

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Conseil municipal du 12 septembre 2016
> **Arrêt du projet de PLU**



Procédure de révision du P.L.U.

1^{ère} réunion des PPA :
24 juin 2015

Prescription de la révision

> *Délibération en Conseil Municipal : 31 mai 2013*

1^{ère} réunion publique:
21 septembre 2015

Élaboration du projet

2^{ème} réunion des PPA :
27 juin 2016

Débat au sein du Conseil Municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables – *14 octobre 2015*

2^{ème} réunion publique :
25 juillet 2016

Arrêt du PLU

Transmission pour avis aux personnes publiques associées → 3 mois

Réception des avis

Enquête publique → 1 mois

Rapport du commissaire enquêteur → 1 mois

Modifications éventuelles

Approbation du PLU

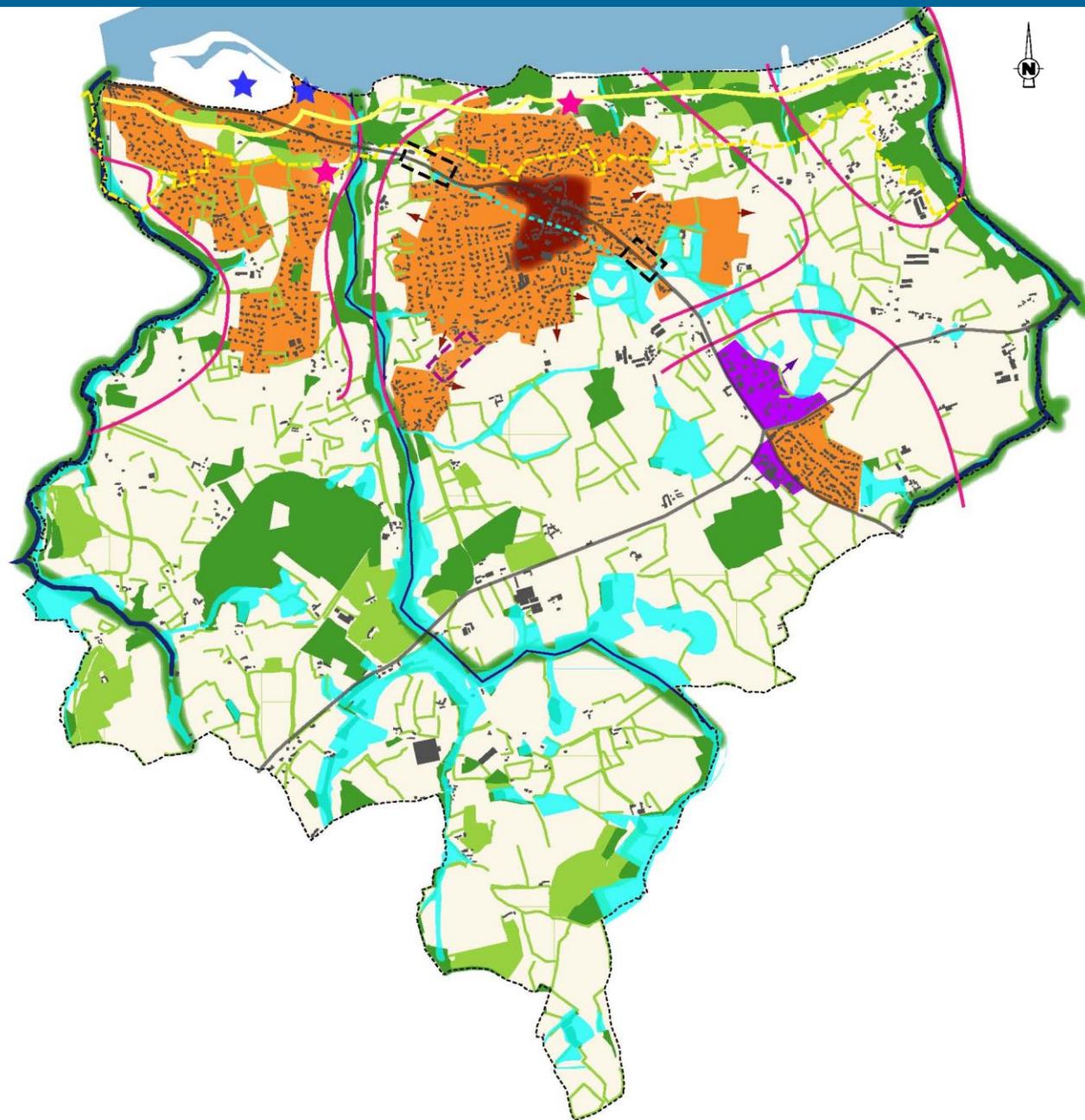
Rappel du PADD

Les grandes orientations du projet communal

- 1. Poursuivre une croissance démographique maîtrisée et assurer le renouvellement de la population**
- 2. Affirmer la centralité du bourg tout en permettant un développement équilibré du territoire**
- 3. Affirmer les espaces fédérateurs et connecter les pôles de vie**
- 4. Encourager un développement économique pérenne**
- 5. Préserver et valoriser le patrimoine environnemental de Louannec**
- 6. Affirmer l'identité communale**

