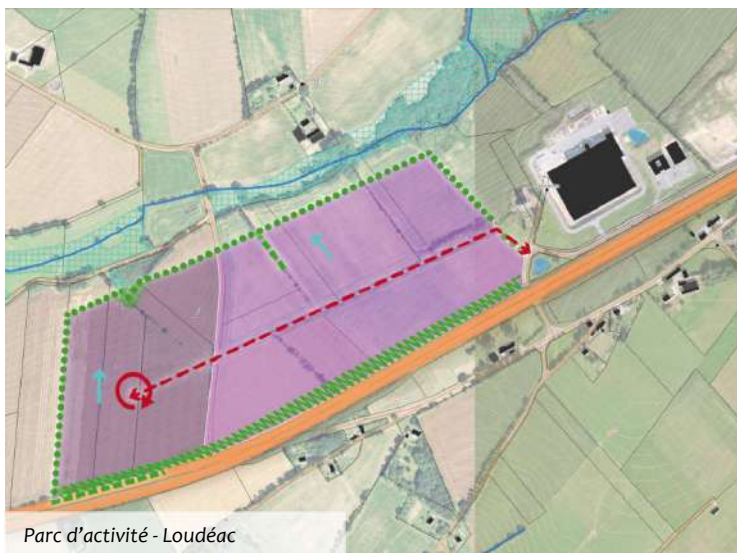
### Objectif de protection des abords des cours d'eau et zones humides / et objectif de gestion exigeant des eaux pluviales

Les orientations d'aménagement ont été réfléchies en tenant compte notamment de la topographie, du réseau hydrographique, de la trame humide, de la configuration des bassins versants, du niveau « d'isolement / ou de connectivité hydraulique » que procure le maillage bocager, de la proximité directe ou indirecte des espaces de projet avec les cours d'eau et zones humides. A partir de ce contexte initial, les OAP ont été définies dans l'objectif de limiter les pressions sur l'hydrosystème et les flux non maîtrisés pluviaux. Ainsi, selon les configurations, les OAP fixent des objectifs notamment en termes d'espaces verts tampons, de recul du bâti, de préservation / renforcement du maillage bocager / de boisements, dans ou en limite des secteurs de projets. Ces objectifs visent à organiser la maîtrise des débits, à éviter les risques de pollution, et à permettre des transitions les plus naturelles possibles entre l'urbanisation et les cours d'eau/zones humides qui jouxtent ou sont à proximité immédiate des secteurs.

Les relations amont/aval moins rapprochées entre des secteurs de projet et le réseau humide/aquatique sont aussi prises en compte afin d'éviter/limier les incidences indirectes, via par exemple le maintien ou la création des haies perpendiculaires à la pente, le positionnement des voiries tenant compte de la topographie,...

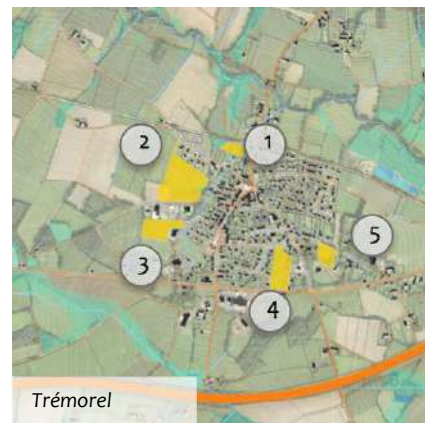
Dans ce cadre, des objectifs sont aussi prévus en matière de réseau pluviale et/ou d'hydraulique douce.

Les périmètres de protection des captages en eau ont également été pris en compte.



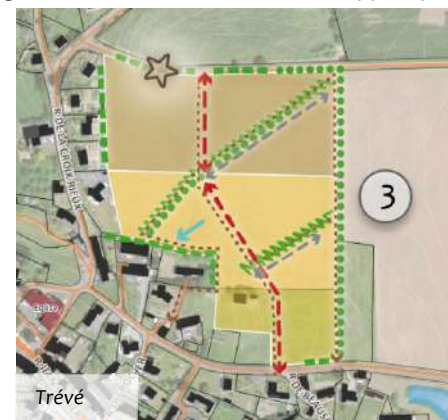
### Une démarche d'évitement des impacts potentiels et de limitations des pressions sur les trames aquatique et humide, mise en œuvre dès le début des réflexions sur la localisation des secteurs de projets.

En effet, lorsque cela était possible (c'est à dire en tenant compte de l'ensemble des autres enjeux : agricoles, de fonctionnalité urbaine, liés à la topographie, fonciers...), les secteurs de projet ont été localisés en évitant de jouxter ou une proximité immédiate avec des zones humides ou cours d'eau. En témoigne la localisation de nombreux secteurs de projet.



### Objectif des perméabilités écologiques

Le maillage bocager et les éléments paysagers remarquables au sein ou à proximité des sites ont été identifiés : ils devront être conservés dans la mesure du possible, afin de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité écologique des espaces. Les OAP indiquent les haies à conserver / à créer (ainsi que les espaces verts tampons), permettant une bonne intégration paysagère, jouant un rôle de transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et agricoles, mais aussi de gestion des ruissellements et de support pour le développement de la nature en ville...



## Les entrées de ville

La Loi Barnier du 2 février 1995, intégrée au sein de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, stipule que « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites sur une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations, et de 75 m de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

Trois axes sont visés par cette loi sur le territoire de LCBC : la RN164 et la RD700 (recul de 100m), ainsi que la D790 (recul de 75m).

Des dérogations à la Loi Barnier sont cependant possibles : cette disposition « ne s'applique pas dès lors que ces zones contenues dans le Plan Local d'Urbanisme sont motivées (au travers d'un projet urbain) au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Dans ce cadre, pour les secteurs concernés, les OAP secteurs de projet intègrent des objectifs en termes de qualité de l'urbanisme et architecturale, de sécurité, d'environnement et de paysage, en vue de déroger au recul fixé par la Loi Barnier.

Le tableau ci-après explicite la gestion des entrées de ville mise en œuvre par le PLUI.

| N° | Communes et infrastructures concernées | Secteurs de projets                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Situation initiale de l'occupation dans la bande des 100 m ou 75m / RN 164, RD 700 et RD 790                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Enjeux de dérogation à la Loi Barnier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Règles de recul prévus par le règlement | Objectifs au regard des enjeux de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale, urbaine et paysagère                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Schéma d'aménagement de l'OAP "secteurs de projet"                                  |
|----|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | LOUDEAC - ZI- SUD - RD 700             | <p>Sud de la commune- ZAE ZI SUD</p>  <p>Le secteur de projet constitue une extension du parc d'activité existant (ZI Sud), vers le sud ouest. Il est en continuité de l'entreprise existante Vital Concept dont l'aménagement a déjà fait l'objet d'un projet urbain pour déroger à la Loi Barnier.</p> | <p>RD 700 bordée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*des espaces naturels et agricoles</li> <li>* la ZAE ZI Sud déjà urbanisée à vocation d'activité économique (classée au PLUI en UY)</li> </ul> <p>La voie se situe en remblai</p>                                                                                                                                                                                              | * extension de la ZAE (classée en 1AUU - vocation d'activité économique) vers le sud ouest en bordant l'emprise de la RD 700.                                                                                                                                                                                                                                                                       | 50 m                                    | <p><b>Nuisances</b> : Un espace vert tampon bordant la D700 sera prévu. La profondeur de la marge de recul depuis la RD 700 (50 m) est principalement traitée en espace végétalisé (engazonnement, bosquets...), notamment afin d'atténuer les nuisances (bruit et pollution). La situation en remblai permet une exposition réduite aux nuisances sonores.</p> <p><b>Sécurité</b> : La trame viaire principale pour la desserte interne du site se greffera au maillage viaire du parc d'activité existant. Ainsi, aucun nouvel accès routier ne sera créé depuis la RD 700 afin de préserver une gestion sécurisée et fluide des trafics.</p> <p><b>Qualité architecturale</b> : Les abords des bâtiments d'activités faisant face à la D700 feront l'objet d'un aménagement paysager simple et soigné. Le traitement architectural de ces façades recourra à des matériaux assurant un aspect soigné des constructions dans le temps et des teintes évitant les couleurs criardes. Les espaces d'entreposage ouverts ne devront pas générer un aspect dévalorisant de la zone perçue depuis la D700. Ils seront pour cela positionnés ou accompagnés d'un aménagement paysagé (végétalisation, haie formant écran,...) afin d'éviter une surexposition visuelle brutale vis à vis de la départementale.</p> <p>Les partis architecturaux innovants, recourant par exemple à des murs ou toits végétalisés, seront encouragés.</p> <p>En complémentarité avec l'OAP, le règlement du PLUI prévoit des dispositions pour la qualité architecturale (simplicité dans les volumes et détails architecturaux, harmonie des couleurs et choix des matériaux,...) et d'insertion paysagère du bâti en accord avec l'environnement naturel et bâti, mais aussi pour la configuration et la qualité des clôtures.</p> <p><b>Qualité urbaine et paysagère</b> : L'aménagement paysager des abords des bâtiments d'activités faisant face à la D700 recherchera une unité de traitement avec le paysage de de l'espace tampon (cf. ci-avant). Les haies et talus boisés existants en limite Nord et Ouest du site seront conservés et serviront de délimitation naturelle entre les entreprises et les espaces agricoles. Ils contribueront également à fixer des perspectives visuelles claires du site perceptible depuis la D700. Par ailleurs, compte-tenu du remblai existant le long de la voie, un véhicule léger ne peut pas apercevoir les zones d'activités depuis la chaussée en direction de Saint-Brieuc (écran végétal)</p> <p>Une attention particulière est portée à l'intégration paysagère des dépôts extérieurs (cf. ci-avant).</p> |  |
| 2  | LOUDEAC - secteur ZI- SUD - RD 700     | <p>Sud de la commune, dans le secteur de la ZI Sud.</p>  <p>Le secteur de projet est dédié aux énergies renouvelables (photovoltaïque), classé au PLUI en 1AU enr.</p>                                                                                                                                 | <p>Le site relève d'une ancienne friche urbaine polluée. Il s'inscrit dans les parties déjà urbanisées de la commune.</p> <p>Il est encadré au nord, à l'est et à l'ouest par les espaces urbanisés de la ZI sud (activités économiques), classées au PLUI en zone UY.</p> <p>Côté Ouest, l'aménagement lié à l'implantation de l'entreprise existante Vital Concept a déjà fait l'objet d'un projet urbain dans le cadre de la Loi Barnier.</p> | Localisé dans les parties déjà urbanisées de la commune, le secteur de projet n'est pas concerné par la Loi Barnier. Toutefois, pour préserver durablement la cohérence paysagère et urbaine aux abords de la D700, le règlement du PLUI maintient une bande de recul du bâti et des installatins par rapport à la D700 identique à celle fixée pour la zone UY (qui encadre le secteur de projet). | 50 m                                    | Sans objet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Sans objet                                                                          |



| N° | Communes et infrastructures concernées | Secteurs de projets                                                                                                                                                                                                                                                                                | Situation initiale de l'occupation dans la bande des 100 m ou 75m / RN 164, RD 700 et RD 790                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Enjeux de dérogation à la Loi Barnier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Règles de recul prévus par le règlement | Objectifs au regard des enjeux de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale, urbaine et paysagère                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Schéma d'aménagement de l'OAP "secteurs de projet"                                  |
|----|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 3  | LOUDEAC - Binaux - N164                | <p>Est de la commune, secteur des parcs d'activité existants "Synergie" et Triskell.</p>  <p>Le secteur de projet (classé en AUYT) constitue une extension des parcs d'activité précités, vers le nord ouest.</p> | <p>N164 bordée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* des espaces naturels et agricoles</li> <li>* les parcs d'activités existants "Synergie" et Triskell</li> </ul> <p>formant l'entrée urbaine est de la commune dans un contexte bocager.</p> <p>La voie se situe en déblai marqué. Les parcs d'activité existants et le secteur de projet sont séparés de la bande roulante de la N164 par un talus planté d'arbres de haut jet. Ainsi, les covisibilités droites depuis la voie sur le secteur de projet sont faibles. Une haie bocagère dense court depuis la N164, le long de la limite sud est du secteur de projet. Elle permet d'éviter une surexposition visuelle du bâti des parcs d'activité existante depuis la N164 au nord.</p> | <p>* extension des parcs d'activité existants "Synergie" et Triskell (classée en 1AUYT - vocation d'activité tertiaire - bureau, service, etc.) vers le nord ouest. Le terrain du secteur de projet est étroit, sa largeur à l'alignement de la N164 étant d'environ 25 m.</p> <p>Un abaissement du recul à 50 m permettrait d'optimiser l'usage de l'espace pour l'urbanisation au sein du secteur de projet, compte tenu de la forme étroite et allongée du terrain. Cette forme découle du choix de limiter la façade sur la N164 et la consommation d'espace, tout en donnant un meilleur visuel à l'ensemble de l'espace économique avec une lisière urbaine cohérente au plan paysager.</p> | 50 m                                    | <p><b>Nuisances :</b> La profondeur de la marge de recul depuis la RN 164 (50 m) permettra de réduire l'exposition des usagers aux nuisances (bruit et pollution), en relai des normes d'isolation acoustique des bâtiments qui s'imposent et des plantations hautes existantes et projetées qui formeront un écran vert dense au global. En effet, vue la forme étroite du terrain en bordure de la N164, les plantations hautes existantes et projetées doteront la pointe du secteur d'un couvert arboré dense, dans le continuité du talus végétalisé existant bordant la nationale.</p> <p><b>Sécurité :</b> Les accès et le développement de la desserte viaire du secteur seront organisés en s'appuyant et prolongeant le réseau viaire des parcs d'activités existant, eux mêmes desservis à partir d'un rond point à grande capacité. Aucune accès nouveau ne sera donc créé depuis l'échangeur de la nationale afin de préserver une gestion sécurisée et fluide des trafics (le secteur de projet est à plus de 400 m de cet échangeur et ne donne pas directement sur l'avenue Budingen qui le prolonge en direction du centre-ville de Loudéac).</p> <p><b>Qualité architecturale :</b> En complémentarité avec l'OAP, le règlement du PLUI prévoit des dispositions pour la qualité architecturale (simplicité dans les volumes et détails architecturaux, harmonie des couleurs et choix des matériaux,...) et d'insertion paysagère du bâti en accord avec l'environnement naturel et bâti), mais aussi pour la configuration et la qualité des clôtures.</p> <p><b>Qualité de l'urbanisme et des paysages :</b> les haies existantes seront protégées ; ce qui permettra de maintenir un faible niveau de covisibilité directe du projet depuis la N164 (au droit du projet et en venant du sud) : cf. Ci-contre, situation initiale. Le complément du maillage de haie prévu par l'OAP (en limite nord du secteur) permettra de réduire les covisibilités depuis la N164 en venant du nord, sur le secteur de projet mais aussi sur les parcs d'activité existants. La faible distance qui sépare la haie projetée en limite nord du site et la haie existante en limite sud, renforcera la perception du motif bocager dans le grand paysage. Enfin l'OAP prévoit que la mise en place de nouvelles haies dans le secteur de projet vise à accompagner l'insertion paysagère du bâti à grand développé, mais aussi à donner un cadre paysager valorisant pour les entreprises à accueillir (bureau, hotel...)</p> |  |

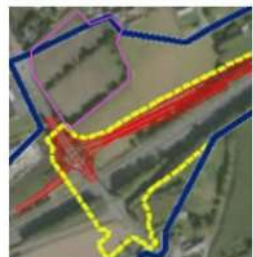
| N° | Communes et infrastructures concernées | Secteurs de projets                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Situation initiale de l'occupation dans la bande des 100 m ou 75 m / RN 164, RD 700 et RD 790                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Enjeux de dérogation à la Loi Barnier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Règles de recul prévues par le règlement | Objectifs au regard des enjeux de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale, urbaine et paysagère                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Schéma d'aménagement de l'OAP "secteurs de projet"                                                                                                                                                                                                                |
|----|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4  | LOUDEAC - Zi des Parpareux - RN 164    | <p>Ouest de la commune - Zi des Parpareux</p>  <p><b>* Le secteur de projet n°1</b> au nord (classé en AUY) constitue une extension du parc d'activité précité, vers l'est. Il fait partie du projet d'urbanisation dont les tranches principales sont en cours d'aménagements et regroupent tous les terrains classés en zone UY à l'Ouest du secteur. L'ensemble a déjà fait l'objet d'un projet urbain pour déroger à la Loi Barnier (en 2015 dans le cadre de la révision du PLU de Loudéac) dont les objectifs d'aménagement ont été inscrits dans le cadre du PLUI CIDERAL adopté en 2017. Le présent PLUI réinscrit ces objectifs afin de préserver la cohérence du projet dans son ensemble jusqu'à la finalisation de sa mise en oeuvre. <b>Ces objectifs sont ainsi rappelés aux colonnes ci-contre. Le cas échéant, ils sont mis à jour pour tenir compte à la fois du périmètre plus restreint du secteur de projet (par rapport à l'ancien PLUI) et des dispositions du règlement du nouveau PLUI.</b></p> <p><b>* Le secteur de projet n°2</b>, au Sud de la N164 (classé en AUY). Il consiste en une extension vers l'Est de la zone d'activité existante des Parpareux afin notamment de répondre aux besoins d'évolution d'une entreprise déjà installée sur cette zone. Il occupe un interstice entre les espaces d'activités longeant la RD16 et la N164. Le présent PLUIH fixe des objectifs de qualité pour l'urbanisation de ce secteur au regard de la Loi Barnier. Ces objectifs visent à inscrire cette urbanisation en cohérence avec le parti d'aménagement et paysager retenu et mis en oeuvre pour le secteur nord et le parc d'activité existant au sud.</p> | <p>RN 164 bordée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* des espaces naturels et agricoles</li> <li>* la Zi des Parpareux à vocation d'activité économique, déjà urbanisée sur sa partie sud et en cours d'urbanisation dans sa partie nord ouest</li> </ul> <p><i>Notons que les accès et réseaux en entrée du secteur de projet n°1 sont déjà mis en place, en cohérence avec l'aménagement de l'ensemble de la zone.</i></p> | <p><b>* secteur 1 :</b> extension de la ZAE (classée en 1AUJ - vocation d'activité économique) vers le nord en bordant l'emprise de la N164</p> <p>Un abaissement du recul à 50 m permettrait d'aboutir le projet global d'extension de la Zi des Parpareux (dont la mise en oeuvre est déjà très avancée).</p> <p><b>* secteur 2 :</b> extension de la ZAE (classée en 1AUJ - vocation d'activité économique) vers l'Est en bordant l'emprise de la N164. Sa localisation permet d'assurer une évolution cohérente du périmètre du parc d'activité existant tant au plan fonctionnel que paysager. En effet, elle permet de raccrocher le futur réseau viaire du secteur de projet à la voirie interne déjà en place dans le parc existant. Cette voirie interne détient un dimensionnement adapté à l'usage du parc d'activité et sa configuration organise les flux internes au parc avant de rejoindre la RD 16 ; ce qui permet ainsi d'assurer la sécurité et la fluidité des trafics sur cette départementale et d'éviter les créations de nouveaux accès sur la RD 16. Le périmètre du secteur répond aussi à l'objectif d'assurer une insertion qualitative du développement dans le paysage environnant.</p> <p>Un abaissement du recul à 50 m permettrait de mettre en oeuvre un développement cohérent au regard des implantations des constructions existantes sur le parc d'activité limitrophe qui est déjà urbanisé. Cela bénéficierait à l'insertion paysagère du parc des Parpareux dans le paysage environnant, à la cohésion paysagère en façade de la N164 et à l'image de parc d'activité vitrine du territoire.</p> | 50 m                                     | <p><b>Nuisances :</b> La profondeur de la marge de recul depuis la RN 164 (50 m) est traitée en espace vert engazonné (espace tampon), notamment afin d'atténuer les nuisances (bruit et pollution).</p> <p><b>Sécurité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* secteur 1 : Les accès au secteur se feront depuis l'échangeur d'ores et déjà existant sur la RN 164.</li> <li>* secteur 2 : L'accès au secteur se fera via la trame viaire interne du parc d'activité limitrophe qui est déjà urbanisé (à l'ouest du site de projet). Cela évitera la création de nouveaux accès sur la RD 16 et permettra de maintenir une gestion sécurisée des flux internes au parc d'activité (existant et après extension) ainsi que sur la RD 16.</li> </ul> <p><b>Qualité architecturale :</b> Soin dans la qualité architecturale des constructions (formes simples, palette de couleur courte...). En complémentarité avec l'OAP, le règlement du PLUI prévoit des dispositions pour la qualité architecturale (simplicité dans les volumes et détails architecturaux, harmonie des couleurs et choix des matériaux...) et d'insertion paysagère du bâti en accord avec l'environnement naturel et bâti), mais aussi pour la configuration et la qualité des clôtures.</p> <p><b>Qualité de l'urbanisme et des paysages :</b> Des arbres de haut jet seront plantés en fonction de l'implantation des bâtiments pour à terme valoriser l'effet monumental et à l'échelle de ces arbres tout en gardant la transparence sur les façades des bâtiments qui feront l'objet du plus grand soin quant à leur aspect. Dans la marge de recul pourront être admises des circulations et des stationnements dans la mesure où leur effet visuel est atténué par des plantations arbustives.</p> <p>Une attention particulière sera également portée à l'intégration paysagère des dépôts extérieurs. Les partis architecturaux innovants, recourant par exemple à des murs ou toits végétalisés, sont encouragés.</p> <p>La préservation et la création de haies (/ lisière forestière pour le secteur Nord) contribueront à l'insertion du bâti dans le paysage environnant et auront un rôle de tampon (écologique / paysager) avec les milieux agricoles et naturels limitrophes.</p> <p>En outre, pour le secteur 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* le recul des façades des bâtiments donnant directement sur la N164 sera prévu en observant un alignement cohérent avec le front urbain existant du parc d'activité limitrophe (front urbain discontinu donnant sur la N164).</li> <li>* les abords des bâtiments d'activité faisant directement face à la N164 feront l'objet d'un aménagement paysager simple et soigné, et recherchant une unité de traitement avec l'espace vert tampon prévu ci-avant.</li> <li>* l'OAP veille à maintenir un alignement d'arbre le long de la RD 16. Elle favorise aussi la création d'une haie en limite Est du secteur dans une logique d'insertion paysagère, de limitation des conflits d'usages avec l'espace agricole limitrophe et de maîtrise des flux pluviaux.</li> </ul> | <p><i>OAP du présent PLUI</i></p>  <p><i>Pour rappel : OAP du PLUI CIDERAL DE 2017</i></p>  |



| N° | Communes et infrastructures concernées | Secteurs de projets                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Situation initiale de l'occupation dans la bande des 100 m ou 75m / RN 164, RD 700 et RD 790                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Enjeux de dérogation à la Loi Barnier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Règles de recul prévus par le règlement | Objectifs au regard des enjeux de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale, urbaine et paysagère                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Schéma d'aménagement de l'OAP "secteurs de projet"                                  |
|----|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 5  | Haut-Corlay - La Croix                 | <p>Entrée du centre du village de La Croix - Est du bourg du Haut Corlay.</p>  <p>Le secteur de projet est situé dans le village de La Croix (à 150m de l'église). Il donne directement sur la rue des Marronniers (RD790), axe urbain principal du village et route classée route à grande circulation.</p> | <p>RD 790 bordée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* des espaces bâtis (à dominante résidentielle) formant l'entrée est du centre du village</li> <li>* une prairie (site du secteur de projet) encadrée sur 3 côtés par des voies dont la D790 et un haie sans intérêt écologique en limite sud du secteur de projet</li> </ul> <p>Le secteur de projet est au sein du périmètre de protection du monument historique inscrit de la Croix. Il est entouré d'espaces anthropisés (constructions, routes). Une haie bocagère de qualité existe en limite Ouest du site. Côté Est, la haie n'est pas dense : elle se compose de quelques sujets épars, et relève d'un bocage relictuel. Aucune zone humide n'est identifiée à proximité.</p> | <p>* extension du centre du village (classée en 2A1a - vocation résidentielle) vers l'est en bordant l'emprise de la RD790.</p> <p>Il contribue à donner de l'épaisseur urbaine, en continuité directe du centre, et à structurer une entrée de qualité dans le village. Sa localisation vise aussi à optimiser l'usage de l'espace, en impliquant un terrain encadré par 3 voies et une haie (en limite sud du secteur), ainsi que du bâti à l'ouest et eu sud.</p> <p>Un abaissement du recul à 30 m donnerait plus de capacité à agir sur la qualité de l'aménagement du site et du village. En effet, cela permettrait d'accroître le nombre de logements dans le centre du village et de configurer une composition bâtie plus compacte car organisée avec de la profondeur et donc moins linéaire (logique de trame urbaine de centre de village et non d'urbanisation sans profondeur "banale"). Cela permettrait aussi d'organiser, en bordure de la D790, une séquence verte (associée à un espace de convivialité) qui contribuerait à qualifier l'entrée de ville en donnant plus de structure aux perspectives visuelles le long de la rue principale (RD790). L'écran vert associé au bâti du secteur de projet permettrait ainsi de soutenir l'ambiance villageoise typique et d'améliorer la lisibilité paysagère du village.</p> | 30 m                                    | <p><u>Nuisances</u> : Un espace vert tampon non imperméabilisé (d'environ 20 mètres de largeur) sera organisé côté Nord du secteur de projet (en bordure de la D790). Un alignement d'arbres y sera créé et pourra être associé à une strate arbustive basse pour varier les formes et couleurs végétales et renforcer le rôle d'écran de cet espace. La limitation des nuisances sera ainsi assurée par cet aménagement paysager. Les logements les plus denses s'implanteront au Nord du site, parallèlement à la D790 (recul de 30m), afin de constituer un front urbain. Ce front contribuera à jouer un rôle d'écran limitant la propagation du bruit vers le sud du secteur.</p> <p><u>Sécurité</u> : Le parti urbain en termes de fonctionnement des circulations et de sécurité consiste à ne pas créer de nouvel accès routier sur la D790, en entrée de village. En effet, il organise la desserte du secteur de projet en s'appuyant sur les voies transverses existantes dont les intersections avec la Départementale détiennent déjà un gabarit et une configuration permettant une gestion adaptée des flux et des croisements lisibles pour les usagers de la route et des autres espaces publics.</p> <p><u>Qualité architecturale</u> : le parti d'aménagement paysager (écran vert) devrait conduire à une présence visuelle discrète du bâti. néanmoins, il devra répondre aux mêmes exigences que le règlement du PLUI prévoit pour les nouvelles urbanisations résidentielles en termes de qualité architecturales et du traitement de leurs abords. au surplus, le parti architectural favorise le bioclimatisme.</p> <p><u>Qualité urbaine et paysagère</u> : Le parti d'aménagement paysager et urbain consiste à utiliser les potentiels de la limite Nord du secteur de projet pour organiser en lien avec la rue des Marronniers une séquence verte en entrée de ville. Cela permettra de configurer à cet endroit une lisière urbaine lisible, confortant une ambiance paysagère typique de village tout en soulignant la perspective de la rue et la présence de la Croix sise en entrée de ville. au surplus l'OAP du secteur de projet prévoit les objectifs suivants afin d'améliorer le maillage de haie existant : Les haies en limites Sud, Est et Ouest seront préservées ou réorganisées pour améliorer leur qualité. La Haie côté Ouest est de bonne qualité. En revanche, la haie côté Est mériterait un regarnissage et celle côté Sud pourra évoluer afin notamment de remplacer les résineux par des essences végétales caractéristiques du bocage local. L'amélioration de ce maillage de haie contribuera à celle de la mise en valeur de la Croix sise en entrée de village.</p> |  |

| N° | Communes et infrastructures concernées             | Secteurs de projets                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Situation initiale de l'occupation dans la bande des 100 m ou 75m / RN 164, RD 700 et RD 790                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Enjeux de dérogation à la Loi Barnier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Règles de recul prévues par le règlement | Objectifs au regard des enjeux de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale, urbaine et paysagère                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Schéma d'aménagement de l'OAP "secteurs de projet"                                  |
|----|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 6  | SAINT-HERVÉ ET GRÂCE UZEL - ZAE Tourlanquin-RD 700 | <p>Est de ces 2 communes - ZAE Tourlanquin</p>  <p>Le secteur de projet consiste à l'extension du parc d'activité existant. L'espace compris dans la bande des 100 m concerne uniquement le terrain entouré en rouge au plan ci-dessus, soit un espace d'environ 8 800 m2. Il est situé dans un interstice de l'urbanisation existante bordant la D700.</p> | <p>RD 700 bordée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* la ZAE de Tourlanquin à vocation d'activité économique, déjà urbanisée en bordure de la RD 700</li> <li>* un boisement existant compris entre les 2 parties parties déjà urbanisées de la ZAE et qui borde la RD 700. Ce boisement est d'une largeur d'environ 50 m mesurés depuis l'emprise de la RD 700. Ce boisement est un taillis comportant des sujets disparates, dont des résineux banals. Aucune zone humide, ni aucun cours d'eau n'est identifié à proximité.</li> </ul> | <p>* extension de la ZAE (classée en 1AUy - vocation d'activité économique) vers l'ouest.</p> <p>L'abaissement du recul à 50 m n'implique qu'un seul terrain en interstice de l'urbanisation existante de la ZAE. Il permettrait ainsi de construire sur ce terrain en confortant la cohérence de l'alignement du bâti économique déjà implanté au sud et la qualification paysagère du parc d'activité en façade de la départementale. En effet, le bâti économique existant au sud de ce terrain observe un recul d'environ 50m par rapport à la D700 et l'objectif est de finaliser cet alignement bâti pour améliorer la cohérence de la lisière urbaine et doter ainsi les abords de la D700 d'un traitement paysager plus unifié qui bénéficiera à la qualification à la fois de l'entrée urbaine et du parc d'activité (et son extension vers l'ouest). En urbanisant ce terrain, déjà sous forte influence anthropique et détenant les accès adaptés, il s'agit aussi de limiter la consommation d'espaces agricoles à l'ouest de la zone AUy.</p> | 50 m                                     | <p><b>Nuisances</b> : La profondeur de la marge de recul depuis la D700 (50 m) permettra d'aménager un espace tampon (d'au moins 20 m à partir de l'alignement avec la D700) principalement traitée en engazonnement et bosquets, afin notamment d'atténuer les nuisances (bruit et pollution).</p> <p><b>Sécurité</b> : L'accès se fera directement par la voie de desserte interne du parc d'activité qui est déjà opérationnelle et borde le terrain sur son côté ouest. Aucun nouvel accès routier ne sera donc directement autorisé depuis la RD 700 afin de préserver une gestion sécurisée et fluide des trafics, et d'assurer un traitement paysager de qualité aux abords de la départementale.</p> <p><b>Qualité architecturale</b> : Les abords des bâtiments d'activités faisant face à la D700 feront l'objet d'un aménagement paysager simple et soigné. Le traitement architectural de ces façades recourra à des matériaux assurant un aspect soigné des constructions dans le temps et des teintes évitant les couleurs criardes.</p> <p>Les espaces d'entreposage ouverts ne devront pas générer un aspect dévalorisant de la zone perçue depuis la D700. Ils seront pour cela positionnés ou accompagnés d'un aménagement paysagé (végétalisation, haie formant écran,...) afin d'éviter une surexposition visuelle brutale vis à vis de la départementale.</p> <p>Les partis architecturaux innovants, recourant par exemple à des murs ou toits végétalisés, seront encouragés.</p> <p>En complémentarité avec l'OAP, le règlement du PLUI prévoit des dispositions pour la qualité architecturale (simplicité dans les volumes et détails architecturaux, harmonie des couleurs et choix des matériaux,...) et d'insertion paysagère du bâti en accord avec l'environnement naturel et bâti, mais aussi pour la configuration et la qualité des clôtures.</p> <p><b>Qualité urbaine et paysagère</b> : Une unité de traitement de la façade donnant sur la RD 700 sera recherchée (suite cohérente de l'urbanisation et du traitement paysager aux abords de la départementale). L'aménagement paysager des abords des bâtiments d'activités faisant face à la D700 recherchera aussi une unité de traitement avec le paysagement de l'espace tampon (cf. ci-avant). L'aménagement prévoira qu'une haie borde la limite nord du terrain en direction de la départementale afin d'étoffer au maillage vert interne de la zone (et de son extension) et de faciliter les perméabilités écologiques en direction des boisements et haies existant de l'autre côté de la D700 (vers l'est). La configuration de l'espace tampon prévu en bordure de la D700 (espace végétalisé, bosquets...) participe de cette perméabilité. Le parti d'aménagement vise ainsi à maintenir/améliorer la transparence environnementale de la D700.</p> |  |



| N° | Communes et infrastructures concernées | Secteurs de projets                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Situation initiale de l'occupation dans la bande des 100 m ou 75m / RN 164, RD 700 et RD 790                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Enjeux de dérogation à la Loi Barnier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Règles de recul prévus par le règlement | Objectifs au regard des enjeux de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale, urbaine et paysagère                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Schéma d'aménagement de l'OAP "secteurs de projet"                                  |
|----|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 7  | MERDRIGNAC - ZAE Racine 2 - N 164      | <p>Est du bourg de Merdrignac, en continuité du parc d'activité existant "Racine 2".</p>  <p>Le secteur de projet (classé en AUy) consiste à l'extension du parc d'activité existant. L'espace compris dans la bande des 100 m concerne uniquement une bande de quelques mètres (5 m / 6 m) entourée en rouge au plan ci-dessus, soit un espace résiduel, en partie occupé par une haie qui sera préservée. Il est situé dans un espace périurbain interstitiel que formera la création de la bretelle dans le cadre du projet d'aménagement de la N164, à l'échangeur "la Ville Hubeau". La délimitation du secteur de projet n'interfère pas avec la création de cette bretelle.</p> <p><i>Ci-dessous, le projet de création de la bretelle (en rouge) et le périmètre du secteur de projet à urbaniser (en violet).</i></p>  | <p>N164 bordée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* des espaces agricoles périurbains, dont une partie sera remplacée par la nouvelle bretelle routière de l'échangeur de la Ville Hubeau.</li> <li>* des espaces bâtis existants à vocation économique (parc Racine 2).</li> </ul> <p>Aucune zone humide n'est identifiée à proximité du secteur de projet.</p> | <p>* extension de la ZAE (classée en 1AUy - vocation d'activité économique) vers le sud est en utilisant l'interstice entre le parc d'activité existant et la nouvelle bretelle routière.</p> <p>La dérogation consiste à ne pas imposer un recul strict du bâti de quelques mètres (5/6m) par rapport à la limite séparative sud est du secteur de projet (recul découlant de la bande des 100 m / Loi Barnier).</p> <p>En laissant la possibilité au bâti de s'implanter en limite séparative, cette dérogation permettrait d'optimiser l'aménagement opérationnel à l'intérieur du périmètre du secteur de projet. En outre, cela n'entraîne pas au global d'enjeu notable au regard des principes de qualité urbaine attendus par la Loi Barnier. Au contraire, le périmètre du secteur de projet s'appuie sur les limites formées par des haies existantes (à conserver) et vise donc ainsi à une évolution qualitative de l'enveloppe urbaine en l'insérant dans le maillage bocager. Par ailleurs, l'éloignement, la position en décaissé et les plantations existantes de la N164 amènent à de très faibles, voire à l'absence totale, de covisibilités directes avec le secteur de projet. Cela d'autant plus que la nouvelle bretelle séparera la N164 de ce secteur.</p> | Pas de règle de recul                   | <p><b>Nuisances</b> : La limitation du risque de nuisances sera assurée par l'éloignement du site par rapport à la N164 (environ 95 m depuis l'axe de la nationale), et le maintien de la haie en limites sud et est du secteur de projet.</p> <p><b>Sécurité</b> : L'accès se fera par le rond point existant de la rue Le Calvaire. Le cas échéant, il sera repositionné / reconfiguré afin de tenir compte des aménagements de l'échangeur « La Ville Hubeau » et de garantir ainsi une gestion fluide et sécurisée des circulations dans la rue Le Calvaire et le nouvel échangeur. La voirie de desserte interne du secteur de projet et les espaces de stationnement seront dimensionnés pour garantir des circulations fluides dans le site et pour éviter tout risque de remontée de file sur la rue Le Calvaire.</p> <p><b>Qualité architecturale</b> : En complémentarité avec l'OAP, le règlement du PLUI prévoit des dispositions pour la qualité architecturale (simplicité dans les volumes et détails architecturaux, harmonie des couleurs et choix des matériaux,...) et d'insertion paysagère du bâti en accord avec l'environnement naturel et bâti), mais aussi pour la configuration et la qualité des clôtures.</p> <p><b>Qualité urbaine et paysagère</b> : Les haies en limites Sud, Sud Ouest et Est du projet seront préservées, voire reconfigurées pour améliorer leur qualité ou pour permettre l'aménagement du projet d'échangeur (N164) et de l'accès au site. En outre, le projet prendra en compte la haie existante au cœur du secteur afin de la préserver ou de l'adapter au projet urbain tout en recherchant une logique de liaison verte entre l'Est et l'Ouest du secteur. De nouvelles haies / espaces plantés en limite Nord du secteur de projet permettront une transition paysagère de qualité avec l'espace résidentiel limitrophe.</p> |  |



| N° | Communes et infrastructures concernées | Secteurs de projets                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Situation initiale de l'occupation dans la bande des 100 m ou 75m / RN 164, RD 700 et RD 790                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Enjeux de dérogation à la Loi Barnier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Règles de recul prévues par le règlement | Objectifs au regard des enjeux de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale, urbaine et paysagère                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Schéma d'aménagement de l'OAP "secteurs de projet"                                  |
|----|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 8  | MERDRIGNAC - ZAE Racine 3 - N 164      | <p>A Merdrignac, dans le prolongement du centre bourg (situé au nord ouest du secteur de projet) et des espaces d'activités existant en partie est du bourg.</p>  <p>Le secteur de projet (classé en AUy) consiste en un nouveau parc d'activité situé à l'Ouest du Parc existant Racine 2.</p> | <p>La N164 est bordée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* au nord, par le pôle économique de Merdrignac formant l'entrée est du bourg. Le secteur de projet s'inscrit ainsi entre ce pôle et le centre-bourg. Il vise des espaces agricoles ceinturés par l'enveloppe urbaine du bourg et la N164 au sud.</li> <li>* au sud par des espaces agricoles et, en face du secteur de projet, par des espaces bâtis existants à vocation économique formant le parc d'activité Racine 1.</li> </ul> <p>Aucune zone humide ou cours d'eau n'est identifiée à l'intérieur du secteur de projet. Toutefois, ce dernier est bordé à l'est par le fond de talweg accueillant l'Hivet ainsi que ses zones humides et ripisylves riveraines. Le projet d'urbanisation observe le principe d'évitement des impacts sur ce cours d'eau et ces zones humides, dans le respect notamment du SAGE Vilaine. Quelques reliquats de haies bocagères existent en limite Sud Ouest et Nord Est du site : elles peuvent cependant contribuer à la connectivité des boisements auxquelles elles sont rattachées (ces boisements sont localisés plus au Nord et au Sud du secteur de projet).</p> | <p>* urbanisation du parc d'activité Racine 3 (classée en 1AUy - vocation d'activité économique) en prolongement du pôle économique de Merdrignac qu'il à vocation à développer en tant que pôle structurant du territoire du PLUI.</p> <p>Un abaissement du recul à 50 m permettrait de minimiser le coût des aménagements. Il permettrait aussi de mettre en oeuvre une approche d'aménagement cohérente à l'échelle des espaces d'activités de la commune qui bordent la N164, en adoptant notamment des principes plus unifiés pour le recul du bâti par rapport à la nationale. Notamment le bâti existant du parc racine 1 et des implantation récentes dans le parc de la Heronnière (plus à l'ouest) observe des recul de 50 m par rapport à l'axe de la N164.</p> <p>Il s'agit ainsi de poursuivre un objectif d'aménagement en faveur de la cohésion et de qualification de l'enveloppe urbaine du bourg, dont les espaces d'activités font partie. En outre, la proximité du secteur de projet avec le centre-bourg contribue à la fois à l'objectif de renforcer les bourgs en tant que centralités de services et économiques, et à accroître l'attractivité du territoire pour des activités à plus fortes valeurs ajoutées (grâce à la proximité avec des services urbains).</p> | 50 m                                     | <p><b>Nuisances :</b> La limitation du risque de nuisances provenant de la N164 sera assurée par l'aménagement paysager des lisières du site, la profondeur de la marge de recul depuis la nationale (50 m) et le respect des normes qui s'imposent pour l'isolation acoustique du bâti. Ainsi, en limite sud du secteur, une haie accompagnée d'un espace vert tampon sur une bande de l'ordre de 25/30m par rapport à cette limite permettront de réduire les nuisances de la nationale, tout comme ils contribueront à l'insertion qualitative du projet dans le paysage.</p> <p>En outre, les objectifs d'aménagement du secteur organisent la mise en place d'une transition qualitative avec le tissu résidentiel plus au nord. Ainsi, en limite Nord du site, une haie et un espace vert tampon bordant cette limite (sur une bande de l'ordre de 10m par rapport à cette limite) seront prévus afin de limiter les nuisances visuelles et sonores directes sur le quartier résidentiel. Aux abords de cet espace vert tampon, la limitation des nuisances passera aussi par une implantation du bâti d'activité qui limite la création de nuisances vers l'espace résidentiel et permette aux bâtiments implantés de faire obstacle au bruit. Cela conduira notamment à orienter les éventuelles aires de chargement ainsi que les accès et voies spécifiques à fort trafic vers l'intérieur du secteur de projet (au surplus des dispositifs particuliers de lutte contre le bruit qui seront éventuellement nécessaires).</p> <p>Enfin, l'OAP développe une approche de l'aménagement intégré à l'environnement (cf. ci-après qualité urbaine et paysagère)</p> <p><b>Sécurité :</b> L'accès sera positionné pour desservir le site depuis le secteur du parc d'activité Racine 2 tout en évitant les impacts sur les zones humides et le cours d'eau localisés à l'Est du secteur de projet. L'OAP prévoit de multiples objectifs pour l'évitement de ces impacts et la limitation des pressions sur l'hydrosystème. Aucun accès routier nouveau ne sera créé sur la N164 pour la desserte du site. Avant d'atteindre la N164, les flux seront ainsi absorbés et hiérarchisés par le réseau viaire du pôle économique existant, puis notamment par l'échangeur de la Ville Hubeau. Cette organisation vise à préserver une gestion sécurisée et fluide des trafics sur la N164, et entre le nouveau parc d'activité et la nationale.</p> <p><b>Qualité architecturale :</b> Au surplus des objectifs fixés pour l'aménagement paysager du site, les abords des bâtiments d'activités faisant face à la N164 feront l'objet d'un aménagement paysager simple et soigné, et recherchant une unité de traitement avec l'espace tampon prévu (cf. ci-avant nuisance). Le traitement architectural de ces façades recourra à des matériaux assurant un aspect soigné des constructions dans le temps et des teintes évitant les couleurs criardes. Les espaces d'entreposage ouverts ne devront pas générer un aspect dévalorisant de la zone perçue depuis la N164. Ils seront pour cela positionnés ou accompagnés d'un aménagement paysagé (végétalisation, haie formant écran,...) afin d'éviter une surexposition visuelle brutale vis à vis de la départementale. Les partis architecturaux et dispositifs de gestion des eaux pluviales innovants seront favorisés: par exemple les murs ou toits végétalisés, la mise en place d'espace de stationnement non imperméabilisés...</p> <p>En complémentarité avec l'OAP, le règlement du PLUI prévoit des dispositions pour la qualité architecturale (simplicité dans les volumes et détails architecturaux, harmonie des couleurs et choix des matériaux,...) et d'insertion paysagère du bâti en accord avec l'environnement naturel et bâti), mais aussi pour la configuration et la qualité des clôtures.</p> <p><b>Qualité urbaine et paysagère :</b> L'objectif est de s'appuyer sur les abords de la N164 pour organiser des espaces verts / végétalisés qui à la fois contribuent à la transparence écologique de l'infrastructure et dote cette partie du bourg d'une silhouette paysagère lisible et valorisant les ambiances caractéristiques de la matrice agrobocagère du territoire. La composition urbaine, paysagère et des espaces verts/plantés du projet sera conçue dans le cadre d'une approche globale d'aménagement intégré à l'environnement. Dans ce sens, la voirie et la trame verte interne du projet seront réfléchies ensemble afin de mailler le secteur d'un réseau d'espaces verts et de haies permettant de réduire l'imperméabilisation, de gérer les ruissellements et pollutions de manière répartie afin d'assurer en aval, côté Hivet, une transition la plus naturelle possible entre le secteur de projet et le cours d'eau (et les zones humides). Ce maillage visera aussi à étoffer les continuités bocagères en lien avec les boisements et haies extérieurs au site : la N164, le boisement jouxtant le secteur de projet en limite sud d'ouest, le réseau de haies du secteur de projet résidentiel jouxtant le site au Nord, ainsi que les abords de l'Hivet. L'organisation du réseau interne de haies et espaces végétalisés cherchera ainsi les possibilités de connexion avec les plantations existantes ou à créer en ceinture du secteur de projet. En outre, en limite Est du site, l'OAP prévoit une haie dense et un espace vert tampon (sur une bande de l'ordre de 10m par rapport à cette limite). Au surplus du rôle pour la maîtrise des ruissellements et la limitation des pollutions à l'égard de l'Hivet et de ses zones humides plus à l'Est, ce dispositif (haie et espace vert tampon) devra faire l'objet d'un traitement paysager soigné et de qualité.</p> |  |



| N° | Communes et infrastructures concernées            | Secteurs de projets                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Situation initiale de l'occupation dans la bande des 100 m ou 75 m / RN 164, RD 700 et RD 790                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Enjeux de dérogation à la Loi Barnier                                                                                                                                                                                     | Règles de recul prévues par le règlement | Objectifs au regard des enjeux de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale, urbaine et paysagère                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Schéma d'aménagement de l'OAP "secteurs de projet"                                  |
|----|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 9  | MERDRIGNAC - Extension du Lycée horticole - N 164 | <p>A Merdrignac, à l'entrée Ouest du bourg, en continuité du lycée horticole</p>  <p>Le secteur de projet (classé en AUe) vise à permettre l'extension du lycée horticole existant. Il tient compte du projet d'aménagement de la N164 (notamment, la pose de merlon anti-bruit sur une partie de la limite sud du secteur de projet, etc.).</p> | <p>La N164 est bordée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* au nord, par le Lycée horticole et ses espaces et installations liées à l'horticulture (jardin, serres...), et par des espaces agricoles.</li> <li>* au sud par des espaces agricoles ouverts.</li> </ul> <p>Aucune zone humide, ni aucun cours d'eau n'est identifié à proximité.</p> <p>Au droit du secteur de projet, la N164 est en décaissé et bordée par un talus planté d'une haie dense. Les visibilités directes sont faibles. la limite Ouest du secteur de projet comporte aussi une haie, moins haute, mais qui déteint aussi un rôle d'écran végétal. Ainsi le secteur détient déjà une configuration paysagère limitant les visibilités directes avec la nationale.</p> | <p>* extension du lycée horticole existant (classé en 1AUe - vocation d'équipement).</p> <p>Un abaissement du recul à 50 m permettrait au lycée de poursuivre son projet d'extension, conduit par la Région Bretagne.</p> | 50 m                                     | <p><b>Nuisances :</b> La limitation du risque de nuisances provenant de la N164 sera assurée par le recul du bâti (de 50m), l'aménagement paysager des lisières du site (cf. ci-après qualité urbaine et paysagère), la pose de merlons antibruit en limite sud ouest du site (tels que prévus par l'aménagement de la N164) et par le respect des normes qui s'imposent pour l'isolation acoustique du bâti.</p> <p><b>Sécurité :</b> Le ou les accès seront organisés en fonctions des besoins du Lycée (l'accès au schéma ci-contre identifié par une flèche rouge est indicatif) ; ces accès et les voies éventuellement créées relevant de la trame viaire interne à l'établissement (Lycée). Ils ne contrarieront pas la mise en oeuvre des aménagements de la N164. En revanche, pour la desserte du secteur, aucun nouvel accès routier direct ne sera permis depuis la N 164, ni depuis l'échangeur de la Nationale localisé au Sud Est du secteur de projet. Ainsi, l'aménagement du réseau viaire et des accès du secteur n'engendrera aucune incidence directe sur le fonctionnement des flux de la N 164, et n'implique donc pas de mesures spécifiques supplémentaires en termes de sécurité vis à vis de la Nationale (Loi Barnier).</p> <p><b>Qualité architecturale :</b> Les nouvelles constructions les plus proches de la N164 (hors bâti utilitaire, installation, serres etc...) devront détenir un aspect extérieur soigné. De manière générale, vu l'objet de l'aménagement (extension du lycée) et le protecteur de projet (Région Bretagne), les bâtiments seront de qualité et les abords de la N164 relèveront le plus probablement d'espaces cultivés en lien avec la spécialité horticole du lycée.</p> <p>En complémentarité avec l'OAP, le règlement du PLUI prévoit des dispositions pour la qualité architecturale : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture). En outre, les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.</p> <p><b>Qualité urbaine et paysagère :</b> Les haies existantes identifiées aux schémas ci-contre (par un tireté vert) seront préservées, et le cas échéant reconfigurées pour améliorer leur qualité et/ou pour faciliter les travaux et aménagements liés à la N164. Les haies seront accompagnées d'un espace vert tampon en bordure des limites Sud, Sud Ouest et Sud Est du site qui sont les plus proches de la N164 (cf. schéma ci-contre). D'une largeur de l'ordre de 25m, cet espace pourra relever d'espaces enherbés, plantés d'arbres / arbustes, paysagers ou encore d'espaces cultivés. Il prendra en compte les aménagements liés à la N164, notamment les merlons anti-bruit prévus. Il pourra aussi comprendre des installations et constructions à usage agricole et utilitaire en lien avec le fonctionnement du Lycée horticole, dès lors qu'ils ne contrarient pas les aménagements de la N164.</p> <p>Les constructions éventuellement envisagées pour l'hébergement et au fonction d'habitat en général observeront en recul d'au moins 50 m par rapport à l'axe de la N164 ; ce recul pouvant être augmenté si les besoins pour l'aménagement de la N164 le nécessitaient. Ce recul, la protection des haies existantes et la mise en place d'un espace vert tampon permettront ensemble d'atténuer / limiter fortement la présence visuelle de bâti, vis à vis de la N 164. Cette atténuation est en outre facilitée par la position en décaissé de la N 164 par rapport au secteur de projet.</p> <p>D'autres haies pourront être prévues pour compléter le maillage bocager au sein du secteur de projet, et accompagner l'insertion paysagère du bâti projeté.</p> |  |

| N° | Communes et infrastructures concernées | Secteurs de projets                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Situation initiale de l'occupation dans la bande des 100 m ou 75m / RN 164, RD 700 et RD 790                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Enjeux de dérogation à la Loi Barnier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Règles de recul prévus par le règlement | Objectifs au regard des enjeux de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale, urbaine et paysagère                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Schéma d'aménagement de l'OAP "secteurs de projet"                                  |
|----|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 10 | PLEMET - ZAE ouest                     | <p>Sud Ouest du bourg - ZAE</p>  <p>Le secteur de projet (classé en AUY) consiste en la création d'un parc d'activité s'organisant autour du projet d'aménagement de la N164 : échangeur ouest de Plemet et son raccordement à la rue de la Liberté menant au centre-bourg.</p> <p>Il tient donc compte de ce projet et utilise ainsi l'espace interstitiel encadré par la N164 et les nouvelles infrastructures associées qui seront créées (échangeur et raccordement vers le bourg) : cf. illustration ci-dessous du projet d'aménagement de la N164.</p>  | <p>RN 164 bordée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*des espaces naturels et agricoles qui seront fractionnés par le projet d'aménagement de la N164.</li> </ul> <p>Le secteur de projet prolonge l'enveloppe urbaine du bourg vers le sud ouest, en continuité d'un secteur d'équipement (classé en UE et accueillant notamment la gendarmerie et l'hôpital Pennker) et du tissu urbain mixte (commerce, habitations).</p> | <p>* extension de la ZAE (classée en 1AUY - vocation d'activité économique) vers le nord en bordant l'emprise de la N164</p> <p>Le secteur de projet est encadré d'infrastructures routières (projet d'aménagement de la N164 et nouvelles infrastructures associées). Ces dernières impliquent des contraintes (spatiales, en termes de nuisances...) et un aménagement qualitatif le projet d'urbanisation ; ce qui nécessite d'avoir plus de marge de manœuvre pour pouvoir gérer ces 2 aspects en dérogeant au principe de recul des 100 m (la bande des 100 m affecte toute la moitié sud du secteur de projet).</p> <p>Un abaissement du recul à 50 m permettrait ainsi tout à la fois d'assurer une capacité d'accueil et une fonctionnalité urbaines pertinentes pour l'espace économique projeté et d'optimiser l'aménagement tant en termes d'espace que d'insertion environnementale et paysagère de l'urbanisation.</p> | 50 m                                    | <p><b>Nuisances :</b> Afin de limiter les nuisances (bruit et pollution) provenant de la nationale, la profondeur de la marge de recul depuis la RN 164 (50 m) est traitée en espace tampon principalement engazonné et planté de haies ou végétation haute. Ce recul de 50 m correspond à la bande située dans les niveaux sonores 65 - 70 dB (A) en situation de projet diurne, c'est à dire lorsque le projet d'aménagement de la N164 aura été mis en œuvre. Le bâti d'activité du secteur de projet sera donc implanté dans des ambiances sonores en-deça des niveaux précités. Les normes qui s'imposent pour l'isolation acoustique du bâti seront respectées.</p> <p><b>Sécurité :</b> L'accès au secteur de projet sera positionné en accord avec les maîtres d'ouvrages portant les aménagements de la N164 et de la voie de raccordement à l'échangeur ouest afin d'assurer la cohérence des configurations viaires et de garantir des circulations fluides et sécurisées. Cet accès sera ainsi organisé côté Est et Nord Est du secteur de projet pour se greffer au réseau de voie structuré par la rue de la Liberté, la voie de raccordement à l'échangeur et le rond-point qui connecte ces 2 axes routiers. La configuration interne au secteur de projet en termes de voirie et de stationnement devra garantir l'absence de toute remontée de file sur les 2 axes routiers précités.</p> <p><b>Qualité architecturale :</b> Soins dans la qualité architecturale des constructions (formes simples, palette de couleur courte...). Le traitement architectural du bâti recourra à des matériaux assurant un aspect soigné des constructions dans le temps et des teintes évitant les couleurs criardes. Il privilégiera un nombre limité de combinaisons de couleurs et de matériaux (par exemple trois matériaux ou couleurs selon le principe : une couleur principale plus une ou deux d'accent) afin d'obtenir des bâtiments sobres et élégants à l'impact visuel limité. Les espaces d'entrepôt ouverts ne devront pas générer un aspect dévalorisant de la zone perçue depuis la N164. Ils seront pour cela positionnés ou accompagnés d'un aménagement paysagé (végétalisation, haie formant écran,...) afin d'éviter une surexposition visuelle brutale vis à vis de la nationale.</p> <p>Les partis architecturaux innovants, recourant par exemple à des murs ou toits végétalisés, seront encouragés.</p> <p>En complémentarité avec l'OAP, le règlement du PLUI prévoit des dispositions pour la qualité architecturale (simplicité dans les volumes et détails architecturaux, harmonie des couleurs et choix des matériaux,...) et d'insertion paysagère du bâti en accord avec l'environnement naturel et bâti), mais aussi pour la configuration et la qualité des clôtures.</p> <p><b>Qualité de l'urbanisme et des paysages :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Un espace vert tampon sera prévu dans la marge de recul depuis la N164 (cf. nuisances ci-avant). Pourront y être admises des circulations et stationnements dans la mesure où leur effet visuel est atténué par des plantations arbustives.</li> <li>* La composition urbaine recherchera une orientation de la première ligne bâtie (faisant face à la N164) parallèle à la nationale. Les abords des bâtiments d'activités faisant face à la N164 feront alors l'objet d'un aménagement paysager simple et soigné, et recherchant une unité de traitement avec l'espace tampon prévu (cf. ci-avant). Des arbres de haut jet seront plantés en fonction de l'implantation des bâtiments pour à terme valoriser l'effet monumental de ces arbres, souligner l'ambiance arborée du paysage environnant tout en gardant la transparence sur les façades des bâtiments qui feront l'objet du plus grand soin quant à leur aspect.</li> <li>* Un espace vert tampon sera organisé sur une bande d'environ 10/15m bordant la limite ouest du secteur de projet afin d'organiser une transition la plus naturelle possible avec le cours d'eau et ses corridors naturels riverains. En effet, l'objectif est d'articuler les aménagements du secteur de projet avec ceux prévus dans le cadre du projet N164 afin de contribuer à la fonctionnalité du cours d'eau (bordant le site à l'ouest) et de limiter les facteurs de pressions sur lui. Cet espace tampon pourra être associé à des dispositifs d'hydraulique douce, dès lors que la maîtrise des débits et pollutions est assurée.</li> </ul> <p>La voirie et la trame verte interne du projet seront réfléchies ensemble afin de mailler le secteur d'un réseau d'espaces verts et/ou de haies permettant de réduire l'imperméabilisation et de favoriser une gestion des ruissellements et pollutions de manière répartie facilitant les conditions de rejets en aval selon les normes en vigueur (vers les réseaux d'assainissement et ou les milieux naturels).</p> |  |



# DÉPLACEMENTS & MOBILITES

## 1 – Rappel des objectifs et des politiques publiques du PADD en matière de déplacements

Dans son 2e Axe « L'économie moteur du développement », le PADD du PLUiH de la LCBC identifie un objectif dédié à « Intégrer le territoire dans une économie des flux », qui compte 2 orientations stratégiques :

- Renforcer le positionnement de carrefour régional du territoire
- Développer les solutions numériques

A ces objectifs stratégiques s'ajoutent ceux du 3<sup>ème</sup> Axe du PADD « Des modes vie solidaires et une organisation de proximité autour d'un pôle attractif », qui sous-tend de « limiter les déplacements diffus ».

Au-delà des déplacements et du transport des personnes et des marchandises, le PADD retient une approche globale de la mobilité et de ses alternatives (substitutions numériques partielles aux nécessités de déplacements physiques).

Enfin, compte-tenu des caractéristiques fortement agricoles des communes du territoire, une approche spécifique aux déplacements des engins agricoles dans et à proximité des bourgs a été réalisée.

## 2 – Déclinaison du PADD dans l'OAP thématique « déplacements »

L'OAP Mobilités s'organise autour de trois volets pour un total de 10 actions, qui déclinent directement les axes, orientations et objectifs stratégiques du PADD, rappelés précédemment :

- Renforcer l'attractivité du territoire en consolidant la position de carrefour du Centre Bretagne
- Adapter les conditions de déplacements pour faciliter les mobilités dans les espaces de vie de proximité
- Préserver la fonctionnalité des circulations agricoles

NB : L'OAP thématique « Mobilités » définit les actions qui concourent à la politique des déplacements dans et entre les espaces de vie qui composent le territoire de LCBC. En revanche, cette OAP n'a pas vocation à être un Plan de Déplacement Urbain (PDU), associé à une programmation de moyens (financiers, matériels et humains).

## Mobilités physiques

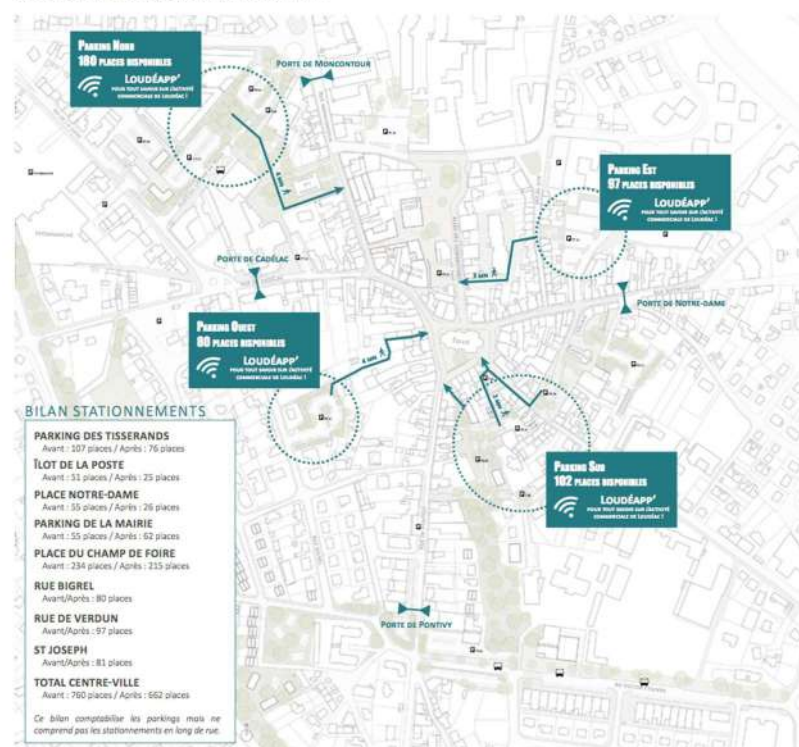
Les deux premiers volets de l'OAP Mobilités s'intéressent aux mobilités physiques, c'est-à-dire à celles des biens et des personnes. Le premier volet traite du positionnement de la LCBC avec le pôle urbain de Loudéac, et le second volet s'intéresse aux déplacements de proximité.

- Renforcer l'attractivité du territoire en consolidant la position de carrefour du Centre Bretagne

Cette attractivité de carrefour repose sur les actions et anticipations suivantes :

- Action 1 : Accompagner l'évolution des grandes infrastructures routières pour conforter le rôle régional de Loudéac (RD700, RN164...)
- Action 2 : Étudier les possibilités pour améliorer les conditions de transport de marchandises
- Action 3 : Un pôle multimodal comme l'un des points « pivot » du projet urbain de Loudéac (carrefour routier régional, voies vertes dont réhabilitation de la voie ferrée en voie verte, liaisons douces, stationnement...)

Extrait du projet urbain de Loudéac (2019). Source : Ville de Loudéac, Sinopia, Cittanova  
UNE CIRCULATION EN CENTRE-VILLE FACILITÉE



- Adapter les conditions de déplacements pour faciliter les mobilités dans les espaces de vie de proximité

Pour répondre aux besoins de déplacements domicile-travail et de proximité domicile-services, l'organisation à l'échelle de chaque espace de vie de proximité s'appuie sur un maillage explicite de pôles dans le PADD, dont les conditions d'accessibilité seront garanties par la qualité des infrastructures et des services de transport.

Cette organisation des mobilités physiques repose sur plusieurs actions majeures :

- Action 5 : Articuler et connecter les réseaux de transports collectifs (à partir des espaces de vie, rabattement des flux de déplacement sur les aires de covoiturage, les points d'arrêts des réseaux de transports collectifs...)
- Action 6 : Poursuivre le soutien de l'offre en transport à la demande (Dispositif Mobi Bretagne Centre, Transport à la demande...)
- Action 7 : Ajuster l'offre de stationnement et promouvoir la pratique de covoiturage (stationnement sécurisé pour les deux-roues, livraison de marchandises, innovation numérique...)
- Action 8 : Étudier le potentiel des solutions de véhicules partagés et de véhicules à assistance électrique hybride
- Action 9 : Mettre en œuvre un maillage de liaisons douces (vers un schéma des liaisons douces sur la base de la carte ci-contre, itinéraires piétons et cyclables, accessibilité des espaces publics pour les personnes à mobilité réduite...)



### 3 – Déclinaison du PADD et l'OAP thématique « déplacements » dans les OAP « secteurs de projet »

Les orientations générales proposées s'appliquent aux OAP secteurs de projet qui intègrent les principes de liaisons au sein des secteurs, avec le reste du territoire de LCBC et plus largement. Les OAP secteurs de projets visent à :

- Rechercher systématiquement des liens soit en voirie soit avec des liaisons douces vers le centre-ville (sauf problème de topographie, ou d'enjeux environnementaux)
- Préserver la fonctionnalité des exploitations agricoles tout en sécurisant les espaces résidentiels (bourgs) et de déplacements (carrefours), correspondant à l'Action 10 de l'OAP thématique mobilité, soit Intégrer les circulations agricoles dans les différents usages de la route



Exemple de prise en compte des circulations agricoles dans les OAP de secteurs de projet pour le bourg de Grâce-Uzel.



# TRAME VERTE ET BLEUE ET RISQUES

Une OAP thématique « Trame verte et bleue et risque » a été élaborée dans le présent PLUI pour permettre une traduction des objectifs du PADD et notamment ceux de l'axe 1 « Un territoire patrimonial vivant, qui se réinvente ».

Rappelons que ces objectifs s'articulent les autres objectifs du PADD pour assurer une politique environnementale globale et intégrée du développement. Et notamment les objectifs en matières de limitation de la consommation d'espace (objectifs A de l'axe 2 et C de l'axe 3 du PADD) ainsi que de qualité des aménagements économiques et de renouvellement urbain de Loudéac (Objectif A de l'axe3).

L'organigramme A ci-contre montre l'ensemble des axes et grands objectifs du PADD et l'organigramme B met en évidence les objectifs du PADD directement liés avec la TVB et les risques.

## 1 – Rappel des objectifs et des politiques publiques du PADD en matière de trame verte et bleue et de gestion environnementale

### Les 3 objectifs de l'Axe 1 du PADD « Un territoire patrimonial vivant, qui se réinvente ».

Tout d'abord, l'objectif pour la protection et la connectivité des espaces de la trame environnementale du territoire du PLUI, elle-même s'insérant dans la TVB régionale : **A**

#### – Valoriser et sauvegarder la ressource écologique et paysagère :

- Préserver les réservoirs de biodiversité boisés et leurs abords
- Assurer le bon fonctionnement écologique de la matrice agro bocagère, principal vecteur de connexion écologique au sein de la trame verte et bleue
- Protéger les cours d'eau et leur espace de fonctionnement
- Protéger les milieux humides

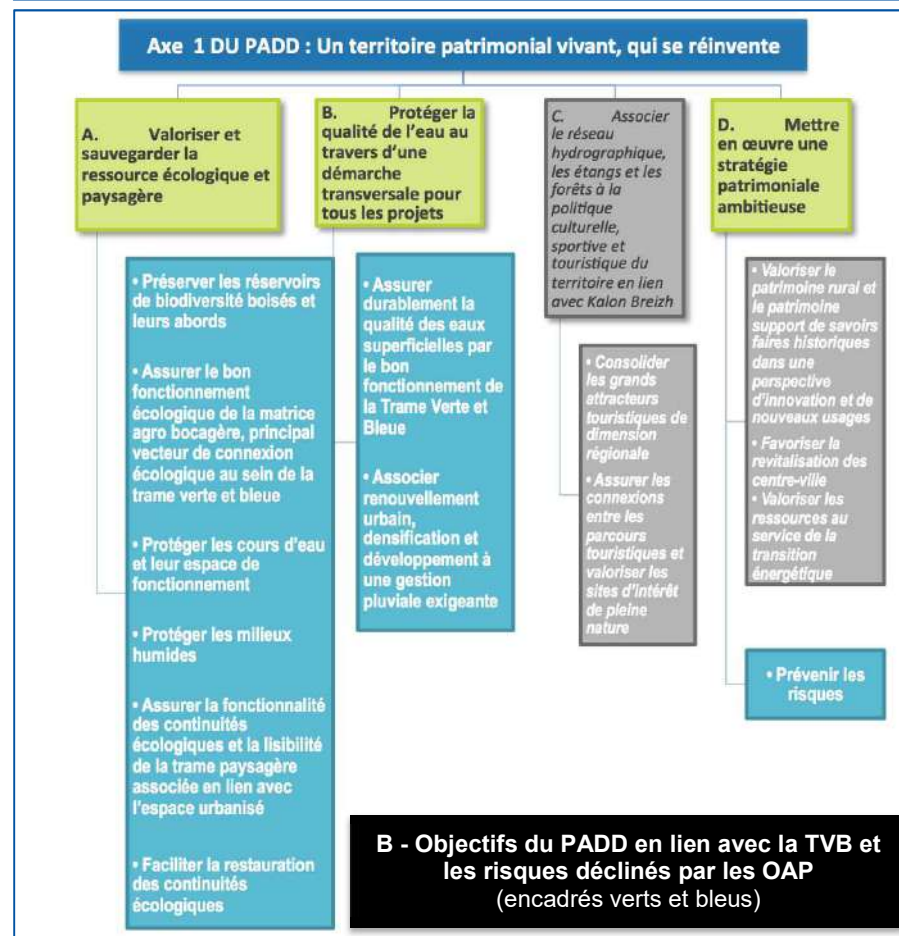
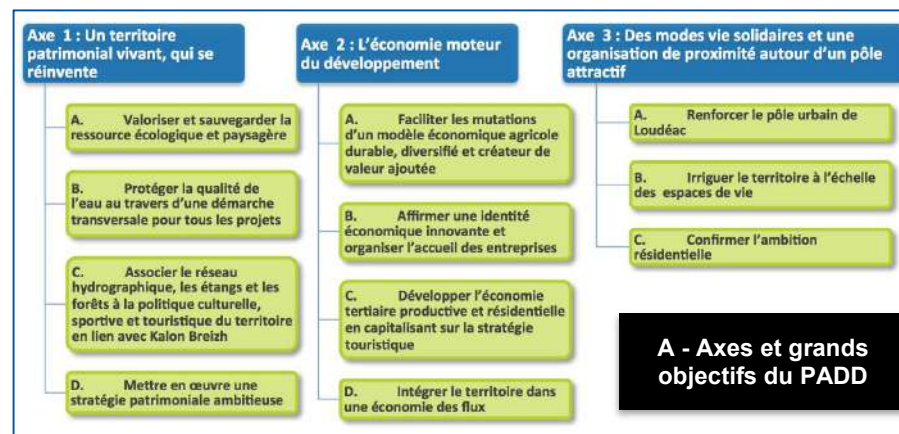
Les mesures ci-avant sont suivies d'objectifs pour la perméabilité écologique dans les espaces urbains et la restauration de continuité :

- Assurer la fonctionnalité des continuités écologiques et la lisibilité de la trame paysagère associée en lien avec l'espace urbanisé
- Faciliter la restauration des continuités écologiques

Puis un objectif complémentaire à la protection de la TVB, en matière de qualité de l'eau (mesures agri-environnementales...) et de gestion des eaux pluviales : **B - Protéger la qualité de l'eau au travers d'une démarche transversale pour tous les projets**

- Assurer durablement la qualité des eaux superficielles par le bon fonctionnement de la Trame Verte et Bleue
- Associer renouvellement urbain, densification et développement à une gestion pluviale exigeante

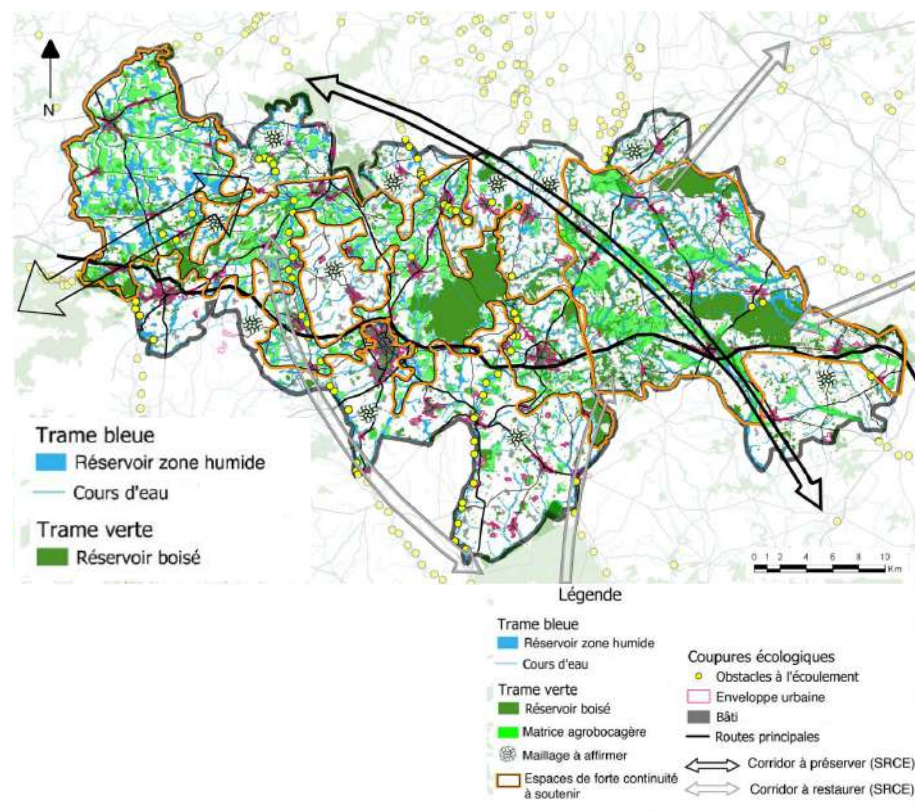
Enfin, l'objectif de pour la prévention des risques : **D - Mettre en œuvre une stratégie patrimoniale ambitieuse** : Prévenir les risques.



**Ainsi, l'objectif A « Valoriser et sauvegarder la ressource écologique et paysagère », décline les principes suivants :**

### **Préserver les réservoirs de biodiversité boisés et leurs abords**

Ces milieux sensibles font l'objet d'une protection forte en tant qu'espaces naturels. Cependant, quelques exceptions doivent aussi être prévues et encadrées pour y permettre des projets d'intérêt général ne pouvant s'implanter ailleurs, les évolutions nécessaires à des activités existantes particulières (entrepôts d'explosifs implantés dans la forêt de Loudéac,) ainsi que des équipements et aménagements nécessaires à leur entretien et à leur valorisation agricole ou forestière, ainsi qu'à l'accueil du public dans des conditions compatibles avec la sensibilité des milieux. Les pratiques de loisirs/tourisme sont admises dès lors qu'elles sont compatibles avec un mode de gestion durable de ces espaces. Dans les sites natura 2000 (et à leurs abords), les usages et occupations doivent répondre aux objectifs de préservations affectés à ces sites (DOCOB, ...).



### **Faciliter la restauration des continuités écologiques**

PLUi H LOUDEAC COMMUNAUTE > Rapport de présentation

D'une part, le PADD insiste sur la transparence des infrastructures : N 164 et D 700.

Pour cela, il s'agit de veiller à ce que les projets d'urbanisme n'entravent pas, et même facilitent, les ouvrages et actions prévus aux abords de la N 164 et D 700 (par les maîtres d'ouvrages concernés) pour d'organiser la transparence écologique lors des aménagements de ces 2 infrastructures (passage à faune, gestion hydraulique des cours d'eau etc.). Au surplus l'objectif est de soutenir et relayer cette politique dans le PLUi. En effet, la conservation, voire le développement d'une certaine perméabilité écologique dans les secteurs de projets (bordant ces infrastructures) permet d'enrichir la qualité paysagère et environnementales des projets urbains et de la gestion des eaux pluviales, et de conforter les travaux d'amélioration de la RN 164 et de la RD 700.

D'autre part, l'urbanisme doit prendre en compte et faciliter la mise en œuvre des programmes de restauration des cours d'eau et d'atténuation / effacement des obstacles. Des projets peuvent aussi déclencher de nouvelles opportunités de restauration des cours d'eau, notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

### **Assurer le bon fonctionnement écologique de la matrice agro bocagère, principal vecteur de connexion écologique au sein de la trame verte et bleue**

L'objectif est de préserver, voire renforcer, un maillage bocager global qui soit fonctionnel et qui contribue aux continuités écologiques, à la maîtrise des ruissellements et pollutions diffuses, à la lutte contre l'érosion des sols, à la qualité des paysages et des espaces de vie.

A l'échelle de LCBC, la gestion du bocage revêt 2 objectifs :

- La préservation et gestion écologique conservatoire des principaux « noyaux agro bocagers ».
- La lutte contre l'ouverture du paysage, l'altération du bocage, le soutien du monde agricole à la replantation de haies.

### **Protéger les cours d'eau et leur espace de fonctionnement - Protéger les milieux humides**

Il s'agit de faire de ces espaces de biodiversité des atouts pour la qualité de l'aménagement et un appui pour renforcer la perméabilité écologique de la trame urbaine par des modes de gestion adaptés.



### **Assurer la fonctionnalité des continuités écologiques et la lisibilité de la trame paysagère associée en lien avec l'espace urbanisé**

Cet objectif est mis en œuvre à travers les actions précédentes en faveur de la trame verte et bleue. Au surplus, la volonté est de mettre l'accent sur la complémentarité et la qualité du maillage urbain, de la trame environnementale et des espaces agricoles dans le projet du territoire.

- S'appuyer sur le potentiel d'opérations d'aménagement pour développer des connexions douces et vertes au sein des bourgs et villes ;
- Maintenir ou développer des respirations vertes dans l'espace urbain ; ce qui réfère au développement de la nature en ville.

Cet objectif est notamment décliné à travers les OAP thématiques « Aménagement » et « Déplacements et Mobilités », ainsi que dans le cadre des OAP secteurs de projets.

### **L'objectif B « Protéger la qualité de l'eau au travers d'une démarche transversale pour tous les projets », décline les principes suivants :**

- **Assurer durablement la qualité des eaux superficielles par le bon fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.**

Il s'agit ici de confirmer la poursuite d'actions coordonnées avec les agriculteurs pour limiter la diffusion des intrants (MAE...) et Améliorer le fonctionnement hydraulique des eaux de surface.

Il s'agit aussi de maîtriser les flux ruisselés et gérer les pollutions diffuses par une protection des haies, ripisylves, bosquets et zones humides. Cet objectif permet d'insister sur le rôle de la trame verte et bleue pour la lutte contre les ruissellements et la diffusion des pollutions.

Cet objectif transversal n'implique pas de déclinaison particulière sous forme d'OAP thématique. Il est pris en compte dans le cadre de la mise en œuvre des différents objectifs pour la trame verte et bleue et pour la qualité de l'aménagement des espaces urbains et à urbaniser. Les OAP secteurs de projet mettent en œuvre cet objectif à leur échelle.

- **Associer renouvellement urbain, densification et développement à une gestion pluviale exigeante**

Le PADD fixe ici l'orientation pour la gestion des eaux pluviales, en vue de maîtriser les débits de fuite et de lutter contre la diffusion des pollutions. Elle est ainsi mise en œuvre à différents niveaux (en fonction des compétences et des vocations prescriptives des différents documents et acteurs), notamment :

- Par la mise en œuvre d'un schéma d'eau pluviales à l'échelle de LCBC. Dans ce sens, la Communauté s'est déjà organisée pour que les premières études techniques soient engagées rapidement en 2020.

- A travers les objectifs d'aménagement que les OAP secteurs de projet déclinent pour les zones à urbaniser : trame viaire et fonctionnement de la zones, qualité urbaine et intégration paysagère, gestion environnementale (dont les objectifs pour la gestion des eaux pluviales). Notons que lorsque le schéma d'eaux pluviales à l'échelle de LCBC sera réalisé, ses prescriptions s'imposeront aux opérations de ces secteurs de projet.
- Par le respect des schémas d'eaux pluviales en vigueur dans les communes qui en détiennent un.
- Par la mise en œuvre des objectifs prévus aux PLUI en matière de préservation de la trame verte et bleue.

**Enfin, l'objectif de prévention des risques (s'inscrivant dans l'objectif D - Mettre en œuvre une stratégie patrimoniale ambitieuse) vise à rappeler les différents types de risques (naturels et technologiques) dans le territoire à prendre en compte.**

## 2 – Déclinaison du PADD dans l'OAP thématique « trame verte et bleue »

La LCBC a souhaité mobiliser une OAP Trame verte et bleue, à l'articulation des objectifs déclinés dans le PADD et des dispositions prévues dans le règlement afin de traduire son engagement sur ce volet.

Cette OAP se veut garante d'une meilleure lisibilité des objectifs de l'intercommunalité en matière de trame verte et bleue pour les habitants et l'ensemble des acteurs associés.

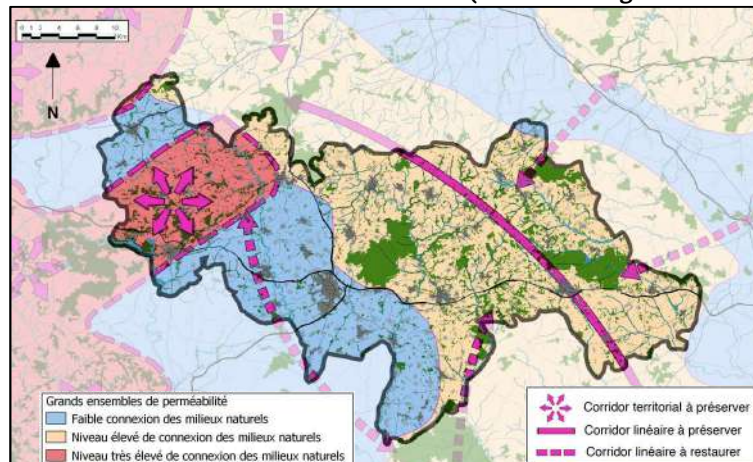
L'identification de la trame verte et bleue fait ressortir une armature majeure intégrant la déclinaison des continuités régionales à l'échelle du PLUI de LCBC. Ainsi, à partir de l'Etat initial de l'environnement du PLUI (prenant en compte le SRCE de la Région Bretagne), la trame verte et bleue a été construite dans le cadre du PADD (du PLUI et du SCoT, puis précisée dans le cadre de l'OAP thématique « trame verte et bleue » : cf. cartes en page suivante.

Le maintien, voire le renforcement de la richesse biologique est un objectif stratégique pour le territoire au vu des services rendus par la trame verte et bleue qui intéressent de nombreux domaines : qualité de l'eau, agriculture, alimentation, loisirs, cadre de vie, tourisme, énergies renouvelables, captage du carbone.

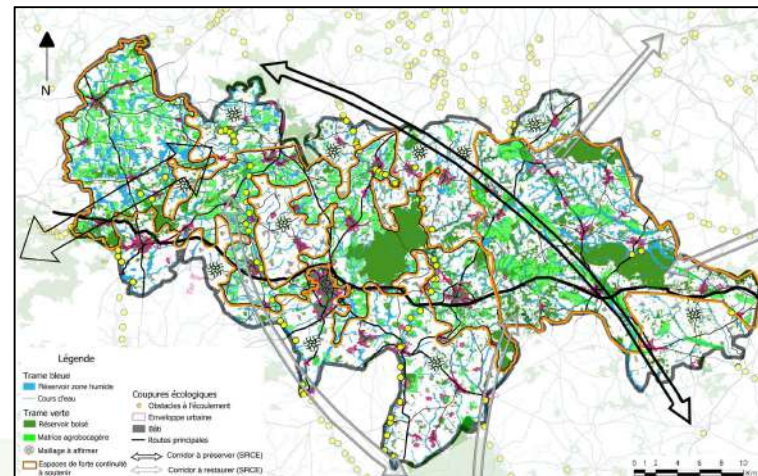
La prise en compte de cette trame oriente la gestion de l'espace à l'appui d'objectifs concernant :

- ▶ la protection durable des réservoirs de biodiversité ;
- ▶ la cohérence de la gestion des abords de la RN 164 et de la RD 700 en lien avec les actions engagées par l'Etat en vue de rendre plus transparent l'ouvrage routier en particulier au niveau des agglomérations proches de Caurel, Guerledan, Saint Caradec, Loudeac, Uzel, Plemet, Merdignac, Trémoré;
- ▶ L'organisation du développement urbain en vue d'atténuer les effets de l'artificialisation et de la fragmentation ;
- ▶ des modalités adaptées pour gérer les haies dans une perspective de maintien d'un maillage bocager fonctionnel ;
- ▶ des préconisations complémentaires en vue d'une protection durable des zones humides pour les projets d'aménagement situés à leur lisière.

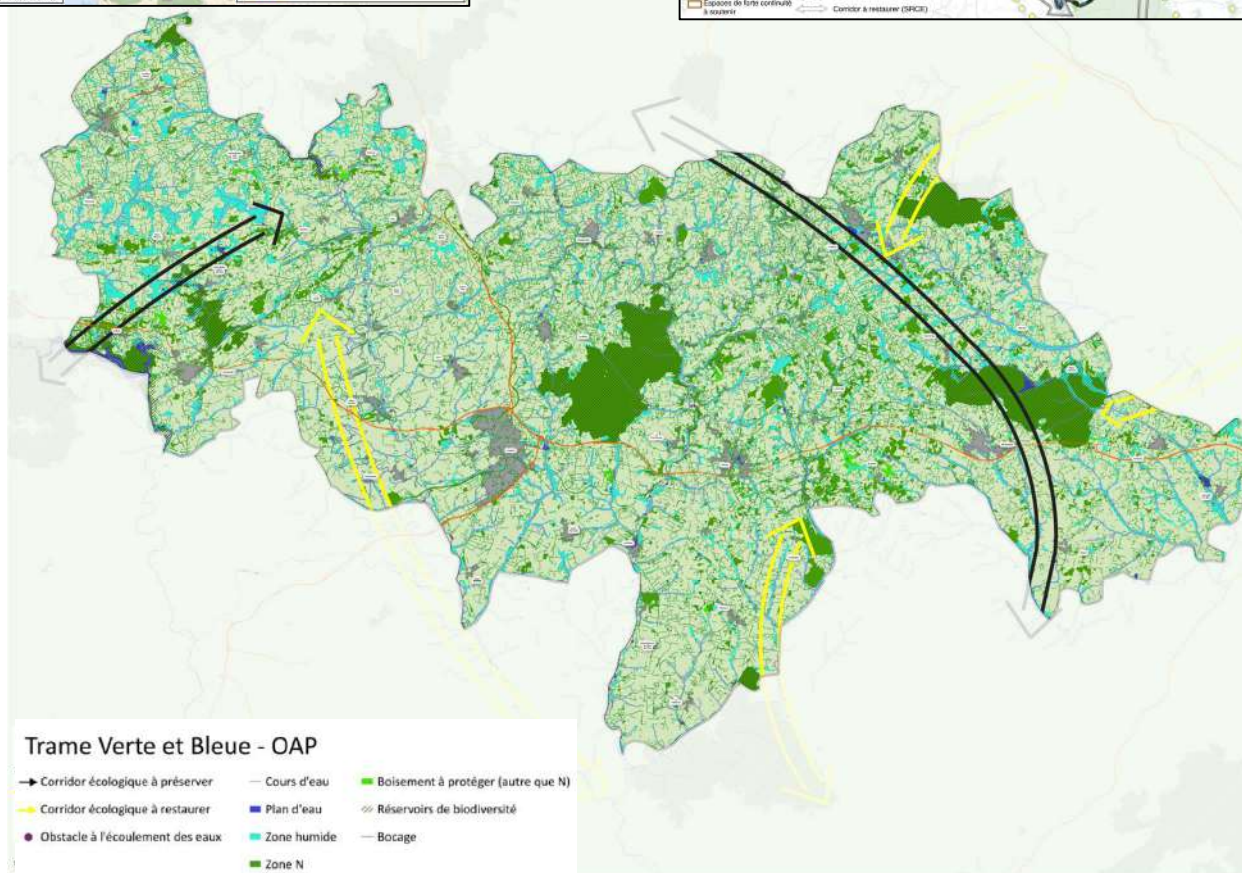
TVB : Etat Initial de l'environnement du PLUI (continuités régionales - SRCE)



TVB : Du PADD du PLUI et du DOO du SCoT de LCBC



TVB de l'OAP thématique « Trame vert et et bleue » précisant celle du PADD





Les objectifs de l'OAP trame verte et bleue s'organisent en 5 axes qui déclinent les objectifs du PADD :

### Objectif du PADD : Faciliter la restauration des continuités écologiques

→ **Axe A de l'OAP** : Assurer la cohérence de la gestion des abords de la RN 164 et de la RD 700.

L'orientation d'aménagement et de programmation thématique « trame verte et bleue » vise à atténuer l'effet coupure de ces 2 routes sur les secteurs de « conflits » avec les cours d'eau, zones humides, haies et boisements dont les principaux sont identifiés par des cartographies.

L'orientation d'aménagement vise également à maintenir voire renforcer la perméabilité des lisières urbaines et du tissu urbain. Elle porte sur les aspects suivants :

- ✓ La gestion des abords des cours d'eau
- ✓ La gestion des lisières urbaines
- ✓ La trame verte urbaine comme relais
- ✓ La reconquête de la biodiversité dans les projets de renouvellement urbain

NB : les OAP des secteurs de projet déclinent plus finement, à l'échelle du projet les modalités de mise en œuvre à l'appui des données d'occupation du sol existantes.

### Objectifs du PADD : Assurer le bon fonctionnement écologique de la matrice agro bocagère, principal vecteur de connexion écologique au sein de la trame verte et bleue

→ **Axe B de l'OAP** : Préserver la fonctionnalité et le rôle de corridors écologique du réseau bocager en associant cet objectif à la réduction des ruissellements et transferts de pollution.

L'Orientation d'Aménagement thématique « Trame verte et bleue » vient préciser le dispositif de gestion en cohérence avec la règle écrite associée à l'inventaire au titre de la Loi Paysage.

Elle attire l'attention sur trois points :

- Les lisières urbaines
- Le renforcement de la trame verte urbaine dans les projets
- La protection des fonds de vallée et dans les secteurs de maillage à affirmer

Et présente les principes généraux d'une compensation favorable au maintien du maillage bocager.

### Objectifs du PADD : Préserver durablement les réservoirs de biodiversité boisés et leurs abords

→ **Axe C de l'OAP** : Protéger durablement les réservoirs de biodiversité boisés

L'Orientation d'Aménagement thématique formule les conditions d'une gestion durable de ces milieux, et notamment concernant les boisements, en vue de préserver leur lisière à travers une gestion adaptée : retrait des limites du projet et/ou du bâti, type d'occupation du sol prévue dans l'espace tampon. Ces conditions se recoupent avec celles du DOO du SCOT de LCBC.

### Objectifs du PADD : Protéger les cours d'eau et leur espace de fonctionnement - Protéger les milieux humides

→ **Axe D de l'OAP** : Préserver la fonctionnalité des zones humides et des cours d'eau

La délimitation des zones humides est basée sur les inventaires réalisés dans le cadre des SAGE Blavet et Vilaine. Les cours d'eau sont identifiés sur la base des inventaires transmis par les SAGE et validés par LCBC.

L'Orientation d'Aménagement thématique « Trame verte et bleue » vient préciser le dispositif de gestion en cohérence avec le règlement qui classe le réseau des zones humides et des cours d'eau au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

L'OAP rappelle que les zones humides et les cours d'eau font l'objet d'une protection forte. Se distinguent les zones humides les plus remarquables qui se superposent aux zones N (tout en ne perdant de vue que le règlement graphique du PLUI identifie les zones humides par un tramage spécifique se superposant aux différentes zones (A, N, ...) afin d'organiser leur préservation, cf. ci-avant).

L'OAP distingue également deux secteurs de gestion spécifique concernés par des projets de développement économique :

- Za de Trémoré « LES LANDES D'IFFLET », pour permettre son extension,
- Secteur de la Lande du Cran.

L'OAP rappelle les modalités de prise en compte des zones humides établies par le code de l'environnement et le SAGE Vilaine dans lequel s'inscrivent les deux projets : la séquence « Eviter-Réduire-Compenser » devra être appliquée.

Cet objectif du PADD est également décliné au sein des OAP sectorielles et notamment l'objectif de préservation de la fonctionnalité des zones humides et des cours d'eau dans les projets urbains qui sont concernés par des zones humides inventoriés où qui en sont proches.

L'OAP permet aussi de mettre l'accent sur le bocage en ceinture des zones humides et des cours d'eau : la gestion des éléments de bocage renforce leur protection.

→ **Axe E : Gérer les risques et intégrer la résilience du territoire**

*Rappel : Le règlement du PLUI prévoit les dispositions adaptées dans les secteurs d'aléas identifiés aux atlas de zone inondable (à savoir les atlas connus à la date de réalisation du présent document). Les prescriptions des PPRT applicables seront également respectées (obligation de conformité).*

L'OAP explicite les objectifs généraux du PGRI. Bien que ce plan ne considère pas le territoire comme à risque important, les objectifs de prévention, résilience et d'adaptation à l'égard des risques doivent être réaffirmés. Il s'agit aussi plus largement de développer la culture du risque et de s'inscrire dans une logique de long terme, notamment face à l'enjeu du changement climatique.

L'OAP vient aussi compléter le dispositif de la Trame verte et bleue du PLUI quant à la préservation des zones d'expansion de crue : l'OAP intègre l'inventaire des zones d'expansion des crues réalisé dans le bassin versant du Blavet (Etude SOGREAH sous la maîtrise d'ouvrage Syndicat Mixte du Sage Blavet, présentée en CLE du 16/12/2010).

Enfin, l'OAP permet la prise en compte du risque lié aux cavités souterraines (en l'état actuel des connaissances du risque). Le nombre de cavités que la base de données Géorisque inventorie dans le territoire du PLUi est limité.

*Cette base constitue un premier niveau d'information sans toutefois définir les caractéristiques précises de ces vides ni évaluer le niveau ou le type de risque. Il s'agit donc d'un aléa à prendre en compte dans une logique de précaution et qui amènera à des investigations complémentaires si des projets envisagés étaient susceptibles d'aggraver le risque et/ou si la sécurité des personnes exposées n'était pas garantie au regard des informations connues.*

A l'échelle du territoire, le niveau de risque potentiel est très circonscrit spatialement (en l'état actuel des connaissances du risque) et n'implique pas de zone à urbaniser envisagées à ce stade.

Ces cavités concernent essentiellement des espaces naturels et agricoles : 2 cavités sont identifiées en zone urbaine relevant d'espaces très peu construits (un espace de loisirs et le secteur du Château de La Chèze constituant un espace patrimonial n'ayant pas vocation à recevoir un développement notable de l'urbanisation).

L'OAP prescrit les objectifs de prévention associés à ces cavités souterraines :

- Limiter/réduire la vulnérabilité des personnes et des biens présents dans les zones soumises aux phénomènes.
- Veiller à ce que les aménagements réalisés en zone exposée n'aggravent en aucun cas le risque. A cette fin, dans tout secteur à proximité d'une cavité, tout

projet d'aménagement doit procéder à un diagnostic préalable qui précisera la taille et le type de cavités souterraine, son état de stabilité et, si nécessaire, rédigera les préconisations en termes de modalités de construction au regard du niveau de risque préalablement évalué afin de garantir la sécurité des personnes et des biens (ex : renforcement du bâti, adoption de planchers portés, comblement, maîtrise des rejets d'eau dans le sol, interdiction / limitation de construire etc.).

Le cas échéant, des travaux seront mis en œuvre pour neutraliser le risque (confortement / comblement de la cavité. etc.).

### 3 – Déclinaison du PADD et l'OAP thématique « trame verte et bleue » dans les OAP « secteurs de projet »

Les objectifs des OAP « secteurs de projet » permettant la mise en œuvre du PADD et de l'OAP trame verte et bleue thématique sont indiquées dans le tableau ci-après.

| Orientations du PADD et de l'OAP thématique<br>Trame verte et bleue                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Les objectifs des OAP secteurs de projet pour mettre en œuvre en cohérence le PADD et l'OAP thématique.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Extraits d'OAP (carte) permettant d'illustrer l'explication.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Objectifs du PADD :</b></p> <p><i>Faciliter la restauration des continuités écologiques</i></p> <p><b>Dispositions de l'OAP TVB</b></p> <p>➔ <b>Axe A :</b> Assurer la cohérence de la gestion des abords de la RN 164 et de la RD 700.</p>                                                                                                                                                                                           | <p>L'OAP TVB a permis d'identifier les points de conflits que représentent les croisements entre ces infrastructures routières majeures et les trames vertes et bleues.</p> <p>Les OAP sectorielles édictent sur les secteurs de projets des mesures adaptées permettant de renforcer les perméabilités écologiques. Les mesures préconisées varient en fonction des sites et projets concernés. Elles se concrétisent notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Le paysagement de la marge de recul le long de la route</li> <li>✓ La protection du linéaire bocage voire son renforcement</li> <li>✓ La protection des zones humides</li> <li>✓ Des dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés en vue de maîtriser les risques de pollution des zones humides et des cours d'eau situées en aval</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Ex : OAP :Loudéac – Les Blinfaux secteur 1</p>  <p>La RN 164 et la RD 700 constituent des ruptures de continuité écologique que les aménagements prévus doivent permettre d'atténuer. Les OAP concernant les secteurs situés à proximité de ces ouvrages sont des secteurs privilégiés pour recréer des perméabilités écologiques (secteurs identifiés dans l'OAP TVB)</p> <p>Le secteur 1, Avenue de Budingen, longe la passante RN164. L'OAP insiste sur le traitement paysager des abords des trames viaires permettant d'enrichir la perméabilité du projet (plantations, noues...).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><b>Objectifs du PADD :</b></p> <p><i>Assurer le bon fonctionnement écologique de la matrice agro bocagère, principal vecteur de connexion écologique au sein de la trame verte et bleue</i></p> <p><b>Dispositions de l'OAP TVB</b></p> <p>➔ <b>Axe B :</b> Préserver la fonctionnalité et le rôle de corridors écologique du réseau bocager en associant cet objectif à la réduction des ruissellements et transferts de pollution.</p> | <p>L'objectif global est de préconiser les mesures permettant de maintenir un maillage bocager fonctionnel : en préservant systématiquement les éléments clés et en permettant lorsque cela est nécessaire un renforcement du maillage.</p> <p>Des propositions diverses et adaptées aux projets sont formulées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ compléter le maillage bocager sur des secteurs clés : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ prioriser les clôtures végétales en limite d'opération</li> <li>○ conserver les haies existantes afin de permettre une bonne intégration paysagère et écologique des projets</li> <li>○ préservation de talus et regarnissage de haies perpendiculaires aux pentes</li> <li>○ traitement des espaces publics devant intégrer la reconstitution d'éléments de maillage bocager favorables à la petite faune</li> <li>○ pré-verdissement des lots à bâtir</li> </ul> </li> <li>✓ préservation des plus beaux arbres</li> <li>✓ préservation de massifs boisés</li> <li>✓ maintien de surfaces perméables et traitement en espaces végétalisés</li> <li>✓ conception de zones tampons adaptées au passage de faune</li> </ul> | <p>Ex : OAP : « Les Landelles » - Plémet et OAP : Guerlédan</p>  <p>Plusieurs projets de développement s'insèrent dans la matrice agro-bocagère. Ils s'accompagnent de mesures adaptées : paysagères, environnementales et pour la fonctionnalité urbaine. Ces mesures poursuivent les objectifs : d'organiser des transitions les plus naturelles possibles entre les espaces naturels et urbains, de prolonger la trame paysagère et écologique dans l'urbain et de qualifier à la fois le cadre de vie en milieu urbain et une perméabilité environnementale contribuant à la fonctionnalité de la matrice agrobocagère. Par exemple : Les haies bocagères limitrophes en limite de sites à urbaniser sont préservées, et de nouvelles haies complètent le maillage / le densifie. Le traitement paysager vise à valoriser le bocage existant sur le site et maintenir le haut niveau de perméabilité écologique du site.</p> <p>Un espace tampon végétal est prévu dans plusieurs sites à urbaniser (topographie marquée,...) pour accroître notamment leur « isolement hydraulique » vis à vis de zones humides proches, en relai ou en renfort de la trame bocagère.</p> <p>Ce type d'espace varie selon les contextes / enjeux, notamment sous forme d'espace enherbé en bordure de bois afin de soutenir l'effet « lisière forestière » au plan écologique. En outre, les projets au sein de l'enveloppe urbaine cherchent à accroître la place de la nature en ville et à valoriser les accroches entre les espaces verts / de naturel existants ainsi qu'avec les voies vertes.</p> |



| Orientations du PADD et de l'OAP thématique<br>Trame verte et bleue                                                                                                                                                                                    | Les objectifs des OAP secteurs de projet pour mettre en œuvre en cohérence le PADD et l'OAP thématique.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Extraits d'OAP (carte) permettant d'illustrer l'explication.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>Objectifs du PADD :</u></p> <p><i>Préserver durablement les réservoirs de biodiversité boisés et leurs abords</i></p> <p><b>Dispositions de l'OAP TVB</b></p> <p>➔ <b>Axe C :</b> Protéger durablement les réservoirs de biodiversité boisés</p> | <p>Les OAP de secteurs de projet ne concernent pas directement les milieux naturels les plus emblématiques (site natura 2000, ZNIEFF, sites inscrits) car ils sont préservés par le PLUi et n'ont pas vocation à être urbanisés.</p> <p>Elles prennent cependant en compte la proximité avec ces milieux en maintenant les conditions de la connectivité à leurs abords :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Il n'existe qu'un seul secteur de projet bordant un réservoir de biodiversité : le parc d'activité des Parpareux à Loudéac. Il consiste à la finalisation d'un programme d'aménagement prévu à l'ancien PLUi CIDERAL qui est en cours d'urbanisation. Néanmoins l'OAP du présent PLUi prend soin d'organiser l'extension de ce parc d'activité en poursuivant les mesures d'intégration environnementale selon la même logique afin d'assurer la cohérence du programme jusqu'à son terme et de préserver les continuités écologiques aux abords du réservoir de biodiversité.</li> </ul> | <p><u>Nouveau PLUi LCBC : OPA extension du Parc d'activité des « Parpareux » à Loudéac »</u></p>  <p><u>Programme prévu à l'ancien PLUi CIDERAL : l'OAP 5 : « Loudéac Les Parpareux »</u></p>  <p>La forêt de Loudéac, ZNIEFF de type 1 et réservoir boisé, est riveraine du secteur de projet d'extension du parc d'activité au Nord de la RN 164.</p> <p>L'OAP traduit les objectifs du PADD par plusieurs mesures permettant de préserver les continuités écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ aménager un espace tampon entre la forêt et la zone d'activité pour préserver les fonctionnalités écologiques de la lisière boisée</li> <li>✓ limiter les surfaces imperméabilisées et végétaliser les surface non imperméabilisées pour enrichir la trame verte</li> <li>✓ traiter la lisière avec la zone humide, située en limite Nord, de manière à préserver la perméabilité écologique entre les milieux et à maintenir son alimentation en eau.</li> <li>✓ éviter toute pollution ou drainage des zones humides en aval.</li> </ul> |

| Orientations du PADD et de l'OAP thématique<br>Trame verte et bleue                                                                                                                                                                                                       | Les objectifs des OAP secteurs de projet pour mettre en œuvre en cohérence le PADD et l'OAP thématique.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Extraits d'OAP (carte) permettant d'illustrer l'explication.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>Objectifs du PADD :</u></p> <p><i>Protéger les cours d'eau et leur espace de fonctionnement - Protéger les milieux humides</i></p> <p><b>Dispositions de l'OAP TVB</b></p> <p>➔ <b>Axe D :</b> Préserver la fonctionnalité des zones humides et des cours d'eau</p> | <p>En complémentarité avec la préservation de la fonctionnalité de la trame bocagère, les cours d'eau et les zones humides sont intégrés aux seins des projets (y compris dans des secteurs de faible superficie) par des mesures de protection et d'encadrement (gestion des ruissellements et des pollutions). Des propositions diverses et adaptées aux projets sont formulées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ gestion des eaux pluviales permettant d'éviter les transferts de pollution vers les espaces humides ou leur drainage : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ préservation/création de haie, ceinture de haies perpendiculaire à la pente</li> <li>○ maintien de surfaces perméables</li> <li>○ inciter aux techniques de rétention à la parcelle</li> <li>○ inciter aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues)</li> </ul> </li> <li>✓ préserver les cours d'eau</li> <li>✓ mutualiser les ouvrages de gestion des eaux pluviales</li> <li>✓ Respect des schémas d'eaux pluviales, lorsqu'ils existent, et objectif de gérer les eaux pluviales de manière à être le plus neutre possible pour le réseau présent dans la commune,...</li> </ul> | <p><i>Ex : OAP: « Bourg de Caurel »</i></p>  <p>Plusieurs secteurs sont concernés par une topographie marquée qui amène à favoriser les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales et à préserver les haies existantes, et à en créer de nouvelles lorsque les relations amont/aval avec une zone humide impliquent de renforcer la maîtrise des flux pluviaux. Dans le cas présenté ci-contre, les parcelles concernées ont une pente marquée vers le Sud. L'OAP permet de préserver les haies existantes et incite à des techniques alternatives de gestion des eaux (noues reparties au fil de la pente).</p> <p><i>Ex : OAP: « secteur de la gare à Laurenan »</i></p>  <p>Autre exemple de secteur de projet (de faible superficie : 0,45 ha). Ici le projet amènera à la protection des haies en limite de secteur de projet pour maîtriser les flux pluviaux et promouvoir une ambiance paysagère de qualité. Des arbres / segments de haies en cœur de secteur seront maintenus / réorganisés dans une logique de maillage vert interne à l'espace urbain.</p> <p><i>Ex : OAP : « Zi Est à Loudéac »</i></p>  <p>L'aménagement de la Zi Est s'accompagnera d'un ceinturage du secteur de projet par des haies (accompagné de pénétrantes bocagères dans le site) et la mise en place d'espaces verts tampon, notamment au Nord pour éviter le rapprochement du bâti par rapport aux zones humides existantes (celles-ci étant protégées) et organiser une transition la plus naturelle possible.</p> <p>Les débits de fuite devront être régulés. Les préconisations de l'OAP demandent aussi que les aménagements et la gestion des eaux pluviales dans le site soient conçus de manière à ne pas entraîner de drainage ou de pollution des zones humides.</p> |

# PATRIMOINE

## 1 – Rappel des objectifs et des politiques publiques du PADD en matière de patrimoine

Dans son 1<sup>er</sup> Axe « Un territoire patrimonial, vivant qui se réinvente », l'objectif majeur du PADD porte sur cette reconnaissance et cette valorisation spatiale du patrimoine naturel, bâti et immatériel pour développer le potentiel touristique, culturel, sportif et de loisirs mais aussi pour répondre aux enjeux du changement climatique (eau / énergie). Cette approche nécessite une réelle prise de position sur ce patrimoine dont la mise en valeur est nécessaire dans une perspective non pas de mise sous cloche mais d'adaptation aux usages et enjeux du 21<sup>ème</sup> siècle.