CARTE DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

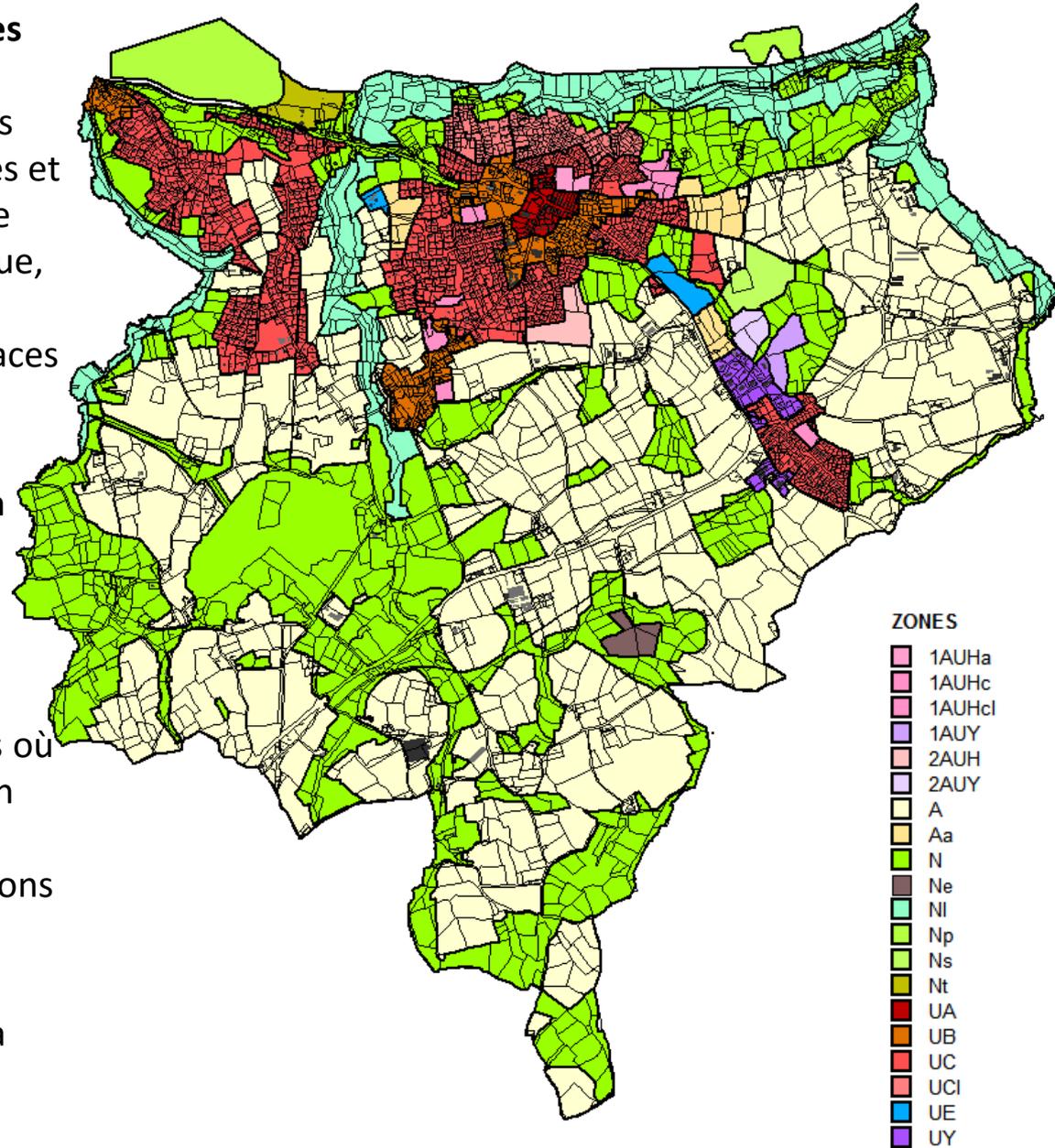
-  Affirmer le secteur de centralité
-  Développer prioritairement en densification et renouvellement urbain
- Prévoir des extensions des espaces urbanisés en frange de l'agglomération à vocation principale :
 -  - économique
 -  - habitat
-  Soutenir les développements économiques prévus à l'échelle intercommunale
-  Maintenir et développer les activités agricoles
-  Favoriser les activités maritimes, touristiques et de loisirs
-  Identifier et préserver les coupures d'urbanisation
-  Limiter et justifier l'urbanisation dans les espaces proches du rivage
-  Interdire toute nouvelle construction dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage en dehors des espaces urbanisés
-  Protéger les espaces remarquables
-  Protéger les boisements et leurs lisières
-  Préserver les cours d'eau et le patrimoine hydraulique
-  Identifier et protéger les zones humides
-  Qualifier les entrées de ville
-  Valoriser l'interface entre le Craujou et le bourg
-  Sociotope à valoriser



La délimitation des zones

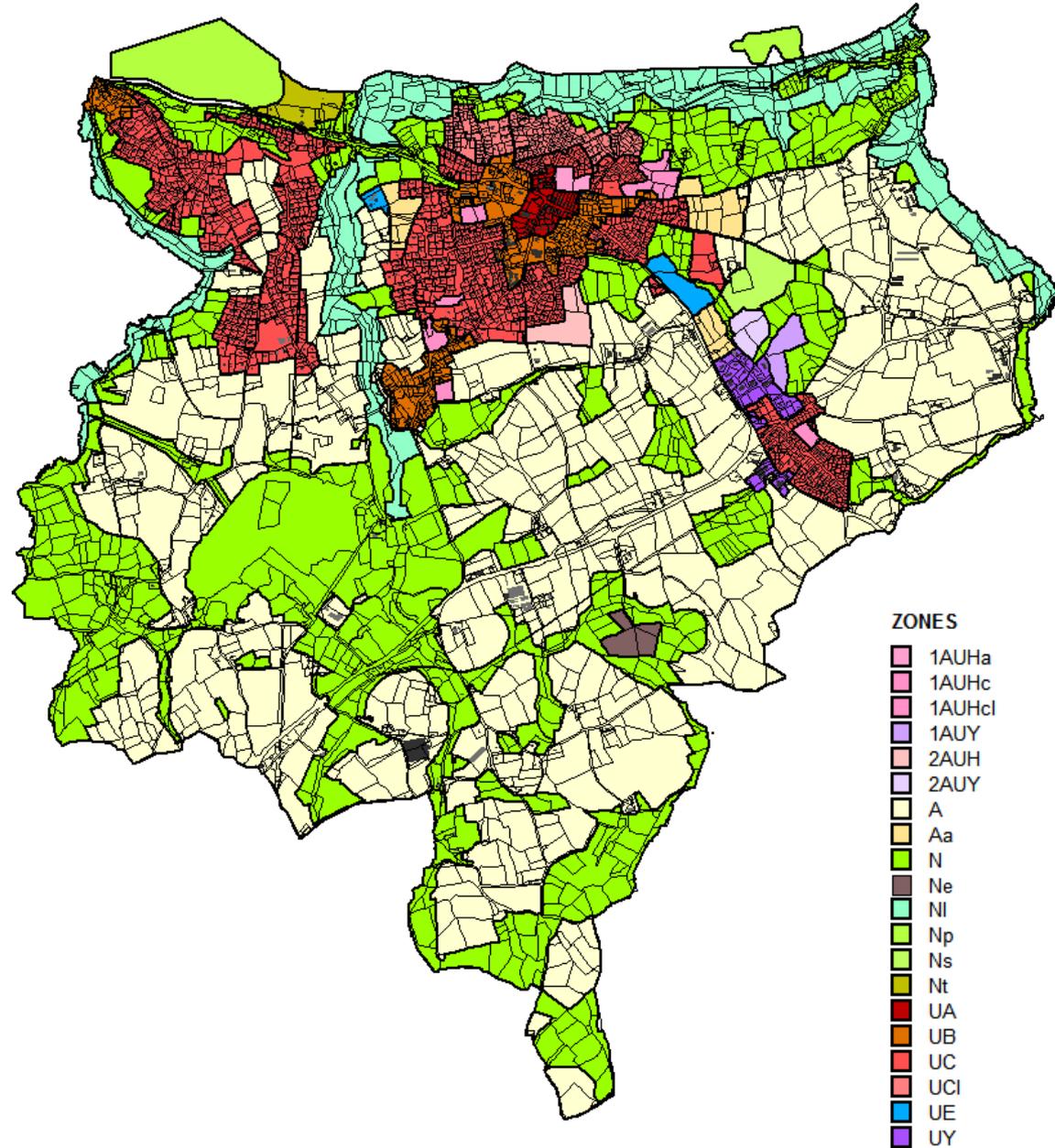
4 TYPES DE ZONES

- **Les zones naturelles et forestières dites zones N** : 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.
- **Les zones agricoles dites zones A** : secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **Les zones urbaines dites zones U** : secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser dites zones AU** : secteurs à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.