Le 4<sup>ème</sup> objectif stratégique « Mettre en œuvre une stratégie patrimoniale ambitieuse » s'intéresse plus particulièrement à cette reconnaissance des éléments et ensembles bâtis représentatifs de l'identité du territoire pour les mettre en valeur et asseoir les projets urbains de demain. Cette stratégie patrimoniale vise à :

- ▶ Valoriser le patrimoine rural et le patrimoine support de savoirs faire historiques dans une perspective d'innovation et de nouveaux usages
- ▶ Favoriser la revitalisation des centre-ville
- ▶ Valoriser les ressources au service de la transition énergétique
- ▶ Prévenir les risques

## 2 – Déclinaison du PADD dans l'OAP thématique « Patrimoine »

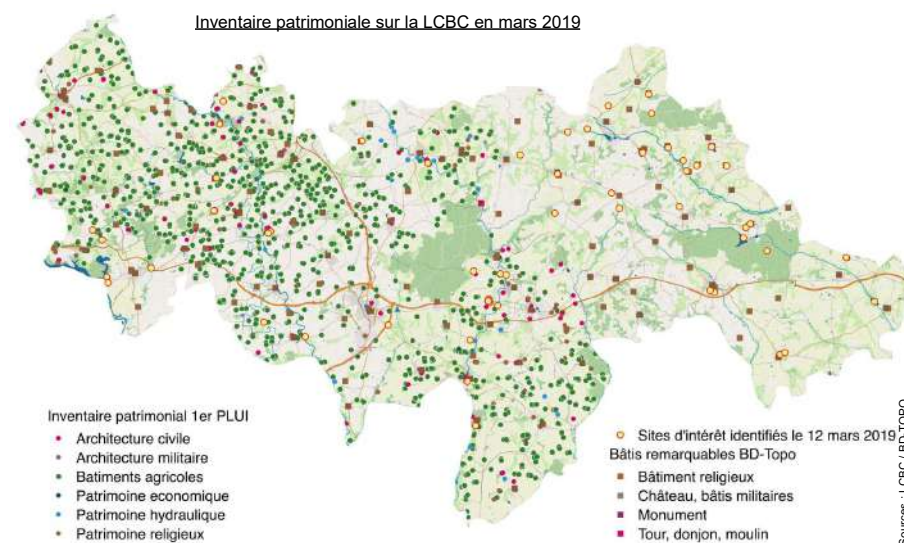
Les objectifs stratégiques affichés dans le PADD de croissance démographique, d'attractivité résidentielle des communes rurales mais aussi de développement économique liée au tourisme en Centre Bretagne cherchent à s'appuyer spécifiquement sur les atouts que représente le patrimoine de LCBC, tel que définit précédemment.

Cet enjeu de promotion d'un cadre de vie de qualité s'appuie sur une série d'objectifs intéressant l'ensemble des divers patrimoines présents sur le territoire (patrimoine bâti, patrimoine naturel, patrimoine immatériel) :

- ▶ Poursuivre le processus de protection et de labellisation, avec l'impulsion des Communes du Patrimoine Rural de Bretagne (CPRB).
- ▶ Mettre en évidence les éléments patrimoniaux (église, chapelle, lavoir...).
- ▶ Constituer des vergers conservatoires et des jardins sensoriels.

- ▶ S'appuyer sur les sites naturels pour des animations de plein air (exposition, festival...).
- ▶ Faciliter la mise en réseau des initiatives touristiques et patrimoniales (route des énergies, route du lin).

Le recensement des éléments du patrimoine bâti du territoire devant, de préférence, être préservés et valorisés ont fait l'objet d'une grille d'analyse avec l'appui du CAUE 22, d'un inventaire formalisé (base de données intégrée au SIG Patrimoine de LCBC), et sont cartographiés sur les documents graphiques du PLUI au titre des éléments de patrimoine bâti à préserver et à valoriser.



La base Patrimoine de LCBC compte près de 3000 éléments patrimoniaux bâtis inventoriés (hors éléments mobiliers, essentiellement religieux), dont l'essentiel relève de l'habitat rural et de ses dépendances ainsi que du petit patrimoine, auxquels s'ajoutent du bâti religieux, quelques grands bâtiments civils ruraux ou urbains, des constructions relevant du patrimoine hydraulique, le reste étant réparti entre les autres catégories de patrimoines (économique, militaire).

L'OAP thématique « Patrimoine » a pour objet de proposer un référentiel indicatif de questions et d'outils qui peuvent guider les pétitionnaires, les élus, et les services instructeurs, lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme concernées. Elle comprend trois volets :

- ▶ Les points d'attention préalables à la délivrance des autorisations d'urbanisme
- ▶ Les outils et les dispositifs d'appui aux élus et aux pétitionnaires.



### 3 – Déclinaison du PADD et l'OAP thématique « Patrimoine » dans les OAP « secteurs de projet »

Les éléments de patrimoine et du diagnostic agricole ont été pris en compte dans l'élaboration des OAP «secteurs de projets»: distance à un bâtiment classé, réciproquement distance d'un bâti agricole d'intérêt patrimonial avec les sites d'exploitation agricole en activité, préservation / création de haies pour organiser des transitions entre différentes morphologies urbaines, pour développer un maillage vert cohérent dans l'enveloppe urbaine et/ou pour qualifier des perspectives visuelles, améliorer la lisibilité paysagère des lisières urbaines des bourgs,....

L'OAP Patrimoine ainsi que la Base Patrimoine du SIG-LCBC permettent d'établir un dialogue constructif entre les collectivités (élus, service instructeur des autorisations du droit de sols) et les porteurs de projet sur l'ensemble du territoire.

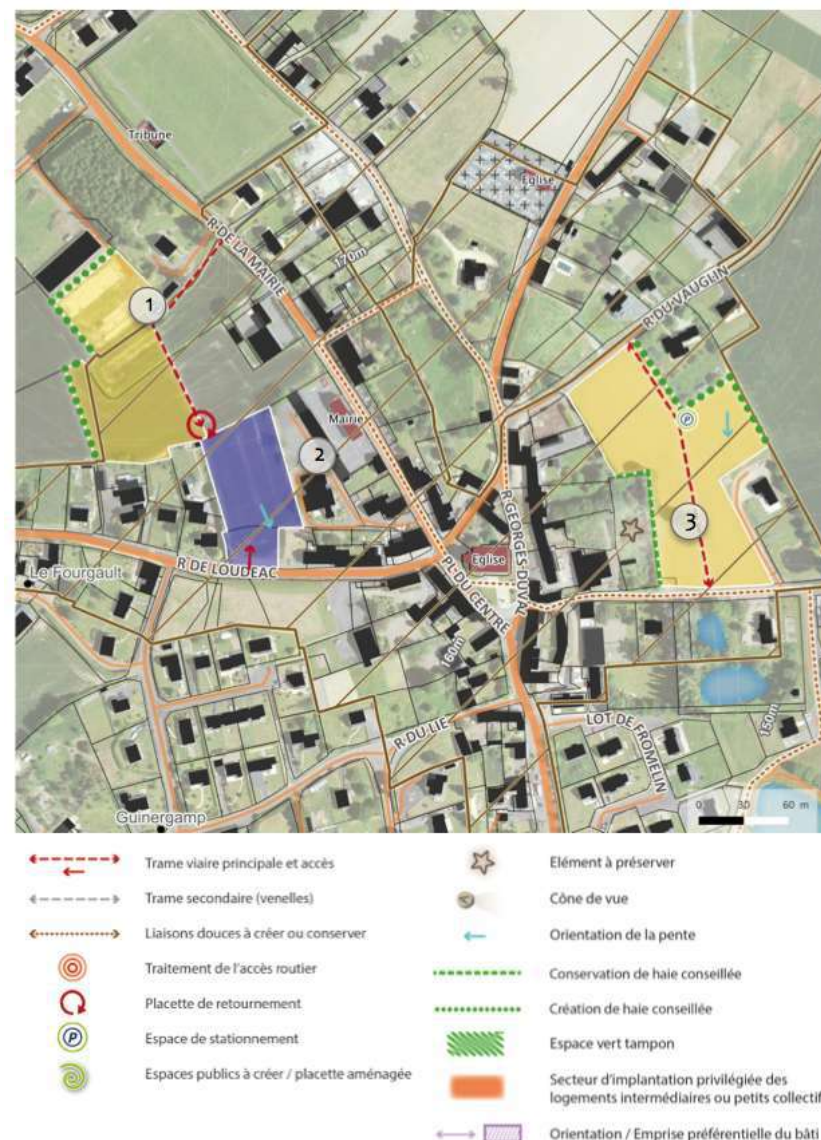
- L'objet de cette OAP patrimoine est de constituer un référentiel indicatif de questions à se poser, préalablement à la délivrance des autorisations d'urbanisme relatives à des actions d'aménagement, de construction, de démolition ou de modification affectant directement ou intervenant en co-visibilité des éléments de patrimoine bâti comme devant, de préférence, être préservés et valorisés.
- Cette OAP patrimoine amène ainsi à mettre en œuvre une réflexion préalable, mais n'impose aucune forme ni ne crée aucun référentiel de contenu obligatoire pour procéder à cette réflexion.
- Les questions de cette OAP patrimoine constituent donc des repères indicatifs et proposent aux pétitionnaires des orientations possibles dans la conduite de cette réflexion, qui doit demeurer adaptée et proportionnée à chaque contexte.

Par exemple, la réflexion à mener du fait de l'existence d'un élément de bâti patrimonial isolé et partiel n'a pas nécessairement vocation à être la même que dans le cas où on se trouve en présence d'un ensemble plus important et potentiellement plus structurant par sa qualité propre ou pour son environnement. Ces questions visent également à aider les élus et les instructeurs, le cas échéant, à accompagner les pétitionnaires, et à leur indiquer les ressources auxquelles ils peuvent faire appel.

- Ces repères dégagés de la réflexion portée par l'OAP patrimoine ne se substituent en aucune sorte à l'application des dispositions règlementaires attachées aux servitudes de protection des monuments historiques ni ne les modifient. Il en va de même pour ce qui concerne les prescriptions relatives aux bâtis anciens répertoriés dans le cadre du label « Commune du Patrimoine Rural de Bretagne », et cartographiés sur les documents graphiques du PLUI en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (communes de Le Quillio, Saint-Thélo et Langast).

Ex : OAP bourg de Langast

### Schéma d'aménagement



## OPTIMISATION DU TISSU URBAIN

Cette OAP complète le dispositif en faveur de la densification du tissu urbain existante de bourgs (impliquant ainsi des espaces classés en zone U à vocation résidentielle mixte).

En effet, cette OAP Multisectorielle concerne des « micro-secteurs » supplémentaires aux « secteurs de projet » ci-avant. Elle vise l'ensemble des microsecteurs identifiés au zonage du PLUI par un figuré renvoyant à la légende : OAP 3.4 « Optimisation du tissu urbain ».

Ces micro-secteurs de faible superficie sont des dents creuses du tissu urbain des bourgs ne nécessitant pas la programmation d'aménagements particuliers mais dont la taille (d'au moins de 2 500 m<sup>2</sup> / 3 000 m<sup>2</sup>) doit permettre à terme la réalisation de 2 constructions ou plus.

Cette OAP vise ainsi un objectif d'efficacité foncière dans ces dents creuses en faveur de la densification et du renforcement de la vitalité des bourgs.

Un exemple du type de micro-secteur concerné par l'OAP : Parcelle de plus de 2 500 / 3 000 m<sup>2</sup> zonée en U au zonage du PLUI



# LOUDEAC COMMUNAUTE BRETAGNE CENTRE

## .....**PLUI H**

### *RAPPORT DE PRÉSENTATION*

#### **1.3.3 – Justification du zonage**

- Pièce modifiée par la modification n°1 du PLUI en date du 3 octobre 2023, la modification n°2 en date du 18 mars 2025 et la révision allégée en date du 5 mai 2026





# SOMMAIRE

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| PREAMBULE                                                            | 3  |
| RAPPEL DE L'ORGANISATION DU ZONAGE DU PLUi                           | 4  |
| LA JUSTIFICATION DES ZONES DU PLUi                                   | 7  |
| LES ZONES URBAINES A VOCATION RESIDENTIELLE                          | 8  |
| LES ZONES URBAINES A VOCATION ECONOMIQUE ET COMMERCIALE              | 19 |
| LES ZONES A URBANISER                                                | 24 |
| LES ZONES AGRICOLES                                                  | 41 |
| LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES                                  | 51 |
| LES ACTIVITES ET EQUIPEMENTS ISOLEES EN CONTEXTE AGRICOLE OU NATUREL | 53 |

# PREAMBULE

## L'organisation du présent chapitre

Conformément au Code de l'urbanisme, le présent chapitre établit la justification du zonage PLUi. Cette justification s'organise ainsi :

- ▶ Un rappel de l'organisation des zones du PLUi tels qu'elles sont définies à son document graphique selon les 4 grandes catégories fixées au Code de l'urbanisme : les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles.
- ▶ La justification des zones en précisant pour chaque zone ou, le cas échéant, pour un groupe de zones, les éléments suivants :
  - Caractéristiques de la zone
  - Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation
  - Secteurs particuliers identifiés
  - Objectifs de la zone
  - Cartographie générale de la zone

Ponctuellement, certains éléments ci-avant peuvent ne pas être renseignés lorsqu'ils sont déjà traités par ailleurs.

En outre, le déroulé de la justification des zones diffère légèrement de l'organisation des zones en 4 catégories afin de mieux mettre en évidence la cohérence et la pertinence des choix du zonage ainsi que la complémentarité des zones entre elles pour mettre en œuvre le projet de développement du territoire. Ainsi sont traités successivement :

- Les zones urbaines à vocation résidentielle ;
- Les zones urbaines à vocation économique et commerciale ;
- Les zones à urbaniser ;
- Les activités et équipements isolés en contexte agricole ou naturel ;
- Les zones agricoles ;
- Les zones naturelles et forestières.

- ▶ La prise en compte de l'activité agricole

## Le principe du zonage

Le principe du zonage s'inscrit dans l'esprit et la règle des lois Grenelle, Alur, Pinel et ELAN:

- ▶ Une plus grande mixité des fonctions urbaines : les zones mixtes, où la plupart des destinations sont admises, deviennent la norme.
- ▶ Les zones et secteurs urbains spécialisés, dans lesquelles notamment des destinations peuvent être interdites ou limitées, sont justifiés :
  - pour répondre à des objectifs d'aménagement ou des normes découlant directement par la particularité des destinations et usages des sols que ces zones reçoivent ;
  - pour mieux adapter la gestion des risques de conflits d'usage ainsi que la maîtrise des nuisances ou impacts liés à ces vocations spécialisées à l'égard du paysage, de l'agriculture ou de l'environnement.
- ▶ Une forte protection de la vocation agricole et naturelle de ces zones, avec une stricte limitation des constructions et des objectifs de préservation ciblés qui répondent aux enjeux de fonctionnement propres aux espaces et activités que ces zones reçoivent.
- ▶ La complémentarité des OAP et des règles du PLUi par laquelle il est recherché une plus grande opérationnalité et efficacité du volet réglementaire du PLUi tout en facilitant sa mise en œuvre.

La définition du zonage, en lien avec celle du règlement, s'est effectuée en recherchant simplicité et harmonie des dispositions du PLUi à l'échelle des 41 communes de Loudéac Communauté Bretagne Centre tout en ne gommant pas des spécificités locales.

L'ensemble du territoire est divisé en zones et en secteurs, auxquels s'appliquent des dispositions réglementaires spécifiques opposables à tous les projets de constructions, travaux et aménagements. Même les travaux qui ne sont pas soumis à autorisation ont obligation de respecter les règles définies au PLU.

## *Justification du zonage*



## **Rappel de l'organisation du zonage du PLUi**



## LES ZONES URBAINES

### Les zones urbaines relevant du tissu urbain mixte

- UA** Zones les plus denses de centres villes et de bourgs pour lesquels sont prévus des règles morphologiques spécifiques
- UAc:* secteur urbain concerné par un périmètre de captage visé par arrêté préfectoral
- UAg:* secteur urbain sous contrainte agricole
- UB** Zones de faubourg prolongeant les centres
- UC** Zones pavillonnaires urbains et d'habitats collectifs
- UCpp:* secteur urbain concerné par un périmètre de captage visé par arrêté préfectoral
- UCc:* espace urbanisé destiné au renforcement du dynamisme commercial
- UF** Emprise de la voie ferrée de la ville de Loudéac
- UH** Zone destinée aux espaces urbains constitués par les hameaux ou villages en campagne

### Les zones urbaines spécialisées

- UE** Zone destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- UL** Zone destinée aux activités et équipements sportifs, de loisirs et culturels structurants

### Les zones urbaines à vocation économique et commerciale

- UT** Zone destinée aux activités économiques tertiaires.
- UY** Zone destinée aux activités économiques.
- UYr:* Zone destinée aux résidences relais
- UZ** Zone destinée aux activités commerciales
- UZa:* Zone destinée aux activités économiques et artisanales

## LES ZONES A URBANISER

### Les zones à urbaniser destinées à recevoir du tissu urbain mixte

- 1AUa** Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à l'échéance du PLUi, soit à horizon 2030

*1AUp:* secteur concerné par un périmètre de captage, il correspond au 2AUp visé par l'arrêté préfectoral

- 2AUa** Zone ne disposant pas des équipements et réseaux suffisants à proximité et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi

### Les zones à urbaniser spécialisées et destinées à être ouvertes à l'urbanisation à l'échéance du PLUi, soit à horizon 2030.

- 1AUe** Zone destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- 1AUenr** Zone destinée au développement de la production d'énergies renouvelables

### Les zones à urbaniser destinées au développement de parcs d'activités

- 1AUT** Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, destinée aux activités économiques tertiaires
- 1AUy** Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à l'échéance du PLUi, soit à horizon 2030.
- 2AUy** Zone ne disposant pas des équipements et réseaux suffisants à proximité et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi.
- 1AUza** Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à l'échéance du PLUi et destinée aux activités économiques et artisanales

## LES ZONES AGRICOLES

- A** Zone destinée à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
- Ae:* destiné aux équipements collectifs tels que cimetière, hangar communal... en contexte agricole
- AETA:* destiné aux entreprises de travaux agricoles et de travaux publics, en contexte agricole
- Af:* destiné aux activités forestières en contexte agricole
- Al:* destiné aux activités sportives, culturelles, de loisirs ou touristiques, sans hébergement, isolée en contexte agricole
- Ap:* espace agricole pour lequel il existe un enjeu lié à la présence d'un périmètre de protection des captages.
- At:* sportives, culturelles, de loisirs ou touristiques, avec hébergement, isolées en contexte agricole

- Ay : *destiné aux activités artisanales, commerciales ou industrielles isolées en contexte agricole*
- Ayp : *destiné aux activités artisanales, commerciales ou industrielles isolées en contexte agricole et lié à un périmètre de protection des captages*
- Ag : *destiné à une aire d'accueil des gens du voyage*

## LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

---

**N** Zone destinée à la préservation des espaces naturels et forestiers.

- Les espaces classés en N et Np font l'objet de dispositions visant à préserver ou améliorer leurs caractéristiques écologiques et/ou paysagères. De manière générale, et sous réserve des conditions prévues par le règlement, les occupations permises ne peuvent avoir pour objet que la sauvegarde, la restauration et l'entretien des milieux, l'extension des habitations existantes ainsi que les projets d'intérêt général ne pouvant s'implanter ailleurs.

*Np : espace naturel pour lequel il existe un enjeu lié à la présence d'un périmètre de protection des captages*

- En outre, cette zone comprend en outre plusieurs secteurs à vocation particulière :

*Ni : secteur destiné à l'installation de stockage de déchets inertes (ISDI)*

*NI : destiné aux activités et équipements sportifs, de loisirs ou touristique sans hébergement, isolées en contexte naturel*

*Nt : destiné aux activités et équipements sportifs, de loisirs ou touristique, avec hébergement en contexte naturel*

*Ny : destiné aux activités artisanales, commerciales ou industrielles isolées en contexte naturel*

*NCe : secteur destiné à l'exploitation de carrières*

## *Justification du zonage*



## **La justification des zones du PLUI**

## **LES ZONES URBAINES A VOCATION RESIDENTIELLE**



## Les zones urbaines relevant du tissu urbain mixte

### ZONES UA, UB et UC

#### ► Caractéristiques de la zone :

Les zones UA, UB et UC ont vocation à développer leur offre résidentielle et de services dans une logique de mixité des fonctions urbaines et constitue de ce point de vue l'espace d'accueil majeur du développement résidentiel du territoire. Leur délimitation vise ainsi à traduire la stratégie de renforcement des centralités du PLUi dans le cadre d'une politique de meilleure irrigation en services du territoire et d'accessibilité aux fonctions urbaines.

Elles regroupent ainsi les espaces urbains existants des centralités du territoire à savoir :

- les bourgs de chaque commune ;
- quelques centralités secondaires relevant de quartiers comme à Loudéac et Plémet (Saint-Lubin) rassemblant des espaces bâtis compacts, ou relevant d'un pôle de service spécifique, comme le pôle touristique de Beau Rivage à Caurel.

Elles ont toutes vocations à favoriser la densification de leur tissu urbain et la distinction opérée par le PLUi en 3 zones UA, UB et UC s'appuie sur un motif de gestion de l'évolution de la morphologie bâtie de ces zones. En effet, l'objectif commun à ces zones est de faire converger le tissu urbain vers une compacité et une qualité d'aménagement favorisant la mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle au travers de typologies de bâti et d'espaces d'habitat variés et attractifs. Pour autant, les modes constructifs existants de ces espaces diffèrent et le zonage reconnaît ces différences pour mieux adapter les règles urbaines qui favorisent l'harmonisation et la convergence morphologique de ces zones.

Toutefois, il est aussi tenu compte des spécificités urbaines et paysagères, notamment en termes de hauteur de bâti :

- la zone UA couvre les centres anciens existants, au caractère plus dense et groupé, avec notamment des constructions en front bâti et/ou implantées à l'alignement qu'il s'agit de préserver et développer.
- la zone UB couvre « les faubourgs », au caractère compact en prolongement des centres. Les hauteurs de bâtis sont plus faibles qu'en zone UA et l'implantation recherchée vise à soutenir des alignements bâtis en s'appuyant sur le finage existant (Loudéac et Merdrignac).
- la zone UC couvre le pavillonnaire urbain, c'est à dire des espaces dans lesquels l'implantation du bâti est plus lâche, notamment avec une présence végétale plus affirmée, tout en ayant une urbanité liée à l'aspect regroupé des ensembles bâtis. Ce type de tissu urbain est composite et découle à la fois du développement passé de lotissements mais aussi d'anciennes constructions caractéristiques du bâti « rural » qui se sont implantées à l'écart du centre avec leur jardins et dépendances, notamment

d'anciens corps de fermes,... Ce dernier point explique que souvent, compte tenu de l'histoire urbaine des communes et d'un nombre majoritaire de communes détenant des centralités de faibles étendues, la zone UC soit directement en contact avec le centre dense ancien (classé en UA). L'objectif est de rechercher la densification et le renforcement de l'urbanité de ces espaces urbains tout en tenant compte de leur inscription dans le paysage caractéristique et de la maille végétale qui les accueille (haies bocagères...).

#### ► Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

Les zones UA, UB et UC sont complémentaires et forment ainsi l'épure globale des centralités urbaines du territoire. La délimitation de cet ensemble de zones s'est appuyé sur :

- Les caractéristiques urbaines existantes et objectifs mentionnés ci-avant.
- La protection des fonctions agricoles. Les zones UA, UB et UC n'interfèrent pas avec le périmètre des 100 m des exploitations. Toutefois, il existe des exceptions. En effet, dans les communes de Le Cambout, et La Ferrière/PLEMET, le PLUi fixe des zones UAg situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante dont la proximité avec une exploitation agricole impose que l'urbanisation résidentielle ne s'y développe pas tant que les périmètres des 100 m sont applicables. Les terrains concernés visent quelques dents creuses occupées pour partie d'aménagements (parkings, accès).
- L'objectif d'assurer un développement urbain en continuité et constituant des lisières urbaines lisibles, notamment en minimisant les redents et décrochés lorsque cela était possible et que cela avait un sens du point de vue de la protection des espaces naturels et agricoles, à savoir lorsque :
  - Cela ne fractionnait pas l'espace agricole ou impactait l'équilibre de leur exploitation ;
  - Il n'existait pas d'enjeu de continuité écologique ;
  - Cela permettait d'intégrer dans la zone urbaine des parcs et espaces verts attachés aux constructions existantes ou publics (notamment pour mieux gérer l'accessibilité ou les objectifs de préservation paysagère) ;
  - Cela permettait d'intégrer dans la zone urbaine certains équipements publics et ouvrages techniques (notamment les bassins de rétention...) ;
  - Cela permettait de finir une lisière urbaine existante par l'implantation de quelques constructions affirmant un dessin plus compact de l'enveloppe urbaine :
    - Dans les centralités organisées traditionnellement sous forme de village-rue (comme notamment le Haut-Corlay, le Quillio, la Chèze, Plussulien, Caurel, Saint-Jacut-du-Mené / LE MENE, Saint Vran...), l'objectif était de maintenir une certaine épaisseur urbaine tout en

restant dans l'enveloppe urbaine existante pour former une enveloppe plus compacte (avec des possibilités d'implantation sur des dents creuses) et éviter sa consolidation sous forme de corridor bâti uniforme. Par cet objectif, il s'agissait aussi de répondre à l'enjeu de qualification des centralités qui sont peu étendues « petites communes rurales ».

- Dans les centralités dont le maillage urbain est en étoile ou en réseau (comme à Loudéac, Plémet, Uzel, Saint-Caradec, Merdrignac...), l'objectif était de rechercher une meilleure fonctionnalité et cohérence paysagère entre les différents quartiers en gérant le cas échéant les liens avec des espaces d'activités économiques contigus.
- L'objectif de préserver la trame verte et bleue et ses prolongements dans les espaces urbanisés. A ce titre, le PLUi identifie et préserve notamment le maillage hydrographique, humide et bocager. La délimitation des zones UA, UB et UC a pris en compte et met en valeur les contacts et les rapports des espaces urbanisés avec ce maillage. Ceci explique notamment que ces zones :
  - soient bornées par la présence de cours d'eau bordés de milieux naturels ou agricoles ou encore par la présence de maillages bocagers et/ou boisés créant des inflexions dans l'enveloppe urbaine : comme notamment à Saint-Mayeux (cours d'eau, boisements et bocage), aux franges ouest, nord-ouest et est de Loudéac (maillage bocager, pénétrantes vertes se prolongeant dans l'enveloppe urbaine que le PLUi classe en zone N ou A...), Corlay/Le Haut-Corlay (maillage bocager accompagné de plans d'eau...);
  - soient interrompues par des respirations et pénétrantes vertes importantes en particulier dans les secteurs de fond de vallée qui sont occupés par des ensembles humides, bocagers voire des lacs accueillant localement des activités touristiques, comme à Plémet, Merdrignac, La Chèze, La Prénessaye...

La délimitation de ces zones a aussi tenu compte des périmètres de protection de captage. A ce titre, le PLUi prévoit 2 secteurs UAc, UCpp respectivement sur les communes de Plémet et la Prénessaye en référence aux arrêtés préfectoraux de protection des captages qui visent ces secteurs.

Le secteur UCc est destiné au renforcement du dynamisme commercial dans le centre-bourg de La Motte. Ce zonage interdit la création de logement en rez-de-chaussée.

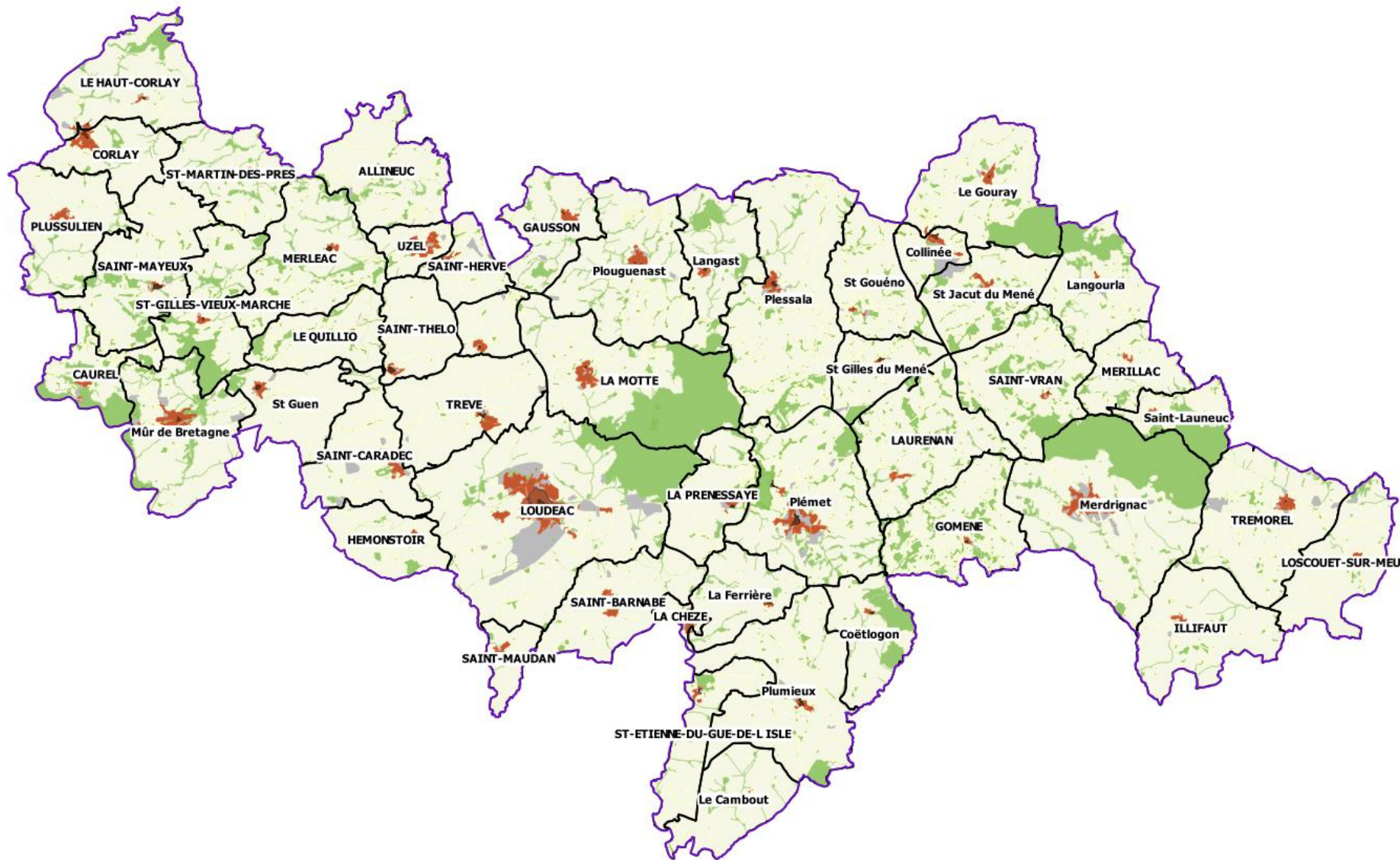
#### ► Secteurs particuliers identifiés :

- Le secteur UAg : espace urbanisé sous contrainte agricole (cf. ci-avant)
- Le secteur UAc : espace urbanisé concerné par un arrêté préfectoral pour la protection de captage (cf. ci-avant).
- Le secteur UCpp : espace urbanisé concerné par un arrêté préfectoral pour la protection de captage (cf. ci-avant).
- Le secteur UCc : espace urbanisé destiné au renforcement du dynamisme commercial

#### ► Objectifs de la zone :

- En fonction des secteurs, soutenir les alignements bâtis (cf. ci-avant);
- Favoriser la densification tout en tenant compte des spécificités paysagères locales et de la nature en ville ;
- Rechercher la diversité des fonctions urbaines dans le cadre d'une bonne coexistence de l'habitat avec des activités compatibles avec la proximité de logements,
- Promouvoir la mixité sociale et générationnelle au travers d'une diversification du parc de logements et des modes d'implantation (mais compatible avec les objectifs paysagers) ;
- Poursuivre le renouvellement urbain (opération de renouvellement urbaine à Loudéac prévoyant la démolition/reconstruction d'une centaine de logement).
- Encourager le dynamisme commercial en centre-bourg

► Cartographie générale de la zone (code couleur : ZONE UA - -ZONE UB - ZONE UC).



## ZONE UH

### ► Caractéristiques de la zone :

La zone UH, désigne les espaces urbains constitués par les hameaux ou villages en contexte de zones agricoles ou naturelles.

Les villages et hameaux importants (UH) peuvent accueillir de nouvelles constructions sous conditions et dans un volume limité. Ces secteurs offrent un potentiel alternatif d'accueil hors des bourgs, tout en répondant aux enjeux d'aménagement du territoire de l'espace rural, notamment la limitation de l'étalement urbain, la modération de la consommation d'espace agricole.

Les zones UH concernent ainsi quelques espaces urbanisés des 41 communes de Loudéac Communauté Bretagne Centre. Il convient que ces hameaux compte un nombre de construction important, une certaine densité, éventuellement un lieu de centralité (place, chapelle, église ...) et des potentiels de densification dans le tissu urbain.

Le territoire de Loudéac Communauté Bretagne Centre compte 19 zones UH identifiées, réparties sur 11 des 41 communes de Loudéac Communauté Bretagne Centre, à savoir pour chaque espace de vie :

- EV de Corlay : 0 zone UH
- EV de Guerlédan : 3 zones UH (dont une partagée avec l'EV de Loudéac)
- EV de Le Mené : 2 zones UH
- EV de Loudéac : 2 zones UH (dont une partagée avec l'EV de Guerlédan),
- EV de Merdrignac : 2 zones UH
- EV de Plémet : 4 zones UH
- EV de Plouguenast-Langast : 4 zones UH
- EV d'Uzel : 2 zones UH

### ► Critères sur lesquels s'appuie sa délimitation :

L'identification des contours des zones UH de Loudéac Communauté Bretagne Centre s'est appuyée sur les éléments suivants :

- Des espaces bâtis existants avec un nombre significatif de constructions et présentant un caractère regroupé (exemple Kerrouët à Saint-Gouéno /LE MENE) ;
- La prise en compte du réseau viaire traduisant une centralité de type villageoise et compacte comme la présence d'une rue

constituée, d'une place, d'équipements... (exemple du Vieux Bourg à Plouguenast-Langast) ;

- La proportion importante du village en nombre d'habitats comparée à la dimension du bourg de la commune, souvent contrainte dans son environnement rural (exemple de Keriven à Caurel) ;
- L'absence de sites d'exploitation agricole au sein ou à proximité, à l'exception de rares sites où la pérennité de l'exploitation est questionnée ;
- L'absence d'impact sur l'équilibre des exploitations ou sur les milieux écologiques sensibles ;
- La prise en compte du maillage bocager dont les haies structurantes constituent des contours paysagers lisibles de la lisière urbaine.

### ► Secteurs particuliers identifiés :

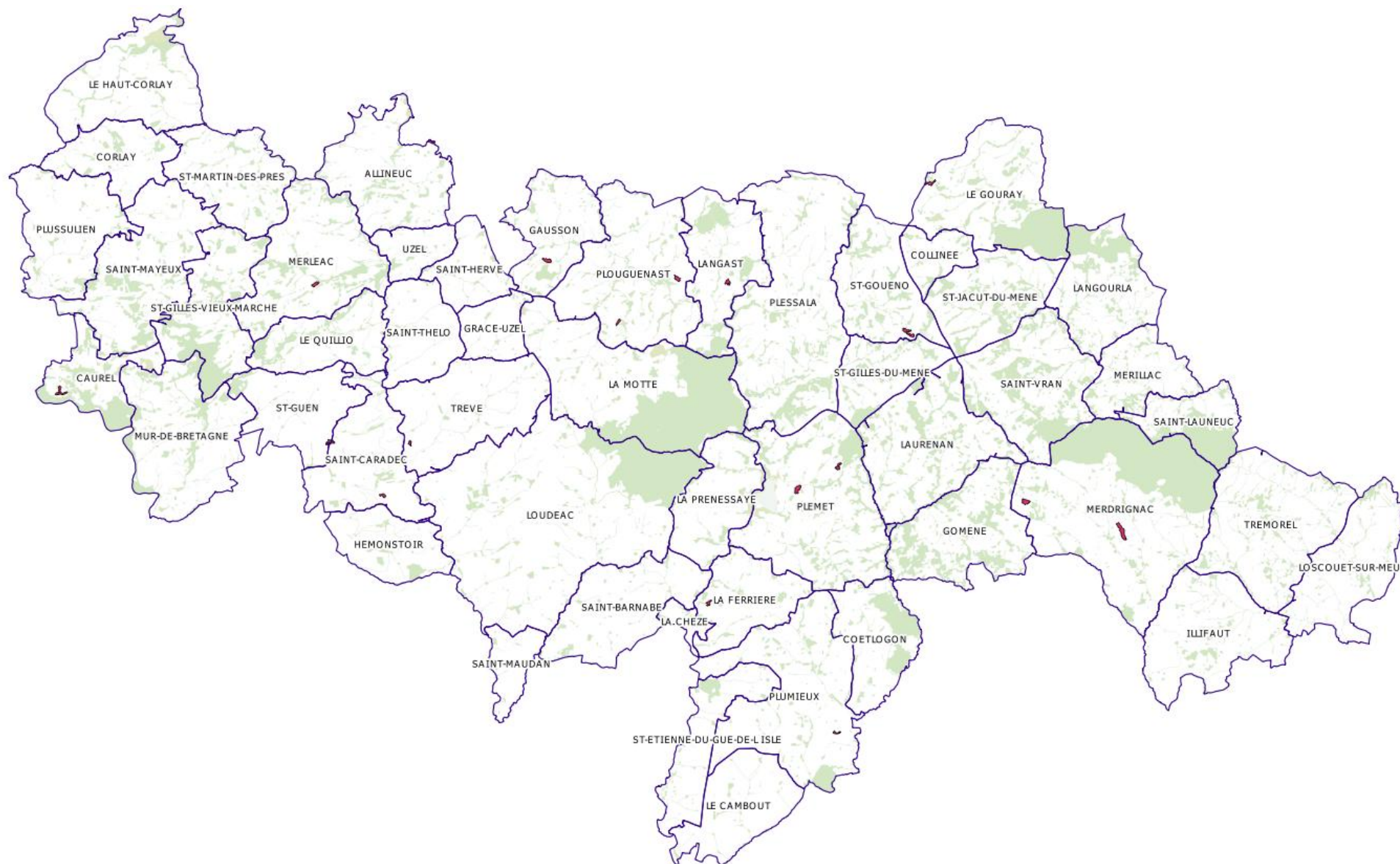
Certaines zones UH demandent d'être appréhendées dans une approche plus globale du fait de leur situation à cheval sur plusieurs entités communales. Les espaces urbanisés concernés constituent donc un seul ensemble bien que localisés sur des communes différentes (exemples de Colmain à Saint-Guen et Saint-Caradec, Le Bourgneuf à Allineuc et Ploeuc L'Hermitage).

### ► Objectifs de la zone:

- La mise en place de zones UH, limitées en nombre, en taille et en capacité d'accueil, vise à stopper les risques de mitage de l'espace agricole ou naturel ainsi que les conflits d'usages qui peuvent être associés à ce mitage.
- Le développement de la construction au sein d'une zone UH répond au principe d'une densification limitée en nombre de logements potentiels par rapport à l'existant. Le développement de l'habitat s'appuie ainsi sur une mobilisation des dents creuses existantes au sein de la zone UH délimitée.
- Dans le cadre de cette densification limitée, il s'agit aussi de préserver et mettre en valeur la vie de village en permettant une évolution de l'espace urbanisé existant dans son enveloppe qui appuie la structure urbaine interne et contribue à la valorisation du bâti en place (extension/rénovation du bâti ancien, ...).



► Cartographie générale de la zone (en rouge)



## Les zones urbaines spécialisées

### ZONE UE

#### ► Caractéristiques de la zone :

La zone UE est destinée aux équipements publics ou d'intérêts collectifs qui ne trouvent pas à être classés dans les zones UA, UB ou UC (destiné au tissu urbain mixte) en raison selon les cas (qui peuvent se cumuler) :

- de la spécificité de leur vocation (cimetière, ouvrage technique, bassin artificiel en eau...), et/ou des terrains qu'ils occupent (parking communal ou structurant, localisation d'un équipement public dans un parc paysager ...).
- de leur importance (pôle d'équipements publics regroupés, groupe Scolaire, centre hospitalier, parking communal important accolé à la mairie...), comme le centre hospitalier à Plémet, l'ensemble composé d'équipements sportifs, d'infrastructure de santé et de services administratifs dans le centre de Merdrignac...
- de leur localisation en dehors mais à proximité immédiate de l'enveloppe urbaine ou de leur implantation isolée en contexte agricole ou naturel. Dans l'essentiel des cas la zone UE désigne des sites localisés dans l'enveloppe urbaine ou à sa proximité immédiate (la séparation pouvant être formée par exemple par un petit espace bocager / boisé, une zone humide ou quelques parcelles agricoles. Les cas d'implantation d'équipements isolés de la zone UE sont peu nombreux, on peut citer l'établissement médico-social de Plémet (localisé au sud) ou encore l'EHPAD à Le Quillio.

Cette spécificité ou l'importance de ces équipements justifie un zonage dédié pour mieux adapter les règles urbaines à la vocation d'équipement de ces espaces et pour préserver cette vocation (règles notamment relatives aux types d'occupations, aux morphologies bâties...). Il en est de même pour les équipements existants situés hors de l'enveloppe urbaine.

#### ► Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

- Emprise existante des terrains utilisés pour le fonctionnement de l'équipement concerné.
- Absence d'interférence avec les périmètres de 100 m autour des exploitations agricoles.

#### ► Secteurs particuliers identifiés :

Sans objet

#### ► Objectifs de la zone:

- Permettre le maintien et le développement des installations et constructions nécessaires à des espaces d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif ;
- Prendre en compte le contexte paysager dans lequel l'équipement s'inscrit.

100





## ZONE UF

► Caractéristiques de la zone :

Cette zone correspond à l'emprise de la voie ferrée située en centre-ville de Loudéac.

► Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

La délimitation de la zone s'appuie sur l'emprise de la voie ferrée, et la propriété de SNCF mobilité.

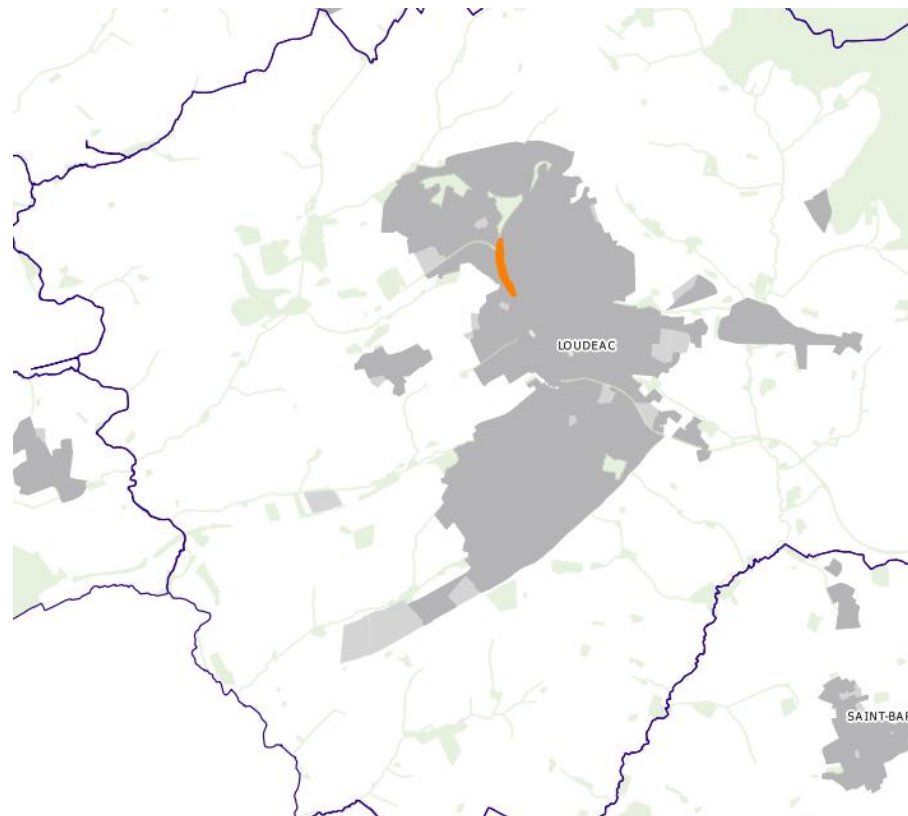
► Secteurs particuliers identifiés :

Sans objet

► Objectifs de la zone:

Ce secteur est identifié dans le projet urbain de la ville de Loudéac comme futur secteur de développement. Aussi, l'objectif à terme sera de mobiliser ce foncier situé à proximité du centre-ville et renforcer les liens entre le centre-ville et le quartier de Saint Bugar situé au nord-ouest de l'agglomération.

► Cartographie générale de la zone (en orange)





## ZONE UL

### ► Caractéristiques de la zone :

Cette zone est destinée aux activités et équipements sportifs, de loisirs et culturels structurants. Elle regroupe les sites constituant des pôles rayonnants pour lesquels il s'agit de soutenir et développer l'attractivité à l'échelle de Loudéac Communauté Bretagne Centre et au-delà.

La délimitation de ces pôles s'appuie sur des sites touristiques et de loisirs et des équipements structurants au sein des enveloppes urbaines ou en secteur agricoles et naturels. L'objectif définit pour ces espaces est de permettre l'évolution de leur aménagement et des équipements nécessaires au renforcement de leur vocation et de leur rôle de pôles tourisme/loisirs structurants : comme l'hippodrome au Haut-Corlay, le centre équestre communautaire à Loudéac, Aquarev et espaces de loisirs contigus à Loudéac, la base départementale de Guerlédan, le stade de Loudéac, le site de l'entreprise Ar Duen à Saint-Launeuc, le site d'activité théâtre comique « Marie Guerzaille » à Saint Caradec, le Val de Landrouët à Merdrignac...

Ces pôles constituent des centralités de services à part entière et majeures à l'échelle de Loudéac Communauté Bretagne Centre. Zonés U, ils ne constituent pas des STECAL malgré une localisation dans un contexte à dominante agricole ou naturelle.

### ► Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

- Emprise des terrains utilisés pour le fonctionnement de l'équipement concerné et nécessaire à son renforcement, le cas échéant.
- Les espaces déjà anthropisés lorsque que ces équipements se situent en fond de vallée.
- Avec les mêmes objectifs de dessin d'une enveloppe urbaine cohérente que ceux adoptés pour les zones UA, UB et UC lorsque ces équipements ont des caractéristiques urbaines dominantes et qu'ils se situent en lisière urbaine (cf. zones UA, UB et UC).

### ► Secteurs particuliers identifiés :

- Sans objet

### ► Objectifs de la zone:

- Développer les équipements supérieurs et les fonctions touristiques, culturelles et de loisirs, lesquelles sont essentielles au maintien et au renforcement de l'attractivité résidentielle et économique du territoire ;

- Permettre les constructions et installations nécessaires au développement des équipements structurants pour une meilleure qualité de services et un plus grand rayonnement des équipements ;
- Mettre en œuvre un aménagement préservant et valorisant les espaces paysagers et naturels accueillant ces équipements.

► Cartographie générale de la zone (en rouge)



## **LES ZONES URBAINES A VOCATION ECONOMIQUE ET COMMERCIALE**

## ZONE UT

### ► Caractéristiques de la zone :

La zone UT est réservée à l'accueil des activités économiques tertiaire.

Le secteur tertiaire recouvre un vaste champ d'activités qui s'étend du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et services aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale.

### ► Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

La zone UT est délimitée par les deux parcs d'activités dédiés aux activités commerciales ou tertiaires, le parc Triskell et le parc Synergie à l'entrée est de la ville de Loudéac.

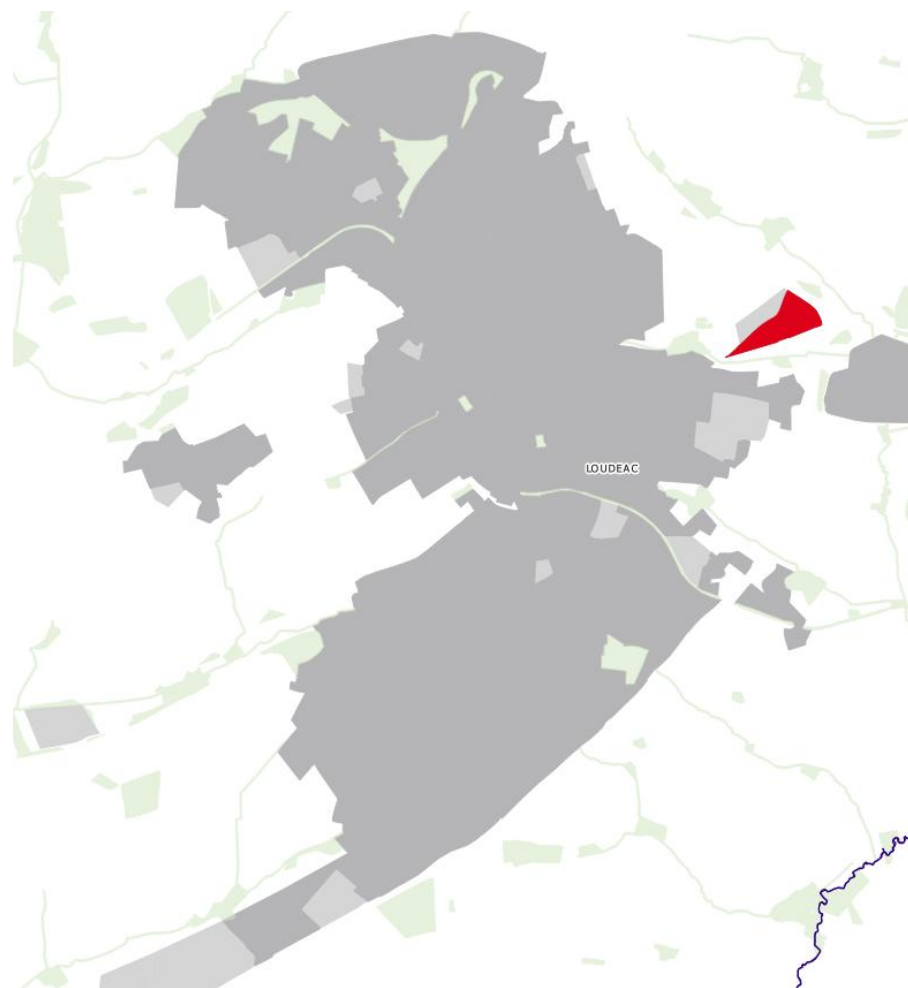
### ► Secteurs particuliers identifiés :

Sans objet.

### ► Objectifs de la zone:

Cette zone a pour but d'accueillir des activités en lien avec le secteur tertiaire, les services aux entreprises. Ces activités peuvent avoir une surface commerciale type showrooms en lien avec leur activité.

### ► Cartographie générale de la zone (en rouge)





## ZONE UY

### ► Caractéristiques de la zone :

La zone UY est destinée aux activités économiques. Cette zone UY a vocation à accueillir les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires aux activités industrielles, artisanales, logistiques, d'accueil collectif des personnes et tertiaires ainsi que les services associés à ces parcs (services aux entreprises et aux personnes).

La zone UY permet d'accueillir les activités n'ayant pas vocation à s'implanter dans les tissus urbains à dominante résidentielle (risques de conflits d'usage, de nuisances, etc.).

### ► Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

La zone UY a été déterminée au regard de la politique foncière économique de Loudéac Communauté Bretagne Centre par la prise en compte des parcs existants avec une hiérarchisation forte entre les parcs principaux et artisanaux.

La délimitation de la zone s'appuie donc sur les périmètres de ces parcs d'activité existants. Ponctuellement cette délimitation a été ajustée :

- par souci d'améliorer la cohérence du périmètre du parc d'activité avec l'enveloppe urbaine du bourg et ainsi de définir une lisière urbaine globale lisible ;

### ► Secteurs particuliers identifiés :

Sans objet.

### ► Objectifs de la zone:

Le projet de développement économique du territoire de Loudéac Communauté Bretagne Centre s'appuie sur une articulation entre deux niveaux de parcs d'activités:

- Les parcs d'activités structurants qui ont pour objectif d'insérer le territoire dans une économie de flux. Les 12 parcs d'activités principaux sont situés à proximité et raccordés aux axes routiers majeurs que sont la RD700 et la RN164.
- Les parcs d'irrigation accueillent des entreprises artisanales locales participant au développement des espaces de vie dans l'optique de conforter les centralités de proximité.

La consolidation des activités économiques existantes au sein d'un zonage dédié favorise leur maintien et leur renouvellement, dans une optique de renforcer l'animation du tissu économique :

- Rôle des services aux entreprises et à leur personnel du type conciergerie, restauration, crèche, ...
- Apport des points de connexion tels que les carrefours routiers, le raccordement numérique très haut débit, ...

Ces objectifs concourent ainsi à assurer un fonctionnement sécurisé des parcs d'activités, notamment dans la gestion des flux (véhicules utilitaires et légers, deux-roues, piétons,...), et dans une logique de liaisons inter-quartiers vers les centres urbains tout en minimisant les risques d'incompatibilités avec les zones dédiées à de l'habitat.

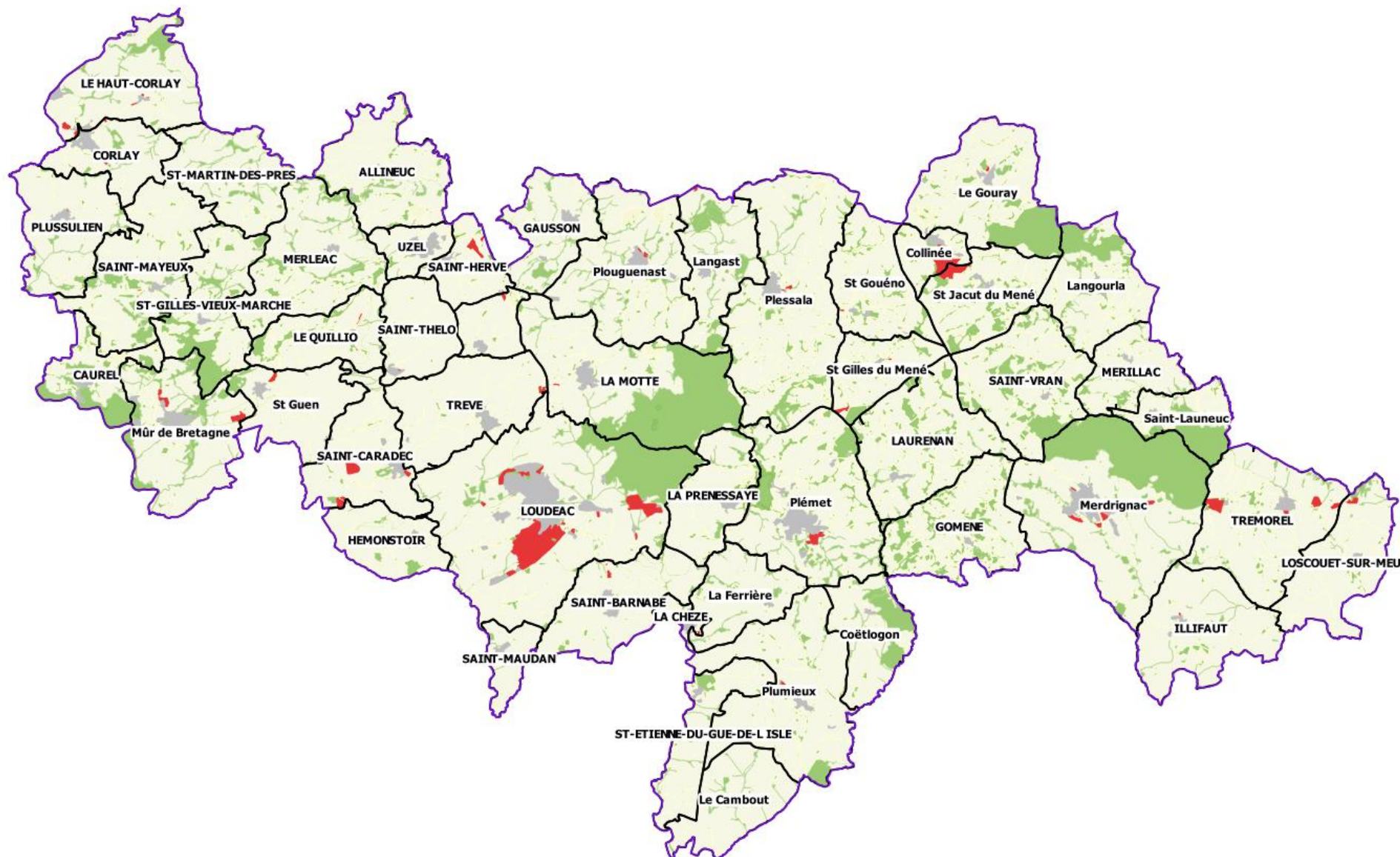
L'organisation des parcs d'activités s'appuie sur la trame viaire structurante pour permettre d'organiser des lots de taille adaptée aux différentes cibles d'entreprises, mais en même temps de les reconfigurer aisément.

La prise en compte de cette trame viaire structurante rejoint également l'objectif d'un traitement qualitatif de ces zones pour mettre en scène l'ambiance du parc d'activité et son intégration paysagère (rôle de la situation dans la trame urbaine notamment dans le cas du traitement de l'entrée de ville, de la topographie, de la couverture végétale, de la morphologie des espaces urbanisés situés à proximité ...).

### ► Secteur particulier identifié :

- Le secteur UYr : *Zone destinée aux résidences relais*

► Cartographie générale de la zone (**en rouge**)



## ZONE UZ

### ► Caractéristiques de la zone :

UZ : Zone dédiée aux activités commerciales en tant que principaux pôles commerciaux périphériques. Elle concerne les parcs existants de :

- la ZAC de Ker d'Hervé implantée dans l'enveloppe urbaine de Loudéac (classée en UZ).
- Berlouze à Uzel dont le classement en secteur UZa vise à tenir compte de ses fonctions commerciales mais aussi artisanales.

La zone UZ permet d'accueillir des commerces dont la taille et les flux qu'ils génèrent sont incompatibles avec une implantation dans les centres villes ou l'enveloppe urbaine des bourgs.

### ► Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

Les critères et principes sont identiques à ceux retenus pour la délimitation de la zone UY.

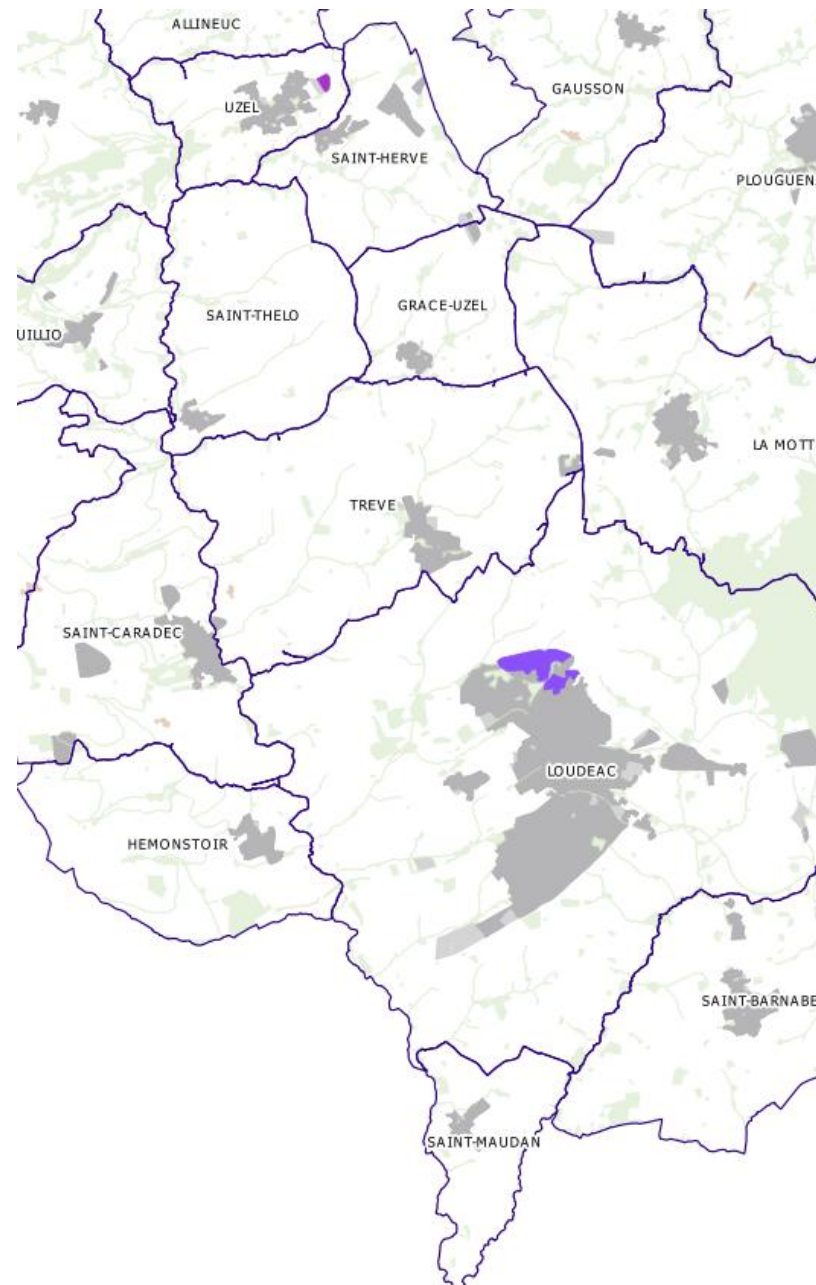
### ► Secteurs particuliers identifiés :

- UZa destiné à des activités commerciales et artisanales.

### ► Objectifs de la zone:

- Soutenir et développer l'accès à une offre commerciale variée et de qualité dans le cadre d'une complémentarité de l'offre commerciale de centre et périphérique :
- Préserver le rôle structurant des pôles commerciaux périphériques de Loudéac Communauté Bretagne Centre en poursuivant la qualification et le confortement de ses parcs commerciaux existants (au sein de leur périmètre existant ou de l'enveloppe urbaine dans laquelle ils sont implantés) ;
- Ne pas développer de nouveaux parcs commerciaux structurants.

Cartographie générale de la zone (**ZAC de Ker d'Hervé, Berlouze**)



## **LES ZONES A URBANISER**



## Les zones à urbaniser destinées à recevoir du tissu urbain mixte

### ZONES 1AUa

#### ► Caractéristiques de la zone :

La zone 1AUa est destinée à recevoir le développement résidentiel dans l'échéance du PLUi (à 2030). Elle dispose des équipements et réseaux à proximité suffisants permettant son ouverture à l'urbanisation. Le développement de cette zone :

- constitue le potentiel foncier résiduel nécessaire au regard des capacités d'accueil en logements du tissu urbain existant pour répondre aux besoins en logements du projet du territoire (cf. étude de densification et calibrage du développement dans le cadre d'une gestion économe de l'espace au chapitre 1.2 du présent rapport de présentation).
- favorise la mixité fonctionnelle et sociale ;
- vise à assurer une offre résidentielle de qualité tant en termes d'aménagement interne, de liaisonnement avec les quartiers voisins et les centres bourgs et de services, que d'insertion dans le paysage et l'environnement local ;

#### ► Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

La délimitation de cet ensemble de la zone a été établie au regard des caractéristiques mentionnées ci-avant et s'est appuyée sur les critères et principes suivants :

- Mettre en œuvre l'objectif de polarisation du développement autour de pôles biens définis, compacts et structurant une offre de services accessibles (cf. chapitre 1.2 du présent rapport de présentation).

Ceci explique, en cohérence avec le PADD et les OAP du PLUi, qu'à l'échelle de Loudéac Communauté Bretagne Centre le potentiel foncier de la zone 1AUa se concentre :

- Prioritairement sur le pôle urbain de Loudéac et dans les pôles de proximité : Uzel, Plouguenast, Plémet, La Chèze, Le Corlay-Haut-Corlay, Merdrignac, Trémoré, Collinée et Plessala communes déléguées de Le Mené ;
- ainsi que de façon moindre, dans les communes du secteur intermédiaire et les communes rurales du territoire.
  - Absence d'interférence avec le périmètre des 100 m des exploitations.
  - Rechercher systématiquement les possibilités de connexion de la zone avec les quartiers voisins et avec le centre-ville ou un centre de service. La zone 1AUa :

- Vise à donner de la profondeur urbaine aux centralités organisées sous forme de village-rue en privilégiant les espaces à proximité du centre,
- Vise à renforcer le potentiel foncier sur les axes permettant des accès efficaces vers le centre-ville comme la zone 1AUa rue du Mené à Loudéac.
  - Investir des vides et ilots du tissu urbain existant, comme à Corlay (route de Kerguel à proximité du cimetière), à Trévé (rue Cité du Versant), à Merdrignac (à proximité du collège), à Plessala LE MENE (entre la rue du Chêne Vert et la rue de Bel Air), à Plémet (en plein centre), Plumieux (entre le centre-bourg et le lotissement Beausoleil), La Motte (dans le centre, rue de la Douve aux Louais)...
  - Assurer un développement urbain en continuité et formant des lisières urbaines lisibles en complémentarité avec les zones urbaines existantes :
- minimiser les redents et décrochés lorsque cela était possible et que cela avait un sens du point de vue de la protection des espaces naturels et agricoles, à savoir lorsque :
  - Cela ne fractionnait pas l'espace agricole ni n'impactait l'équilibre de leur exploitation ;
  - Il n'existait pas d'enjeu de continuité écologique impliquant un classement en zone N ;
- renforcer le caractère compact de l'enveloppe urbaine globale : principe identique à celui adopté pour la délimitation des zones UA, UB et UC (cf. ci-avant)
- consolider la lisibilité des entrées dans l'enveloppe urbaine en investissant des ilots libres dans l'enveloppe urbaine existante (exemple de l'entrée sud est à Loudéac) ou créant de nouveaux quartiers avec une certaine profondeur.
  - Préserver la trame verte et bleue et ses prolongements dans les espaces urbanisés existants et nouveaux : principe identique à celui adopté pour la délimitation des zones UA, UB et UC (cf. ci-avant).
  - Privilégier les espaces sans topographie forte pour maîtriser les effets sur le paysage lointain et les ruissellements.
  - Préserver les conditions d'une desserte adaptée des nouvelles opérations d'aménagement dans l'enveloppe urbaine. En effet, localement, la délimitation de la zone 1UAa comprend des parcelles ou parties de parcelles dont la vocation est de garantir l'accès à la zone lorsque celle-ci se développe dans un contexte urbain existant.

En outre, les sites définis au PLUi en zone 1AUa font tous l'objet d'une OAP « secteur de projet ».

► Secteurs particuliers identifiés :

1AUp destinée à recevoir le développement résidentiel dans l'échéance du PLUi (à 2030). Il correspond au 2AUp visé par l'arrêté préfectoral pour la protection de captage (La Prénessaye – captage du Pont Querra)

► Objectifs de la zone:

- Favoriser la densification tout en tenant compte des spécificités paysagères locales et de la nature en ville ;
- Rechercher la diversité des fonctions urbaines dans le cadre d'une bonne coexistence de l'habitat avec des activités compatibles avec la proximité de logements ;
- Promouvoir la mixité sociale et générationnelle au travers d'une diversification du parc de logements et des modes d'implantation (mais compatible avec les objectifs paysagers) ;
- Rechercher systématiquement l'accessibilité aux centres villes et de services en favorisant les déplacements doux ;
- Renforcer la qualité des lisières urbaines et des entrées de villes et de bourgs ;
- Contribuer à l'amélioration du fonctionnement des zones urbaines existantes en favorisant une meilleure connexion entre les quartiers ;
- Poursuivre le renouvellement urbain ;
- Mettre en œuvre une gestion économe de l'espace.

► Cartographie générale de la zone (en rouge)



## ZONE 2AUa

### ► Caractéristiques de la zone :

La zone 2AUa relève des mêmes vocations, objectifs et principes de délimitation que ceux attribués à la zone 1AUa (cf. ci-avant).

En revanche, l'absence de réseaux suffisants à proximité implique que son ouverture à l'urbanisation soit subordonnée à une modification ou révision du présent PLUi.

Cette zone concerne 33 sites, ce qui équivaut à environ 36 ha répartis sur 19 des 41 communes du territoire.

### ► Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

- Cf. critères et principes adoptés pour la zone 1AUa ci-avant.

### ► Secteurs particuliers identifiés :

Sans objet

### ► Objectifs de la zone:

- Cf. objectifs attribués à la zone 1AUa ci-avant.

### ► Justification de l'institution de ces zones (Article R151-2 5° du Code de l'urbanisme) :

Ces secteurs se situent en prolongement de l'enveloppe urbaine existante et constitue de ce point de vue la réponse adéquate pour privilégier un développement compact, à proximité avec les centres et secteurs denses, visant un moindre impact sur l'agriculture.

Pour autant, ces sites sont classés en zone 2AUa car ils ne disposent pas à proximité des réseaux suffisants pour desservir la zone notamment d'assainissement.



► Cartographie générale de la zone (**en rouge**)



## Les zones à urbaniser spécialisées et destinées à être ouvertes à l'urbanisation à l'échéance du PLUi, soit à horizon 2030.

### ZONE 1AUe

#### ► Caractéristiques de la zone :

Cette zone a vocation à recevoir de nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif pour répondre aux besoins des populations existants et futurs : elle regroupe 17 sites répartis sur 11 communes.

Ces sites sont localisés dans ou en continuité de l'enveloppe urbaine existante des bourgs.

L'objectif de cette zone est de réserver à ces sites la vocation d'équipements publics ou d'intérêts collectifs et de leur attribuer des règles urbaines adaptées à leur vocation et leur fonctionnement. En effet, ces nouveaux équipements ont des fonctions spécifiques correspondant notamment à :

- Des extensions de cimetières ;
- L'extension ou la création d'établissements médicaux-sociaux : maison de retraite à Corlay.
- L'extension d'établissements scolaires à Collinée LE MENE, et Merdrignac.
- La création ou l'extension d'équipements techniques (centre technique communal...),
- Quelques créations d'équipements publics plus généralistes (salle des fêtes, plateau sportif...).

#### ► Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

- Emprise nécessaire au projet (création ou extension) et au fonctionnement de l'équipement concerné.
- Absence d'interférence avec les périmètres de 100 m autour des exploitations agricoles.

#### ► Secteurs particuliers identifiés :

Sans objet

#### ► Objectifs de la zone :

- Permettre le maintien et le développement des installations et constructions nécessaires à des espaces d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif ;
- Prendre en compte le contexte paysager dans lequel l'équipement s'inscrit.

► Cartographie générale de la zone (**en rouge**)



## ZONE 1AUenr

### ► Caractéristiques de la zone :

Cette zone est destinée à recevoir des équipements techniques pour la production d'énergie renouvelable. Elle regroupe 7 sites faisant l'objet de projets de fermes photovoltaïque engagés ou en cours d'instruction à la date de réalisation du présent document. La délimitation et le classement en zone 1AUenr fait donc le constat de ces projets :

- Un site à Saint-Mayeux ;
- Un site à Allineuc, localisé sur l'ancienne carrière (Le Grand Barra) ;
- 3 sites à Loudéac localisés sur l'ancienne décharge de Tilivet (le permis a été autorisé et l'étude d'impact réalisée), dans le parc d'activités du Docteur Etienne au lieu-dit Plaisance, et sur le secteur des Poulhauts.
- Un site localisé sur la commune déléguée de Saint Jacut du Mené – LE MENE
- Un site sur la commune de Laurenan

Compte tenu de l'état d'avancement des projets, de leur localisation sur des espaces déjà anthropisés et de leur vocation très spécialisée le PLUI ne prévoit pas d'OAP pour cette zone.

Cette zone dispose des équipements et réseaux suffisants à proximité permettant son ouverture à l'urbanisation au regard de sa vocation.

### ► Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

- Emprise nécessaire aux projets.

### ► Secteurs particuliers identifiés :

Sans objet.

### ► Objectifs de la zone:

- Développer les énergies renouvelables en favorisant l'utilisation des espaces non valorisables par l'agriculture.



► Cartographie générale de la zone (en rouge)



## Les zones à urbaniser destinées au développement de parcs d'activités (hors parcs commerciaux)

### ZONE 1AUT

#### ► Caractéristiques de la zone :

Les zones 1AUT sont destinées au développement des activités économiques et tertiaires. On retrouve ce zonage sur les parcs d'activités Triskell et Synergie à Loudéac ainsi que dans le bourg de Saint-Launeuc.

Elle dispose des équipements et réseaux suffisants à proximité permettant son ouverture à l'urbanisation.

#### ► Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

La zone 1AUT correspond à l'extension des parcs d'activités existants Triskell et Synergie à Loudéac. Ce zonage concerne également le centre bourg de la commune de Saint-Launeuc où une activité économique tertiaire est existante.

#### ► Secteurs particuliers identifiés :

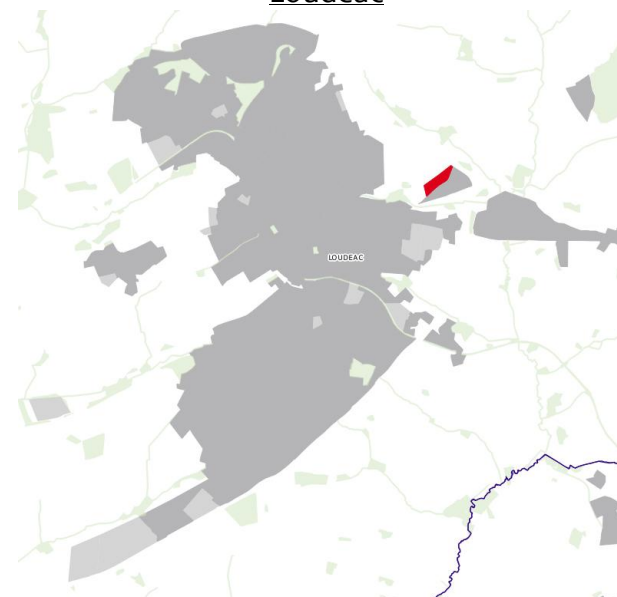
Sans objet.

#### ► Objectifs de la zone:

- Répondre aux besoins des activités tertiaires souhaitant s'implanter sur Loudéac
- Proposer un aménagement qualitatif de l'entrée de ville
- Regrouper les activités tertiaires en lien avec le service aux entreprises

#### ► Cartographie générale de la zone (en rouge)

Loudéac



Saint-Launeuc



## ZONE 1AUY

### ► Caractéristiques de la zone :

La zone 1AUY est destinée au développement de parcs d'activités économiques (artisanales, industrielles, logistiques et tertiaires).

Elle dispose des équipements et réseaux suffisants à proximité permettant son ouverture à l'urbanisation.

Elle regroupe : 15 sites répartis sur 11 des 41 communes de Loudéac Communauté Bretagne Centre, à savoir pour chaque espace de vie :

- EV de Corlay : 0 zone 1AUY
- EV de Guerlédan : 0 zone 1AUY
- EV de Le Mené : 2 zones 1AUY
- EV de Loudéac : 3 zones 1AUY
- EV de Merdrignac : 3 zones 1AUY
- EV de Plémet : 3 zones 1AUY
- EV de Plouguenast-Langast : 3 zones 1AUY
- EV d'Uzel : 1 zone 1AUY

La zone 1AUY constitue le potentiel foncier maximal nécessaire à la mise en œuvre du projet économique et des objectifs d'emplois du territoire (cf. PADD du présent PLUi) dans une logique :

- D'une politique de l'offre et d'agilité économique ;
- D'une gestion réactive et souple du foncier économique (cf. chapitre 1.2 du présent PLUi) visant à éviter / réduire ou compenser les impacts sur l'agriculture (principe de réversibilité et compensation en faveur de l'agriculture) tout en répondant au plus près des besoins des entreprises.

### ► Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

Le potentiel foncier de la zone 1AUY :

- Se concentre sur les pôles économiques majeurs et autour des 2 grandes infrastructures routières du territoire (D700 et N 164) ; ce qui permet à la fois une meilleure gestion des flux (stratégie du PADD). Cette accroche est essentielle pour les fonctions industrielles.

La zone 1AUY correspond à de l'extension des parcs d'activités existants avec une hiérarchisation forte entre :

- Les parcs d'activités structurants qui ont pour objectif d'insérer le territoire dans une économie de flux. Ces parcs sont situés à proximité et raccordés aux axes routiers majeurs que sont la RD700 et la RN164.
- Les parcs d'irrigation accueillent des entreprises artisanales locales participant au développement des espaces de vie dans l'optique de conforter les centralités de proximité.

Cette distinction entre parcs structurants et parcs d'irrigation se retrouve dans la capacité d'extension accordée à chacun de ces deux niveaux : les parcs structurants sont associés à des zones 1AUY de taille plus importante que les parcs d'irrigation.

Ces capacités d'extensions potentielles des parcs d'activités répondent aux besoins du territoire en matière de développement économique en complément des projets pouvant trouver leur place dans les zones déjà urbanisées.

- Se situe en continuité des parcs d'activité existant (à l'exception du projet de parc d'activité de La lande du Cran à Plouguenast-Langast).

Cette programmation du développement permet ainsi de :

- limiter le fractionnement des terres agricoles ;
- favoriser l'optimisation foncière au sein des nouveaux parcs d'activités mais aussi dans les parcs existants en facilitant la mutualisation d'équipements, services et accès existants ;
- limiter le besoin de création d'accès ;
- favoriser l'optimisation foncière au sein des nouveaux parcs d'activités mais aussi dans les parcs existants en facilitant la mutualisation d'équipements existants et d'accès ;
- optimiser l'insertion des parcs dans le paysage et de mieux qualifier ainsi les lisières urbaines et entrées de villes ;
- éviter les conflits d'usages avec les zones d'habitat ;
- mieux gérer les flux internes aux parcs d'activités et d'assurer ainsi la fluidité des circulations aux accès de la zone (et donc aux échangeurs et embranchement avec les routes départementales et nationales).

### ► Secteur particulier identifié :

Sans objet.

► Objectifs de la zone:

La zone 1AUY concerne uniquement des secteurs d'extension des parcs d'activités existants. A ce titre, les objectifs de la zone 1AUY reprennent intégralement les objectifs de la zone UY.

L'objectif dédié au traitement qualitatif du parc d'activités est renforcé dans le cadre de cette zone 1AUY, afin de favoriser un développement urbain maîtrisé par une délimitation pertinente des nouveaux secteurs générant un moindre impact sur l'environnement, le paysage et les activités agricoles.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été mises en œuvre pour chaque secteur de projet recouvrent les zones 1AUY du territoire de Loudéac Communauté Bretagne Centre.



► Cartographie générale de la zone (en rouge)



## ZONE 2AUY

### ► Caractéristiques de la zone :

La zone 2AUY relève des mêmes vocations, objectifs et principes de délimitation que ceux attribués à la zone 1AUY (cf. ci-avant).

En revanche, l'absence de réseaux suffisants à proximité implique que son ouverture à l'urbanisation soit subordonnée à une modification ou révision du présent PLUi.

Elle regroupe : 2 sites répartis sur 2 des 41 communes de Loudéac Communauté Bretagne Centre, à savoir pour chaque espace de vie :

- EV de Corlay : 0 zone 2AUY
- EV de Guerlédan : 0 zone 2AUY
- EV de Le Mené : 0 zone 2AUY
- EV de Loudéac : 1 zone 2AUY
- EV de Merdrignac : 0 zone 2AUY
- EV de Plémet : 1 zone 2AUY
- EV de Plouguenast-Langast : 0 zone 2AUY
- EV d'Uzel : 0 zone 2AUY

Le développement des zones 1AUY conditionnera l'ouverture à l'urbanisation à plus long terme des secteurs zonés en 2AUY.

### ► Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

- Cf. critères et principes adoptés pour la zone 1AUY ci-avant.

### ► Secteurs particuliers identifiés :

Sans objet

### ► Objectifs de la zone:

Cf. objectifs attribués à la zone 1AUY ci-avant.

► Cartographie générale de la zone (**en rouge**)



## ZONE 1AUZa

### ► Caractéristiques de la zone :

La zone 1AUZa est destinée au projet en cours de développement du parc commercial de Berlouze.

Elle dispose des équipements et réseaux suffisants à proximité permettant son ouverture à l'urbanisation.

### ► Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

Prend en compte les entreprises récemment implantées sur la zone d'activités et les projets actuellement en cours.

Se situe en continuité du parc d'activité existant

Cette capacité d'extension potentielle du parc d'activités répond aux besoins du territoire en matière de développement économique en complément des projets pouvant trouver leur place dans les zones déjà urbanisées ou les bourgs.

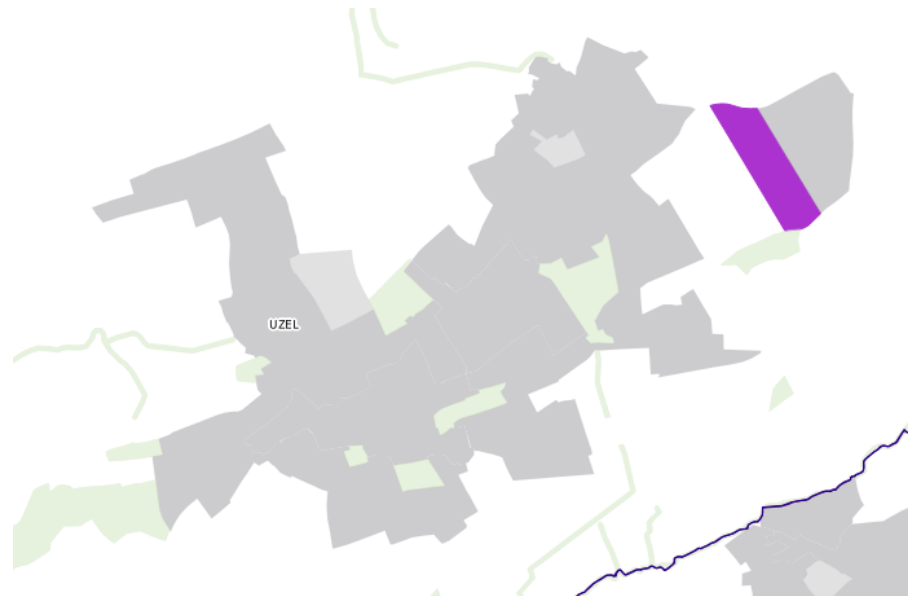
### ► Secteurs particuliers identifiés :

Sans objet

### ► Objectifs de la zone:

La zone 1AUZa concerne uniquement le projet en cours d'extension du parc d'activités existant de Berlouze. A ce titre, les objectifs de la zone 1AUZa reprennent les objectifs de la zone UZa.

### ► Cartographie générale de la zone (en violet)





## LES ZONES AGRICOLES

## ZONE A

### ► Caractéristiques de la zone :

La zone agricole, « zone A », correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A intègre la quasi-totalité des sites d'exploitations agricoles recensés lors du diagnostic agriculture sur le territoire de Loudéac Communauté Bretagne Centre (à une exception près sur un total de plus de 1520 sièges d'exploitations agricoles recensés).

La zone A couvre des secteurs qui présentent des caractéristiques diverses :

- Des espaces ouverts constitués de parcelles cultivées ;
- Les espaces de serres ;
- Des espaces bâtis, correspondant à des bâtiments agricoles (zonage A) mais aussi à des bâtiments diffus à usage d'habitation.

### ► Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

La zone A est présente sur l'ensemble des communes du territoire de Loudéac Communauté Bretagne Centre. Elle occupe près de 93 600 hectares du territoire de Loudéac Communauté Bretagne Centre.

La délimitation relative de la zone A au regard des zones U et AU a été réalisée suite à un diagnostic complet couvrant l'ensemble du territoire de Loudéac Communauté Bretagne Centre. Ce recensement permet à la collectivité de disposer d'une base de données sous SIG exhaustive, géo-localisée et actualisable, dont les principaux éléments sont :

- Les sièges d'exploitation en activité et les sites de productions secondaires ;
- Les bâtiments agricoles en activité, à vocation d'élevage ou de matériels/stockage sans animaux ;
- La composition des chefs d'exploitation et de la main d'œuvre familiale (conjointes) ;
- L'âge des chefs d'exploitation ;
- Les perspectives d'une reprise/transmission à 5/10 ans (familiale voire à un tiers) ;
- Inversement, les perspectives d'arrêt de l'activité d'élevage à 5 ans.

La collectivité a choisi de faire figurer en zone A les surfaces exploitées identifiées dans le Registre Parcellaire Graphique (RPG lié à la déclaration « PAC » des agriculteurs, année de référence en 2017). Au regard des informations issues du diagnostic agricole, la zone A a été ajustée en tenant compte de deux dimensions :

- Les secteurs naturels sensibles ont été déduits (ZNIEFF et Natura) ainsi que les cours d'eau, boisements, zones de présomption archéologiques ... ;
- Les conditions de mise aux normes sanitaires éventuelle d'un bâtiment agricole existant ;

L'analyse de sensibilité effectuée pour déterminer les secteurs de projet d'aménagement a permis de cibler un impact potentiel sur l'agriculture mesuré (cf. rapport de présentation, volet agriculture dédié à cette analyse).

La délimitation de la zone A s'appuie donc en premier lieu sur les ilots effectivement exploités par l'agriculture et sur les constructions et installations existantes liées aux activités agricoles.

Elle ne contient pas de prescriptions particulières pour les milieux écologiques puisque les autres outils qui formalisent les continuités vertes et bleues et qui se superposent à la zone A les prévoient :

- Trame zones humides ;
- Espace Boisé Classé (EBC) ;
- Bocage (protection « loi paysage »).

### ► Secteurs particuliers identifiés :

- Ap : espace agricole pour lequel il existe un enjeu lié à la présence d'un périmètre de protection des captages.

Les zones Ap représentent 0.81 % des zones agricoles du règlement.

### ► Objectifs de la zone:

Les objectifs de la zone A portent principalement sur :

- La volonté de maintenir et de développer les conditions et la fonctionnalité agricoles, quelle que soit la production (polyculture, élevage...) ainsi que les activités économiques en lien avec l'activité agricole ;
- L'identification des espaces majeurs de production agricole à préserver du développement urbain ;
- La mobilisation vis-à-vis des risques par la prise en compte des aléas liés au risques inondation ;
- Une démarche transversale pour préserver la qualité de l'eau (sous-secteurs Ap).

Ces objectifs sont essentiellement traduits dans les règles d'occupation et d'utilisation du sol de la zone A.

## **LES ACTIVITES ET EQUIPEMENTS ISOLES EN CONTEXTE AGRICOLE**

Certaines zones ont été déterminées selon les critères relevant du principe des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone A ou N. Le Code de l'urbanisme précise que : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.»

Au sein de la zone A, il existe des zones particulières identifiées au titre des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Ces zones A indicées prennent en compte des activités existantes ou des projets situés en contexte agricole. On distingue ainsi les zones :

- ▶ Ae : dédiée aux équipements et infrastructures publics ou d'intérêt collectif
- ▶ AETA: dédiée aux entreprises de travaux agricoles et de travaux publics, en contexte agricole
- ▶ Af : dédiée aux activités forestières en contexte agricole
- ▶ Ag : aire d'accueil des gens du voyage
- ▶ Al : dédiée aux activités sportives, culturelles, de loisirs ou touristiques sans hébergement
- ▶ At : dédiée aux activités sportives, culturelles, de loisirs ou touristiques avec hébergement
- ▶ Ay : dédiée aux activités économiques isolées (artisanales, commerciales, industrielles...)
- ▶ Ayp : dédiée aux activités économiques isolées (artisanales, commerciales, industrielles...) dans un périmètre de protection de captage



## ZONE Ae

### ► Caractéristiques de la zone :

La zone Ae regroupe des équipements et infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui sont implantées de manière isolée en contexte agricole. Ces activités isolées sont sans lien avec le caractère dominant de la zone environnante (A) et l'unité foncière qu'elles utilisent n'a pas d'usage agricole.

Cette zone est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au sens du Code de l'urbanisme. Elle vise à prendre en compte ces équipements et donc à répondre aux besoins d'aménagements et de constructions liés à leur évolution mais en bornant à la surface existante aménagée tout en laissant des possibilités d'extension des bâtiments et/ou aménagements présents ;

Le territoire de Loudéac Communauté Bretagne Centre compte 17 zones Ae identifiées, réparties sur 11 des 41 communes de Loudéac Communauté Bretagne Centre, à savoir pour chaque espace de vie :

- EV de Corlay : 0 zone Ae
- EV de Guerlédan : 1 zone Ae
- EV de Le Mené : 5 zones Ae
- EV de Loudéac : 1 zone Ae
- EV de Merdrignac : 3 zones Ae
- EV de Plémet : 1 zone Ae
- EV de Plouguenast-Langast : 3 zones Ae
- EV d'Uzel : 3 zones Ae

Ces 17 sites en contexte agricole constituent des STECAL par défaut car :

- Ils n'ont pas de vocation agricole et le zonage du PLUI fait le constat de leur vocation particulière en bornant la délimitation de la zone à l'emprise foncière existante occupée et utilisée par ces activités ;
- Ils sont isolés et se situent en contexte agricole.

### ► Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

Ces équipements situés en Ae sont des hangars communaux, cimetières ou encore déchetteries. La délimitation de la zone s'appuie sur l'emprise existante des bâtiments et aménagements de ces équipements tout en laissant des possibilités d'extension.

### ► Secteurs particuliers identifiés :

Sans objet

### ► Objectifs de la zone:

- Prendre en compte les bâtiments et aménagements des équipements publics ou d'intérêt collectif existants en secteur rural ;
- Répondre aux besoins d'aménagements, d'extensions et de constructions liés à l'évolution de ces équipements isolés ;
- Ne pas engendrer d'impact sur les terres agricoles que le PLUi protège.

## ZONE AETA

### ► Caractéristiques de la zone :

La zone AETA regroupe des entreprises de travaux agricoles et de travaux publics, en contexte agricole qui sont implantées de manière isolée. Ces activités isolées sont sans lien avec le caractère dominant de la zone environnante (A) et l'unité foncière qu'elles utilisent n'a pas d'usage agricole.

Cette zone est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au sens du Code de l'urbanisme. Elle vise à prendre en compte ces équipements et donc à répondre aux besoins d'aménagements et de constructions liés à leur évolution mais en les bornant à la surface existante aménagée tout en laissant des possibilités d'extension des bâtiments et/ou aménagements présents ;

Le territoire de Loudéac Communauté Bretagne Centre compte 4 zones AETA identifiées, réparties sur 3 des 41 communes de Loudéac Communauté Bretagne Centre, à savoir pour chaque espace de vie :

- EV de Corlay : 0 zone AETA
- EV de Guerlédan : 1 zone AETA
- EV de Le Mené : 2 zones AETA
- EV de Loudéac : 0 zone AETA
- EV de Merdrignac : 1 zone AETA
- EV de Plémet : 0 zone AETA
- EV de Plouguenast-Langast : 0 zone AETA
- EV d'Uzel : 0 zone AETA

Ces 4 sites en contexte agricole constituent des STECAL par défaut car :

- Ils n'ont pas de vocation agricole et le zonage du PLUI fait le constat de leur vocation particulière en bornant la délimitation de la zone à l'emprise foncière existante occupée et utilisée par ces activités ;
- Ils sont isolés et se situent en contexte agricole.

### ► Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

Ces activités situées en AETA utilisent des espaces anthropisés et bâtiments existants.

La délimitation de la zone s'appuie sur l'emprise existante des bâtiments et aménagements utilisés par ces activités tout en laissant des possibilités d'extension des bâtiments.

### ► Secteurs particuliers identifiés :

Sans objet

### ► Objectifs de la zone :

- Prendre en compte les bâtiments et aménagements des équipements publics ou d'intérêt collectif existants en secteur rural ;
- Répondre aux besoins d'aménagements, d'extensions et de constructions liés à l'évolution de ces équipements isolés ;
- Ne pas engendrer d'impact sur les terres agricoles que le PLUi protège.

## ZONE Af

### ► Caractéristiques de la zone :

La zone Af regroupe des *activités forestières en contexte agricole* qui sont implantées de manière isolée. Ces activités isolées sont sans lien avec le caractère dominant de la zone environnante (A) et l'unité foncière qu'elles utilisent n'a pas d'usage agricole.

Cette zone est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au sens du Code de l'urbanisme. Elle vise à prendre en compte ces équipements et donc à répondre aux besoins d'aménagements et de constructions liés à leur évolution mais en les bornant à la surface existante aménagée tout en laissant des possibilités d'extension des bâtiments et/ou aménagements présents ;

Le territoire de Loudéac Communauté Bretagne Centre compte 1 zone Af identifiée, répartie sur 1 des 41 communes de Loudéac Communauté Bretagne Centre, à savoir pour chaque espace de vie :

- EV de Corlay : 0 zone Af
- EV de Guerlédan : 0 zone Af
- EV de Le Mené : 1 zone Af
- EV de Loudéac : 0 zone Af
- EV de Merdrignac : 0 zone Af
- EV de Plémet : 0 zone Af
- EV de Plouguenast-Langast : 0 zone Af
- EV d'Uzel : 0 zone Af

Ce site en contexte agricole constitue un STECAL par défaut car :

- Il n'a pas de vocation agricole et le zonage du PLUI fait le constat de sa vocation particulière en bornant la délimitation de la zone à l'emprise foncière existante occupée et utilisée par ces activités ;
- Il est isolé et se situe en contexte agricole.

### ► Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

Ces équipements situés en Af sont des bâtiments nécessaires aux entreprises de travaux forestiers. La délimitation de la zone s'appuie sur l'emprise existante des bâtiments et aménagements de ces équipements tout en laissant des possibilités d'extension.

### ► Secteurs particuliers identifiés :

Sans objet

### ► Objectifs de la zone :

- Prendre en compte les bâtiments et aménagements des équipements publics ou d'intérêt collectif existants en secteur rural ;
- Répondre aux besoins d'aménagements, d'extensions et de constructions liés à l'évolution de ces équipements isolés ;
- Ne pas engendrer d'impact sur les terres agricoles que le PLUi protège.

## ZONE Ag

### ► Caractéristiques de la zone :

Cette zone correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage existante qui est implantée à Loudéac, au lieu-dit Cojean.

Elle constitue un STECAL par défaut car :

- elle est existante et le zonage du PLUI en fait le constat en bornant la délimitation de la zone AG à l'emprise foncière existante et incluant le périmètre de la future aire d'accueil ;
- elle est isolée et se situe en contexte agricole, au-delà de la RD41 qui la sépare de l'enveloppe urbaine de Loudéac.

### ► Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

- Périmètre existant de l'aire d'accueil des gens du voyage incluant le projet de nouvelle aire d'accueil des gens du voyage qui verra le jour à l'ouest de l'aire existante.

### ► Secteurs particuliers identifiés :

Sans objet.

### ► Objectifs de la zone:

- Construire une nouvelle aire d'accueil en prévoyant entre autres l'aménagement de sanitaires individuels permettant de responsabiliser les personnes, donc de limiter les dégradations volontaires et de rationaliser les coûts.
- Une aire d'accueil de grand passage va voir le jour en lieu et place de l'aire des gens du voyage actuelle.



## ZONE AI

### ► Caractéristiques de la zone :

La zone AI regroupe des activités sportives, culturelles, de loisirs ou touristiques sans hébergement qui sont implantées de manière isolée en contexte agricole. Ces activités isolées sont sans lien avec le caractère dominant de la zone environnante (A) et l'unité foncière qu'elles utilisent n'a pas d'usage agricole. Cette zone peut également être réalisée pour la prise en compte d'un projet d'activités sportives, culturelles ou de loisirs précis et justifiés.

Cette zone est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au sens du Code de l'urbanisme. Elle vise à pérenniser ces activités et donc à répondre aux besoins d'aménagements et de constructions liés à leur évolution mais en les bornant à la surface existante aménagée tout en laissant des possibilités d'extension des bâtiments et/ou aménagements présents.

En effet, ces espaces doivent rester des sites d'activités ponctuels qui n'impactent pas l'agriculture.

Le territoire de Loudéac Communauté Bretagne Centre compte 33 zones AI identifiées, réparties sur 20 des 41 communes de Loudéac Communauté Bretagne Centre, à savoir pour chaque espace de vie :

- EV de Corlay : 1 zone AI
- EV de Guerlédan : 3 zone AI
- EV de Le Mené : 2 zones AI
- EV de Loudéac : 8 zones AI
- EV de Merdrignac : 8 zones AI
- EV de Plémet : 2 zones AI
- EV de Plouguenast-Langast : 2 zones AI
- EV d'Uzel : 7 zones AI

Ces 33 sites en contexte agricole constituent des STECAL par défaut car :

- Ils n'ont pas de vocation agricole et le zonage du PLUI fait le constat de leur vocation particulière en bornant la délimitation de la zone à l'emprise foncière existante occupée et utilisée par ces activités ;
- Ils sont isolés et se situent en contexte agricole.

### ► Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

Ces activités situées en AI utilisent des espaces anthropisés et bâtiments existants.

La délimitation de la zone s'appuie sur l'emprise existante des bâtiments et aménagements utilisés par ces activités tout en laissant des possibilités d'extension.

### ► Secteurs particuliers identifiés :

Sans objet

### ► Objectifs de la zone:

- Préserver et soutenir les activités touristiques existantes en secteur rural ;
- Répondre aux besoins d'aménagements, d'extensions et de constructions liés à l'évolution des activités sportives, culturelles ou de loisirs isolées ;
- Développer les fonctions culturelles et de loisirs essentielles au renforcement de l'attractivité résidentielle et économique du territoire ;
- Ne pas engendrer d'impact sur les terres agricoles que le PLUi protège.

## ZONE At

### ► Caractéristiques de la zone :

La zone At regroupe des activités sportives, culturelles, de loisirs ou touristiques avec hébergement, qui sont implantées de manière isolée en contexte agricole. Le plus souvent elles comportent les habitations des professionnels menant ces activités. Ces activités isolées sont sans lien avec le caractère dominant de la zone environnante (A) et l'unité foncière qu'elles utilisent n'a pas d'usage agricole. Cette zone peut également être réalisée pour la prise en compte d'un projet précis et justifiés.

Cette zone est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au sens du Code de l'urbanisme. Elle vise à pérenniser ces activités et donc à répondre aux besoins d'aménagements et de constructions liés à leur évolution mais en les bornant à la surface existante aménagée tout en laissant des possibilités d'extension des bâtiments et/ou aménagements présents.

En effet, ces espaces doivent rester des sites d'activités ponctuels qui n'impactent pas l'agriculture.

Le territoire de Loudéac Communauté Bretagne Centre compte 49 zones At identifiées, réparties sur 18 des 41 communes de Loudéac Communauté Bretagne Centre, à savoir pour chaque espace de vie :

- EV de Corlay : 0 zone At
- EV de Guerlédan : 7 zones At
- EV de Le Mené : 4 zone At
- EV de Loudéac : 4 zones At
- EV de Merdrignac : 10 zones At
- EV de Plémet : 16 zones At
- EV de Plouguenast-Langast : 3 zones At
- EV d'Uzel : 5 zones At

Ces 49 sites en contexte agricole (cf. ci-avant) constituent des STECAL par défaut car :

- Ils n'ont pas de vocation agricole et le zonage du PLUI fait le constat de leur vocation particulière en bornant la délimitation de la zone à l'emprise foncière existante occupée et utilisée par ces activités ;
- Ils sont isolés et se situent en contexte agricole.

### ► Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

Ces activités situées en At utilisent des espaces anthropisés et bâtiments existants.

La délimitation de la zone s'appuie sur l'emprise existante des bâtiments et aménagements utilisés par ces activités tout en laissant des possibilités d'extension.

### ► Secteurs particuliers identifiés :

Sans objet

### ► Objectifs de la zone:

- Préserver et soutenir les activités touristiques existantes en secteur rural ;
- Répondre aux besoins d'aménagements, d'extensions et de constructions liés à l'évolution des activités touristiques isolées ;
- Soutenir le dynamisme social caractéristique du territoire ;
- Ne pas engendrer d'impact sur les terres agricoles que le PLUi protège.