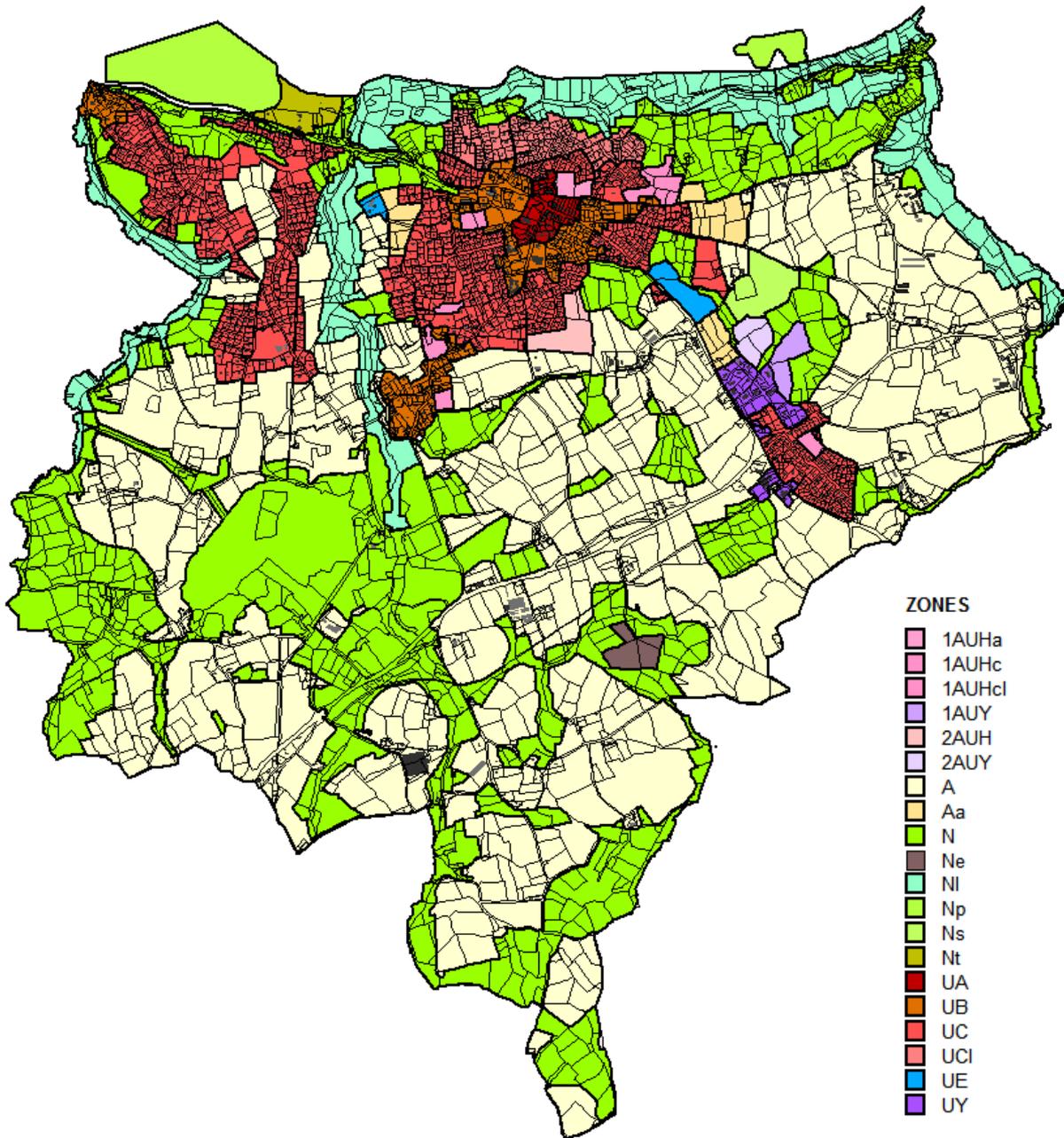
La zone Naturelle et Forestière (N)

- > Les zones naturelles et forestières ont été délimitées en tenant compte des espaces remarquables, des espaces boisés, de la trame verte et bleue et des corridors écologiques.