## ZONE Ay

### ► Caractéristiques de la zone :

La zone Ay regroupe des activités artisanales (bâtiment,...), commerciales ou industrielles existantes qui sont implantées de manière isolée en contexte agricole. Le plus souvent elles comportent les habitations des professionnels menant ces activités. Ces activités isolées sont sans lien avec le caractère dominant de la zone environnante (A) et l'unité foncière qu'elles utilisent n'a pas d'usage agricole. Cette zone peut également être réalisée pour la prise en compte d'un projet précis et justifiés ou encore des bâtiments existant désaffecté mais qui pourraient être réinvestis par une activité.

Cette zone est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au sens du Code de l'urbanisme. Elle vise à pérenniser ces activités et donc à répondre aux besoins d'aménagements et de constructions liés à leur évolution mais en les bornant à l'enveloppe bâtie existante tout en laissant des possibilités d'extension des bâtiments présents.

En effet, ces espaces doivent rester des sites d'activités ponctuels qui n'impactent pas l'agriculture.

Le territoire de Loudéac Communauté Bretagne Centre compte 205 zones Ay identifiées, réparties sur 38 des 41 communes de Loudéac Communauté Bretagne Centre, à savoir pour chaque espace de vie :

- EV de Corlay : 10 zones Ay
- EV de Guerlédan : 14 zones Ay
- EV de Le Mené : 24 zones Ay
- EV de Loudéac : 42 zones Ay
- EV de Merdrignac : 50 zones Ay
- EV de Plémet : 21 zones Ay
- EV de Plouguenast-Langast : 28 zones Ay
- EV d'Uzel : 16 zones Ay

Ces 204 sites en contexte agricole constituent des STECAL par défaut car :

- Ils n'ont pas de vocation agricole et le zonage du PLUI fait le constat de leur vocation particulière en bornant la délimitation de la zone à l'emprise foncière existante occupée et utilisée par ces activités ;
- Ils sont isolés et se situent en contexte agricole.

### ► Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

Ces activités situées en Ay utilisent des espaces anthropisés et bâtiments existants (reprise de bâtiment agricole ou industriel avec diversification des activités à caractère artisanal, para-agricole, forestier, services à la personne...).

Le repérage des activités non agricoles en contexte rural s'est concentré sur les activités artisanales, commerciales ou industrielles s'exerçant déjà de manière isolée (hors parcs d'activités classés en UY).

La délimitation de la zone s'appuie sur l'emprise existante des bâtiments et aménagements utilisés par ces activités tout en laissant des possibilités d'extension des bâtiments.

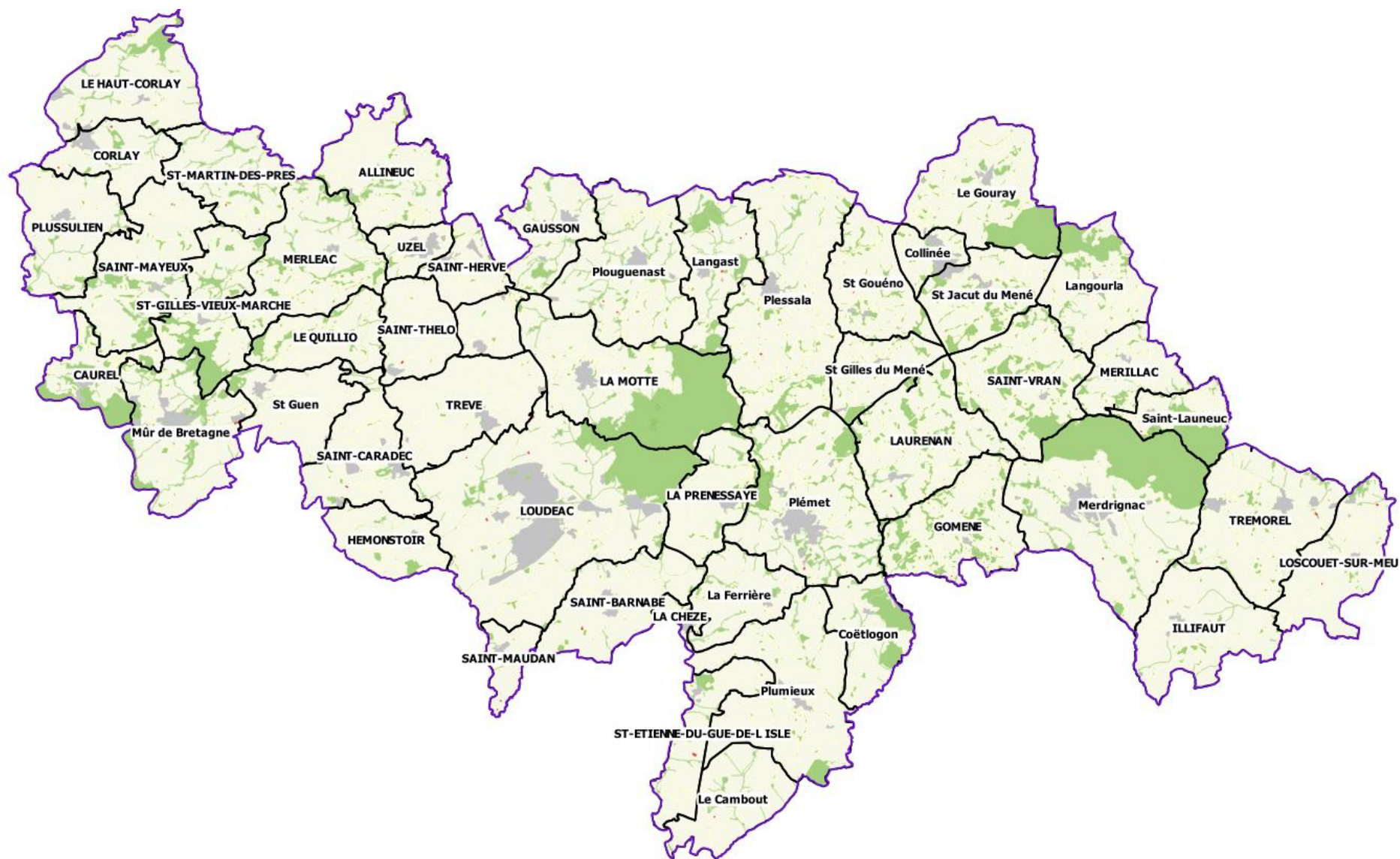
### ► Secteurs particuliers identifiés :

Ayp : destiné aux activités artisanales, commerciales ou industrielles isolées en contexte agricole et lié à un périmètre de protection des captages

### ► Objectifs de la zone:

- Préserver et soutenir les activités économiques existantes en secteur rural ;
- Répondre aux besoins d'aménagements, d'extensions et de constructions liés à l'évolution des activités économiques isolées mais en les bornant à l'enveloppe bâtie existante sur laquelle elles sont implantées ;
- Tenir compte des spécificités d'activités isolés pouvant générer des risques industriels (Nitro Bickford à la Motte) ;
- Ne pas engendrer d'impact sur les terres agricoles que le PLUi protège.

- Cartographie générale de la zone (zone A en blanc – autres zones A en rouge)





## **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## ZONE N

### ► Caractéristiques de la zone :

La zone naturelle et forestière, « Zone N », correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

### ► Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation

Les zones naturelles représentent environ 20 000 ha sur le territoire de Loudéac Communauté Bretagne Centre.

La zone naturelle a été délimitée en s'appuyant sur les espaces suivants :

- Les espaces concernés par les inventaires et classements écologiques et patrimoniaux : Natura 2000, espaces naturels sensibles, ZNIEFF 1 et ZNIEFF 2, et vestiges archéologiques (zones 2 de l'inventaire DRAC).
- Les espaces à dominante « naturelle » et non ou peu exploités par l'agriculture : landes, bois, fonds de vallée non cultivés, coteaux marqués, « coulées vertes » aux abords ou dans les agglomérations. Ainsi, il a été privilégié la vocation naturelle dans des secteurs pouvant comprendre quelques parcelles cultivées entourées de prairies ou de boisements, afin de formaliser la continuité de la zone naturelle (cf : 1.3.6 justification des autres dispositions graphiques).
- Les abords des cours d'eau inventoriés au titre des SAGEs depuis lesquels est délimitée la zone N, sur une largeur de 5 m de part et d'autres du cours d'eau. L'inventaire des cours d'eau intégré dans le PLUIH est celui validé par les SAGE et intégré à l'inventaire départemental disponible sur le site internet des services de l'État : <http://www.cotes-darmor.pref.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/L-eau/Cartographie-des-cours-d-eau-du-departement>.

### ► Secteurs particuliers identifiés :

#### **La zone N représente 97,52 % des zones naturelles du règlement**

Les espaces classés en N font l'objet de dispositions visant à préserver ou améliorer leurs caractéristiques écologiques et/ou paysagères. De manière générale, et sous réserve des conditions prévues par le règlement, les occupations permises ne peuvent avoir pour objet que la sauvegarde, la restauration et l'entretien des milieux, l'extension des habitations

existantes, leurs annexes ainsi que les projets d'intérêt général ne pouvant s'implanter ailleurs.

- Np : espace naturel et forestier pour lequel il existe un enjeu lié à la présence d'un périmètre de protection des captages.

Les zones Np représentent 1.68 % des zones naturelles du règlement.

### ► Objectifs de la zone:

La zone naturelle et ses sous-secteurs permettent la mise en œuvre de plusieurs objectifs du PADD :

- Rester mobilisé sur la préservation de la ressource en eau à travers les sous-secteurs Np et la protection des abords des cours d'eau en N.
- Renforcer la mise en valeur des milieux naturels les plus emblématiques et de la nature ordinaire à travers les secteurs N.
- Limiter la consommation d'espace par un urbanisme intense et efficace (secteurs N).
- Renforcer les actions pour rendre plus transparente la RN 164 et atténuer les effets de l'urbanisation par la mise en place de perméabilités écologiques à l'échelle des agglomérations et dans les projets urbains.
- Prendre en compte les risques et notamment les aléas liés au risque inondation.

## **LES ACTIVITES ET EQUIPEMENTS ISOLES EN CONTEXTE NATUREL**

Certaines zones ont été déterminées selon les critères relevant du principe des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone A ou N. Le Code de l'urbanisme précise que : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.»

Au sein de la zone N, il existe des zones particulières identifiées au titre des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Ces zones N indicées prennent en compte des activités existantes ou des projets situés en contexte naturel. On distingue ainsi les zones :

- ▶ Ni : secteur destiné au stockage des déchets inertes
- ▶ NI : dédiée aux activités sportives, culturelles, de loisirs ou touristiques sans hébergement
- ▶ Nt : dédiée aux activités sportives, culturelles, de loisirs ou touristiques avec hébergement
- ▶ Ny : dédiée aux activités économiques isolées (artisanales, commerciales, industrielles...)
- ▶ NCe : secteur destiné à l'exploitation de carrières



## ZONE Ni

### ► Caractéristiques de la zone :

La zone Ni regroupe des secteurs destinés au stockage de déchets inertes qui sont implantés de manière isolée en contexte naturel. Ces activités isolées sont sans lien avec le caractère dominant de la zone environnante (N) et l'unité foncière.

**Cette zone n'est pas un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au sens du Code de l'urbanisme.**

Le territoire de Loudéac Communauté Bretagne Centre compte 1 zone Ni identifiée, répartie sur 1 des 41 communes de Loudéac Communauté Bretagne Centre, à savoir pour chaque espace de vie :

- EV de Corlay : 0 zone Ni
- EV de Guerlédan : 0 zone Ni
- EV de Le Mené : 1 zone Ni
- EV de Loudéac : 0 zone Ni
- EV de Merdrignac : 0 zone Ni
- EV de Plémet : 0 zone Ni
- EV de Plouguenast-Langast : 0 zone Ni
- EV d'Uzel : 0 zone Ni

### ► Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

Ces équipements situés en Ni sont liés au stockage de déchets inertes. La délimitation de la zone s'appuie sur l'emprise existante des bâtiments et aménagements de ces équipements tout en laissant des possibilités d'extension.

### ► Secteurs particuliers identifiés :

Sans objet

### ► Objectifs de la zone:

- Prendre en compte les lieux de stockage de déchets inertes existants en secteur rural ;
- Répondre aux besoins d'aménagements, d'extensions et de constructions liés à l'évolution de ces activités ;
- Ne pas engendrer d'impact sur les zones naturelles que le PLUi protège.

## ZONE NI

### ► Caractéristiques de la zone :

La zone NI regroupe des activités sportives, culturelles, de loisirs ou touristiques sans hébergement qui sont implantées de manière isolée en contexte naturel. Ces activités isolées sont sans lien avec le caractère dominant de la zone environnante (N) et l'unité foncière qu'elles utilisent n'a pas d'usage naturel.

Cette zone est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au sens du Code de l'urbanisme. Elle vise à pérenniser ces activités et donc à répondre aux besoins d'aménagements et de constructions liés à leur évolution mais en les bornant à la surface existante aménagée tout en laissant des possibilités d'extension des bâtiments et/ou aménagements présents ;

Le territoire de Loudéac Communauté Bretagne Centre compte 10 zones NI identifiées, réparties sur 7 des 41 communes de Loudéac Communauté Bretagne Centre, à savoir pour chaque espace de vie :

- EV de Corlay : 0 zone NI
- EV de Guerlédan : 4 zones NI
- EV de Le Mené : 0 zone NI
- EV de Loudéac : 1 zone NI
- EV de Merdrignac : 1 zone NI
- EV de Plémet : 2 zones NI
- EV de Plouguenast-Langast : 1 zone NI
- EV d'Uzel : 2 zones NI

Ces 12 sites en contexte naturel (cf. ci-avant) constituent des STECAL par défaut car :

- Ils n'ont pas de vocation naturelle et le zonage du PLUi fait le constat de leur vocation particulière en bornant la délimitation de la zone à l'emprise foncière existante occupée et utilisée par ces activités ;
- Ils sont isolés et se situent en contexte naturel.

### ► Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

Ces activités situées en NI utilisent des espaces anthropisés et bâtiments existants.

La délimitation de la zone s'appuie sur l'emprise existante des bâtiments et aménagements utilisés par ces activités tout en laissant des possibilités d'extension.

### ► Secteurs particuliers identifiés :

Sans objet

### ► Objectifs de la zone:

- Préserver et soutenir les activités touristiques existantes en secteur rural ;
- Répondre aux besoins d'aménagements, d'extensions et de constructions liés à l'évolution des activités sportives, culturelles ou de loisirs isolées ;
- Développer les fonctions culturelles et de loisirs essentielles au renforcement de l'attractivité résidentielle et économique du territoire ;
- Ne pas engendrer d'impact sur les zones naturelles que le PLUi protège.

## ZONE Nt

### ► Caractéristiques de la zone :

La zone Nt regroupe des activités sportives, culturelles, de loisirs ou touristiques avec hébergement, qui sont implantées de manière isolée en contexte naturel. Elles peuvent comporter les habitations des professionnels menant ces activités. Ces activités isolées sont sans lien avec le caractère dominant de la zone environnante (N) et l'unité foncière qu'elles utilisent n'a pas d'usage agricole. Cette zone peut également être réalisée pour la prise en compte d'un projet précis et justifiés.

Cette zone est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au sens du Code de l'urbanisme. Elle vise à pérenniser ces activités et donc à répondre aux besoins d'aménagements et de constructions liés à leur évolution mais en les bornant à la surface existante aménagée tout en laissant des possibilités d'extension des bâtiments et/ou aménagements présents ;

En effet, ces espaces doivent rester des sites d'activités ponctuels qui n'impactent pas la zone naturelle.

Le territoire de Loudéac Communauté Bretagne Centre compte 8 zones Nt identifiées, réparties sur 6 des 41 communes de Loudéac Communauté Bretagne Centre, à savoir pour chaque espace de vie :

- EV de Corlay : 0 zone Nt
- EV de Guerlédan : 2 zones Nt
- EV de Le Mené : 0 zone Nt
- EV de Loudéac : 0 zone Nt
- EV de Merdrignac : 4 zones Nt
- EV de Plémet : 0 zone Nt
- EV de Plouguenast-Langast : 0 zone Nt
- EV d'Uzel : 2 zones Nt

Ces 8 sites en contexte naturel constituent des STECAL par défaut car:

- Ils n'ont pas de vocation naturelle et le zonage du PLUI fait le constat de leur vocation particulière en bornant la délimitation de la zone à l'emprise foncière existante occupée et utilisée par ces activités ;
- Ils sont isolés et se situent en contexte naturel.

### ► Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

Ces activités situées en Nt utilisent des espaces anthropisés et bâtiments existants.

La délimitation de la zone s'appuie sur l'emprise existante des bâtiments et aménagements utilisés par ces activités tout en laissant des possibilités d'extension.

### ► Secteurs particuliers identifiés :

Sans objet

### ► Objectifs de la zone:

- Préserver et soutenir les activités touristiques existantes en secteur rural ;
- Répondre aux besoins d'aménagements, d'extensions et de constructions liés à l'évolution des activités touristiques isolées ;
- Soutenir le dynamisme social caractéristique du territoire ;
- Ne pas engendrer d'impact sur les zones agricoles que le PLUi protège.

## ZONE Ny

### ► Caractéristiques de la zone :

La zone Ny regroupe des activités artisanales (bâtiment,...), commerciales ou industrielles existantes qui sont implantées de manière isolée en contexte agricole. Ces activités isolées sont sans lien avec le caractère dominant de la zone environnante (N). Cette zone peut également être réalisée pour la prise en compte de bâtiments existants désaffectés mais qui pourraient être réinvestis par une activité.

Cette zone est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au sens du Code de l'urbanisme. Elle vise à pérenniser ces activités et donc à répondre aux besoins d'aménagements et de constructions liés à leur évolution mais en les bornant à l'enveloppe bâtie existante tout en laissant des possibilités d'extension des bâtiments présents ;

Le territoire de Loudéac Communauté Bretagne Centre compte 3 zones Ny identifiées, réparties sur 1 des 41 communes de Loudéac Communauté Bretagne Centre, à savoir la commune de La Motte :

Ces 3 sites en contexte naturel (cf. ci-avant) constituent des STECAL par défaut car :

- Ils n'ont pas de vocation naturelle et le zonage du PLUi fait le constat de leur vocation particulière en bornant la délimitation de la zone à l'emprise foncière existante occupée et utilisée par ces activités ;
- Ils sont isolés et se situent en contexte naturel.

### ► Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

Ces activités situées en Ny utilisent des espaces anthropisés et bâtiments existants (reprise de bâtiment agricole ou industriel avec diversification des activités à caractère artisanal, para-agricole, forestier, services à la personne...).

Le repérage des activités non agricoles en contexte naturel s'est concentré sur les activités artisanales, commerciales ou industrielles s'exerçant déjà de manière isolée (hors parcs d'activités classés en UY).

La délimitation de la zone s'appuie sur l'emprise existante des bâtiments et aménagements utilisés par ces activités tout en laissant des possibilités d'extension des bâtiments.

### ► Secteurs particuliers identifiés :

Sans objet

### ► Objectifs de la zone:

- Préserver et soutenir les activités économiques existantes en secteur rural ;
- Répondre aux besoins d'aménagements, d'extensions et de constructions liés à l'évolution des activités économiques isolées mais en les bornant à l'enveloppe bâtie existante sur laquelle elles sont implantées ;
- Tenir compte des spécificités d'activités isolés pouvant générer des risques industriels (Nitro Bickford à la Motte) ;
- Ne pas engendrer d'impact sur les zones naturelles que le PLUi protège.



## ZONE NCe

### ► Caractéristiques de la zone :

La zone NCe regroupe les secteurs destinés à l'exploitation de carrières. Ces activités sont sans lien avec le caractère dominant de la zone environnante (N).

**Cette zone n'est pas un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au sens du Code de l'urbanisme.**

Le territoire de Loudéac Communauté Bretagne Centre compte 2 zones NCe identifiées, réparties sur 2 des 41 communes de Loudéac Communauté Bretagne Centre, à savoir Plémet et Saint-Gouéno / LE MENE.

### ► Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

Ces activités situées en NCe correspondent aux espaces d'exploitation des carrières et les bâtiments en lien avec ces activités.

### ► Secteurs particuliers identifiés :

Sans objet

### ► Objectifs de la zone:

- Prendre en compte les carrières existantes en secteur rural ;
- Répondre aux besoins d'aménagements, d'extensions et de constructions liés à l'évolution de ces activités ;
- Ne pas engendrer d'impact sur les zones naturelles que le PLUi protège.

- Cartographie générale de la zone (zone N en vert -- autres zones N en rouge)



LOUDEAC COMMUNAUTE  
BRETAGNE CENTRE

.....**PLUI H**

**1.3.4 – Analyse des sensibilités et impacts  
sur l'agriculture et prise en compte de  
l'activité agricole dans le projet**

*RAPPORT DE PRÉSENTATION*



# SOMMAIRE

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| INCIDENCES DU PROJET SUR L'AGRICULTURE                                | 3  |
| MODE D'IDENTIFICATION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITES LIMITEES | 56 |
| POTENTIEL DE CHANGEMENTS DE DESTINATION                               | 57 |



## *Incidences du projet sur l'agriculture*



**Impacts sur le foncier agricole dans les choix de développement**

# LA PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI-H), les élus de la Loudéac Communauté Bretagne Centre (LCBC) souhaitent décrire l'activité agricole et identifier ses enjeux sur son territoire, afin d'anticiper l'impact potentiel sur l'agriculture des zones de projet à ouvrir.

## La méthodologie pour la prise en compte de l'agriculture

La prise en compte de l'agriculture a été permanente et non séquentielle durant l'élaboration du PLUI-H. Les principales étapes de la concertation avec les élus, et le cas échéant avec les professionnels du monde agricole, ont été les suivantes :

- ▶ Sur la base de la démarche engagée lors du 1<sup>er</sup> PLUI-H sur un périmètre partiel de l'intercommunalité, le recensement des informations relatives aux bâtis agricoles a été engagé dès 2017 sur l'ensemble du territoire de LCBC en actualisant les données dans les communes déjà inventoriées et en opérant au repérage dans les autres communes.
- ▶ Les enjeux et orientations consignés dans le PADD du PLUI-H accordent une place première à l'affirmation de l'identité économique du territoire liée au système agri-alimentaire (Axe n°2), dont les deux orientations principales sont :
  - Faciliter les mutations d'un modèle économique agricole durable, diversifié et créateur de valeur ajoutée
  - Favoriser une gestion économe de l'espace agricole
- ▶ A ce titre, la sensibilité agricole aux projets de développement à vocation résidentielle et économique a fait l'objet d'une attention particulière et détaillée dans la démarche du PLUI-H. Au-delà des travaux sur les zonages, l'activité agricole est prise en compte dans toutes les OAP thématiques (économie, mobilités, patrimoine,...)
- ▶ La prise en compte fine des interactions entre l'agriculture, l'urbanisme et les projets de LCBC et de ses communes-membres a nécessité de disposer de données agricoles générales dans chaque commune, et plus spécifiquement dans les espaces de projets (O.A.P autour des bourgs), dans les STECAL et dans les espaces de développement économique.

Compte-tenu du nombre de communes et du calendrier de la démarche, le recueil et l'exploitation des données ont été possibles grâce à la forte mobilisation des élus municipaux et des services de LCBC. Certaines communes ont d'ailleurs réalisé un travail conjoint en Commission Agricole avec les agriculteurs du Conseil municipal et de la commune.

L'ensemble des informations collectées a été consolidé dans le SIG de LCBC. Ces données géoréférencées ont permis des analyses cartographiques et statistiques régulières pour préparer les réunions de travail.

A l'issue de ce travail, LCBC dispose donc d'une base de données sous SIG exhaustive, géolocalisée et actualisable, dont les principaux éléments sont :

- ▶ Les sièges d'exploitation en activité et les sites de productions secondaires
- ▶ Les bâtiments agricoles en activité, à vocation d'élevage ou de matériels/stockage sans animaux
- ▶ La composition des chefs d'exploitation et de la main d'œuvre familiale (conjointes)
- ▶ L'âge des chefs d'exploitation
- ▶ Les perspectives d'une reprise/transmission à 5/10 ans (familiale voire à un tiers)
- ▶ Inversement les perspectives d'arrêt de l'activité d'élevage à 5 ans

Le Registre Parcellaire Graphique (RPG de l'Agence de services et de paiement) a constitué une source complémentaire à la base de données de LCBC. Le RPG a permis également de qualifier l'orientation agricole des parcelles concernées par des secteurs de projet.

La prise en compte de l'activité agricole actuelle et ses perspectives à moyen terme de maintien et de développement (composition et âge des chefs d'exploitation, perspective de reprise d'activité pour les plus de 55 ans, absence de concurrence avec l'habitat,...) a donc été permanente dans l'élaboration du PLUI-H de LCBC.

## Une place centrale accordée à l'agriculture dans le projet de développement du territoire

« Conforter à long terme la place de l'agriculture » est un objectif stratégique de l'orientation de « faciliter les mutations d'un modèle économique agricole durable », qui place l'économie au cœur du projet de développement de LCBC (cf. Axe 2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

La volonté des élus de LCBC est d'affirmer le rôle clé de l'agriculture dans le développement économique du territoire, dans la capacité à faire vivre le tissu rural des différents espaces de vie, et dans son implication essentielle au maintien des paysages et de la qualité environnementale.

Cette prise en compte de l'agriculture a permis d'apprécier les impacts potentiels et de trouver des alternatives lors de la définition des secteurs de projet. Les orientations mises en œuvre dans le PLUI-H ont cherché à préserver une agriculture fonctionnelle, à éviter ou réduire les impacts et, le cas échéant, à déterminer les mesures compensatoires à mettre en œuvre.

## Des impacts potentiels sur l'agriculture mesurés

Un volet spécifique dédié à l'agriculture a été développé dans le rapport de présentation pour mesurer *a priori* l'impact potentiel des opérations d'aménagement du PLUI-H, c'est à dire pour :

- ▶ D'abord qualifier la sensibilité agricole ;
- ▶ Puis évaluer les incidences des opérations d'aménagement envisagées afin de retenir les projets de développement urbain les moins impactant pour l'agriculture.

Cette prise en compte de l'agriculture et cette démarche recherchant un moindre impact sur l'agriculture ont été menées à tous les stades de construction du projet de PLUI et se retrouvent ainsi traduites dans le PADD, les OAP, le zonage et le règlement du PLUI notamment au travers des éléments suivants :

- ▶ La délimitation des enveloppes urbaines des villes, bourgs et villages, où la sensibilité aux sites d'exploitations agricoles a été évaluée pour ajuster ces contours ;
- ▶ Les secteurs de projets pour l'habitat avec Orientation d'Aménagement et de Programmation, notamment en extension, ont été adaptés selon la présence d'un site d'exploitation défini comme installation classée (périmètre de 100m) ;
- ▶ Le développement économique par l'offre de parcs d'activités principaux, artisanaux et commerciaux s'appuie sur les zones économiques existantes, et leur capacité de développement a été définie dans le respect de la présence d'un site d'exploitation ;
- ▶ Les secteurs UH d'habitat, hors des bourgs et villages ont été définis à partir de plusieurs critères, notamment au regard de la présence d'un site d'exploitation ;
- ▶ La délimitation des zones naturelles (N) limitrophes aux bâtiments agricoles en activité, pour s'adapter aux besoins éventuels des sites d'exploitation dans le cas de leur mise aux normes sanitaires ;
- ▶ Le repérage des bâtis agricoles susceptibles de changer de destination vers l'habitat a été réalisé au regard de la qualité patrimoniale des bâtis retenus, et l'organisation des résultats tient compte de la présence ou non à proximité d'un site d'exploitation en activité.

Le rapport de présentation du PLUI-H traite également cette prise en compte de manière régulière dans ses différents chapitres. En particulier, le volet agriculture du diagnostic présente les impacts potentiels sur le foncier agricole de manière détaillée, notamment pour chaque surface de projet :

- ▶ La nature des cultures (via le RPG) concernée par les surfaces de projet envisagées ;
- ▶ La Surface Agricole Utile (SAU) potentiellement mobilisée par exploitation.

Il est important de souligner que le projet du PLUI-H s'apprécie ainsi dans une approche globale. **Les élus ont affiché la volonté de ne créer aucune nouvelle zone économique ex-nihilo sur le territoire (c'est à dire qui ne soit pas en extension d'un parc d'activité existant).** Dans ce sens, une politique de mesures compensatoires est déjà en place (réserves foncières agricoles pour échanges parcellaires, location aux agriculteurs des terres en réserves de foncier économique).

A partir de l'analyse de l'incidence sur l'agriculture de chaque secteur de projet du PLUI-H, l'évaluation suivante s'intéresse à :

- ▶ Un bilan global des terres agricoles exploitées pour qualifier le niveau d'impact à l'échelle des exploitations concernées par l'opportunité de l'urbanisation ;
- ▶ Une mise en évidence de l'incidence au niveau de chaque commune, à la fois au regard des exploitants de la commune concernée par les secteurs de projet sur le territoire de LCBC, et au regard de l'orientation agricole des zones A Urbaniser (AU).

# L'EVALUATION DE L'INCIDENCE NOTABLE PROBABLE A L'ECHELLE DES EXPLOITATIONS

D'une manière générale à l'échelle globale de Loudéac Communauté Bretagne Centre (LCBC), l'analyse des impacts sur le foncier agricole dans les choix de développement inscrits dans le PLUI-H relève d'un potentiel réalisable sur l'horizon de temps du document d'urbanisme, à savoir un « prélèvement théorique » de foncier agricole.

Pour autant, l'impact effectif d'une opération d'aménagement sur l'agriculture se vérifie lors de sa réalisation, ce qui demande en phase opérationnelle à mobiliser ces informations pour mieux les actualiser dans l'objectif d'appliquer, le cas échéant, le principe Éviter-Réduire-Compenser.

Par rapport à la Surface Agricole Utile (SAU) dont dispose chaque exploitation agricole, l'impact moyen du projet d'urbanisme du PLUI-H de LCBC correspond à un « prélèvement théorique » de 0,21ha par exploitation. Cette moyenne cache néanmoins de grandes disparités, d'autant que moins de 25% des exploitations exploitant des terres sur le territoire de LCBC sont concernées par ce « prélèvement théorique ». Dès lors, cette moyenne serait pour les exploitations concernées de 0,93ha de « prélèvement théorique ».

## L'évaluation à l'échelle des exploitations concernées

L'analyse détaillée du niveau de « prélèvement théorique » de foncier agricole au regard du projet d'aménagement inscrit dans le PLUI-H de LCBC s'apprécie à partir des seules terres exploitées au sein du territoire.

- ▶ Sur les 468 exploitations concernées par les zones U et AU, **424 sont concernées par un « prélèvement théorique » de moins de 5% de leur SAU sur LCBC**, dont :
  - 73 exploitations avec moins de 0,1% de leur SAU sur LCBC, équivalent à moins de 0,01ha, soit un niveau de prélèvement théorique lié au projet d'aménagement que l'on peut qualifier de « très très faible » ;
  - 261 exploitations de 0,1% à moins de 1% de leur SAU sur LCBC, soit un niveau de prélèvement théorique lié au projet d'aménagement que l'on peut qualifier de « très faible » ;
  - 35 exploitations de 1% à moins de 2% de leur SAU sur LCBC, soit un niveau de prélèvement théorique lié au projet d'aménagement que l'on peut qualifier de « faible » ;
  - 55 exploitations avec de 2% à moins de 5% de leur SAU sur LCBC, soit un niveau de prélèvement théorique lié au projet d'aménagement que l'on peut qualifier de « mesuré » ;

| Source : RPG 2017                                                | Nombre d'hectares en 2017 | Pourcentage                                                                        |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Total des terres exploitées sur le territoire</b>             | 81 738ha                  | <i>Soit 69% de la superficie du territoire de LCBC</i>                             |
| <b>Total des terres exploitées dans la Zone Urbaine (U)</b>      | 221 ha                    |                                                                                    |
| <b>Total des terres exploitées dans la Zone A Urbaniser (AU)</b> | 188 ha                    |                                                                                    |
| <b>Total des terres exploitées en zones U et AU</b>              | 409 ha                    | <i>La surface agricole zonée en U et AU représente 0,50% des terres exploitées</i> |

| Sources : base de données LCBC et RPG                                                  | Nombre d'exploitations en 2017 | Commentaire                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nombre d'exploitations avec des terres exploitées sur le territoire de LCBC</b>     | 1966                           |                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Nombre d'exploitations avec des terres exploitées dans la Zone Urbaine (U)</b>      | 445                            | Les exploitations peuvent être concernées dans les deux types de zones (U et AU) ou que dans l'un de ces deux types de zones.<br><br><i>92% des exploitations concernées ont leur siège sur le territoire de LCBC, soit 458 exploitations.</i> |
| <b>Nombre d'exploitations avec des terres exploitées dans la Zone A Urbaniser (AU)</b> | 131                            |                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Nombre d'exploitations avec des terres exploitées en zones U et AU</b>              | 468                            |                                                                                                                                                                                                                                                |

- ▶ Sur les 468 exploitations concernées par les zones U et AU, **31 sont concernées par un « prélèvement théorique » de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC**, soit un niveau de prélèvement théorique lié au projet d'aménagement que l'on peut qualifier de « modéré ».



- Sur les 468 exploitations concernées par les zones U et AU, **9 sont concernées par un « prélèvement théorique » de 10% à moins de 20% de leur SAU sur LCBC**, soit un niveau de prélèvement théorique lié au projet d'aménagement que l'on peut qualifier de « significatif ».

Les exploitations concernées sont les suivantes :

- LE TENAFF (TRANSPORT), basé à rue du Porhoët Mon Caprice à Loudéac, avec un prélèvement théorique de 0,32ha, orienté principalement en transports routiers de fret interurbains ;
- EARL DE KERLARAN, basé à La Métairie d'en Haut à Bréhan (56), avec un prélèvement théorique de 0,93ha, orienté principalement en porc ;
- MACE REGIS (SARL ETA GAUTIER), basé à Beauséjour à Saint-Barnabé dont le chef d'exploitation est âgé de moins de 50 ans, avec un prélèvement théorique de 1,03ha, orienté principalement en travaux agricoles ;
- MAHEO THOMAS, basé à Le Fossé à Saint-Barnabé dont le chef d'exploitation est âgé de moins de 50 ans, avec un prélèvement théorique de 4,93ha, orienté principalement en bovin viande ;
- DAVID ARLETTE, basée à La Ville Trumel à Loudéac, avec un prélèvement théorique de 5,32ha, orienté principalement en volailles ;
- GAEC DU BREUIL SAINT-MAURICE, basé à Le Breuil Saint-Maurice à Loudéac, avec un prélèvement théorique de 8,35ha, identifié également comme un groupement foncier agricole ;
- EARL DE BODIN, basé à Bodin à Loudéac, dont le chef d'exploitation est âgé de moins de 50 ans, avec un prélèvement théorique de 10,05ha, orienté principalement en bovin lait ;
- EARL DE LA PETITE LANDE, basé à Le Lannier à Le Haut Corlay, dont le chef d'exploitation est âgé entre 50 et 60 ans, avec un prélèvement théorique de 15,01ha, orienté principalement en bovin lait ;
- GAEC GOURIO, basé à La Ville Guimard à Saint-Barnabé, dont le chef d'exploitation est âgé de moins de 50 ans, avec un prélèvement théorique de 20,43ha, orienté principalement en bovin lait ;

- Sur les 468 exploitations concernées par les zones U et AU, **4 sont concernées par un « prélèvement théorique » supérieur à 20% de leur SAU sur LCBC**, soit un niveau de prélèvement théorique lié au projet d'aménagement que l'on peut qualifier de « très significatif ».

Les exploitations concernées sont les suivantes :

- AUFFRET ALAIN, basé à ru de Pors Bidan à Guerlédan (Mûr-de-Bretagne), avec un prélèvement théorique de 0,36ha, sans orientation agricole principale ;
- LE NECHET Sébastien, basé à Le Vaugle à Saint-Hervé, avec un prélèvement théorique de 1,74ha, orienté principalement en travaux agricoles ;
- GAEC DE KERIEL, basé à Keriell à Saint-Caradec, dont le chef d'exploitation est âgé entre 50 et 60 ans, avec un prélèvement théorique de 8,84ha, orienté principalement en bovin viande ;
- EARL DU HAUT CAINGAMP, basé au Haut Caingamp à Loudéac, dont le chef d'exploitation est âgé entre 50 et 60 ans, avec un prélèvement théorique de 13,97ha, orienté principalement en porc ;

# L'EVALUATION DE L'INCIDENCE NOTABLE PROBABLE AU NIVEAU DES COMMUNES

## ESPACE DE VIE DE GUERLEDAN

L'impact potentiel sur l'agriculture au regard des zones de projet au sein de l'espace de vie est analysé à l'échelle de chaque commune selon deux points d'entrée :

- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                               | Caurel |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                        | 0,98   |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                            | 0,20%  |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                         | 1      |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC       | 1      |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC | 0      |

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

| Commune | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|---------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Caurel  | 033-1                                                  | DIVERS                                   | 0,01           |
| Caurel  | 033-2                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,78           |



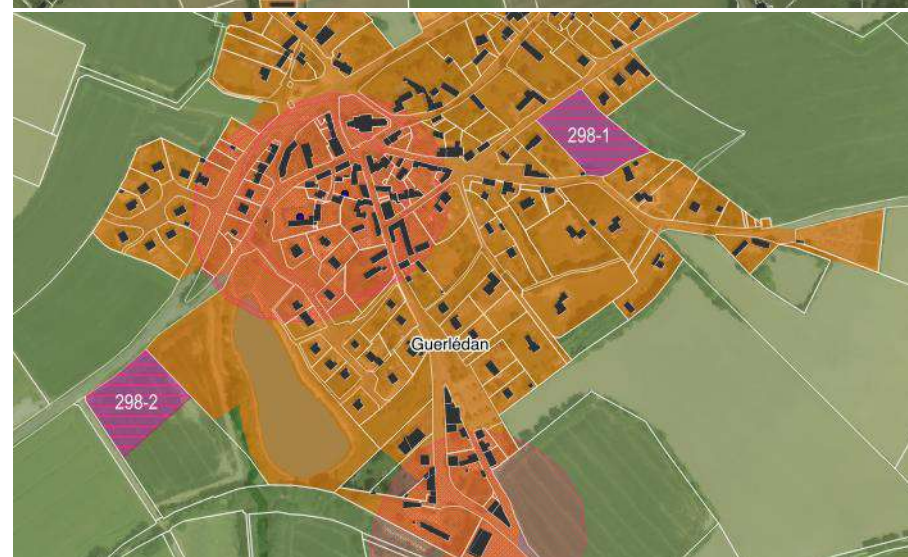
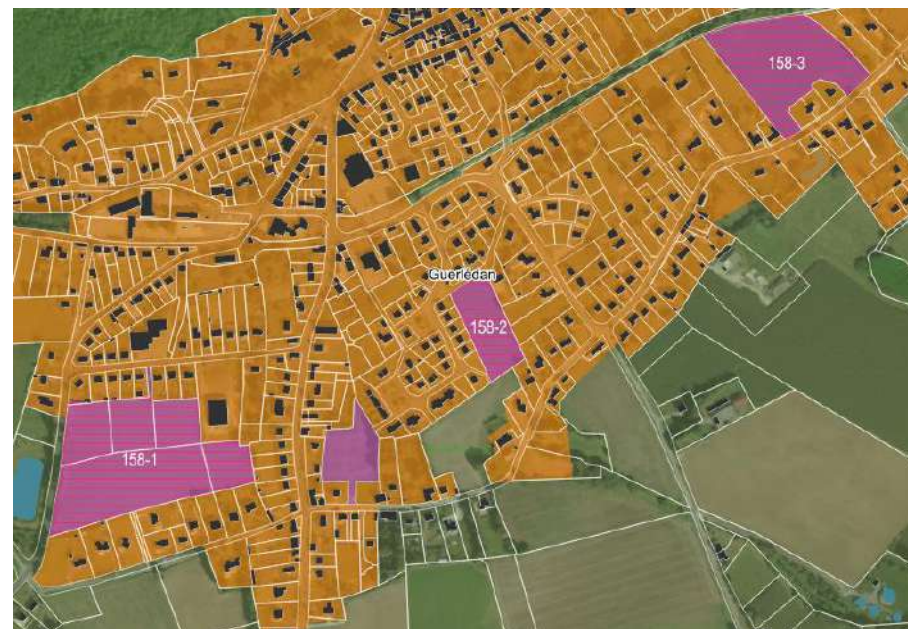
- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                                 | Guerlédan        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                          | 14,29            |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                              | 0,39%            |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                           | 20               |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC         | 19               |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC   | 0                |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de plus de 10% de leur SAU sur LCBC         | 1                |
| Noms de l'exploitation de la commune concernée par un prélèvement théorique de plus de 10% de leur SAU sur LCBC | AUFFRET<br>ALAIN |

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

| Commune              | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|----------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Guerlédan Mûr-de-B.  | 158-1                                                  | COLZA                                    | 3,16           |
| Guerlédan Mûr-de-B.  | 158-2                                                  | ORGE                                     | 0,66           |
| Guerlédan Mûr-de-B.  | 158-3                                                  | BLE TENDRE                               | 1,72           |
| Guerlédan Saint-Guen | 298-1                                                  | AUTRES CEREALES                          | 0,52           |
| Guerlédan Saint-Guen | 298-2                                                  | ORGE                                     | 0,63           |



- Zone A Urbaniser (AU)
- Surface agricole identifiée (RPG) incluse dans le zonage AU
- Périmètre sanitaire autour d'un bâti agricole (100m)
- Zone Urbanisée (U)
- Bâti



- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                               | Saint-Gilles-Vieux-Marché |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                        | 2,12                      |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                            | 0,16%                     |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                         | 6                         |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC       | 6                         |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC | 0                         |

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

| Commune                   | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|---------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Saint-Gilles-Vieux-Marché | 295-1                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,47           |
| Saint-Gilles-Vieux-Marché | 295-2                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 1,13           |
| Saint-Gilles-Vieux-Marché | 295-3                                                  | ORGE                                     | 0,00           |



- Zone A Urbaniser (AU)
- Surface agricole identifiée (RPG) incluse dans le zonage AU
- Périmètre sanitaire autour d'un bâti agricole (100m)
- Zone Urbanisée (U)
- Bâti



- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                               | Saint-Mayeux |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                        | 0,27         |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                            | 0,01%        |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                         | 5            |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC       | 0            |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC | 5            |

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

| Commune      | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|--------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Saint-Mayeux | 316-1                                                  | PRAIRIES PERMANENTES                     | 0,01           |



ESPACE DE VIE D’UZEL

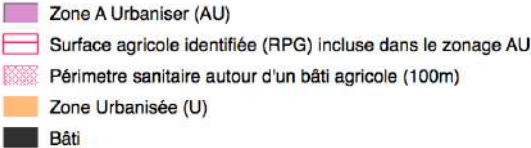
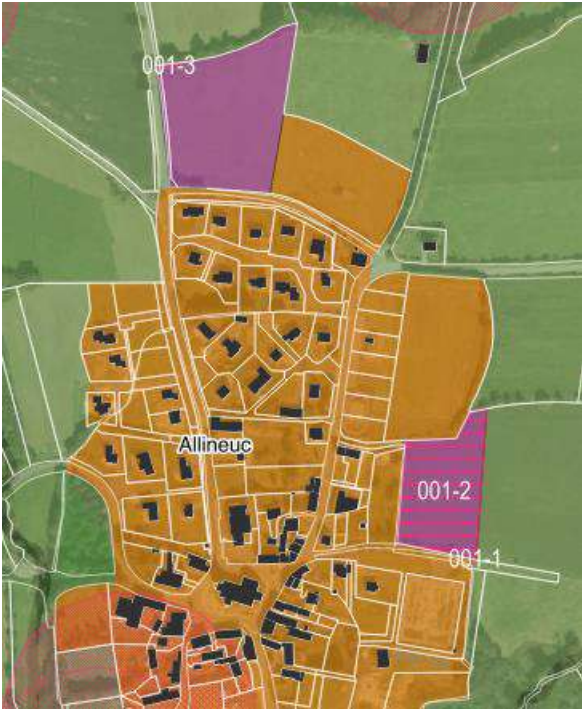
L’impact potentiel sur l’agriculture au regard des zones de projet au sein de l’espace de vie est analysé à l’échelle de chaque commune selon deux points d’entrée :

- Le niveau d’impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

| Source : RPG 2017                                                                                             |  | Allineuc |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                        |  | 0,73     |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                            |  | 0,04%    |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                         |  | 7        |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC       |  | 6        |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC |  | 1        |

- Le détail de l’impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

| Commune  | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|----------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Allineuc | 001-1                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,00           |
| Allineuc | 001-2                                                  | ORGE                                     | 0,69           |
| Allineuc | 001-3                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 0,00           |
| Allineuc | 001-4                                                  | PRAIRIES PERMANENTES                     | 0,02           |



- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                               | Grâce-Uzel |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                        | 4,04       |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                            | 0,63%      |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                         | 8          |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC       | 7          |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC | 1          |

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

| Commune    | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Grâce-Uzel | 068-1                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 1,39           |
| Grâce-Uzel | 068-2                                                  | ORGE                                     | 0,66           |
| Grâce-Uzel | 068-3                                                  | ORGE                                     | 0,04           |
| Grâce-Uzel | 068-4                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,67           |



- Zone A Urbaniser (AU)
- Surface agricole identifiée (RPG) incluse dans le zonage AU
- Périmètre sanitaire autour d'un bâti agricole (100m)
- Zone Urbanisée (U)
- Bâti

- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                                      | Le Quillio |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                               | 2,11       |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                                   | 0,19%      |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                                | 9          |
| <i>dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC</i>       | 9          |
| <i>dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC</i> | 0          |

- La commune du Quillio ne compte aucune zone A Urbaniser (AU).

- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                                      | Merléac |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                               | 0,09    |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                                   | 0,00%   |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                                | 7       |
| <i>dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC</i>       | 7       |
| <i>dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC</i> | 0       |

- La commune de Merléac ne compte aucune zone A Urbaniser (AU).



- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                                 | Saint-Hervé         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                          | 9,67                |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                              | 1,28%               |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                           | 10                  |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC         | 9                   |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC   | 0                   |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de plus de 10% de leur SAU sur LCBC         | 1                   |
| Noms de l'exploitation de la commune concernée par un prélèvement théorique de plus de 10% de leur SAU sur LCBC | LE NECHET Sébastien |

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les îlots PAC (RPG)

| Commune     | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|-------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Saint-Hervé | 300-1                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,59           |
| Saint-Hervé | 300-2                                                  | PRAIRIES PERMANENTES                     | 0,26           |
| Saint-Hervé | 300-3                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 2,41           |
| Saint-Hervé | 300-4                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,51           |
| Saint-Hervé | 300-5                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 0,54           |
| Saint-Hervé | 300-6                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,00           |
| Saint-Hervé | 300-7                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,03           |
| Saint-Hervé | 300-8                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,04           |



- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

| Saint-Thélo                                                                                                   |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                        | 1,13  |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                            | 0,09% |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                         | 7     |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC       | 7     |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC | 0     |

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

| Commune     | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|-------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Saint-Thélo | 330-1                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 0,42           |



- Zone A Urbaniser (AU)
- Surface agricole identifiée (RPG) incluse dans le zonage AU
- ▨ Périmètre sanitaire autour d'un bâti agricole (100m)
- Zone Urbanisée (U)
- Bâti

- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                               | Uzel  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                        | 7,63  |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                            | 1,65% |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                         | 6     |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC       | 6     |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC | 0     |

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les îlots PAC (RPG)

| Commune | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|---------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Uzel    | 384-1                                                  | FOURRAGE                                 | 1,25           |
| Uzel    | 384-2                                                  | ORGE                                     | 0,15           |
| Uzel    | 384-3                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 2,98           |
| Uzel    | 384-4                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 2,01           |



- Zone A Urbaniser (AU)
- Surface agricole identifiée (RPG) incluse dans le zonage AU
- Périmètre sanitaire autour d'un bâti agricole (100m)
- Zone Urbanisée (U)
- Bâti



ESPACE DE VIE DE CORLAY

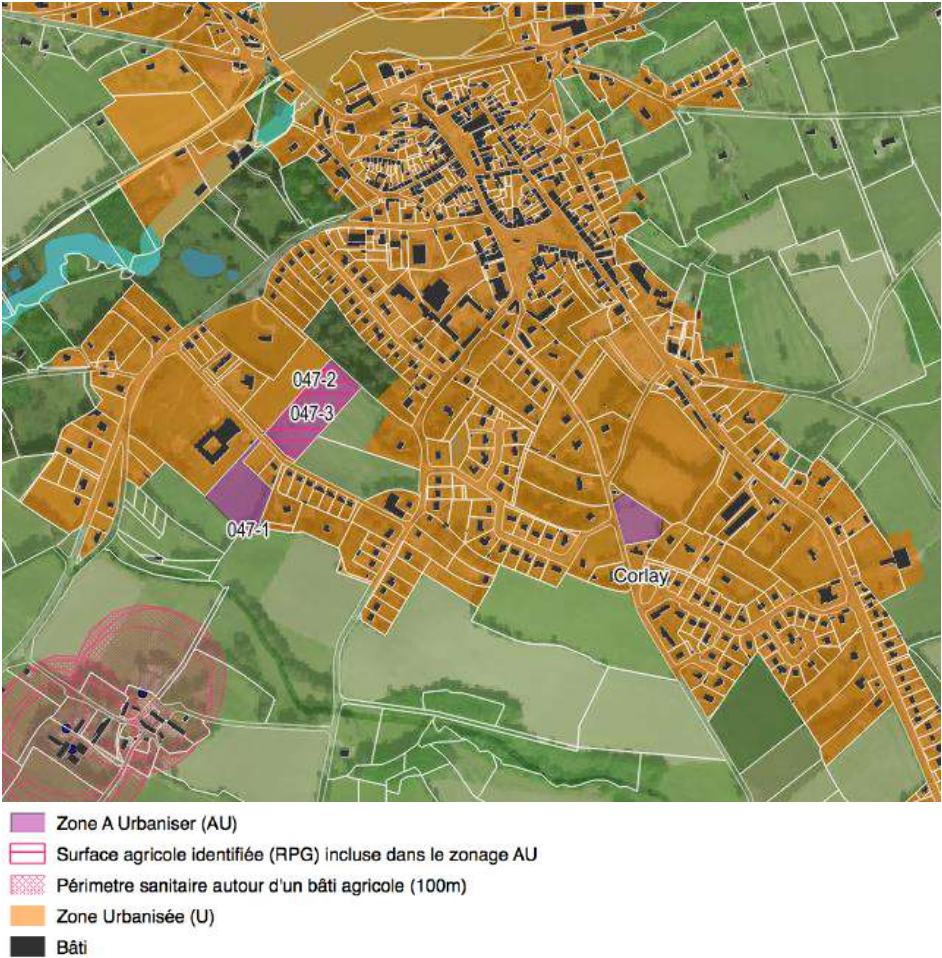
L'impact potentiel sur l'agriculture au regard des zones de projet au sein de l'espace de vie est analysé à l'échelle de chaque commune selon deux points d'entrée :

- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

| Source : RPG 2017                                                                                             | Corlay |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                        | 1,84   |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                            | 0,17%  |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                         | 5      |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC       | 5      |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC | 0      |

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

| Commune | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|---------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Corlay  | 047-1                                                  | PRAIRIES PERMANENTES                     | 0,02           |
| Corlay  | 047-2                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,04           |
| Corlay  | 047-3                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,87           |





- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                                  | Le Haut-Corlay          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                           | 33,13                   |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                               | 1,62%                   |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                            | 11                      |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC          | 9                       |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC    | 1                       |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de plus de 10% de leur SAU sur LCBC          | 1                       |
| Noms des exploitations de la commune concernées par un prélèvement théorique de plus de 10% de leur SAU sur LCBC | EARL DE LA PETITE LANDE |

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les îlots PAC (RPG)

| Commune        | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|----------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Le Haut-Corlay | 074-1                                                  | PRAIRIES PERMANENTES                     | 1,09           |
| Le Haut-Corlay | 074-2                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 0,01           |
| Le Haut-Corlay | 074-3                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 2,68           |



- Zone A Urbaniser (AU)
- Surface agricole identifiée (RPG) incluse dans le zonage AU
- Périmètre sanitaire autour d'un bâti agricole (100m)
- Zone Urbanisée (U)
- Bâti

- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                                      | Plussulien |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                               | 2,34       |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                                   | 0,13%      |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                                | 6          |
| <i>dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC</i>       | 6          |
| <i>dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC</i> | 0          |

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les îlots PAC (RPG)

| Commune    | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Plussulien | 244-1                                                  | FOURRAGE                                 | 1,66           |



- Zone A Urbaniser (AU)
- Surface agricole identifiée (RPG) incluse dans le zonage AU
- Périmètre sanitaire autour d'un bâti agricole (100m)
- Zone Urbanisée (U)
- Bâti

- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                               | Saint-Martin-des-Prés |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                        | 1,16                  |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                            | 0,07%                 |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                         | 6                     |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC       | 6                     |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC | 0                     |

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

| Commune               | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|-----------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Saint-Martin-des-Prés | 313-1                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 0,00           |
| Saint-Martin-des-Prés | 313-2                                                  | ORGE                                     | 0,52           |



- Zone A Urbaniser (AU)
- Surface agricole identifiée (RPG) incluse dans le zonage AU
- Périmètre sanitaire autour d'un bâti agricole (100m)
- Zone Urbanisée (U)
- Bâti



ESPACE DE VIE DE LOUDEAC

L’impact potentiel sur l’agriculture au regard des zones de projet au sein de l’espace de vie est analysé à l’échelle de chaque commune selon deux points d’entrée :

- Le niveau d’impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

| Source : RPG 2017                                                                                             | Hémonstoir |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                        | 2,75       |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                            | 0,24%      |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                         | 8          |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC       | 8          |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC | 0          |

- Le détail de l’impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

| Commune    | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Hémonstoir | 075-1                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 1,33           |
| Hémonstoir | 075-2                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 0,14           |



- Zone A Urbaniser (AU)
- Surface agricole identifiée (RPG) incluse dans le zonage AU
- Périmètre sanitaire autour d'un bâti agricole (100m)
- Zone Urbanisée (U)
- Bâti



- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                               | La Motte |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                        | 7,47     |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                            | 0,39%    |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                         | 8        |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC       | 7        |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC | 1        |

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

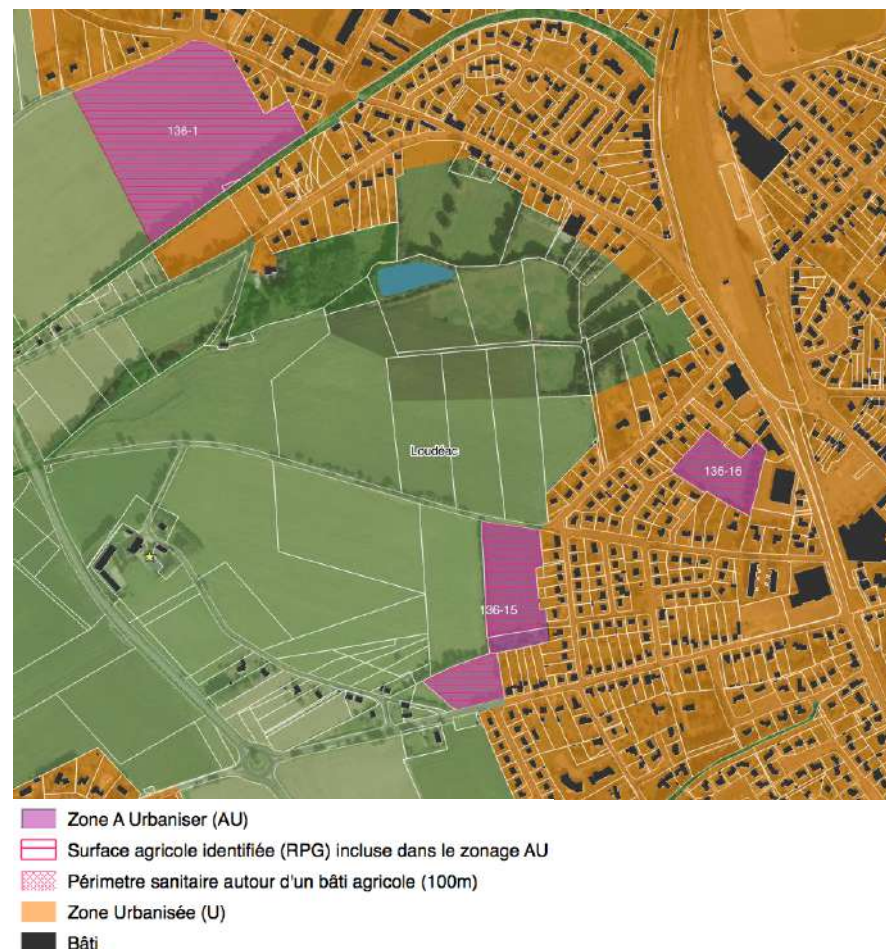
| Commune  | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|----------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| La Motte | 155-1                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 0,88           |
| La Motte | 155-2                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 1,50           |
| La Motte | 155-3                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,02           |
| La Motte | 155-4                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,64           |
| La Motte | 155-5                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 2,48           |
| La Motte | 155-6                                                  | BLE TENDRE                               | 0,00           |



- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                                  | Loudéac                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                           | 138,30                                                                                                                                                                                               |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                               | 2,74%                                                                                                                                                                                                |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                            | 47                                                                                                                                                                                                   |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC          | 34                                                                                                                                                                                                   |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC    | 7                                                                                                                                                                                                    |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de plus de 10% de leur SAU sur LCBC          | 6                                                                                                                                                                                                    |
| Noms des exploitations de la commune concernées par un prélèvement théorique de plus de 10% de leur SAU sur LCBC | <ul style="list-style-type: none"> <li>- LE TENAFF (TRANSPORT)</li> <li>- DAVID ARLETTE</li> <li>- GAEC DU BREUIL SAINT-MAURICE</li> <li>- EARL DE BODIN</li> <li>- EARL DU HAUT CAINGAMP</li> </ul> |



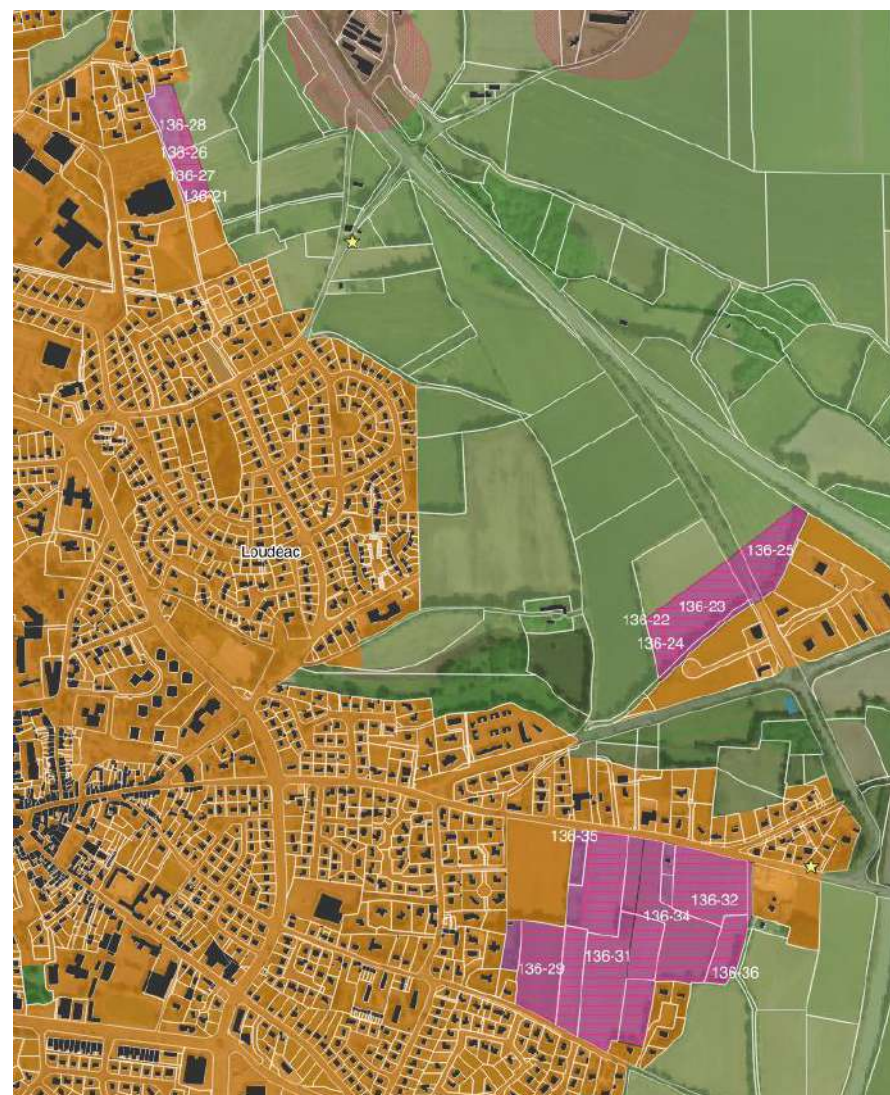
- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

| Commune | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|---------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Loudéac | 136-1                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 5,89           |
| Loudéac | 136-15                                                 | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 1,92           |
| Loudéac | 136-16                                                 | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,93           |



- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

| Commune | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|---------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Loudéac | 136-21                                                 | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 0,00           |
| Loudéac | 136-22                                                 | LEGUMES-FLEURS                           | 0,00           |
| Loudéac | 136-23                                                 | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 1,42           |
| Loudéac | 136-24                                                 | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 0,32           |
| Loudéac | 136-25                                                 | BLE TENDRE                               | 0,83           |
| Loudéac | 136-26                                                 | BLE TENDRE                               | 0,03           |
| Loudéac | 136-27                                                 | BLE TENDRE                               | 0,37           |
| Loudéac | 136-28                                                 | BLE TENDRE                               | 0,13           |
| Loudéac | 136-29                                                 | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 1,27           |
| Loudéac | 136-31                                                 | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 4,90           |
| Loudéac | 136-32                                                 | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 2,15           |
| Loudéac | 136-33                                                 | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 2,05           |
| Loudéac | 136-34                                                 | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 2,20           |
| Loudéac | 136-35                                                 | ORGE                                     | 0,00           |
| Loudéac | 136-36                                                 | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 0,00           |



- Zone A Urbaniser (AU)
- Surface agricole identifiée (RPG) incluse dans le zonage AU
- Périmètre sanitaire autour d'un bâti agricole (100m)
- Zone Urbanisée (U)
- Bâti

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

| Commune | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|---------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Loudéac | 136-3                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 6,92           |
| Loudéac | 136-7                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 4,76           |
| Loudéac | 136-8                                                  | BLE TENDRE                               | 0,15           |
| Loudéac | 136-9                                                  | BLE TENDRE                               | 1,46           |
| Loudéac | 136-10                                                 | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 2,53           |
| Loudéac | 136-11                                                 | BLE TENDRE                               | 3,78           |
| Loudéac | 136-12                                                 | BLE TENDRE                               | 1,53           |
| Loudéac | 136-13                                                 | BLE TENDRE                               | 5,53           |
| Loudéac | 136-14                                                 | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,00           |
| Loudéac | 136-17                                                 | BLE TENDRE                               | 3,18           |
| Loudéac | 136-30                                                 | AUTRES CEREALES                          | 1,91           |
| Loudéac | 136-37                                                 | FOURRAGE                                 | 0,55           |
| Loudéac | 136-38                                                 | FOURRAGE                                 | 1,19           |
| Loudéac | 136-39                                                 | GEL (SURFACES GELEES SANS PRODUCTION)    | 1,04           |
| Loudéac | 136-40                                                 | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 1,23           |



- Zone A Urbaniser (AU)
- Surface agricole identifiée (RPG) incluse dans le zonage AU
- Périmètre sanitaire autour d'un bâti agricole (100m)
- Zone Urbanisée (U)
- Bâti





- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

| Commune | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|---------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Loudéac | 136-14                                                 | COLZA                                    | 0,00           |
| Loudéac | 136-2                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,00           |
| Loudéac | 136-18                                                 | DIVERS                                   | 0,02           |
| Loudéac | 136-4                                                  | PRAIRIES PERMANENTES                     | 0,04           |
| Loudéac | 136-5                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,02           |
| Loudéac | 136-6                                                  | PRAIRIES PERMANENTES                     | 0,04           |



- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

| Commune | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|---------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Loudéac | 136-19                                                 | AUTRES CEREALES                          | 2,32           |
| Loudéac | 136-20                                                 | BLE TENDRE                               | 0,01           |
| Loudéac | 136-41                                                 | LEGUMES-FLEURS                           | 0,05           |
| Loudéac | 136-42                                                 | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 0,01           |
| Loudéac | 136-43                                                 | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 0,02           |
| Loudéac | 136-44                                                 | ORGE                                     | 0,01           |
| Loudéac | 136-45                                                 | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,00           |
| Loudéac | 136-46                                                 | PRAIRIES PERMANENTES                     | 0,00           |
| Loudéac | 136-47                                                 | ORGE                                     | 0,01           |

- Zone A Urbaniser (AU)
- Surface agricole identifiée (RPG) incluse dans le zonage AU
- Périmètre sanitaire autour d'un bâti agricole (100m)
- Zone Urbanisée (U)
- Bâti



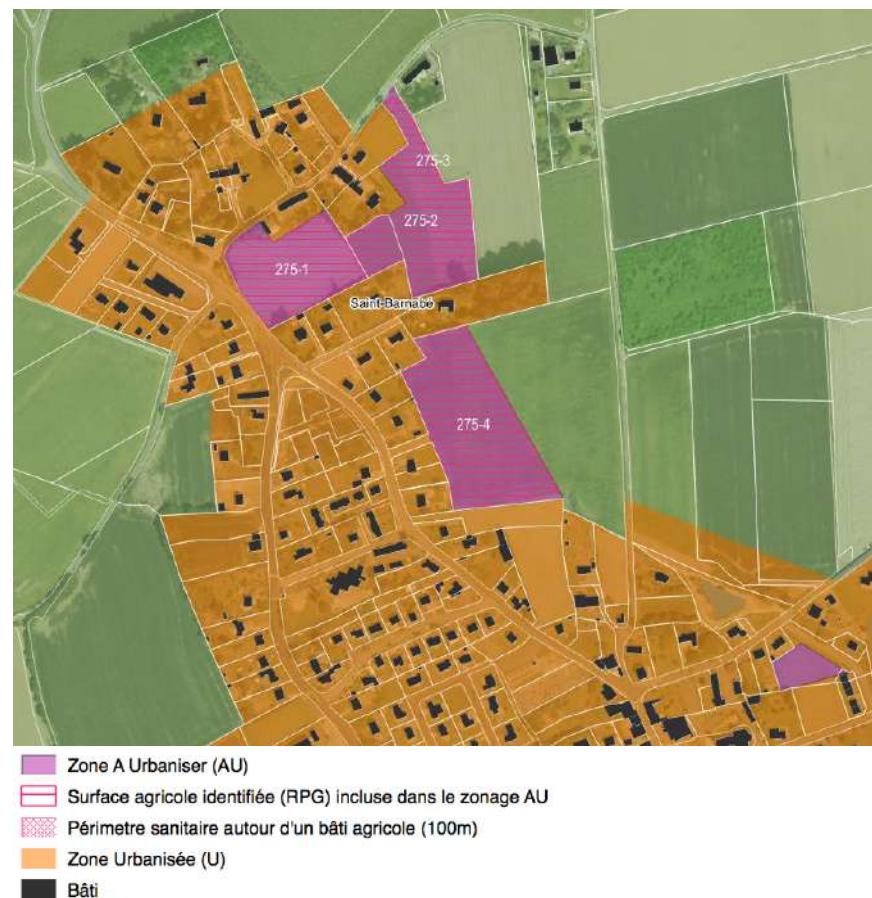
- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

| Saint-Barnabé                                                                                                    |                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                           | 9,70                                                               |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                               | 0,51%                                                              |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                            | 8                                                                  |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC          | 5                                                                  |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC    | 0                                                                  |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de plus de 10% de leur SAU sur LCBC          | 3                                                                  |
| Noms des exploitations de la commune concernées par un prélèvement théorique de plus de 10% de leur SAU sur LCBC | - MACE REGIS (SARL ETA GAUTIER)<br>- MAHEO THOMAS<br>- GAEC GOURIO |

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

| Commune       | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|---------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Saint-Barnabé | 275-1                                                  | COLZA                                    | 1,01           |
| Saint-Barnabé | 275-2                                                  | FOURRAGE                                 | 1,31           |
| Saint-Barnabé | 275-3                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 0,01           |
| Saint-Barnabé | 275-4                                                  | COLZA                                    | 1,65           |





- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                                 | Saint-Caradec  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                          | 16,79          |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                              | 1,01%          |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                           | 14             |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC         | 11             |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC   | 2              |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de plus de 10% de leur SAU sur LCBC         | 1              |
| Noms de l'exploitation de la commune concernée par un prélèvement théorique de plus de 10% de leur SAU sur LCBC | GAEC DE KERIEL |

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

| Commune       | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|---------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Saint-Caradec | 279-1                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 0,91           |



- Zone A Urbaniser (AU)
- Surface agricole identifiée (RPG) incluse dans le zonage AU
- Périmètre sanitaire autour d'un bâti agricole (100m)
- Zone Urbanisée (U)
- Bâti



- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                               | Saint-Maudan |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                        | 4,53         |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                            | 0,79%        |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                         | 5            |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC       | 5            |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC | 0            |

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

| Commune      | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|--------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Saint-Maudan | 314-1                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 0,26           |
| Saint-Maudan | 314-2                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,90           |
| Saint-Maudan | 314-3                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,75           |



- Zone A Urbaniser (AU)
- Surface agricole identifiée (RPG) incluse dans le zonage AU
- Périmètre sanitaire autour d'un bâti agricole (100m)
- Zone Urbanisée (U)
- Bâti

- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                               | Trévé |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                        | 6,06  |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                            | 0,28% |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                         | 14    |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC       | 11    |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC | 3     |

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les îlots PAC (RPG)

| Commune | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|---------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Trévé   | 376-1                                                  | BLE TENDRE                               | 0,00           |
| Trévé   | 376-2                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,00           |
| Trévé   | 376-3                                                  | BLE TENDRE                               | 3,85           |
| Trévé   | 376-4                                                  | COLZA                                    | 1,88           |



- Zone A Urbaniser (AU)
- Surface agricole identifiée (RPG) incluse dans le zonage AU
- Périmètre sanitaire autour d'un bâti agricole (100m)
- Zone Urbanisée (U)
- Bâti

## ESPACE DE VIE DE PLEMET

L'impact potentiel sur l'agriculture au regard des zones de projet au sein de l'espace de vie est analysé à l'échelle de chaque commune selon deux points d'entrée :

- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                                      | Coëtlogon |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                               | 0,21      |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                                   | 0,02%     |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                                | 3         |
| <i>dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC</i>       | 3         |
| <i>dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC</i> | 0         |

- La commune de Coëtlogon ne compte aucune zone A Urbaniser (AU).



- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

| La Chèze                                                                                                      |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                        | 3,19  |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                            | 2,18% |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                         | 2     |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC       | 2     |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC | 0     |

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les îlots PAC (RPG)

| Commune  | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|----------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| La Chèze | 039-1                                                  | PRAIRIES PERMANENTES                     | 0,01           |
| La Chèze | 039-2                                                  | BLE TENDRE                               | 0,00           |
| La Chèze | 039-3                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,46           |
| La Chèze | 039-4                                                  | BLE TENDRE                               | 1,12           |





- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                               | La Prénessaye |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                        | 3,30          |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                            | 0,26%         |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                         | 9             |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC       | 9             |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC | 0             |

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les îlots PAC (RPG)

| Commune       | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|---------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| La Prénessaye | 255-1                                                  | BLE TENDRE                               | 0,99           |
| La Prénessaye | 255-2                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,23           |
| La Prénessaye | 255-3                                                  | BLE TENDRE                               | 0,05           |
| La Prénessaye | 255-4                                                  | ORGE                                     | 0,54           |



- Zone A Urbaniser (AU)
- Surface agricole identifiée (RPG) incluse dans le zonage AU
- Périmètre sanitaire autour d'un bâti agricole (100m)
- Zone Urbanisée (U)
- Bâti

- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                               | Le Cambout |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                        | 2,99       |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                            | 0,19%      |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                         | 9          |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC       | 9          |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC | 0          |

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les îlots PAC (RPG)

| Commune    | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Le Cambout | 027-1                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 1,28           |



- Zone A Urbaniser (AU)
- Surface agricole identifiée (RPG) incluse dans le zonage AU
- Périmètre sanitaire autour d'un bâti agricole (100m)
- Zone Urbanisée (U)
- Bâti

- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                               | Plémet |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                        | 18,08  |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                            | 0,48%  |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                         | 26     |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC       | 23     |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC | 3      |

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

| Commune | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|---------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Plémet  | 183-1                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 0,37           |
| Plémet  | 183-2                                                  | ORGE                                     | 3,90           |
| Plémet  | 183-3                                                  | BLE TENDRE                               | 2,53           |
| Plémet  | 183-4                                                  | ORGE                                     | 2,89           |
| Plémet  | 183-5                                                  | BLE TENDRE                               | 0,02           |



- Zone A Urbaniser (AU)
- Surface agricole identifiée (RPG) incluse dans le zonage AU
- Périmètre sanitaire autour d'un bâti agricole (100m)
- Zone Urbanisée (U)
- Bâti



- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                               | Plumieux |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                        | 6,23     |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                            | 0,20%    |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                         | 12       |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC       | 12       |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC | 0        |

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

| Commune  | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|----------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Plumieux | 241-1                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 3,65           |
| Plumieux | 241-3                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 1,43           |



- Zone A Urbaniser (AU)
- Surface agricole identifiée (RPG) incluse dans le zonage AU
- Périmètre sanitaire autour d'un bâti agricole (100m)
- Zone Urbanisée (U)
- Bâti



- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                               | Saint-Étienne-du-Gué-de-l'Isle |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                        | 1,60                           |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                            | 0,13%                          |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                         | 6                              |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC       | 6                              |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC | 0                              |

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

| Commune                        | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Saint-Étienne-du-Gué-de-l'Isle | 288-1                                                  | PRAIRIES PERMANENTES                     | 0,68           |
| Saint-Étienne-du-Gué-de-l'Isle | 288-2                                                  | BLE TENDRE                               | 0,00           |
| Saint-Étienne-du-Gué-de-l'Isle | 288-3                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 0,68           |



ESPACE DE VIE DE PLOUGUENAST

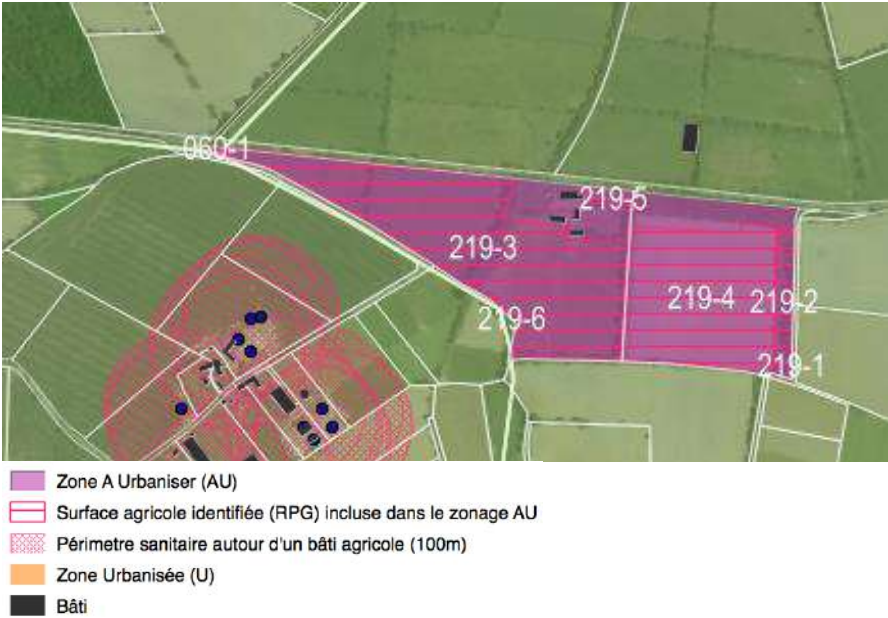
L’impact potentiel sur l’agriculture au regard des zones de projet au sein de l’espace de vie est analysé à l’échelle de chaque commune selon deux points d’entrée :

- Le niveau d’impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

| Source : RPG 2017                                                                                             | Plouguenast |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                        | 17,02       |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                            | 0,65%       |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                         | 15          |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC       | 13          |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC | 2           |

- Le détail de l’impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

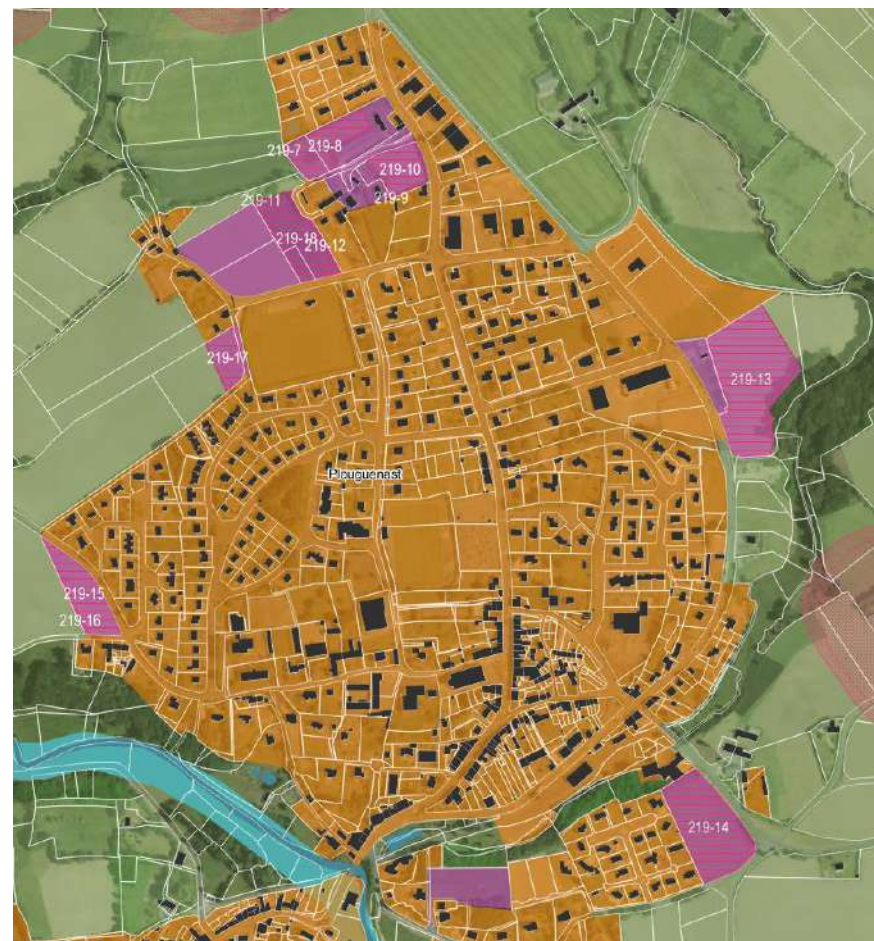
| Commune     | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|-------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Plouguenast | 219-1                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 0,01           |
| Plouguenast | 219-2                                                  | PRAIRIES PERMANENTES                     | 0,55           |
| Plouguenast | 219-3                                                  | PRAIRIES PERMANENTES                     | 6,58           |
| Plouguenast | 219-4                                                  | ORGE                                     | 4,26           |
| Plouguenast | 219-5                                                  | PRAIRIES PERMANENTES                     | 0,19           |
| Plouguenast | 219-6                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 0,00           |





- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

| Commune     | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|-------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Plouguenast | 219-10                                                 | BLE TENDRE                               | 0,34           |
| Plouguenast | 219-11                                                 | PRAIRIES PERMANENTES                     | 0,00           |
| Plouguenast | 219-12                                                 | DIVERS                                   | 0,04           |
| Plouguenast | 219-13                                                 | BLE TENDRE                               | 1,54           |
| Plouguenast | 219-14                                                 | ORGE                                     | 1,09           |
| Plouguenast | 219-15                                                 | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,51           |
| Plouguenast | 219-16                                                 | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 0,02           |
| Plouguenast | 219-17                                                 | AUTRES CEREALES                          | 0,27           |
| Plouguenast | 219-18                                                 | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 0,64           |
| Plouguenast | 219-7                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 0,00           |
| Plouguenast | 219-8                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,48           |
| Plouguenast | 219-9                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,00           |



- Zone A Urbaniser (AU)
- Surface agricole identifiée (RPG) incluse dans le zonage AU
- Périmètre sanitaire autour d'un bâti agricole (100m)
- Zone Urbanisée (U)
- Bâti

- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                               | Langast |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                        | 7,31    |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                            | 0,52%   |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                         | 8       |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC       | 8       |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC | 0       |

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

| Commune | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|---------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Langast | 100-1                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 2,06           |
| Langast | 100-2                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,30           |
| Langast | 100-3                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 0,84           |
| Langast | 100-4                                                  | COLZA                                    | 0,14           |
| Langast | 100-5                                                  | BLE TENDRE                               | 1,13           |



- Zone A Urbaniser (AU)
- Surface agricole identifiée (RPG) incluse dans le zonage AU
- Périmètre sanitaire autour d'un bâti agricole (100m)
- Zone Urbanisée (U)
- Bâti



- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                               | Gausson |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Total de la SAU des exploitations de la commune concernées par les zones U et AU (en ha)                      | 6,54    |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                            | 0,52%   |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                         | 5       |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC       | 5       |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC | 0       |

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

| Commune | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|---------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Gausson | 60-2                                                   | AUTRES CEREALES                          | 1,09           |



- Zone A Urbaniser (AU)
- Surface agricole identifiée (RPG) incluse dans le zonage AU
- Périmètre sanitaire autour d'un bâti agricole (100m)
- Zone Urbanisée (U)
- Bâti

ESPACE DE VIE DE MERDRIGNAC

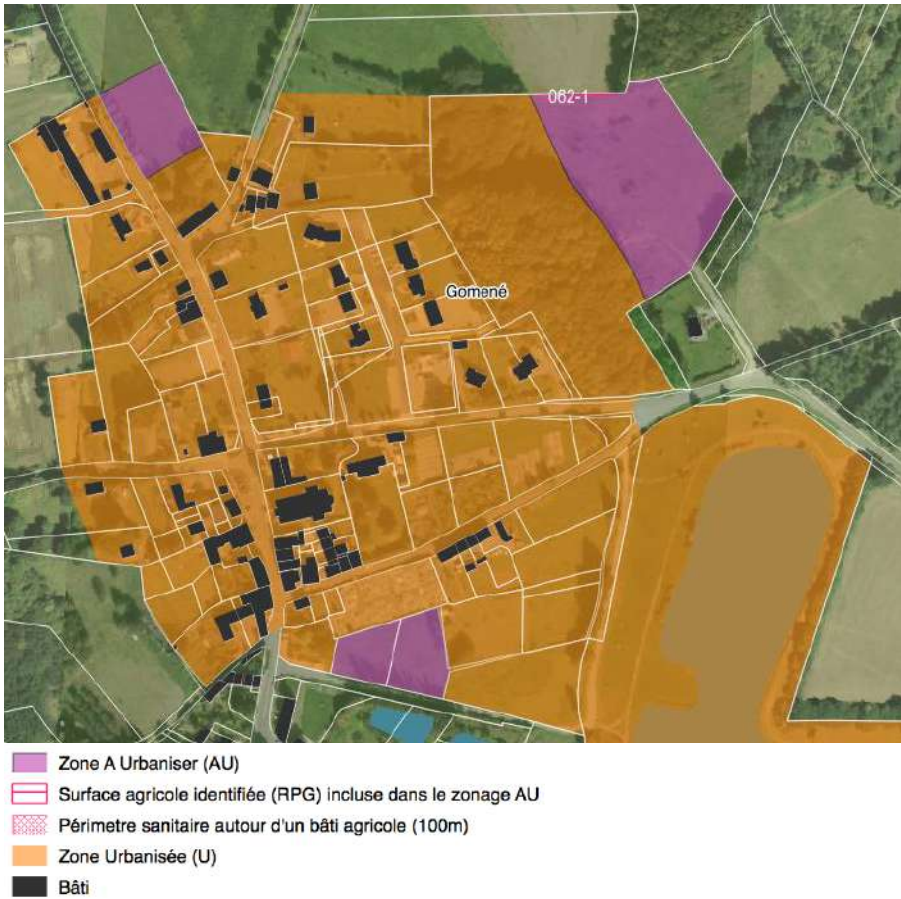
L’impact potentiel sur l’agriculture au regard des zones de projet au sein de l’espace de vie est analysé à l’échelle de chaque commune selon deux points d’entrée :

- Le niveau d’impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

| Source : RPG 2017                                                                                             | Gomené |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                        | 0,08   |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                            | 0,01%  |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                         | 2      |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC       | 2      |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC | 0      |

- Le détail de l’impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

| Commune | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|---------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Gomené  | 062-1                                                  | BLE TENDRE                               | 0,02           |



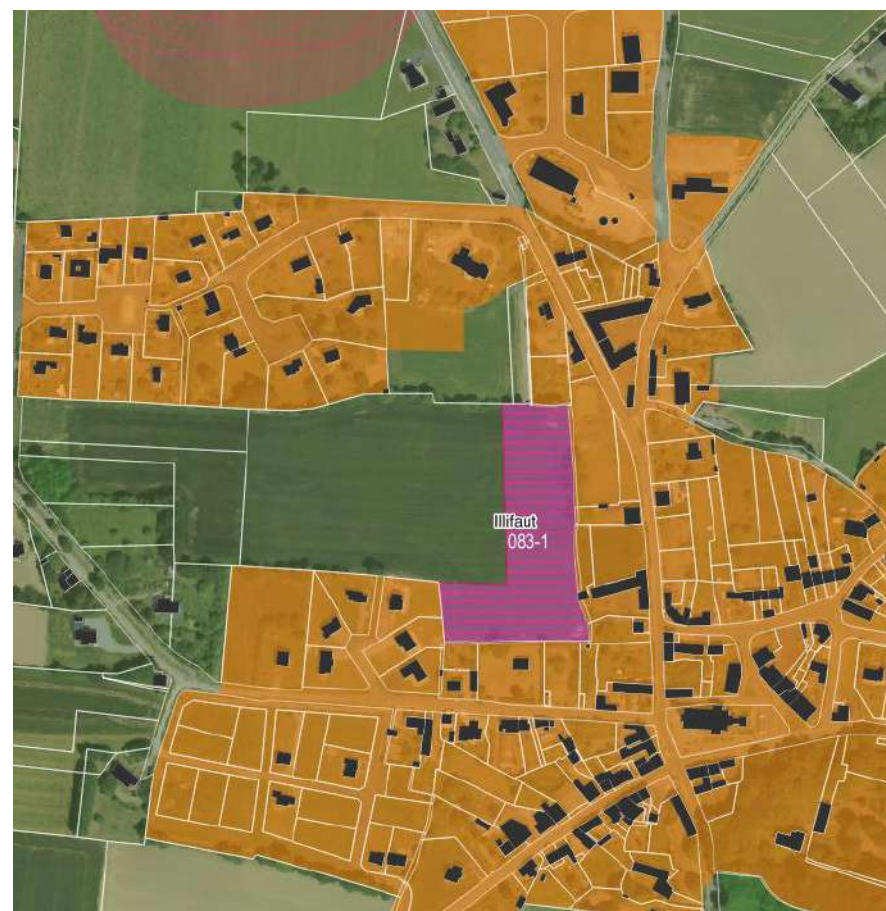
- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                               | Illifaut |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                        | 1,81     |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                            | 0,08%    |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                         | 9        |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC       | 9        |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC | 0        |

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

| Commune  | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|----------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Illifaut | 083-1                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 1,02           |



- Zone A Urbaniser (AU)
- Surface agricole identifiée (RPG) incluse dans le zonage AU
- Périmètre sanitaire autour d'un bâti agricole (100m)
- Zone Urbanisée (U)
- Bâti



- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                                      | Laurenan |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                               | 0,20     |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                                   | 0,01%    |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                                | 5        |
| <i>dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC</i>       | 5        |
| <i>dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC</i> | 0        |

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

| Commune  | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|----------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Laurenan | 122-1                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,18           |
| Laurenan | 122-2                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 0,00           |



- Zone A Urbaniser (AU)
- Surface agricole identifiée (RPG) incluse dans le zonage AU
- Périmètre sanitaire autour d'un bâti agricole (100m)
- Zone Urbanisée (U)
- Bâti



- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                                      | Loscouët-sur-Meu |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                               | 1,47             |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                                   | 0,09%            |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                                | 6                |
| <i>dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC</i>       | 5                |
| <i>dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC</i> | 1                |

- La commune de Loscouët-sur-Meu ne compte aucune zone A Urbaniser (AU).

- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                               | Merdrignac |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                        | 24,18      |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                            | 0,82%      |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                         | 17         |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC       | 15         |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC | 2          |

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

| Commune    | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Merdrignac | 147-1                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,04           |
| Merdrignac | 147-10                                                 | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 0,01           |
| Merdrignac | 147-2                                                  | FOURRAGE                                 | 0,61           |
| Merdrignac | 147-3                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 1,77           |
| Merdrignac | 147-4                                                  | PRAIRIES PERMANENTES                     | 0,00           |
| Merdrignac | 147-5                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 5,08           |
| Merdrignac | 147-6                                                  | BLE TENDRE                               | 1,26           |
| Merdrignac | 147-7                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 1,14           |
| Merdrignac | 147-8                                                  | ORGE                                     | 1,06           |
| Merdrignac | 147-9                                                  | ORGE                                     | 1,12           |



- Zone A Urbaniser (AU)
- Surface agricole identifiée (RPG) incluse dans le zonage AU
- Périmètre sanitaire autour d'un bâti agricole (100m)
- Zone Urbanisée (U)
- Bâti

Source : RPG 2017

|                                                                                                                      | Mérillac |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                               | 0,74     |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                                   | 0,07%    |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                                | 5        |
| <i>dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC</i>       | 5        |
| <i>dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC</i> | 0        |

- La commune de Mérillac ne compte aucune zone A Urbaniser (AU).

- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                               | Saint-Launeuc |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                        | 1,59          |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                            | 0,31%         |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                         | 3             |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC       | 3             |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC | 0             |

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

| Commune       | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|---------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Saint-Launeuc | 309-1                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,90           |



- Zone A Urbaniser (AU)
- Surface agricole identifiée (RPG) incluse dans le zonage AU
- Périmètre sanitaire autour d'un bâti agricole (100m)
- Zone Urbanisée (U)
- Bâti



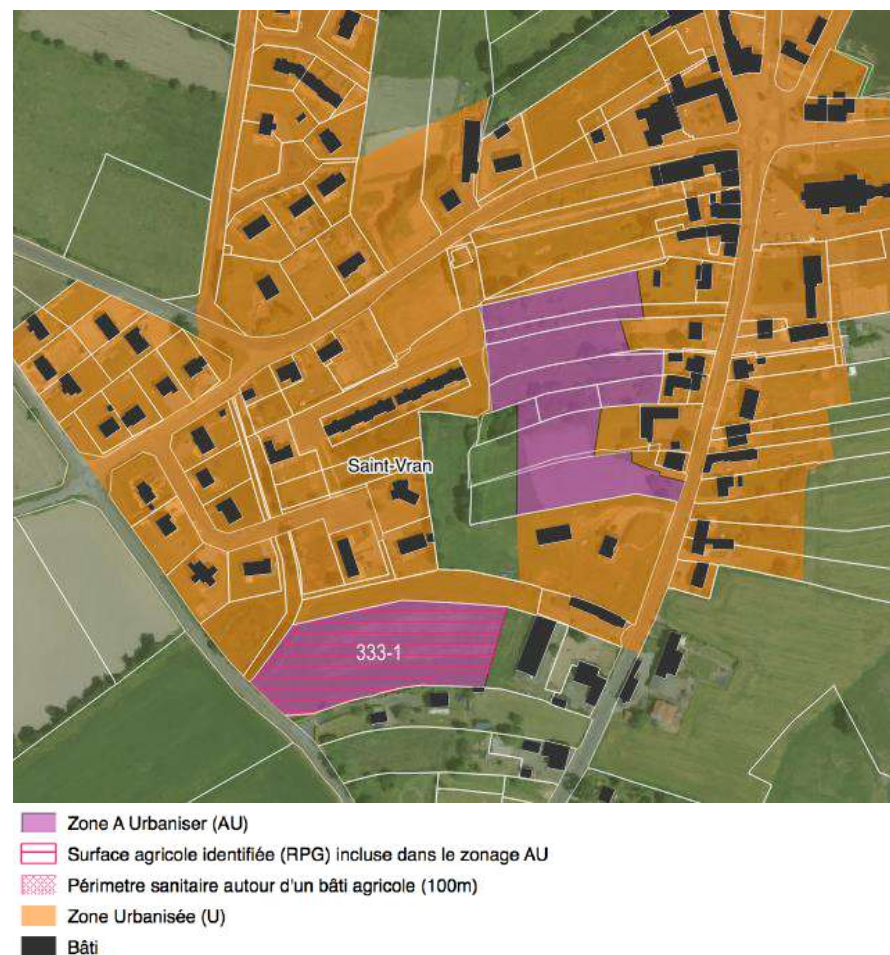
- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                               | Saint-Vran |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                        | 0,91       |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                            | 0,05%      |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                         | 2          |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC       | 2          |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC | 0          |

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

| Commune    | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Saint-Vran | 333-1                                                  | FOURRAGE                                 | 0,62           |



- Le niveau d'impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                               | Trémorcel |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                        | 25,16     |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                            | 0,98%     |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                         | 13        |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC       | 9         |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC | 4         |

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les îlots PAC (RPG)

| Commune   | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|-----------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Trémorcel | 371-1                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 0,00           |
| Trémorcel | 371-2                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 1,90           |
| Trémorcel | 371-3                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,00           |
| Trémorcel | 371-4                                                  | COLZA                                    | 1,95           |
| Trémorcel | 371-5                                                  | AUTRES CEREALES                          | 1,20           |
| Trémorcel | 371-6                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,00           |
| Trémorcel | 371-7                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 1,08           |
| Trémorcel | 371-8                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 0,28           |
| Trémorcel | 371-9                                                  | BLE TENDRE                               | 0,14           |
| Trémorcel | 371-10                                                 | BLE TENDRE                               | 0,01           |
| Trémorcel | 371-11                                                 | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 1,93           |
| Trémorcel | 371-12                                                 | BLE TENDRE                               | 1,19           |



- Zone A Urbaniser (AU)
- Surface agricole identifiée (RPG) incluse dans le zonage AU
- Périmètre sanitaire autour d'un bâti agricole (100m)
- Zone Urbanisée (U)
- Bâti



ESPACE DE VIE DU MENE

L’impact potentiel sur l’agriculture au regard des zones de projet au sein de l’espace de vie est analysé à l’échelle de chaque commune selon deux points d’entrée :

- Le niveau d’impact du projet du PLUI-H de LCBC sur la SAU et les exploitations de la commune

Source : RPG 2017

|                                                                                                               | Le Mené |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Total de la SAU sur la commune concernée par les zones U et AU (en ha)                                        | 19,12   |
| Part de la SAU de la commune en zones U et AU sur le total de la SAU de la commune                            | 0,18%   |
| Nombre exploitations concernées par les zones U et AU                                                         | 58      |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de moins de 5% de leur SAU sur LCBC       | 56      |
| dont nombre d'exploitations concernées par un prélèvement théorique de 5% à moins de 10% de leur SAU sur LCBC | 2       |

- Le détail de l’impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les îlots PAC (RPG)

| Commune              | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|----------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Le Mené Collinée     | 46-1                                                   | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 0,27           |
| Le Mené Collinée     | 46-2                                                   | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 1,10           |
| Le Mené Saint-Gouéno | 46-12                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 0,53           |



- Zone A Urbaniser (AU)
- Surface agricole identifiée (RPG) incluse dans le zonage AU
- Périmètre sanitaire autour d'un bâti agricole (100m)
- Zone Urbanisée (U)
- Bâti

- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

| Commune                       | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Le Mené<br><i>Le Gouray</i>   | 46-13                                                  | AUTRES CEREALES                          | 0,01           |
| Le Mené<br><i>Le Gouray</i>   | 46-14                                                  | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,05           |
| Le Mené<br><i>Le Gouray</i>   | 46-15                                                  | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 1,62           |
| Le Mené<br><i>Saint-Jacut</i> | 46-3                                                   | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,43           |
| Le Mené<br><i>Saint-Jacut</i> | 46-4                                                   | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 0,00           |



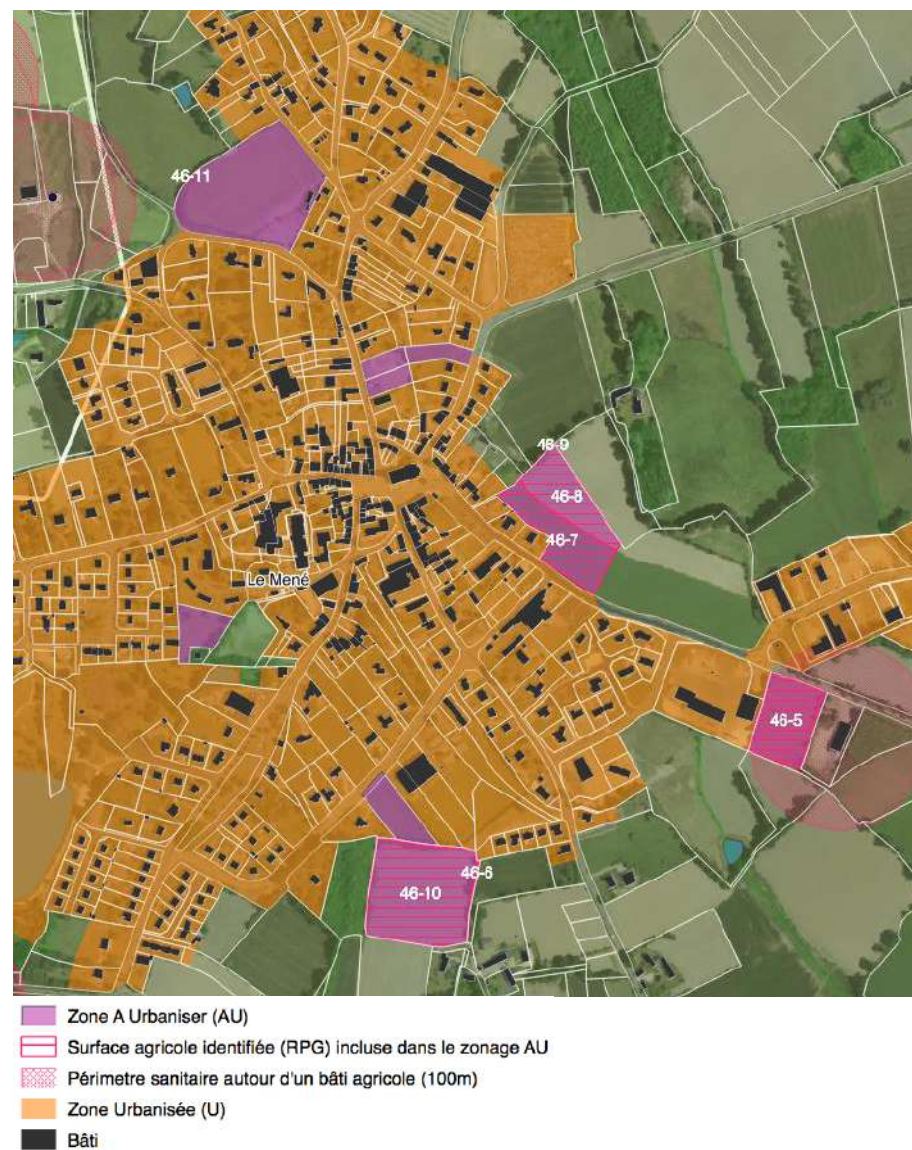
- Zone A Urbaniser (AU)
- Surface agricole identifiée (RPG) incluse dans le zonage AU
- Périmètre sanitaire autour d'un bâti agricole (100m)
- Zone Urbanisée (U)
- Bâti





- Le détail de l'impact entre les secteurs de projets de la commune (zone A Urbaniser) et les ilots PAC (RPG)

| Commune          | Identifiant du secteur cultivé situé dans du zonage AU | Libellé de l'orientation culturale (RPG) | Surface, en ha |
|------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Le Mené Plessala | 46-5                                                   | PRAIRIES TEMPORAIRES                     | 0,74           |
| Le Mené Plessala | 46-6                                                   | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 0,00           |
| Le Mené Plessala | 46-7                                                   | FOURRAGE                                 | 0,72           |
| Le Mené Plessala | 46-8                                                   | MAIS GRAIN ET ENSILAGE                   | 0,63           |
| Le Mené Plessala | 46-9                                                   | FOURRAGE                                 | 0,00           |
| Le Mené Plessala | 46-10                                                  | BLE TENDRE                               | 1,62           |
| Le Mené Plessala | 46-11                                                  | PRAIRIES PERMANENTES                     | 0,00           |



# SYNTHESE SUR LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITES D'ACCUEIL LIMITEES DU PLUI-H

L'identification des Secteurs de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) vise à pérenniser les sites de ces activités en répondant aux besoins d'aménagements et de constructions liés à leur évolution, mais en les bornant à l'unité foncière existante sur laquelle elles sont implantées et à une densification limitée. Le bilan de la répartition des STECAL demande de tenir compte des différents types de zonage :

Plusieurs sous-secteurs en contexte agricole ou naturel sont voués à des STECAL parce qu'ils sont existants, isolés et ne relèvent de l'activité agricole ou des fonctions liées à la gestion/exploitation des zones naturelles :

- ▶ Secteur zoné Ae, secteur agricole à vocation d'équipement et infrastructures publics ou d'intérêt collectif (cimetière, local technique municipal...), constitutif d'un STECAL ;
- ▶ Secteur zoné Ag, secteur dédié à une aire d'accueil existante des gens du voyage (Cojean à Loudéac), constitutif d'un STECAL ;
- ▶ Secteur zoné Al, secteur agricole à vocation sportive, culturelle ou de loisirs sans hébergement (base de loisirs, équipements associatifs, relais de chasse, restaurant, salle communale, sanitaire, stade de foot...), constitutif d'un STECAL ;
- ▶ Secteur zoné At, secteur agricole à vocation touristique avec ou sans hébergement (aire de camping, auberge, centre de séjour, gîte...), constitutif d'un STECAL ;
- ▶ Secteur zoné Ay, secteur agricole à vocation d'activités économiques isolées (artisanales, commerciales, industrielles...) existantes. Le plus souvent elles comportent les habitations des professionnels menant ces activités. Ces activités isolées, constitutives d'un STECAL, sont sans lien avec le caractère dominant de la zone environnante (A ou N) et l'unité foncière qu'elles utilisent n'a pas d'usage agricole ;
- ▶ Secteur zoné Ne, secteur naturel à vocation d'équipement public et ouvrage technique (équipement technique municipal...), constitutif d'un STECAL ;
- ▶ Secteur zoné NI, secteur naturel à vocation sportive, culturelle de loisirs sans hébergement, constitutif d'un STECAL ;
- ▶ Secteur zoné Nt, secteur naturel à vocation touristique avec hébergements, constitutif d'un STECAL ;
- ▶ Secteur zoné Ny, secteur naturel à vocation d'activités économiques isolées (artisanales, commerciales, industrielles...) existantes, constitutif d'un STECAL.

| Types de zones se référant au STECAL | Nombres de communes concernées par ces types de zones | Nombres de zones identifiées dans le PLUI-H de LCBC | Total des surfaces du territoire concernées par ces types de zones |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Ae                                   | 11                                                    | 17                                                  | 6,3 ha                                                             |
| Ag                                   | 1                                                     | 1                                                   | 1,2 ha                                                             |
| Al                                   | 20                                                    | 33                                                  | 10,2 ha                                                            |
| At                                   | 17                                                    | 49                                                  | 16,3 ha                                                            |
| Ay                                   | 36                                                    | 184                                                 | 73,6 ha                                                            |
| Ne                                   | 1                                                     | 1                                                   | 3,9 ha                                                             |
| NI                                   | 7                                                     | 12                                                  | 5,3 ha                                                             |
| Nt                                   | 6                                                     | 8                                                   | 2,8 ha                                                             |
| Ny                                   | 1                                                     | 3                                                   | 1,1 ha                                                             |
| Total                                | <b>41</b>                                             | <b>308</b>                                          | <b>121 ha</b>                                                      |

L'identification de l'ensemble des zones se référant à des STECAL (détaillées dans le tableau ci-dessus) représentent 0,14% du territoire intercommunal en matière d'occupation foncière. Cet ensemble des zones se référant à des STECAL comprend à l'intérieur près de 28ha de foncier agricole identifié au titre du Registre Parcellaire Graphique (RPG de 2017), soit 0,04% des surfaces agricoles du territoire. Les droits à construire à l'échelle de chaque STECAL sont encadrés par le règlement du PLUI-H.