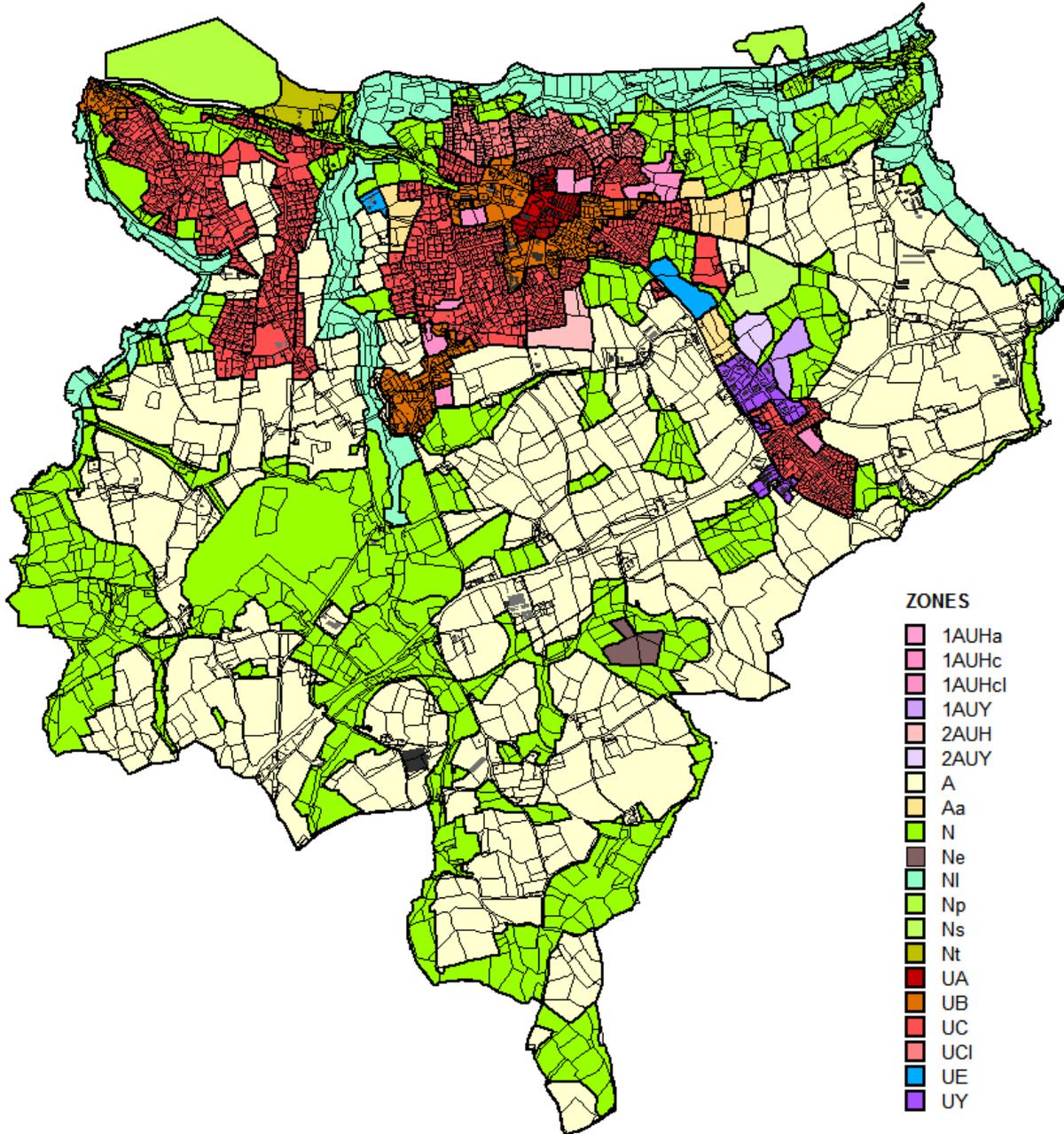
La zone Naturelle et Forestière (N)

- > Une zone N générale délimitant les parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages,
- > Un secteur NE regroupant les équipements compatibles avec les espaces naturels
- > secteur NI regroupant les espaces inscrits en espaces remarquables au titre de la loi littoral
- > Un secteur Np regroupant les installations portuaires sur le domaine public maritime
- > Un secteur NS regroupant les espaces destinés aux activités sportives ne créant pas d'urbanisation
- > Un secteur Nm regroupant les espaces maritimes
- > Un secteur Nt regroupant les espaces destinés aux espaces naturels destinés aux activités touristiques et de loisirs (camping, école de voile notamment)



La zone Agricole (A)

- Une zone A générale correspondant aux espaces, constructions et installations nécessaires à l'activité agricole situés en dehors ou dans les espaces proches du rivage définis au titre de la loi Littoral
- Un secteur Aa correspondant aux espaces agricoles dans lesquels aucune nouvelle construction n'est autorisée.



Les zones Agricoles, Naturelles et Forestières

L'extension des bâtiments d'habitation existants

- > L'extension des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;
 - de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
 - que l'emprise au sol créée par l'extension soit inférieure à 40 m² d'emprise au sol ;
 - de ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants

- > Les annexes détachées des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;
 - de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
 - de ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol cumulée, sans dépasser 2 annexes ;
 - de s'implanter à moins de 20 m de la façade la plus proche de la construction principale.