## CHANGEMENTS DE DESTINATION



**Potentiel des changements de destination  
du bâti agricole et impact sur l'activité  
agricole**

## LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

En application des articles R151-23 et L151-11, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés sur le règlement graphique (zonage), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le code rural et de la pêche maritime précise au L 111-3 les spécificités en matière d'exigence d'éloignement qui doit être imposée à des habitations occupées par des tiers au regard des conditions de distance de l'implantation ou de l'extension de bâtiments agricoles.

Le changement de destination est soumis :

- ▶ en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), sous 1 mois sinon avis tacite favorable.
- ▶ en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), sous 2 mois sinon avis tacite favorable.

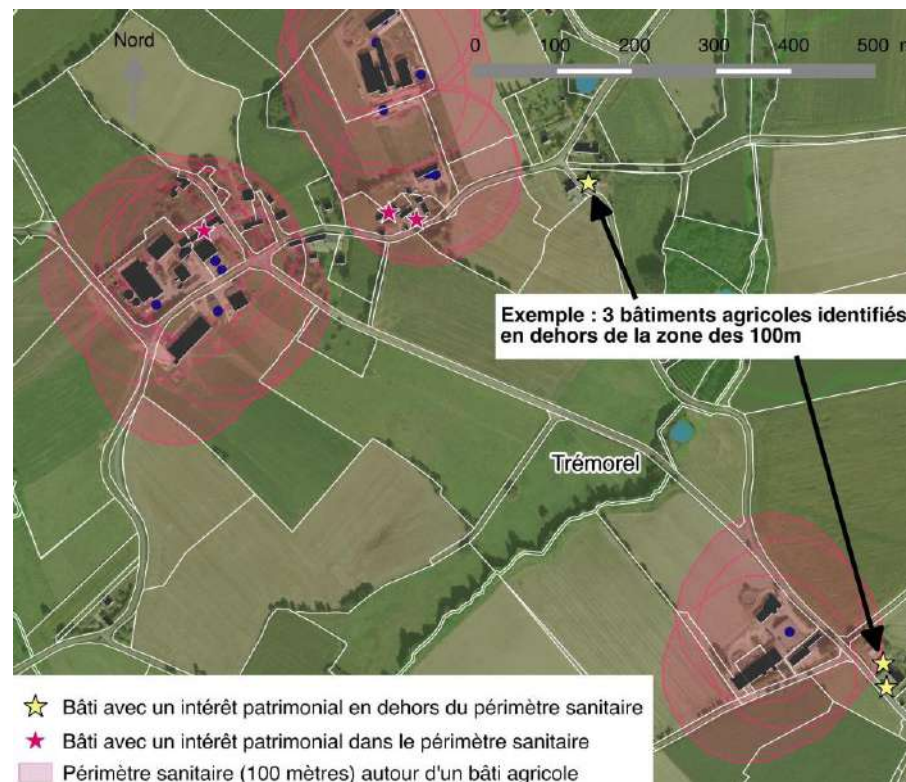
### Méthodologie

L'objectif de cette identification pour Loudéac Communauté Bretagne Centre (LCBC) est en premier lieu de permettre la valorisation du patrimoine bâti existant en campagne (éviter les ruines). Dans ce sens, l'un des critères d'éligibilité au changement de destination du bâti agricole porte sur son caractère patrimonial (construction en pierre, terre, ...) et donc à l'exclusion des matériaux modernes (béton, parpaings,...).

D'ailleurs, le recensement effectué par les élus des communes en faisant – selon les cas – appel à la population – en particulier les agriculteurs – s'est inscrit dans le cadre plus large de recensements des éléments de patrimoine rural susceptibles d'être protégés ou valorisés dans le cadre des politiques culturelles et touristiques de LCBC (cf. OAP thématique « Patrimoine »).

La transformation des anciens bâtis agricoles vers les destinations « habitation » et « hébergement touristique » est admise. En revanche, il a été rappelé que les anciennes maisons d'habitation vacantes – mêmes celles en ruines – mais n'ayant aucun autre usage depuis leur abandon n'entrent pas dans cette procédure et ont donc été exclues des résultats.

La sensibilité agricole aux projets de développement à vocation résidentielle et économique a fait l'objet d'une attention particulière et détaillée dans la démarche générale du PLUI. Concernant les incidences potentielles du changement de destination du bâti agricole, LCBC a souhaité distinguer les bâtis au regard du critère lié à la distance supérieure à 100 m de tout bâtiment d'élevage en activité (cf. carte)



Il en résulte donc que seuls les bâtis identifiés, situés à plus de 100m d'un bâtiment agricole, pourront faire potentiellement l'objet d'une demande de changement de destination. Au moment du dépôt du permis de construire, l'avis conforme de la CDPENAF sera nécessaire pour valider l'effectivité du changement de destination.



## Démarche d'analyse des changements de destination potentiels et de la sensibilité agricole

Sur la base de la démarche engagée lors du 1er PLUI-H sur un périmètre partiel de l'intercommunalité, le recensement des informations relatives aux bâtis pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été engagé dès 2017 sur l'ensemble du territoire de LCBC en actualisant les données dans les communes déjà inventoriées et en opérant au repérage dans les autres communes.

L'ensemble des informations collectées, notamment la localisation des bâtiments sur la carte cadastrale, a été consolidé pour permettre des analyses cartographiques et statistiques croisées avec les données des exploitations agricoles ou tout autre critère. LCBC dispose donc d'une base de données « patrimoine » très complète, géolocalisée et actualisable, qui intègrent notamment les bâtiments agricoles ayant un intérêt patrimonial.

Au regard de la position de ces bâtiments selon l'activité agricole effective (à plus ou à moins de 100m), les bâtiments agricoles non utilisés et de caractère patrimonial ont été retenus comme pouvant être susceptibles de faire l'objet d'une demande de changement de destination pour produire un nouveau logement

## Potentiel théorique de changements de destination

A l'issue de ce travail, LCBC dispose donc d'une base de données sous SIG exhaustive, géolocalisée et actualisable, dont les principaux éléments sont les bâtis agricoles pouvant faire l'objet d'un « changement de destination ».

**Cette base compte près de 1600 bâtis agricoles recensés présentant un intérêt patrimonial. Près de la moitié sont situés en dehors du périmètre sanitaire d'un bâti agricole en activité (périmètre des 100 mètres). Les autres sont situés dans le périmètre sanitaire d'un bâti agricole en activité (périmètre des 100 mètres)**

Compte tenu des contraintes liées à la réhabilitation de ce type de bâti malgré son intérêt architectural et sa localisation en campagne (coûts, opportunité, temps de mise en œuvre, ...), l'impact réel des bâtis agricoles susceptibles de changer de destination sur la production de logements prévue dans le PLUI-H est extrêmement aléatoire.

A titre d'indication, depuis l'approbation du 1<sup>er</sup> PLUI-H sur un périmètre partiel de LCBC soit à compter de 2017, seuls 2 changements de destination ont été enregistrés par le service urbanisme. **Cette demande extrêmement faible répond à des besoins bien spécifiques qui ne correspondent pas à l'essentiel des ménages accueillis sur le territoire.** En effet, ces bâtiments sont par nature éloignés des bourgs et des équipements. Dès lors, **ces bâtiments identifiés ne sont pas comptabilisés dans le potentiel de diversification de l'offre en logements dans le PLHUI-H.**

Par ailleurs, cette liste rassemblant chaque changement de destination est qualifiée de potentielle, au motif que l'avis conforme de la CDPENAF validera l'effectivité du changement de destination au moment du dépôt de permis de construire.

De même, en zone naturelle, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Cette situation ne concerne que quatorze bâtis localisés sur 8 communes de LCBC.

LOUDEAC COMMUNAUTE  
BRETAGNE CENTRE

..... **PLUI H**

### **1.3.5 – Les emplacements réservés au document graphique du PLUI**

- Pièce modifiée par la modification n°1 du PLUI approuvée le 3 octobre 2023 et par la modification n°2 approuvée le 18 mars 2025

*RAPPORT DE PRÉSENTATION*



# LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés repérés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme sont au nombre de 75.

Les emplacements réservés découlent de la stratégie d'aménagement retenue par la communauté de communes. Ils concernent les secteurs où des opérations d'intérêt général ont été envisagées, à court et moyen terme, et correspondent à :

- Aménagement et création de cheminements piétons
- Aménagements hydrauliques
- Création de desserte automobile
- Mise en valeur du tourisme
- Création et extension d'équipements publics
- Elargissement de voies
- Aménagement de voie sur routes départementales

| Commune        | N° | Objet                                     | Bénéficiaire | Surface (m²) | N° parcelle(s)            | Adresse               |
|----------------|----|-------------------------------------------|--------------|--------------|---------------------------|-----------------------|
| UZEL           | 1  | Accès au cœur d'îlot                      | Commune      | 121          | AB 488                    | rue Guillaume Budes   |
| CORLAY         | 3  | Agrandissement du parking                 | Commune      | 113          | ZP 177                    | 4 rue Fargantine      |
| LA FERRIERE    | 4  | Extension bassin                          | Commune      | 5 349        | ZI 71                     | Le Bourg              |
| LE GOURAY      | 5  | Cheminement piéton                        | Commune      | 633          | ZE13, ZE255, ZE264, ZE291 | Les Etouillettes      |
| LE GOURAY      | 6  | Cheminement piéton                        | Commune      | 649          | AB274, AB90, AB260        | rue de Poulancré      |
| LE HAUT CORLAY | 7  | Création d'un chemin piéton               | Commune      | 76           | ZM 250                    | 7 Impasse des Cygnes  |
| LE HAUT CORLAY | 9  | Création d'un chemin piétons/cycles       | Commune      | 2 109        | ZL161, ZL7                | La Ville Neuve        |
| ILLIFAUT       | 10 | Liaison douce                             | Commune      | 1 966        | ZC35, AB201               | 11 rue du Charron     |
| LANGAST        | 11 | Cheminement piéton                        | Commune      | 254          | C1172, ZO128, C287        | Le Pré du Fromelin    |
| LANGAST        | 12 | Voie de desserte                          | Commune      | 345          | ZL 52                     | Les Champs Fortin     |
| LAURENAN       | 14 | Continuité cheminement doux               | Commune      | 47           | AT 304                    | 3 Chemin des Ecoliers |
| LAURENAN       | 15 | Amélioration circulation et stationnement | Commune      | 38           | AT 192                    | Les Gonedes           |
| LAURENAN       | 16 | Aménagement espace public                 | Commune      | 957          | AT 33                     | 9 rue Saint Ronan     |

|                        |           |                                                                   |         |       |                                                 |                            |
|------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------|---------|-------|-------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>LOUDEAC</b>         | <b>19</b> | Elargissement de la rue Cadelac - aménagement du passage à niveau | Commune | 51    | AP 294                                          | rue de Cadelac             |
| <b>LOUDEAC</b>         | <b>20</b> | Elargissement et mise à l'alignement de la rue Pavillon           | Commune | 108   | AP 16                                           | rue du Pavillon            |
| <b>LOUDEAC</b>         | <b>28</b> | Ouvrage hydraulique                                               | Commune | 508   | ZL 21                                           | La Gaffe                   |
| <b>LOUDEAC</b>         | <b>29</b> | Ouvrage hydraulique                                               | Commune | 1 655 | ZS 279                                          | Le Champs Dulandu          |
| <b>MERDRIGNAC</b>      | <b>31</b> | Aménagement d'une voie de désenclavement                          | Commune | 141   | AB322, AB258                                    | 12 rue du Gué Plat         |
| <b>MERDRIGNAC</b>      | <b>32</b> | Aménagement d'une voie de désenclavement                          | Commune | 334   | AE 46, AE 43                                    | Rabines                    |
| <b>LA MOTTE</b>        | <b>33</b> | Aménagement de voirie                                             | Commune | 1 110 | ZX27, ZX222                                     | Lauguerno                  |
| <b>LA MOTTE</b>        | <b>34</b> | Extension du cimetière                                            | Commune | 3 253 | ZK 25                                           | Les Perrières              |
| <b>LA MOTTE</b>        | <b>35</b> | Aménagement d'une liaison douce                                   | Commune | 888   | ZK471, AA407, AA408                             | Les Epinais                |
| <b>LA MOTTE</b>        | <b>36</b> | Aménagement d'une liaison douce                                   | Commune | 194   | AB151, AB152                                    | 3 rue de la Croix Montfort |
| <b>LA MOTTE</b>        | <b>37</b> | Liaison entre l'école et les équipements sportifs et culturels    | Commune | 1 710 | AA 206                                          | 18 rue des Bruyères        |
| <b>MUR DE BRETAGNE</b> | <b>38</b> | Création d'une voie nouvelle                                      | Commune | 1 997 | ZE 303                                          | Rue Jean Baptiste Corot    |
| <b>MUR DE BRETAGNE</b> | <b>39</b> | Création d'une voie d'accès                                       | Commune | 273   | ZT 225                                          | La Traversière             |
| <b>PLEMET</b>          | <b>40</b> | Liaison douce                                                     | Commune | 1 164 | ZS159, A1225, A1224, A161, A1171                | Le Chêne Hossa             |
| <b>PLEMET</b>          | <b>41</b> | Liaison douce                                                     | Commune | 452   | Al230, Al970, Al971, Al1198                     | rue du Six Août            |
| <b>PLEMET</b>          | <b>42</b> | Liaison douce                                                     | Commune | 408   | Al258, Al254, Al768                             | rue du Six Août            |
| <b>PLEMET</b>          | <b>43</b> | Liaison douce                                                     | Commune | 77    | Al272, Al266                                    | rue Ferdinand le Teno      |
| <b>PLEMET</b>          | <b>44</b> | Liaison douce                                                     | Commune | 581   | Al176, Al177, Al169, Al170, Al171, Al172, Al173 | rue des Ecoles             |
| <b>PLEMET</b>          | <b>45</b> | Liaison douce                                                     | Commune | 129   | D59, D1702                                      | Clos d'en Haut             |
| <b>PLEMET</b>          | <b>46</b> | Liaison douce                                                     | Commune | 557   | ZV140, ZV139,                                   | Malan                      |
| <b>PLEMET</b>          | <b>47</b> | Liaison douce                                                     | Commune | 194   | F1278                                           | La Croix Yava              |



|                      |    |                                                         |             |       |                                                  |                             |
|----------------------|----|---------------------------------------------------------|-------------|-------|--------------------------------------------------|-----------------------------|
| PLEMET               | 48 | Liaison douce                                           | Commune     | 257   | Al334, Al340, Al341, Al344                       | Le Potager                  |
| PLEMET               | 49 | Liaison douce                                           | Commune     | 112   | Al 347                                           | Jardin de Derrière          |
| PLEMET               | 50 | Liaison douce                                           | Commune     | 314   | E1612, E1614, ZX262, E1531                       | rue du Petit Bois           |
| PLEMET               | 51 | Liaison douce                                           | Commune     | 65    | E 1723                                           | rue de la Fontaine          |
| PLEMET               | 53 | Liaison douce                                           | Commune     | 616   | D1164                                            | Bodiffé                     |
| PLEMET               | 54 | Accès zone d'habitat                                    | Commune     | 102   | D 50                                             | rue des Fraiches            |
| PLEMET               | 55 | Accès zone d'habitat                                    | Commune     | 260   | D 1604                                           | rue des Fraiches            |
| PLEMET               | 56 | Accès piétons                                           | Commune     | 152   | Al 1004, Al 1005                                 | rue du Six Août             |
| PLEMET               | 58 | Ouvrage hydraulique                                     | Commune     | 2 106 | F 1287                                           | Hotellerie                  |
| PLEMET               | 59 | Ouvrage hydraulique                                     | Commune     | 692   | YC 32                                            | Clos Neuf                   |
| PLESSALA             | 61 | Création d'un trottoir                                  | Commune     | 92    | AD 20                                            | rue du Chêne Vert           |
| PLESSALA             | 62 | Création de stationnement                               | Commune     | 358   | AC 78                                            | rue de la Poste             |
| LE QUILLIO           | 66 | Création d'un chemin de randonnée                       | Commune     | 1 921 | ZB76, ZB30, ZC5, ZC186, ZC109, ZC210, ZC211, ZC4 | Bel Air                     |
| LE QUILLIO           | 67 | Elargissement de la voie                                | Commune     | 590   | ZH 52                                            | Le Grand Clos               |
| LE QUILLIO           | 68 | Liaison douce                                           | Commune     | 811   | ZI 2                                             | Mare                        |
| SAINT BARNABE        | 69 | Aménagement du carrefour de la Fourchette               | Département | 2 237 | ZL 96                                            | La Fourchette               |
| SAINT BARNABE        | 70 | Mise en valeur du ruisseau et aménagement de ses abords | Commune     | 2 239 | AD217, AB72,                                     | La Praille                  |
| SAINT BARNABE        | 71 | Mise en valeur du ruisseau et aménagement de ses abords | Commune     | 1 799 | AB 70                                            | 2 rue Georges Brassens      |
| SAINT BARNABE        | 72 | Création d'un bassin de rétention                       | Commune     | 1 458 | AD 102                                           | rue Pierre Rouxel           |
| SAINT BARNABE        | 73 | Création d'une voie d'accès                             | Commune     | 540   | AD 217, AD233                                    | 24 rue du Général de Gaulle |
| SAINT BARNABE        | 74 | Création d'un rond-point                                | Commune     | 366   | AD 124                                           | rue Pierre Rouxel           |
| SAINT GILLES DU MENE | 75 | Création d'un cheminement piéton                        | Commune     | 234   | AB 66                                            | Route de Collinée           |

|                            |           |                                         |             |       |                                  |                      |
|----------------------------|-----------|-----------------------------------------|-------------|-------|----------------------------------|----------------------|
| <b>SAINT JACUT DU MENE</b> | <b>76</b> | Elargissement de voie                   | Commune     | 26    | C 647                            | 3 Place de l'Eglise  |
| <b>SAINT THELO</b>         | <b>77</b> | Cheminement piéton                      | Commune     | 196   | ZN 145                           | Le Pré du Moulin     |
| <b>SAINT THELO</b>         | <b>78</b> | Parking cimetière                       | Commune     | 350   | ZP 67, ZP 68                     | Le Pont Cadoret      |
| <b>SAINT THELO</b>         | <b>79</b> | Cheminement piéton vers le cimetière    | Commune     | 758   | ZP67, ZP68, ZP3, ZP2, D426, D425 | Le Tertre            |
| <b>SAINT THELO</b>         | <b>80</b> | Cheminement piéton                      | Commune     | 144   | D844, D845                       | Le Courtil d'Amant   |
| <b>TREMOREL</b>            | <b>81</b> | Création d'un accès                     | Commune     | 314   | AB76, AB75                       | La Ville Coliaux     |
| <b>TREMOREL</b>            | <b>82</b> | Création d'un accès                     | Commune     | 115   | AB 64                            | 5 rue Puits          |
| <b>TREMOREL</b>            | <b>83</b> | Création d'un accès                     | Commune     | 519   | AB248, AB249, AB61, AB60         | 11 rue Puits         |
| <b>UZEL</b>                | <b>86</b> | Ouvrage de rétention des eaux pluviales | Commune     | 1 737 | ZC26                             | Le Pré Neuf          |
| <b>UZEL</b>                | <b>87</b> | Rectification de voirie                 | Département | 1 289 | ZC30, ZC29                       | Le Clos d'Uzel       |
| <b>UZEL</b>                | <b>88</b> | Rectification de voirie                 | Département | 1 700 | ZC35, ZC39, ZC34                 | Caillibotte          |
| <b>UZEL</b>                | <b>89</b> | Chemin piéton à prolonger               | Commune     | 247   | ZC 18                            | La Mouette           |
| <b>LOUDEAC</b>             | <b>90</b> | Cheminement doux                        | Commune     | 990   | AD 511                           | Boulevard de la Gare |
| <b>LOUDEAC</b>             | <b>91</b> | Elargissement de voie                   | Commune     | 504   | ZL 19 et ZL 20                   | Guignon              |
| <b>TREVE</b>               | <b>92</b> | Création d'un espace public             | Commune     | 1 422 | AA 148                           | Rue des Perrières    |
| <b>MUR DE BRETAGNE</b>     | <b>93</b> | Accès zone d'habitat                    | Commune     | 560   | AD 753, AD 755                   | Verger de la Mazure  |
| <b>PLUMIEUX</b>            | <b>94</b> | Création d'un espace public             | Commune     | 598   | AB 195                           | Rue de l'Argoat      |
| <b>TREMOREL</b>            | <b>95</b> | Création d'un parking                   | Commune     | 742   | AB 205                           | Rue de l'Avenir      |
| <b>SAINT-BARNABE</b>       | <b>96</b> | Voie de desserte                        | Commune     | 251   | AA 110, AA 111                   | Rue du Plessis       |

# LOUDEAC COMMUNAUTE BRETAGNE CENTRE

## .....**PLUI H**

### **1.3.6 – Justification des autres dispositions graphiques du PLUi**

- Pièce modifiée par la modification n°1 du PLUi en date du 3 octobre 2023 et la modification n°2 en date du 18 mars 2025

### *RAPPORT DE PRÉSENTATION*



# SOMMAIRE

|                                                                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| LE PATRIMOINE BATI A PROTEGER                                                                                                 | 3  |
| LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES                                                                                               | 4  |
| LA PRESERVATION DU BOCAGE, DES ESPACES BOISES ET DES ALIGNEMENTS D'ARBRE                                                      | 6  |
| LE TRAMAGE IDENTIFIANT LES MICRO-SECTEUR VISES PAR L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « AMENAGEMENT » | 9  |
| POTENTIEL DES CHANGEMENTS DE DESTINATION DU BATI AGRICOLE ET IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE                                   | 11 |
| IDENTIFICATION D'UN LINEAIRE COMMERCIAL                                                                                       | 13 |
| MARGES DE REcul                                                                                                               | 14 |



# LE PATRIMOINE BATI A PROTEGER

*Identifié au document graphique en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme*

En plus de l'intégration des servitudes de protection spécifiques aux monuments historiques, le PLUI identifie et protège, en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, le patrimoine bâti répertorié au titre du label Commune du Patrimoine Rural de Bretagne.

- ▶ Ce label concerne les seules communes de Le Quillio, Saint-Thélo et la commune déléguée de Langast.

La commune de Laurenan est également concernée par ce dispositif de protection. En effet, les élus ont souhaité préserver l'identification des bâtiments ayant un caractère patrimonial important sur la commune.

- ▶ Ce patrimoine bâti est identifié au document graphique du PLUI et impose que : « doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des éléments identifiés ».

L'objectif principal concernant ce patrimoine bâti repéré et cartographié est d'empêcher de porter atteinte aux caractéristiques particulières qui ont conduit à cette identification, notamment de leur singularité architecturale, de leur typologie, de leurs murs de clôture, des matériaux...

Les prescriptions architecturales du label CPRB jointes à l'OAP patrimoine concourent, au côté du dispositif de conseil mis en place par les services de Loudéac Communauté Bretagne Centre appuyés du CAUE 22, à apporter au pétitionnaire la meilleure prise en compte de ce patrimoine bâti.

Rappelons qu'en parallèle de l'application de la Loi paysage pour le bâti remarquable du Quillio, de Saint-Thélo, Laurenan et la commune déléguée de Langast, l'OAP patrimoine du PLUI concerne l'ensemble du territoire. Les paragraphes qui suivent explicitent les objectifs de cette OAP.

- ▶ L'OAP thématique « Patrimoine » a pour objet de proposer un référentiel indicatif de questions et d'outils qui peuvent guider les pétitionnaires, les élus, et les services instructeurs, lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme concernées.
  - Elle s'appuie sur une base de données du patrimoine géoréférencée qui est administrée par Loudéac Communauté Bretagne Centre. Son contenu a vocation à évoluer et à s'enrichir au fil du temps.

- L'objet de cette OAP patrimoine est de constituer un référentiel indicatif de questions à se poser, préalablement à la délivrance des autorisations d'urbanisme relatives à des actions d'aménagement, de construction, de démolition ou de modification affectant directement ou intervenant en co-visibilité des éléments de patrimoine bâti comme devant, de préférence, être préservés et valorisés.

- ▶ Cette OAP patrimoine amène ainsi à mettre en œuvre une réflexion préalable, mais n'impose aucune forme ni ne crée aucun référentiel de contenu obligatoire pour procéder à cette réflexion.
- ▶ Les questions de cette OAP patrimoine constituent donc des repères indicatifs et proposent aux pétitionnaires des orientations possibles dans la conduite de cette réflexion, qui doit demeurer adaptée et proportionnée à chaque contexte. Par exemple, la réflexion à mener du fait de l'existence d'un élément de bâti patrimonial isolé et partiel n'a pas nécessairement vocation à être la même que dans le cas où on se trouve en présence d'un ensemble plus important et potentiellement plus structurant par sa qualité propre ou pour son environnement. Ces questions visent également à aider les élus et les instructeurs, le cas échéant, à accompagner les pétitionnaires, et à leur indiquer les ressources auxquelles ils peuvent faire appel.
- ▶ Ces repères dégagés de la réflexion portée par l'OAP patrimoine ne se substituent en aucune sorte à l'application des dispositions réglementaires attachées aux servitudes de protection des monuments historiques ni ne les modifient. Il en va de même pour ce qui concerne les prescriptions relatives aux bâtis anciens répertoriés dans le cadre du label « Commune du Patrimoine Rural de Bretagne », et cartographiés sur les documents graphiques du PLUI.

# LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES

## Identifiées au document graphique

Le zonage du PLUI identifie les zones humides par une trame ; ce qui soumet à déclaration préalable tout projet ou travaux susceptible d'affecter ces zones et impose à ces travaux ou projets de respecter les dispositions du PLUI pour la protection de ces zones. Cette trame recouvre indifféremment les différentes zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelle définies au zonage du PLUI. Ce dispositif permet une meilleure lisibilité et une protection plus opérationnelle des continuités humides que ne le permettent des zonages indicés.

Rappelons que les périmètres des zones humides inscrits au plan de zonage du PLUI pourront être réinterrogés en phase opérationnelle pour préciser leur tracé. Il s'agit notamment des zones humides du SAGE dont les contours précis n'ont pas fait l'objet d'une appréciation de terrain contradictoire (« passage de l'échelle 25 000 au 2 000ème »).

## Objectifs poursuivis et dispositions particulières

### Dispositions générales

Le PLUI s'attache d'abord à éviter tout impact sur les zones humides. Les informations recueillies ont permis à la collectivité de définir une stratégie d'évitement :

#### 1) Compatibilité SAGE

- ▶ Les principes de délimitation et le contenu du règlement s'inscrivent en compatibilité avec le SDAGE Loire Bretagne et les SAGEs du territoire :
  - le SAGE Vilaine
  - le SAGE Blavet
  - le SAGE Rance Frémur Baie de Beausais
  - le SAGE Arguenon - Baie de la Fresnaye
  - le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc

Les SAGEs préconisent un classement des zones humides dans les documents d'urbanisme. Cette protection doit être effective et traduite dans le règlement littéral et graphique des documents d'urbanisme, dans la limite de leurs habilitations.

Les inventaires des zones humides sont réalisés ou consolidés lors de l'élaboration, la révision ou la modification du PLU. Les auteurs du PLU veillent ensuite à adopter des

prescriptions permettant d'empêcher toute forme d'occupation des sols susceptible d'entraîner leur destruction ou de nature à compromettre leurs fonctionnalités :

- soit par un classement en zone agricole ou naturelle avec un indice de type Azh\* ou Nzh\* ;
- soit par une trame spécifique, superposée au zonage.

Des règles de protection des zones humides sont associées au classement.

#### 2) Trame Verte et Bleue du PLUI (TVB)

- ▶ Les zones humides en se superposant au zonage A et N complètent le dispositif de gestion de la TVB.

### Deux secteurs de développement spécifiques: la ZA de Plémet et la Lande du Cran sur Plouguenast

- ▶ Deux secteurs font l'objet de projet de développement économique spécifique. Des zones humides ont été identifiées sur la ZA de Plémet et la Lande du Cran à Plouguenast. Ces deux-secteurs représentent 0.2% du total des zones humides identifiées sur le territoire et représentant moins de 3 ha. Dans ces deux cas, Les zones humides n'ont pas été identifiées au règlement graphique du PLU par une trame particulière.

La gestion des zones humides se fait via l'OAP et non le zonage. Elle précise les conditions de prise en compte des zones humides selon la démarche « éviter-réduire-compenser ».

Le principe relatif aux besoins des projets et à l'absence d'alternative ont été démontrés plus haut.

L'évaluation environnementale rappelle l'obligation de s'inscrire dans une logique de compensation.

Lors de l'opération d'aménagement, le maître d'ouvrage devra préciser le niveau de fonctionnalité des zones humides susceptibles d'être touchées par l'opération, les modalités mises en œuvre pour réduire l'impact du projet et les modalités de compensation selon les dispositions du SDAGE, du SAGE Vilaine et du Code de l'environnement.

### Justification de la délimitation

Le zonage identifie les zones humides par une trame (article L.151-23 du CU) qui reprend l'ensemble des délimitations issues des inventaires faits dans le cadre des SAGEs.

**12 007 ha de zones humides sont concernés par ce dispositif.**

La majeure partie des zones humides du territoire est classée en zone naturelle (N) et agricole (A). Les principaux secteurs concernés par la présence de zones humides (vallons humides, abords de cours d'eaux, etc.) sont inscrits en zone naturelle (N). Les règles d'urbanisme sur ces secteurs sont protectrices.

# LA PRESERVATION DU BOCAGE, DES ESPACES BOISES ET DES ALIGNEMENTS D'ARBRE

*Identifiés au document graphique en application des articles L. 151-23 et L. 113-1 du Code de l'Urbanisme*

## LES TYPES DE PROTECTION

Les différentes recherches bibliographiques ont permis de mettre en évidence les surfaces boisées sensibles aux défrichements et à la coupe. Aujourd'hui, dans le département des Côtes-d'Armor, la réglementation dans le cadre d'un défrichement n'est effective qu'à partir de 2,5 ha. Cette réglementation est régie par le Code forestier. La consommation d'espace contribue à une fragmentation des milieux forestiers et à l'apparition de petits boisés isolés, moins fonctionnels d'un point de vue écologique. La préservation des boisements et du bocage participe à renforcer le réseau écologique existant et permet de lutter contre le réchauffement climatique.

### Les boisements inférieurs ou égales à 2.5 ha « EP » et « EBC »

Afin de limiter la décroissance de surfaces boisées sur le territoire, nous avons priorisé la protection des boisements d'une superficie inférieure ou égale à 2.5 ha. Par soucis de cohérence, les « boisements » inférieurs à 25 ares ont été écartés de toute protection. Par défaut, l'ensemble des boisements inférieurs ou égales à 2.5 ha a été classé Eléments du Paysage (« EP »), relatifs à la Loi Paysage. Ainsi, tout défrichement de ces surfaces, auparavant libre, est dorénavant soumis à déclaration. Pour préserver les boisements en milieu ouvert et les boisements à rôles écologiques importants, un second statut de protection a été intégré. Il s'agit de la protection Espace Boisé Classé (« EBC »). Outre son intérêt réglementaire pour les coupes et le défrichement, cette protection ne permet pas le changement d'affectation du sol. Ces éléments seront donc figés pour la durée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (cf. I.B.3. Un outil de décision).

### Les boisements supérieurs à 2.5 ha « CF/EP »

Tout boisement d'une superficie supérieure à 2.5 ha est encadré par la réglementation du code forestier. Les coupes et les défrichements sont alors soumis à autorisation auprès de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM). Par principe de précaution, et afin que la collectivité préserve un regard sur ces boisements, l'ensemble de ces surfaces ont été classés par défaut en Élément du Paysage, induisant un second niveau de protection. A noter dans ce cas que la réglementation du Code de l'urbanisme prime sur le Code Forestier. Ces éléments sont classés « CF/EP » (Code Forestier/Élément du Paysage).

### Les boisements supérieurs à 25 ha « CF »

#### Les forêts privées dotées d'un document de gestion

Les surfaces boisées supérieures à 25 ha s'accompagnent obligatoirement d'un Plan Simple de Gestion (PSG). Ce dernier est un document encadrant la pratique sylvicole sur une période de 10 à 20 ans. Afin de limiter la surprotection des éléments, ces boisements ne présentent pas de statut de protection particulière, excepté une protection par le Code Forestier. Ces éléments sont étiquetés dans la table attributaire « CF » (Code Forestier). Il est important de noter qu'un plan simple de gestion ne s'applique pas seulement à un boisement d'un seul tenant, mais peut s'appliquer à un ensemble de boisements discontinus (« Notion de boisements satellites »). Dans le but de disposer d'une base de données fiable, les informations du Centre National de la Propriété Forestière (Entité encadrant les PSG) ont été intégrées. Ainsi, l'ensemble des surfaces boisées du territoire dotées d'un PSG peuvent être identifiées dans la base de données. A noter que ces surfaces ne bénéficient pas d'une protection au titre du code de l'urbanisme.

#### Les forêts domaniales et autres forêts publiques

Sur le territoire, on note la présence de quelques forêts publiques. De taille très variable, ces dernières sont encadrées par des Plans d'Aménagement (PA). Les entités concernées sont étiquetées « CF » (Code Forestier). Comme les PSG, la couche répertorient les PA de l'Office National des Forêts a permis de renseigner la base de données. Tout comme les forêts privées dotées d'un Plan Simple de Gestion, ces boisements ne bénéficient pas d'une protection au titre du code de l'urbanisme.

#### Les documents de gestion

La table attributaire de la couche « Boisement » est pourvu d'un champ document de gestion nommé « Doc\_Gest ». Il permet d'identifier les entités dotées d'un Plan d'Aménagement (PA) ou d'un Plan Simple de Gestion (PSG).

#### Cas particuliers

De nombreuses forêts du territoire présentent une « mosaïque » de parcelles forestières dotées de documents de gestion et de zones libres de tout document de gestion. Le découpage de ces forêts induit ainsi la création d'entités de toutes tailles exemptes de documents de gestion. Ces nouvelles entités faisant partie intégrante d'une forêt supérieure à 25 ha, elles ne sont donc pas étiquetées « EBC », « EP », ni « CF/EP », mais « CF ». Ainsi, ces zones boisées bénéficient d'une protection au titre du code forestier.



## Récapitulatif

Le tableau ci-dessous récapitule les différents types de protection et leur caractéristique.

*Tableau récapitulatif*

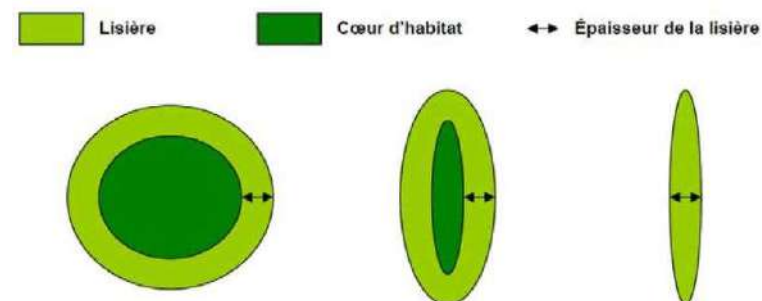
| ETIQUETTE | SIGNIFICATION                                                            | SUPERFICIE                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EBC       | Espace Boisé Classé                                                      | $\leq 2.5$ ha                                                                                                                                                                                                                          |
| EP        | Elément du Paysage<br>(Loi paysage)                                      | $\leq 2.5$ ha                                                                                                                                                                                                                          |
| CF/EP     | Code Forestier et Loi paysage<br>2 protections => Principe de précaution | $2.5 < x \leq 25$ ha                                                                                                                                                                                                                   |
| CF        | Code forestier                                                           | « Toute superficie dotée d'un document de gestion (PSG, PA) agréé au titre du code forestier et du patrimoine »<br><b>OU</b><br>« Toute superficie, sans document de gestion, rattachée à une forêt d'une surface supérieure à 25 ha » |

## LA METHODE DE CLASSEMENT

### Les informations disponibles

Les informations dont nous disposons sur les boisements sont exclusivement de nature géographique. Le fichier de formes de l'Institut Géographique National, support brut du process de classement des boisements, contient bien une information sur la composition du boisement. Néanmoins, cette information unique sur la qualité écologique a été jugée comme critère peu robuste. En effet, la notion d'essences n'est pas pérenne à moyen et long terme et ne peut être considéré comme un indicateur économique.

A partir de certaines informations géométriques, il est néanmoins possible d'obtenir un critère écologique théorique, la compacité. Ce critère est obtenu en divisant l'aire de la forme par son périmètre. Parce que la compacité reflète la forme géométrique de l'entité, cette dernière nous informe sur la fonctionnalité de l'habitat et le potentiel d'accueil théorique du boisement. Ainsi, une faible compacité traduit un milieu à forte ambiance de lisière. A contrario, une valeur élevée de ce critère exprime une dominance de l'habitat forestier sur l'effet lisière, induisant un potentiel d'accueil plus conséquent pour les espèces forestières.



Il est

également important de souligner le rôle de « réservoirs de biodiversité » de ces boisements à l'échelle du paysage. Connectés à la maille bocagère, ces boisements favorisent la dispersion et le déplacement des espèces. D'autre part, ils assurent la viabilité durable des populations et favorisent une meilleure résilience des haies bocagères. Les boisements jouent un rôle de booster écologique dans le réseau bocager.

### Le nettoyage de la couche

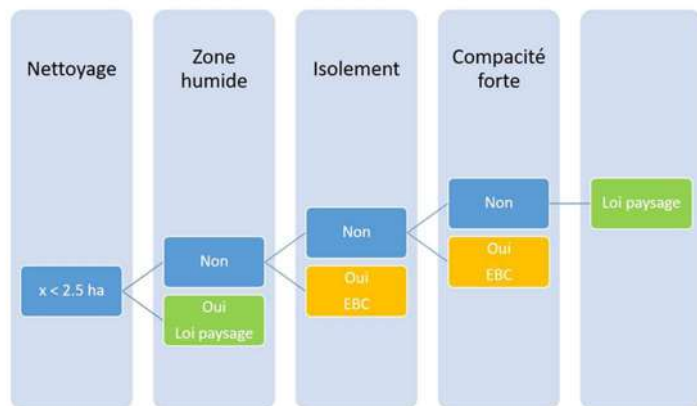
Le support initial utilisé pour le classement des boisements est la couche végétation de la base de données topographique de l'Institut Géographique National.

1. Toutes les entités différentes du critère « Haie » et « Verger » sont conservées
2. Suppression des artefacts (entités inférieures inf. à 25 ares ou 0.25 ha)
3. Tri compacité avec une valeur sup. 10 (En dessous = suppression)
4. Vérification des entités comprise entre 25 et 30 ares

### Un outil de décision

Parce que les boisements d'une superficie inférieure ou égale à 2.5 ha ne sont pas protégés par le Code Forestier, nous avons accentué notre effort de protection sur ces derniers. Dans ce groupe de boisements, un outil de décision a été élaboré pour identifier les boisements nécessitant un statut de protection plus avancé, le statut Espace Boisé Classé plus que le statut Elément du Paysage. Les différentes simulations nous ont conduits à retenir 3 indices permettant la ségrégation des boisements dans les 2 types de protection:

- Isolement du boisement
- Présence en zone humide
- Compacité du boisement



### Les Espaces Boisés Classés

L'outil de décision mis en place nous a permis d'identifier dans le fichier de formes les boisements à classer en EBC. Au vu de la faible productivité sylvicole en zone humide et en vue d'améliorer le fonctionnement hydrologique, tout boisement situé en zone humide est exclu d'un classement en EBC. De cette manière, le changement d'affectation du sol est possible.

Résultats :

- Tout boisement isolé d'une distance de 150m aux autres boisements, hors zone humide, est classé en EBC
- Tout boisement d'une compacité supérieure à un indice 20, situé en dehors d'une zone humide, est classé EBC

Extrait de l'OAP Trame Verte et Bleue

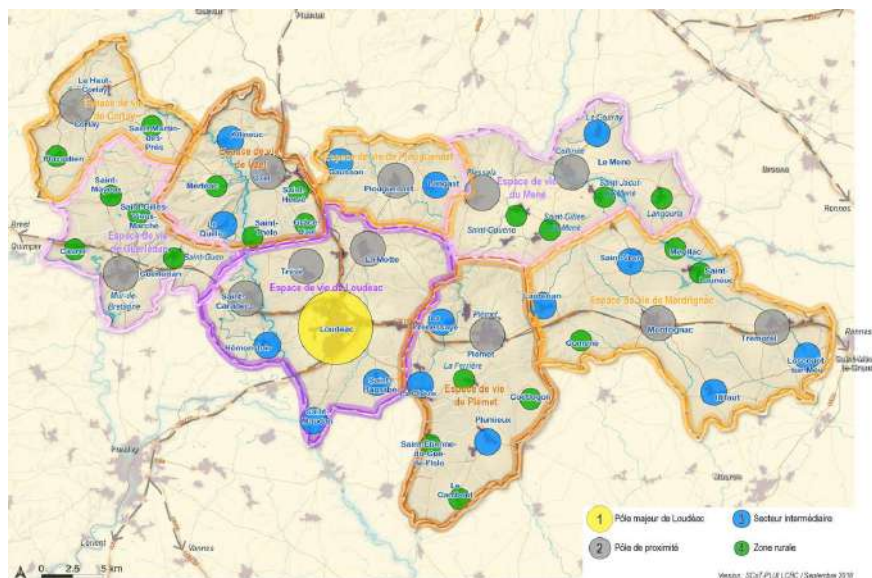


# LE TRAMAGE IDENTIFIANT LES MICRO-SECTEUR VISES PAR L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « AMENAGEMENT ».

## Préambule

Le travail réalisé par les élus du territoire sur les potentiels de densification présents dans l'enveloppe urbaine a conduit à une réflexion sur la densité de logements et l'optimisation du tissu urbain. Pour rappel, les densités prévues pour les secteurs de projet dans le cadre du PLUIH sont :

- 18 logements/ha pour la ville de Loudéac
- 14 logements/ha pour les pôles de proximité
- 13 logements/ha pour les communes du secteur intermédiaire
- 11 logements/ha pour les communes rurales



Maillage territorial et typologies affectées aux communes

Ces objectifs de densités sont bien des maximum pour un territoire rural ayant des difficultés à accueillir des bailleurs ou des porteurs de projet pouvant réaliser des opérations groupées et ainsi augmenter la densité de logement des opérations.

## Objectifs poursuivis

En complémentarité des secteurs de projet et afin d'optimiser le tissu urbain existant, les élus ont fait le choix de définir des micro-secteurs en zone urbaine sur lesquels une certaine densité de logement sera demandée.

Ces micro-secteurs seront identifiés au plan de zonage du PLUIH, et renverront à l'OAP « aménagement ». Ils concernent les unités foncières, parcelles, zonées U et d'une superficie de plus de 3000 m². Ces parcelles ont également une configuration permettant d'implanter plusieurs constructions.

Dans certains cas, les élus de la commune ont pu choisir d'apposer ce dispositif sur des parcelles d'une superficie inférieure à 3000 m². Ils ont alors estimé que la localisation stratégique de la parcelle ou la morphologie du bâti avoisinant impliquait un effort quant à la densité de l'urbanisation de la parcelle (ou unité foncière).

De cette manière, l'urbanisation devra être compatible avec l'OAP « aménagement » et permettre la densification de la parcelle à plus long terme.

Ce dispositif est donc complémentaire aux densités demandées aux secteurs de projet des communes. Il participe à la densification du tissu urbain existant et à la réduction de la consommation d'espace sur le territoire.



Exemple de micro-secteur identifié au plan de zonage

## Méthodologie

Afin d'identifier ces micro-secteurs, un travail de traitement SIG a été réalisé pour mettre en évidence les parcelles ou unités foncière de plus de 3000 m<sup>2</sup> présentes dans l'enveloppe urbaine des communes.

Une analyse au cas par cas a ensuite été réalisée par le service urbanisme de Loudéac Communauté Bretagne Centre. Cette analyse a porté sur plusieurs éléments :

- Morphologie de la parcelle (ou de l'unité foncière) permettant d'imaginer un effort de densité
- Localisation de la parcelle au sein du tissu urbain. Par exemple, une parcelle située en zone de développement économique ou ayant fait l'objet d'un permis d'aménager récent n'ont pas été identifiées comme micro-secteur de densité.
- Les parcs, espaces arborés ou espaces publics des communes n'ont pas été retenus comme micro-secteur de densité.

Outre ces exceptions, les parcelles ou unités foncière de plus de 3000 m<sup>2</sup> ont été identifiés au plan de zonage du document d'urbanisme.

Par ailleurs, durant les réunions de travail réalisées dans les communes du territoire, les questions de densité et de modération de la consommation d'espace ont été abordées. Certaines communes ont fait le choix d'identifier des parcelles de moins de 3000 m<sup>2</sup> comme micro-secteurs de densité. Ce choix est motivé notamment par la localisation de la parcelle, les communes étant attentives au respect des morphologies urbaines dans leur centres bourgs ou centre-ville.

## Fonctionnement et mise en place

L'urbanisation des terrains identifiés comme micro-secteur sera soumise au respect d'une certaine densité. Aussi, au moment de l'instruction d'une demande de permis de construire, le demandeur devra démontrer que son projet permet de respect des critères de densité imposé sur le secteur. Ces critères sont les mêmes que ceux imposés aux secteurs de projet de la commune rappelés ci-avant.

L'objectif de densité est calculé en logements à l'hectare et ramené à la surface du micro-secteur. Il s'applique par compatibilité à l'orientation d'aménagement et de programmation « aménagement » qui vise l'optimisation du tissu urbain. En cas d'arrondi à réaliser pour définir le nombre de logements à construire sur le secteur pour respecter l'objectif de densité :

- Un chiffre avec un nombre décimal allant entre 0 et 5 inclus sera arrondi au chiffre entier inférieur
- Un chiffre avec un nombre décimal compris entre 6 et 9 sera arrondi au chiffre entier supérieur.

Ce dispositif permet de ne pas grever la densification future d'un terrain constructible. Il permettra une densification du tissu urbain à long terme de manière cohérente avec le mode de vie et l'évolution du bâti.



# POTENTIEL DES CHANGEMENTS DE DESTINATION ET IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

## PREAMBULE

### Rappel réglementaire

La loi ALUR dans l'article L 123-1-5-6 spécifie que « dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

Le code rural et de la pêche maritime précise au L 111-3 les spécificités en matière d'exigence d'éloignement qui doit être imposée à des habitations occupées par des tiers au regard des conditions de distance de l'implantation ou de l'extension de bâtiments agricoles.

Le décret de juin 2015 précise que « le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), sous 1 mois sinon avis tacite favorable. En zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), sous 2 mois sinon avis tacite favorable ».

## Changement de destination du bâtiment agricole en logement

### Méthodologie

Loudéac Communauté Bretagne Centre a retenu comme critère d'éligibilité au changement de destination du bâti agricole son caractère patrimonial (construction en pierre, terre,...) et donc à l'exclusion des matériaux modernes (béton, parpaings,...).

D'ailleurs, le recensement effectué par les élus des communes en faisant – selon les cas – appel à la population – en particulier les agriculteurs – s'est inscrit dans le cadre plus large de recensements des éléments de patrimoine rural susceptibles d'être protégés ou valorisés dans le cadre des politiques culturelles et touristiques de Loudéac Communauté Bretagne Centre (cf. OAP thématique « Patrimoine »).

Il a été rappelé que les anciennes maisons d'habitation vacantes – mêmes celles en ruines – mais n'ayant aucun autre usage depuis leur abandon n'entrent pas dans cette procédure et ont donc été exclues des résultats.

La méthodologie a identifié des bâtiments :

- À vocation agricole,
- D'architecture traditionnelle et répondant aux critères de préservation du patrimoine local,
- De taille suffisante pour potentiellement devenir un logement nouveau,
- Situé ou non dans le périmètre sanitaire d'une exploitation en activité,
- Non ruinés.

Cette identification des bâtis agricoles à caractère patrimonial a bénéficié du travail concomitant effectué sur l'agriculture, notamment le repérage des sites d'exploitation (voir volet agriculture du rapport de présentation).

Enfin, la sensibilité agricole aux projets de développement à vocation résidentielle et économique a fait l'objet d'une attention particulière et détaillée dans la démarche générale du PLUI. Loudéac Communauté Bretagne Centre a souhaité identifier l'ensemble des bâtiments répondant aux critères du changement de destination, situés à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres sanitaires des exploitations. En effet, le devenir d'une exploitation peut évoluer au fil des années. Le PLUI prend en compte les potentielles mutations des exploitations agricoles en place.