Les zones Agricoles, Naturelles et Forestières

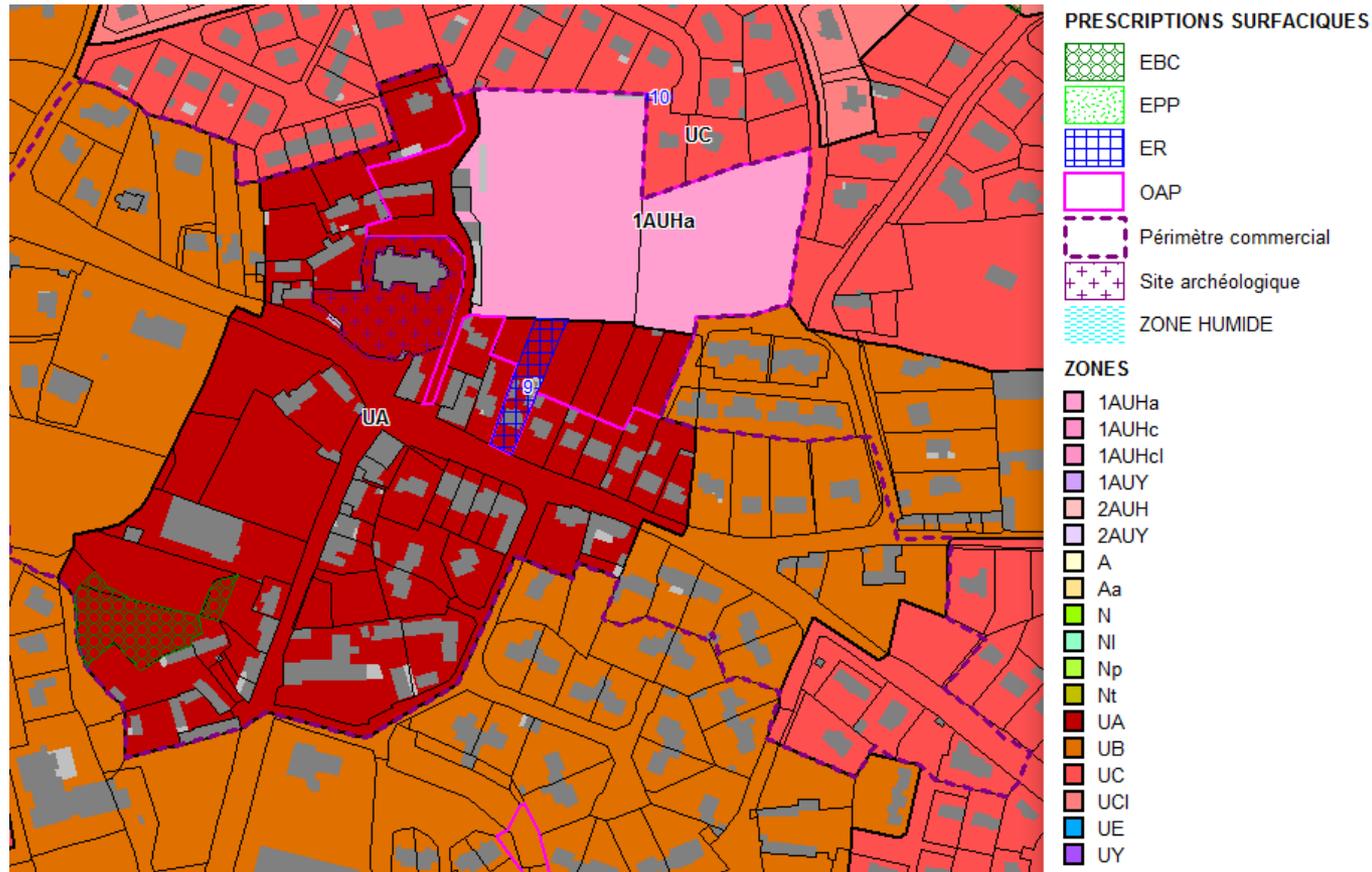
Les changements de destination en Zones A & N

- > Le changement de destination des bâtiments remarquables, d'intérêt architectural ou patrimonial désignés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sous réserves cumulatives :
 - de préserver le caractère architectural originel ;
 - de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;
 - de ne pas compromettre la qualité urbaine, architecturale et paysagère du site
 - que l'essentiel des murs porteurs existe ;
 - que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate ;
 - et de ne pas augmenter les risques et nuisances.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDPNS) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime en zone N et de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers CDPENAF en zone A.

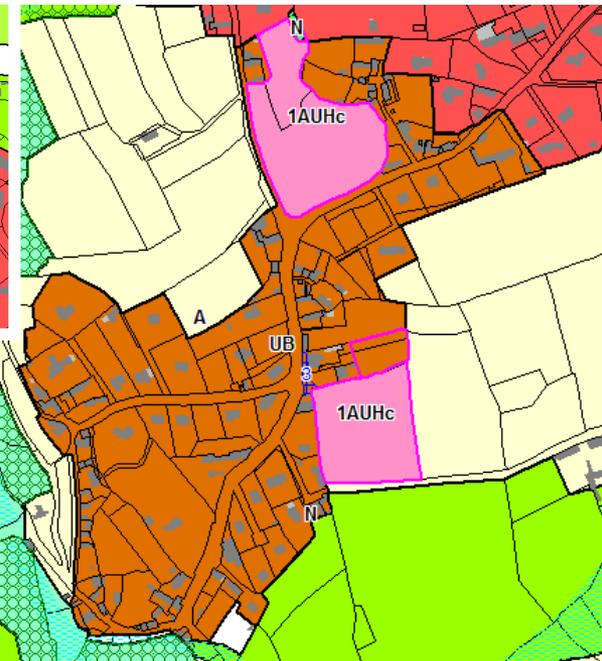
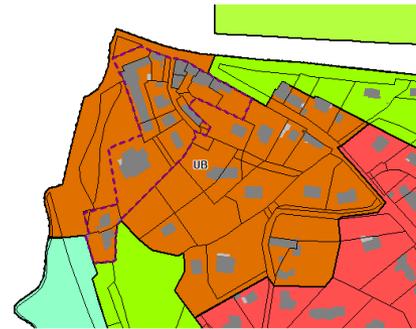
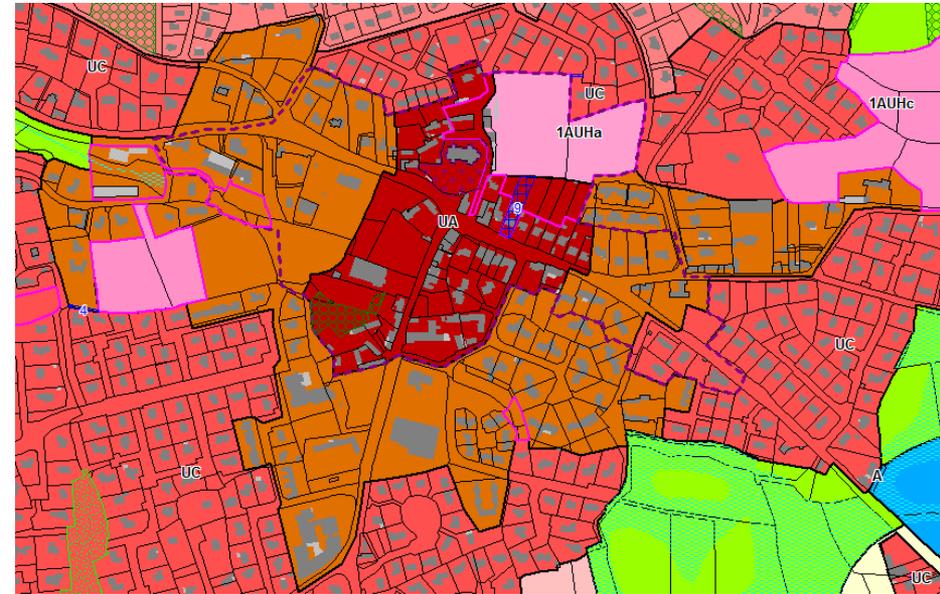
La zone UA

- > La zone UA correspond au secteur de centralité élargie regroupant une mixité de fonctions. Le PLU vise à y :
 - Accueillir tous types d'occupations et d'utilisations du sol compatibles avec l'habitat
 - Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères traditionnelles
 - Densifier, renouveler les espaces urbanisés pour accueillir davantage d'habitants à proximité des commerces, services et équipements.



La zone UB

- > La zone UB correspond :
 - aux franges du centre-bourg notamment sur les entrées de ville,
 - au hameau historique du Croajou,
 - au secteur de Pont Ar Sauz qui regroupe des commerces et services.
- > La densité y est globalement moins élevée que dans le centre ville. Elle regroupe :
 - des opérations groupées marquées par une certaine urbanité et reprenant certains codes de la trame urbaine traditionnelle,
 - des constructions réalisées au coup par coup le long des voies historiques qui disposent de capacité de densification
 - une trame urbaine traditionnelle moins dense que le centre-bourg et plus éloigné du centre ville (Croajou et Pont Ar Sauz).
- > Le PLU vise à y :
 - permettre la densification urbaine
 - créer un secteur de transition entre le centre-bourg et les secteurs pavillonnaire
 - structurer le paysage, notamment en entrée de ville