**Il en résulte donc l'identification d'environ 1600 bâtiments sur l'ensemble des 41 communes du territoire. En 2020, la moitié de ces bâtiments se situent à l'extérieur d'un périmètre sanitaire d'une exploitation agricole. Le règlement du PLUI prend en compte les règles d'éloignement et le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural pour autoriser le changement de destination. Ainsi, l'ensemble de ces bâtiments pourra faire potentiellement l'objet d'une demande de changement de destination. Au moment du dépôt du permis de construire, l'avis conforme de la CDPENAF sera nécessaire pour valider l'effectivité du changement de destination.**

## Calendrier de la démarche d'analyse des changements de destination potentiels et de la sensibilité agricole

| Etapes                                                                                                                                    | Période                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Information des communes sur le travail de recensement à réaliser (thématique agricole / patrimoine / changement de destination / STECAL) | Début 2017               |
| Préparation du mode de saisie sous web-SIG de Loudéac Communauté Bretagne Centre                                                          | Début 2017               |
| Recensements agricoles pour les communes ex-CCHM, Le Mené et Mûr de Bretagne GUERLEDAN                                                    | Mai 2017 à décembre 2018 |

|                                                                                                                                                                                                                            |                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Mise à jour des données agricoles sur les communes couvertes par le PLUIH CIDERAL                                                                                                                                          | Janvier 2018 à décembre 2018 |
| En lien avec la démarche générale du PLUI et son volet habitat, poursuite des travaux communaux pour les élus sur les projets de STECAL et sur le changement de destination du bâti agricole                               | Juin 2018 à décembre 2019    |
| Commissions organisées avec les communes pour réaliser la sélection et le recensement géolocalisé dans le SIG de Loudéac Communauté Bretagne Centre des bâtis agricoles pouvant être soumis à un changement de destination | Juin 2019                    |
| Dans l'optique du règlement du PLUI, vérification par les communes des données et cartographies du PLUI                                                                                                                    | Fin 2019 – Janvier 2020      |

L'ensemble des informations collectées, notamment la localisation des bâtiments sur la carte cadastrale, a été consolidé dans le SIG Loudéac Communauté Bretagne Centre en présence des élus des communes.

Ces données permettent des analyses cartographiques et statistiques croisées avec les données des exploitations agricoles ou tout autre critère.

Loudéac Communauté Bretagne Centre dispose donc d'une base de données très complète, géolocalisée et actualisable, dont les principaux éléments sont :

- Les éléments de patrimoine protégés, à protéger et valorisables
- Les bâtiments agricoles en activité, à vocation d'élevage ou de matériels/stockage sans animaux
- Les bâtiments agricoles de caractère traditionnel susceptibles de faire l'objet d'une demande de changement de destination pour produire un nouveau logement

## Liste des changements de destination potentiels

A l'issue de ce travail, Loudéac Communauté Bretagne Centre dispose donc d'une base de données sous SIG exhaustive, géolocalisée et actualisable, faisant apparaître les bâtis agricoles pouvant faire l'objet d'un « changement de destination »

Compte tenu des contraintes liées à la réhabilitation de ce type de bâti malgré son intérêt architectural et sa localisation en campagne (coûts, opportunité, temps de mise en œuvre...), l'impact réel des bâtis agricoles susceptibles de changer de destination sur la production de logements prévue dans le PLUI est extrêmement aléatoire.

Cette liste rassemblant chaque changement de destination est qualifiée de potentielle, au motif que l'avis conforme de la CDPENAF validera l'effectivité du changement de destination au moment du dépôt de permis de construire.

**Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Cette situation ne concerne que 21 bâtis.**

Entre 2017 et 2020, sur les 33 communes déjà couverte par le PLUI CIDERAL, seuls 4 permis de construire sont passés en CDPENAF pour changement de destination. Sur ces 4 demandes, seuls 2 dossiers prévoyaient la création d'un logement nouveau.

Au regard de cet historique récent, l'extrapolation et la prolongation de tendance d'ici l'échéance du PLUI en 2030 conduit ainsi à une estimation faible de la mobilisation du potentiel de la liste des changements de destination. Cette proportion reste toutefois difficile à préciser davantage *a priori* compte tenu de la grande variabilité du marché de l'immobilier et de la conjoncture économique.

## Changement de destination spécifique de bâtiments existants en zone agricole ou zone naturelle vers un nouvel usage

### Contexte

Durant les procédures de modification n°1 et 2 du PLUI, plusieurs demandes ont conduit les élus à réfléchir à une évolution du règlement dans les zones agricoles et naturelles.

Le constat était que l'activité agricole avait changé dans les décennies passées. Aussi, certains bâtiments agricoles (anciens bâtiments d'élevage principalement) sont aujourd'hui désaffectés. Ces surfaces construites, existantes en campagne pourraient être mobilisées pour satisfaire de nouveaux besoins comme le stockage par exemple. Différents porteurs de projet se sont manifestés à l'enquête afin de demander la prise en compte de ces nouveaux usages et permettre le changement de destination des bâtiments agricoles.

De plus, des bâtiments pour de l'hébergement peuvent se trouver en zone agricole et être transformés en logements.

### Méthodologie

Conscient des problématiques liées à l'artificialisation des sols, les élus du territoire ont souhaité permettre la mise en œuvre de nouvel usage dans les bâtiments agricoles désaffectés. Pour identifier les bâtiments pouvant changer de destination, des critères ont été définis :

- Les besoins en constructions doivent être limités. Le bâtiment se situe en zone agricole ou naturelle, ces zones sont non-constructibles et n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux bâtiments d'activité. Aussi, les modifications du bâtiment existant seront uniquement mineures.
- L'activité envisagée ne doit pas impacter le domaine public, les infrastructures et les réseaux existants.

- L'activité envisagée s'implante dans un secteur isolé et ne doit pas entraîner de nuisances.

Dans le contexte de la mise en œuvre du « Zéro Artificialisation Nette », l'évolution du règlement pour prendre en compte ces surfaces de bâtiments inutilisés prend du sens. Aussi, dans le cadre des modifications du PLUI, des bâtiments agricoles désaffectés ont été identifiés comme pouvant changer de destination et devenir des entrepôts / lieu de stockage. Un bâtiment d'hébergement a été identifié comme pouvant changer de destination pour devenir du logement. Ces bâtiments sont repérés sur le règlement graphique par une étoile spécifique. Le changement de destination de ces bâtiments est règlementé dans le règlement littéral. L'avis de la CDPENAF sera sollicité dans le cas où des permis de construire viendraient à être déposés. Afin de protéger les activités agricoles existantes à proximité, le règlement précise que ces changements de destination devront être réalisés dans le respect de l'article L.111-3 du code rural.

### Changement de destination spécifique de bâtiments existants en établissement recevant du public

Ces bâtiments sont identifiés spécifiquement afin de permettre son changement de destination vers la destination « autre équipement recevant du public ». Le règlement littéral de la zone agricole est modifié pour prendre en compte cette disposition. L'avis de la CDPENAF sera sollicité dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme qui sera déposée. Afin de protéger les activités agricoles existantes à proximité, le règlement précise que ce changement de destination devra être réalisé dans le respect de l'article L.111-3 du code rural.

# LINEAIRE COMMERCIAL AFIN DE REGLEMENTER LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES CELLULES COMMERCIALES

## PREAMBULE

### Rappel réglementaire

Les articles L.151-16 et R.151-37 du Code de l'urbanisme permettent aux communes qui le souhaitent d'instaurer un linéaire commercial destiné à préserver l'activité commerciale dans les centralités.

Art. R151-37 :

« Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut :

1° Définir des règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière ;

2° Définir, pour certaines destinations et sous-destinations, des majorations de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur ;

3° Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ;

4° Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif ;

5° Délimiter, dans le ou les documents graphiques, des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels les constructions à usage d'habitation bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur dans les conditions prévues au 1° de l'article L. 151-28 ;

6° Délimiter, dans le ou les documents graphiques des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur dans les conditions prévues au 2° de l'article L. 151-28 ;

7° Délimiter, dans le ou les documents graphiques, des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur dans les conditions prévues au 4° de l'article L. 151-28. »

## METHODOLOGIE

La définition d'un linéaire commercial a tout d'abord conduit à la réalisation d'un inventaire des cellules commerciales existantes en centre-ville des communes concernées. La réflexion sur le périmètre de centralité et la délimitation du linéaire à instaurer, a été conduite dans les conseils municipaux des communes de Loudéac, Merdrignac, La Chèze et la commune déléguée de Plessala – LE MENE.

Dans les quatre situations, il s'agit de préserver les linéaires commerciaux et la vitalité des centres villes. La ville de Loudéac a également intégré son projet urbain à cette réflexion. En effet, le centre-ville de Loudéac est amené à évoluer dans les prochaines années avec notamment la création d'un nouveau linéaire commercial entre la rue Moncontour et la Place de la Poste.

Une fois le linéaire défini, la réflexion s'est tournée vers les destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme qui seront autorisées ou interdites sur ces périmètres. Les destinations de commerce ou activités de services seront encouragées, alors que les transformations d'une cellule commerciale en logement ou en bureau ne seront pas autorisées

Ainsi un linéaire commercial a été défini sur trois communes du territoire de Loudéac Communauté Bretagne Centre, Loudéac, Merdrignac, La Chèze et Plessala. Dans ces communes, le changement de destination d'un local commercial situé sur ce linéaire sera autorisé uniquement vers l'une des sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Restauration



# MARGES DE RECUL

## PREAMBULE

### Rappel réglementaire

Les orientations d'urbanisme et notamment les ouvertures à l'urbanisation peuvent avoir des conséquences significatives sur le réseau routier départemental tant en termes de sécurité ou d'adaptation des voies et des carrefours aux nouveaux trafics générés que vis-à-vis du paysage.

L'urbanisation peut également avoir des incidences sur les conditions de réalisation de nouveaux aménagements routiers, voire sur leur faisabilité. Par arrêté en date du 18 mars 2011, le Président du Conseil Général a complété le règlement de la voirie départementale pour ce qui concerne les marges de recul (cf : Annexes 5.2.1). Celles-ci sont définies en fonction de la catégorie de la route départementale, en conformité avec le tableau ci-après.

| Types de routes départementales                                | Code de l'Urbanisme (art. L 111-8 et L 111-10) | Recul (habitations / autres) | Dérogation possible (habitations / autres) | Accès directs       |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|---------------------|
| Voies express                                                  | 100 m                                          | 100 m                        | 50 m / 40 m                                | Interdits           |
| Routes à grande circulation à 2 x 2 voies ou 3 voies           | 75 m                                           | 100 m                        | 50 m / 40 m                                | Interdits           |
| Routes à grande circulation à 1 x 2 voies                      |                                                | 75 m                         | 35 m / 25 m                                | Strictement limités |
| RD avec perspective de mise à 2 x 2 voies ou à 3 voies (carte) | -                                              | 100 m                        | 50 m / 40 m                                | Strictement limités |
| RD structurantes identifiées (carte)                           | -                                              | 75 m                         | 35 m / 25 m                                | Strictement limités |
| Autres RD structurantes (carte)                                | -                                              | 35 m / 25 m                  | -                                          | Strictement limités |
| Autres RD                                                      | -                                              | 15 m                         | -                                          | Limités             |

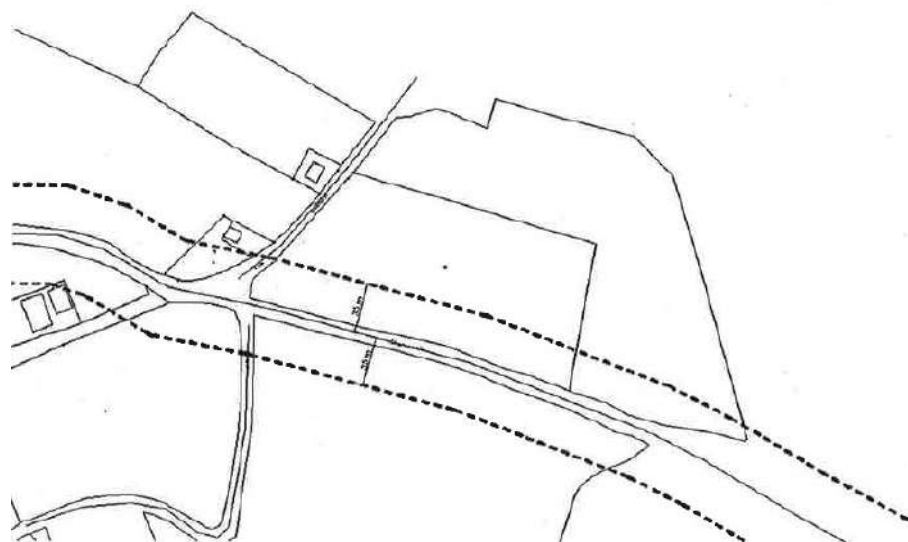
A l'intérieur de ces marges doit être interdite la réalisation de constructions et d'installations (parking, aire de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...).

Ces marges doivent impérativement figurer sur les documents graphiques, à la parcelle près et quel que soit le zonage, dès lors que la parcelle se situe en dehors des espaces urbanisés de la commune.

Les marges de recul sont à prendre à l'axe de la chaussée pour les routes à 1x2 voies ou du terre-plein central pour celles à 2x2 voies et sur la rive gauche de la chaussée pour les bretelles et les anneaux de giratoire comme l'illustre l'exemple ci-dessous.



La convention graphique à retenir pour la représentation des marges de recul le long des routes départementales consiste en un tireté coté depuis l'axe de la voirie dont la signification sera précisée dans la légende du document graphique.



Si sur une même zone peuvent être implantées des constructions à usage d’habitation et d’autres constructions, la marge de recul à faire figurer sera la plus contraignante.

Possibilités de marges de recul moindres

L’article L.111-8 du Code de l’urbanisme permet de diminuer la marge de recul lorsque le Plan Local d’Urbanisme comporte une étude justifiant que les règles différentes 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.

L’article L.111-10 le permet également lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas une implantation au-delà de la marge de recul pour des motifs tenant à l’intérêt pour la commune de l’installation ou de la construction projetée.

Les réductions de marge de recul doivent se faire dans les limites visées par le tableau ci-avant.

METHODOLOGIE ET FOCNTIONNEMENT

PLUI-H ayant valeur de projet urbain

Dans un souci de préservation des terres agricoles et de limitation de la consommation d’espace, les élus de Loudéac Communauté Bretagne Centre ont souhaité que le document d’urbanisme ait valeur de projet urbain. Ce dispositif permet de déroger aux marges de recul et de prévoir des dispositions différentes quant à l’implantation des bâtiments dans les secteurs concernées. Ainsi sur certains secteurs zonés à urbaniser (AU), et afin de tenir compte des particularités liées notamment aux activités autorisées dans la zone, des règles spécifiques de recul s’appliqueront.

Ainsi des dispositions différentes s’appliqueront pour le recul des constructions qui s’implanteront dans les zones AU bordant la RD 700 et le RN 164. Une marge de 40m s’appliquera le long de la route départementale 700, ce recul est porté à 50m le long de la RN 164. Cette distance est calculée à partir de l’axe de la voirie ou du terre-plein central pour les voiries en 2x2 voies.

Secteurs concernés

| Zones AU                                                                     | Marge de recul applicable |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Zone 1AUy Parc d’activités du Turlanquin, comme de Grâce Uzel et Saint Hervé | 40 m                      |
| Zones 1AUy et 2AUy secteur de Plaisance à Loudéac                            | 40 m                      |

|                                                     |      |
|-----------------------------------------------------|------|
| Zone 1AUy parc d’activités de Plémet                | 50 m |
| Zone 1AUe à Merdrignac                              | 50 m |
| Zone 1AUy parc d’activités de Racine 3 à Merdrignac | 50 m |

L’ensemble de ces marges de recul figure au plan de zonage du PLUi, ce qui évite toute difficulté d’interprétation.

Application des marges de recul en zone urbaine

Pour les zones urbaines les marges de recul figurent également au plan de zonage. Le principe reste identique avec un recul de 40m depuis l’axe de la RD 700 et 50m depuis l’axe de la RN 164.

Néanmoins certaines situations nécessitent la prise en compte des implantations de bâtiments existants. Par exemple, le parc d’activités du Ridor sur la commune de Plémet dont l’implantation des bâtiments existants se situent à 25 m de l’axe de la RN 164. Les marges de recul figurant sur le plan de zonage reprennent ce recul, ainsi les implantations nouvelles ne pourront réduire le recul actuel.

Certaines marges de recul figurent également sur des parcelles zonées U en entrée de bourg. Il s’agit de prendre en compte des parcelles constructibles mais non urbanisées. Pour des questions de visibilité et de sécurité, le respect d’un certain recul permet de prévoir l’urbanisation de la parcelle en cohérence avec les aménagements et la morphologie des entrées de bourg (notamment Saint-Gilles-Vieux-Marché et Le Gouray/Le Mené).

Application des marges de recul le long de la voie verte

La voie Verte « Saint-Méen-Carhaix » est un itinéraire vélo et piéton facteur d’attractivité touristique pour le Centre Bretagne. Dans l’objectif d’en préserver le caractère naturel, il est important de matérialiser un recul vis-à-vis de l’emprise de la voie. Cette protection vise notamment à éviter tout aménagement à proximité immédiate susceptible de nuire au caractère naturel de la voie verte.

Ainsi une marge de recul sera indiquée au plan de zonage :

- 5m de recul pour les zones à urbaniser (AU) à vocation d’habitat situées en bordure de la voie verte
- 15m de recul pour les zones d’activités (UY) situées en bordure de la voie verte

# LOUDEAC COMMUNAUTE BRETAGNE CENTRE

## .....**PLUI H**

### **1.3.7 – Justification de la nécessité des dispositions du règlement au regard du PADD (et différences qu'elles comportent) et justification de la complémentarité entre le règlement et les OAP**

- Pièce modifiée par la modification n°1 du PLUI en date du 3 octobre 2023 et la modification n°2 en date du 18 mars 2025

## *RAPPORT DE PRÉSENTATION*







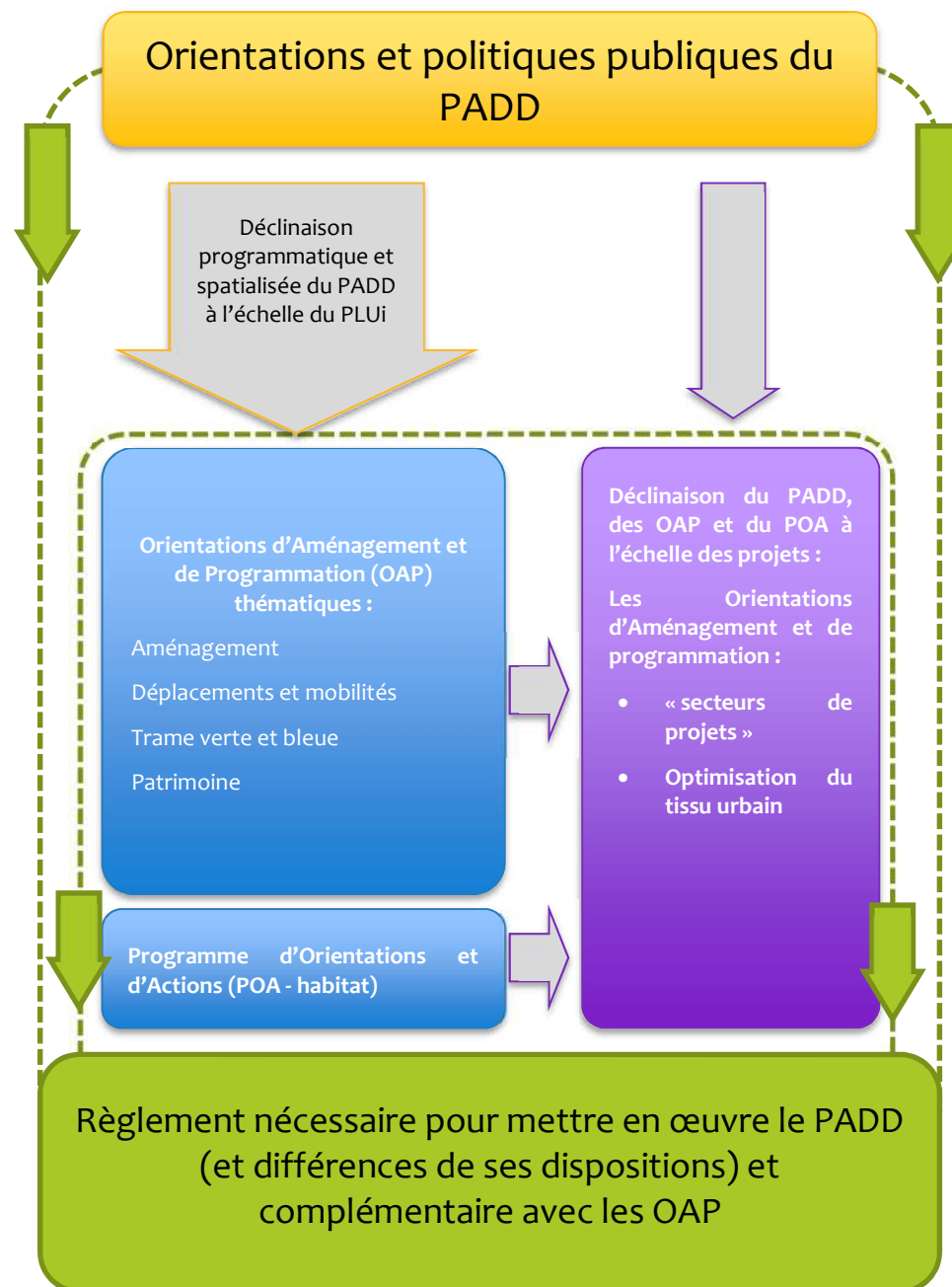
# SOMMAIRE

|                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| PREAMBULE                                                                                           | 4  |
| RAPPEL DE L'ORGANISATION DU ZONAGE DU PLUi                                                          | 5  |
| LA JUSTIFICATION DES REGLEMENT ECRIT DU PLUi                                                        | 8  |
| LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES RELEVANT DU TISSU URBAIN MIXTE                                  | 10 |
| LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES SPECIALISEES                                                    | 11 |
| LES DISPOSITIONS POUR LES ZONES URBAINES A VOCATION ECONOMIQUE ET COMMERCIALE                       | 12 |
| LES DISPOSITIONS POUR LES ACTIVITES ET EQUIPEMENTS ISOLEES EN CONTEXTE AGRICOLE OU NATUREL (STECAL) | 13 |
| LES DISPOSITIONS POUR LES ZONES A URBANISER DESTINEES A RECEVOIR DU TISSU URBAIN MIXTE              | 15 |
| LES DISPOSITIONS POUR LES ZONES A URBANISER SPECIALISEES                                            | 16 |
| LES DISPOSITIONS POUR LES ZONES A URBANISER DESTINEES AU DEVELOPPEMENT DE PARCS D'ACTIVITES         | 17 |
| LES DISPOSITIONS POUR LA ZONE AGRICOLE                                                              | 18 |
| LES DISPOSITIONS POUR LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE                                               | 20 |

# PREAMBULE

Le présent chapitre justifie :

- La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme.



*Justification du règlement et  
complémentarité avec les OAP*



**Rappel de l'organisation du règlement du  
PLUi**

Chaque zone comporte un corps de règles organisés en trois sous sections et 16 articles pour chacune des zones.

## **I. Dispositions relatives à l'affectation des sols et les destinations des constructions**

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

**Article 2 :** Occupations et utilisations du sol interdites

**Article 3 :** Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Article 4 :** Mixité fonctionnelle et sociale

## **II. Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

**Article 5 :** Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

**Article 6 :** Implantation par rapport aux limites séparatives

**Article 7 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**Article 8 :** Emprise au sol des constructions

**Article 9 :** Hauteur des constructions

**Article 10 :** Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

**Article 11 :** Espaces libres et de plantations

**Article 12 :** Obligations imposées en matière de performance énergétique

## **III. Dispositions relatives aux équipements et réseaux**

**Article 13 :** Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

**Article 14 :** Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

**Article 15 :** Stationnement des véhicules

**Article 16 :** Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de télécommunications

**RAPPEL / en application de l'article R151-27 et R151-28, les destinations de constructions qui peuvent être interdites ou soumises à conditions particulières sont :**

**1° Exploitation agricole et forestière avec 2 sous destinations :**

- exploitation agricole,

- exploitation forestière ;

**2° Habitation ; avec 2 sous destinations :**

- logement,
- hébergement

**3° Commerce et activités de service ; avec 6 sous destinations :**

- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- commerce de gros,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- hébergement hôtelier et touristique,
- cinéma ;

**4° Équipements d'intérêt collectif et services publics ; avec 7 sous destinations :**

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement,
- établissements de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public ;

**5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ; avec 4 sous destinations :**

- industrie,
- entrepôt,
- bureau,
- centre de congrès et d'exposition.

### **Article R151-29 du code de l'urbanisme**

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article [R. 151-28](#) sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

**Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.**

### **Une nouvelle structuration du règlement écrit :**

Par souci de lisibilité, le règlement écrit est ainsi structuré en trois grandes parties :

- Des dispositions générales, qui rappellent le champ d'application, et contient les dispositions communes applicables à toutes les zones, qui précisent les règles,



essentiellement liées aux outils mis en place au zonage, valables sur l'ensemble des zones définies ;

- Des dispositions spécifiques à chaque zone : zones U, AU, N et A.
- Les annexes dont le règlement fait référence (définition des destinations et sous-destinations, lexique, normes de stationnement, les constructions agricoles, les marges de recul et les zones d'activités)

Les dispositions spécifiques à chaque zone se structurent désormais en trois grands titres:

- Les dispositions relatives à l'affectation des sols et les destinations des constructions regroupant 4 articles ;
- Les dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine environnementale et paysagère des constructions proposant 8 articles ;
- Les dispositions relatives aux équipements et réseaux proposant 4 articles.

## *Justification du règlement et complémentarité avec les OAP*



## **La justification du règlement du PLUi**

# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS PAR RAPPORT AUX ANCIENS DOCUMENTS D'URBANISME POUR L'ENSEMBLE DES ZONES

## Une approche homogène à l'échelle des 41 communes :

Le PLUi, document unique à l'échelle des 41 communes, succède ainsi aujourd'hui à 7 documents d'urbanisme : 1 PLUi et 6 PLU. Les autres communes étant sous le régime du RNU.

Cela implique une grande hétérogénéité dans les documents d'urbanisme en vigueur jusqu'à l'approbation du PLUi.

Dans l'ensemble des zones (U, AU, A et N), des évolutions ont été apportées au sein du PLUi par rapport aux documents d'urbanisme précédents applicables sur le territoire de Loudéac Communauté Bretagne Centre. Ces changements majeurs apportés sont développés ci-après.

## La formulation d'un nouveau projet de territoire :

En cohérence avec les grands principes qui ont guidé l'élaboration du projet de territoire développé dans le PADD, le règlement comprend un certain nombre de dispositions nouvelles par rapport aux documents antérieurs.

## Une harmonisation des règles applicables :

L'élaboration d'un PLU unique à l'échelle de 41 communes, disposant auparavant d'un certain nombre de documents d'urbanisme, a conduit à une harmonisation des règles applicables à l'échelle de l'ensemble du territoire et de disposer d'un seul document pour les 41 communes tout en prenant en compte les spécificités locales.

## Evolutions relatives aux risques

**Le règlement du PLUi supprime les dispositions spécifiques relatives aux risques existant auparavant dans le règlement des différentes zones.** Il inscrit, en remplacement, un article spécifique dans les dispositions générales qui renvoie aux éléments de connaissance fournis à la collectivité par l'Etat durant la phase d'élaboration du PLUi et aux PPRT (Plans de Préventions des Risques Technologiques) approuvés (intégrés en annexes risques et figurés au plan des servitudes).

## Evolutions relatives à l'aspect extérieur des constructions

Les règles proposées dans le PLUi s'inscrivent en continuité de celles définies dans les PLU communaux. Elles ont été renforcées pour mieux encadrer l'insertion paysagère des dispositifs d'énergies renouvelables.

## Evolutions relatives aux clôtures

Les règles proposées dans le PLUi règlementent les hauteurs et éventuellement les types de clôtures sur l'ensemble du territoire intercommunal. Dans les anciens documents d'urbanisme les clôtures étaient déjà règlementées mais ce n'était pas le cas pour les communes au règlement national d'urbanisme. Des règles homogènes sur les clôtures sont donc introduites. En outre par délibération Loudéac Communauté Bretagne Centre institue l'obligation de déposer une déclaration préalable pour l'édification d'une clôture sur l'ensemble du territoire intercommunal.

## Evolutions en termes d'objectifs de performance énergétique

Un article à part entière a été ajouté au règlement du PLUi visant à mettre l'accent sur les obligations à respecter en matière de performance énergétique.

La prise en compte des questions d'énergie dans les documents d'urbanisme étant récente (lois ENE), les PLU antérieurs (à l'exception du PLUi CIDERAL) ne comportent pas d'articles spécifiques traitant de ces sujets.

## Evolutions relatives à la prise en compte des composantes végétales remarquables

Les dispositions liées aux éléments du paysage protégés (composantes végétales), sont désormais inscrites dans les dispositions générales du règlement du PLUi.

Elles s'appliqueront ainsi de la même manière sur l'ensemble du territoire de Loudéac Communauté Bretagne Centre. Auparavant dans les PLU en vigueur sur le territoire, le diagnostic ayant donné lieu à ces protections ainsi que les règles induites n'avaient pas été élaborée de manière homogène.

## Evolutions relatives à la prise en compte des composantes patrimoniales remarquables

Les dispositions liées aux éléments patrimoine identifié sont traités dans l'OAP patrimoine. Seules les communes de Laurenan, Le Quillio, Saint-Thélo et la commune déléguée de Langast sont concernées par un repérage graphique et des règles spécifiques liées aux travaux entrepris sur les bâtis repérés au titre du L 151-23.

# LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES RELEVANT DU TISSU URBAIN MIXTE

## UA, UB, UC, UH ET UF

### 1 – Rappel des objectifs du PADD

- ▶ Des modes de vie solidaires et une organisation de proximité autour d'un pôle attractif
  - Renforcer le pôle urbain de Loudéac
  - Irriguer le territoire à l'échelle des 8 espaces de vie
  - Confirmer l'ambition résidentielle

### 2 – Rappel des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- ▶ Rénover et aménager l'existant
- ▶ Limiter la consommation d'espace
- ▶ Confirmer l'attractivité résidentielle

### 3 – Les dispositions du règlement pour mettre en œuvre le PADD en complémentarité avec les OAP

#### ▶ Concernant l'affectation des sols et la destination des constructions

- Les zones UA, UB, UC ont pour vocation principale l'habitat ainsi que les activités de services nécessaires à la vie sociale.

Ces zones sont mixtes, elles permettent l'accueil d'équipements et services compatibles avec l'habitat afin de favoriser une mixité fonctionnelle. Elles favorisent également le renouvellement urbain en permettant cette diversité des fonctions. En outre, l'insertion d'activité permet de redynamiser les centres villes et bourgs.

- La zone UH correspond aux hameaux et villages dont les constructions nouvelles sont autorisées
- La zone UF correspond à l'emprise ferroviaire existante en centre-ville de Loudéac

#### ▶ Concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- L'implantation à l'alignement est privilégiée pour préserver la densification urbaine ;
- La distance d'implantation par rapport aux limites séparatives peut être adaptée pour préserver une haie existante ;
- Les constructions doivent être en harmonie avec l'architecture locale ;
- Les matériaux autorisés pour les toitures sont le zinc naturel ou pré-patiné ; l'ardoise ou matériau de couleur ou d'aspect similaire.
- Le traitement des espaces libres doit être qualitatif

Les règles d'implantation participent à l'aménagement durable et qualitatif du territoire, en ce sens qu'elles favorisent une optimisation de l'espace urbain et permettent une occupation optimale de l'espace public afin de limiter la consommation d'espace.

Le traitement qualitatif des espaces libres participe à la qualité générale de l'aménagement de transition entre les espaces privés et publics.

#### ▶ Concernant les équipements et réseaux

- Les constructions nouvelles doivent être desservies par les réseaux publics existants ;
- Application des différents schémas directeurs des eaux pluviales ;
- Les dispositifs d'assainissement devront respecter les normes en vigueur.

Le règlement renvoie à l'application des schémas directeurs des eaux pluviales en vigueur. Les projets devront respecter le coefficient d'imperméabilisation des sols définis par les SDAEP.



# LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES SPECIALISEES

## UE, UL

### 1 – Rappel des objectifs du PADD

- ▶ Irriguer le territoire à l'échelle des 8 espaces de vie d'équipements et de services (loisirs, sportifs, culturels)
- ▶ Développer les équipements touristiques et de loisirs en préservant au maximum les espaces naturels

### 2 – Rappel des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- ▶ Consolider le maillage territorial des services de santé et pour le vieillissement de la population
- ▶ Valoriser le territoire avec l'offre sportive, culturelle et de loisirs de qualité

### 3 – Les dispositions du règlement pour mettre en œuvre le PADD en complémentarité avec les OAP

#### ▶ Concernant l'affectation des sols et la destination des constructions

- La zone UE est destinée aux équipements publics et installations de service ou d'intérêt public.
- La zone UL permet l'implantation d'équipements sportifs, de loisirs et culturels.

Pour les zones UL et UE, l'objectif est de mettre en œuvre les dispositions nécessaires au maintien des équipements. A ce titre, les règles édictées sont suffisamment souples pour permettent des extensions et des nouvelles implantations adaptées aux caractéristiques de la zone.

Ces zonages permettent une meilleure lisibilité des sites concernés et confortent ces équipements publics, touristiques, culturels, sportifs, et de loisirs.

#### ▶ Concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- Les hauteurs de construction pour les zones UE et UL ne sont pas réglementées afin de développer l'offre d'équipements publics et de loisirs
- Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant

#### ▶ Concernant les équipements et réseaux

- Les constructions nouvelles doivent être desservies par les réseaux publics existants ;
- Application des différents schémas directeurs des eaux pluviales ;
- Les dispositifs d'assainissement devront respecter les normes en vigueur.

# LES DISPOSITIONS POUR LES ZONES URBAINES A VOCATION ECONOMIQUE ET COMMERCIALE

## UY (UYr), UT, UZ (UZa)

### 1 – Rappel des objectifs du PADD

- ▶ L'économie moteur du développement
- ▶ Affirmer une identité économique innovante et organiser l'accueil des entreprises
- ▶ Développer l'économie tertiaire productive et résidentielle en capitalisant sur la stratégie touristique
- ▶ Intégrer le territoire dans une économie des flux

### 2 – Rappel des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- ▶ Garantir une offre foncière économique souple et réversible
- ▶ Favoriser les activités économiques dans le tissu urbain
- ▶ Développer la politique commerciale

### 3 – Les dispositions du règlement pour mettre en œuvre le PADD en complémentarité avec les OAP

#### ▶ Concernant l'affectation des sols et la destination des constructions

Elle permet d'accueillir les activités économiques n'ayant pas vocation à s'implanter dans les tissus urbains à dominante résidentielle (risques de conflits d'usage, de nuisances, etc.). Elle permet l'installation d'entreprises de diverses vocations.

- La zone UY est réservée aux activités économiques qui s'étend du secteur industriel en passant par l'artisanat jusqu'au secteur tertiaire et l'accueil collectif des personnes. La zone comporte un sous-secteur UYr dédiée aux résidences relais.
- Afin de préserver la vocation de la zone, les extensions des habitations existantes ne sont autorisées uniquement dans les zones d'activités de moins de 5 hectares ;
- La zone UZ a vocation à accueillir les activités économiques avec une dominante commerciale (parc commercial Nord de Loudéac). La zone comporte un sous-

secteur UZa mixte à vocation d'artisanat et de commerce (parc d'activités de Berlouze à Uzel).

- La zone UT est réservée à l'accueil des activités économiques tertiaire située dans les parcs d'activités Triskell et Synergie à Loudéac.

Préserver des sites d'accueil pour les activités économiques en interdisant les constructions nouvelles à usage d'habitat. Ainsi, l'article 2 des zones UY précise que les extensions des habitations existantes ne sont autorisées que dans certaines zones et dans la limite de 30% et de 50 m². La vocation d'habitat est interdite (sauf gardiennage) dans ces zones économiques et ce, afin de limiter les risques de nuisances réciproques.

Mettre en œuvre les dispositions nécessaires au maintien et au développement des activités existantes et à l'accueil de nouvelles activités. A ce titre, il s'agit d'autoriser les activités complémentaires au bon fonctionnement des entreprises en présence (bureaux, services, etc.) qui peuvent, dans certains cas, participer à l'animation d'une zone d'activités et ainsi limiter leur caractère monofonctionnel.

#### ▶ Concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- Les constructions nouvelles pourront s'implanter soient à 3 mètres ou en limite des limites séparatives à la condition de prévoir un mur coupe-feu afin d'éviter les propagations d'incendie ;
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la superficie totale du terrain en zone UY et UZ, et 60% de la superficie totale de la parcelle en zone UT.
- Les hauteurs des constructions ne sont pas réglementées

Afin de favoriser l'optimisation du foncier économique sur le territoire et de faciliter la mise en œuvre des projets des entreprises dans ces zones dédiées, les règles d'implantation ont été harmonisées.

Afin d'inciter à la réalisation de projets économiques plus qualitatifs, les règles en lien avec l'encadrement de l'aspect architectural des constructions ont été améliorées. Ces dispositions visent à favoriser la qualité architecturale et paysagère des projets.

#### ▶ Concernant les équipements et réseaux

- Les constructions nouvelles doivent être desservies par les réseaux publics existants ;
- Application des différents schémas directeurs des eaux pluviales ;
- Les dispositifs d'assainissement devront respecter les normes en vigueur.

# LES DISPOSITIONS POUR LES ACTIVITES ET EQUIPEMENTS ISOLEES EN CONTEXTE AGRICOLE OU NATUREL (STECAL)

**Ae, AETA, Af, Ag, Al, At, Ay, Nl, Nt, Ny**

## 1 – Rappel des objectifs du PADD

- ▶ Valoriser le patrimoine rural support de savoir-faire historiques dans une perspective d'innovation et de nouveaux usages
- ▶ Accompagner les projets d'équipements et d'hébergements au profit d'une mise en cohérence des futures implantations avec le maillage territorial
- ▶ Développer la qualité de l'aménagement

## 2 – Rappel des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- ▶ Construire une nouvelle aire d'accueil des gens du voyage de Loudéac et créer une aire de grand passage pour les groupes familiaux en lieu et place de l'aire d'accueil actuelle.
- ▶ Préserver la qualité paysagère des sites
- ▶ Préserver l'intégration du bâti dans les sites environnants

## 3 – Les dispositions du règlement pour mettre en œuvre le PADD en complémentarité avec les OAP

En application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueils limités (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés : des constructions, des aires d'accueils destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le règlement fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

### ▶ Concernant l'affectation des sols et la destination des constructions

- Ae : secteur destiné aux équipements d'intérêt collectifs et services publics en isolés (cimetières, bâtiments techniques communaux, déchetterie...)
- A
- Ag : secteurs destinés aux équipements liés à l'accueil des gens du voyage
- Al : secteur destiné aux activités et équipements sportifs, de loisirs et culturels structurants isolés
- Ay : secteur destiné aux activités économiques isolées. Sont admises les constructions, extensions et installations à usage d'activités existantes. Sont également autorisées l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la construction ou l'extension des annexes non accolées sous conditions.
- At : secteur destiné aux activités de tourisme avec possibilité de logement et hébergements hôtelier et touristique isolés
- Nl : secteur destiné aux activités et équipements sportifs, de loisirs et culturels structurants isolés
- Np : espace naturel pour lequel il existe un enjeu lié à la présence d'un périmètre de protection des captages
- Nt : secteur destiné à l'activité de tourisme avec possibilité de logement et hébergements hôtelier et touristique isolés
- Ny : secteur destiné aux activités économiques artisanales et commerciales. Sont admises les constructions, extensions et installations à usage d'activités existantes. Sont également autorisées l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la construction ou l'extension des annexes non accolées sous conditions.

► Concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- Dans l'ensemble de ces secteurs les extensions sont limitées notamment à 60% pour les extensions des habitations ;
- L'emprise au sol est limitée, dans les secteurs indicés, à 80 % de l'unité foncière incluse dans le zonage dans lequel s'inscrit le projet.
- Dans ces zones, les hauteurs des constructions à usage d'habitation ne peuvent excéder 9m au faitage et 7,5m à l'acrotère. La hauteur des extensions ne devra pas excéder celle de la construction d'origine. La hauteur des nouvelles annexes est limitée à 5,5m au faitage.
- Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité.
- Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment de type haie bocagère.
- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

Les règles concernant les espaces libres ainsi que la qualité paysagère assurent la préservation du site.

Le règlement du PLUi prévoit des dispositions afin de garantir l'insertion architecturale du projet dans son environnement.

► Concernant les équipements et réseaux

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.



# LES DISPOSITIONS POUR LES ZONES A URBANISER DESTINEES A RECEVOIR DU TISSU URBAIN MIXTE

## 1AUa, 2AUa

### 1 – Rappel des objectifs du PADD

- ▶ Aménager durablement et qualitativement dans le cadre d'un développement équilibré
- ▶ Diversifier les formes urbaines pour garantir l'efficacité foncière
- ▶ Confirmer l'ambition résidentielle
- ▶ Maîtriser et cibler les extensions urbaines

### 2 – Rappel des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- ▶ Développer l'efficacité foncière  
Des densités sont définies pour maîtriser la consommation d'espace par typologie de communes (Loudéac, pôle de proximité, secteur intermédiaire et commune rurale).
- ▶ Chaque OAP secteur de projet présente :
  - le contexte des secteurs de projets
  - les objectifs d'aménagement et la programmation
  - les principes d'aménagement, au travers d'un schéma et d'éléments rédigés.

### 3 – Les dispositions du règlement pour mettre en œuvre le PADD en complémentarité avec les OAP

- ▶ Concernant l'affectation des sols et la destination des constructions
  - Les zones 1AUa et 2AUa ont pour vocation principale l'habitat ainsi que les activités de services nécessaires à la vie sociale.
  - L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa est subordonnée à la modification ou la révision du document d'urbanisme.

Ces zones sont mixtes, elles permettent l'accueil d'équipements et services compatible avec l'habitat afin de favoriser une mixité fonctionnelle. Elle favorise également le renouvellement urbain en permettant cette diversité des fonctions.

La zone 1AUa peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble dominante d'habitat, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

- ▶ Concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Chaque zone 1AUa et 2AUa du territoire dispose d'une OAP secteur de projet qui précise les principes à respecter en matière de desserte, d'intégration paysagère, etc. Ces schémas viennent compléter les règles de la zone en prenant en compte les particularités de chaque opération.

- ▶ Concernant les équipements et réseaux

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Les dispositifs d'assainissement devront respecter les normes en vigueur.

Le règlement renvoie à l'application des schémas directeurs des eaux pluviales. Les projets devront respecter le coefficient d'imperméabilisation des sols définis par les SDAEP.

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

# LES DISPOSITIONS POUR LES ZONES A URBANISER SPECIALISEES

## 1AUe, 1AUenr

### 1 – Rappel des objectifs du PADD

- Irriguer le territoire d'équipements et de services (loisirs, sportifs, culturels)

### 2 – Rappel des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Consolider le maillage territorial des services de santé et pour le vieillissement de la population
- Valoriser le territoire avec l'offre sportive, culturelle et de loisirs de qualité

### 3 – Les dispositions du règlement pour mettre en œuvre le PADD en complémentarité avec les OAP

#### ► Concernant l'affectation des sols et la destination des constructions

- La zone 1AUe est destinée aux équipements publics et d'intérêt collectif.
- La zone 1AUenr est une zone à vocation particulière pour l'accueil des énergies renouvelables.

L'objectif est de mettre en œuvre les dispositions nécessaires au développement des équipements. A ce titre les règles édictées sont suffisamment souples pour permettent des nouvelles implantations adaptées aux caractéristiques de la zone.

#### ► Concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- Le règlement littéral de la zone 1AUL précise que les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain. La limite de zone s'établit préférentiellement sur des éléments végétaux structurants du paysage type haies, boisements. Dans le

cas de sites à forte sensibilité paysagère, le choix des secteurs de développement s'est porté sur les secteurs les moins sensibles.

#### ► Concernant les équipements et réseaux

- Les constructions nouvelles doivent être desservies par les réseaux publics existants ;
- Application des différents schémas directeurs des eaux pluviales ;
- Les dispositifs d'assainissement devront respecter les normes en vigueur.

# LES DISPOSITIONS POUR LES ZONES A URBANISER DESTINEES AU DEVELOPPEMENT DE PARCS D'ACTIVITES

## 1AUy, 1AUT, 2AUy, 1AUZa

### 1 – Rappel des objectifs du PADD

- ▶ L'économie moteur du développement
- ▶ Affirmer une identité économique innovante et organiser l'accueil des entreprises
- ▶ Développer l'économie tertiaire productive et résidentielle en capitalisant sur la stratégie touristique
- ▶ Intégrer le territoire dans une économie des flux

### 2 – Rappel des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- ▶ Garantir une offre foncière économique souple et réversible
- ▶ Favoriser les activités économiques dans le tissu urbain
- ▶ Développer la politique commerciale

### 3 – Les dispositions du règlement pour mettre en œuvre le PADD en complémentarité avec les OAP

#### ▶ Concernant l'affectation des sols et la destination des constructions

- La zone 1AUy concerne les secteurs de développement à vocation économique. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à dominante d'activités, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. La construction d'habitation y est strictement encadrée et limitée au gardiennage.
- La zone 1AUT est réservée à l'accueil d'entreprises tertiaires. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à dominante d'activités, compatibles avec un aménagement cohérent.
- La zone 1AUZa est réservée à l'accueil d'entreprises commerciales et artisanales. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération

d'aménagement d'ensemble à dominante d'activités, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

#### ▶ Concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

- Les constructions nouvelles pourront s'implanter soient à 3 mètres ou en limite des limites séparatives à la condition de prévoir un mur coupe-feu afin d'éviter les propagations d'incendie ;
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la superficie totale du terrain en zone UY et UZ, et 60% de la superficie totale de la parcelle en zone UT.
- Les hauteurs des constructions ne sont pas réglementées

Afin de favoriser l'optimisation du foncier économique sur le territoire et de faciliter la mise en œuvre des projets des entreprises dans ces zones dédiées, les règles d'implantation ont été harmonisées.

Afin d'inciter à la réalisation de projets économiques plus qualitatifs, les règles en lien avec l'encadrement de l'aspect architectural des constructions ont été améliorées. Ces dispositions visent à favoriser la qualité architecturale et paysagère des projets.

#### ▶ Concernant les équipements et réseaux

La zone 2AUy ne disposant pas des équipements et réseaux suffisants à proximité et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi.

# LES DISPOSITIONS POUR LA ZONE AGRICOLE

## A

### 1 – Rappel des objectifs du PADD

- ▶ Conforter à long terme la place de l'agriculture
- ▶ Faciliter les mutations d'un modèle économique agricole durable et diversifié créateur de valeur ajoutée
- ▶ Préserver l'outil de production et favoriser l'adaptation des modes d'exploitations et la diversification
- ▶ Favoriser une gestion économe de l'espace agricole
- ▶ La trame verte et bleue : des espaces emblématiques et une nature ordinaire à valoriser

### 2 – Rappel des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- ▶ Gérer et programmer le développement des espaces à vocation économique
- ▶ Veiller à une gestion économe du foncier en lien avec la préservation des espaces agricoles et naturels
- ▶ Valorisation de la qualité de l'identité rurale

### 3 – Les dispositions du règlement pour mettre en œuvre le PADD en complémentarité avec les OAP

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle intègre la quasi-totalité des sièges d'exploitation recensés sur le territoire.

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

Elle comporte un sous-secteur :

- **Ap :** espace agricole pour lequel il existe un enjeu lié à la présence d'un périmètre de protection des captages.

#### ▶ Concernant l'affectation des sols et la destination des constructions

Dans l'ensemble de la zone sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs. Est également autorisée la construction d'abri pour animaux non liée au siège d'une exploitation agricole à hauteur de 30 m<sup>2</sup>. Le PLUi autorise dans la zone A, les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ainsi que les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires.

Dans la zone A le PLUi autorise les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole : bâtiments fonctionnels, logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales, de transformation, de conditionnement, de vente ou de bureaux qui constituent la poursuite de l'acte de production.

Il autorise également les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, de production d'énergie type méthanisation, etc. Le règlement autorise les logements de fonction. Il s'agit des constructions à usage d'habitation, d'annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Sont également autorisées toutes les activités complémentaires aux activités agricoles détaillées dans l'annexe 4 du règlement (camping, gîtes à la ferme etc.).

Le PLUi autorise aux constructions à usage d'habitation existantes sans lien avec l'activité agricole de pouvoir évoluer par extension ou constructions d'annexes non accolées (sous condition de ne pas créer de logement supplémentaire, de surface et d'insertion paysagère).

Les bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au plan de zonage (L.151-19 et L.151-23) pourront faire l'objet d'un changement de destination sous condition.

#### ▶ Concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas réglementée. Par contre celle des logements de fonction est limitée à 9 mètres au faitage.

Les annexes nouvellement créées sont limitées à 5,5 mètres au faitage.

La hauteur des extensions ne devra pas excéder celle de la construction d'origine à l'égout de toiture et au faitage.

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



Pour la restauration de bâtis anciens et répertoriés dans le cadre du label Commune du Patrimoine Rural de Bretagne (Langast, Le Quillio et Saint-Thélo), le cahier des prescriptions (voir OAP Patrimoine) sera respecté.

► Concernant les équipements et réseaux

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

# LES DISPOSITIONS POUR LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

## N

### 1 – Rappel des objectifs du PADD

- ▶ Valoriser et sauvegarder la ressource écologique et paysagère
- ▶ Protéger les cours d'eau et leur espace de fonctionnement
- ▶ Assurer durablement la qualité des eaux superficielles et le bon fonctionnement de la trame verte et bleue
- ▶ Renforcer la mise en valeur des milieux naturels les plus emblématiques
- ▶ Faciliter la restauration des continuités écologiques
- ▶ Associer le réseau hydrographique, les étangs et les forêts à la politique culturelle, sportive et touristique du territoire

### 2 – Rappel des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- ▶ Préservation et gestion économe de l'eau potable
- ▶ Préserver la fonctionnalité et le rôle de corridors écologique du réseau bocager en associant cet objectif à la réduction des ruissellements et transferts de pollution.
- ▶ Préserver durablement les réservoirs de biodiversité boisés
- ▶ Préserver la fonctionnalité des cours d'eau et des zones humides

### 3 – Les dispositions du règlement pour mettre en œuvre le PADD en complémentarité avec les OAP

La zone N correspond aux espaces naturels, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétiques, historiques ou écologiques.

- ▶ Les espaces classés en N et Np font l'objet de dispositions visant à préserver ou améliorer leurs caractéristiques écologiques et/ou paysagères. De manière générale, et sous réserve des conditions prévues par le règlement, les occupations permises ne peuvent avoir pour objet que la sauvegarde, la restauration et l'entretien des milieux, l'extension des habitations existantes ainsi que les projets d'intérêt général ne pouvant s'implanter ailleurs.

- Np : espace naturel pour lequel il existe un enjeu lié à la présence d'un périmètre de protection des captages

- ▶ En outre, cette zone comprend plusieurs sous-secteurs à vocation particulière :

- Ni : secteurs destinés au stockage de déchets inertes
- NCe : secteurs destinés à l'exploitation de carrières

- ▶ Concernant l'affectation des sols et la destination des constructions

- La zone N traduit la volonté d'identifier les espaces naturels majeurs du territoire à préserver.
- La zone N définit une zone de protection de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau.
- Dans l'ensemble de la zone sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs. Le PLUi autorise dans la zone N, les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ainsi que les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires.
- Le PLUi autorise aux constructions à usage d'habitation existantes en zone N de pouvoir évoluer par extension ou constructions d'annexes non accolées (sous condition de ne pas créer de logement supplémentaire, de surface et d'insertion paysagère).
- Les bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au plan de zonage (L.151-19 et L.151-23) pourront faire l'objet d'un changement de destination sous condition.

- ▶ Concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- Les annexes nouvellement créées sont limitées à 5,5 mètres au faitage.
- La hauteur des extensions ne devra pas excéder celle de la construction d'origine à l'égout de toiture et au faitage.
- Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant. L'utilisation de matériaux traditionnels est recommandée.  
Pour la restauration de bâtis anciens et répertoriés dans le cadre du label Commune du Patrimoine Rural de Bretagne (Langast, Le Quillio et Saint-Thélo), le cahier des prescriptions (voir OAP Patrimoine) sera respecté.

► Concernant les équipements et réseaux

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.