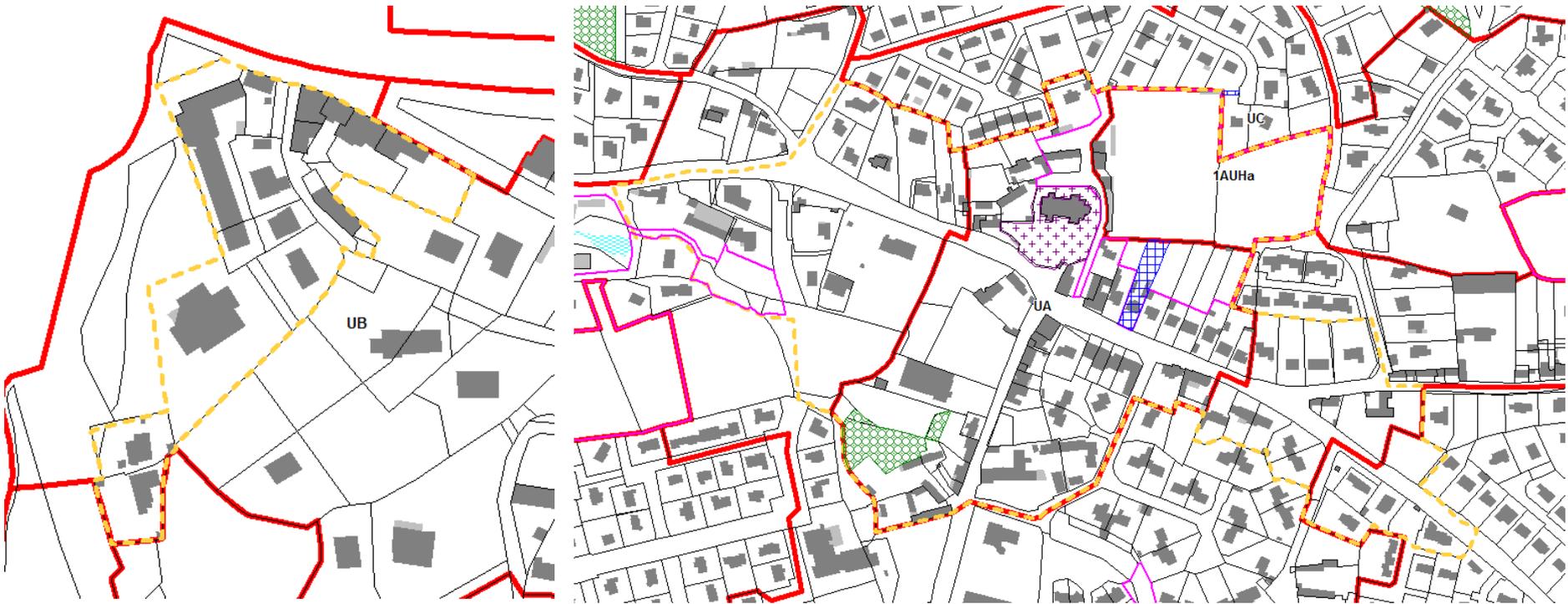


PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

	EBC
	EPP
	ER
	OAP
	Périmètre commercial
	Site archéologique
	ZONE HUMIDE

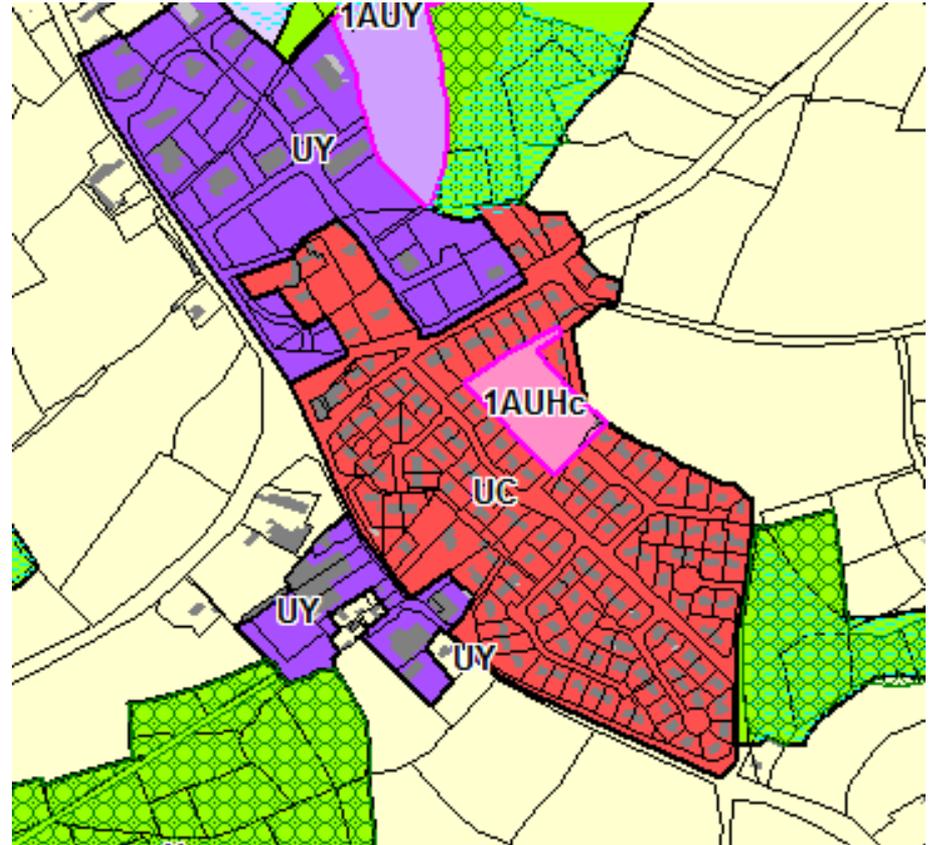
Périmètre de protection commerciale

- > Sur les zones UA, UB et 1AUHa est interdit :
 - Le changement de destination des surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue est interdit, à l'exception de la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

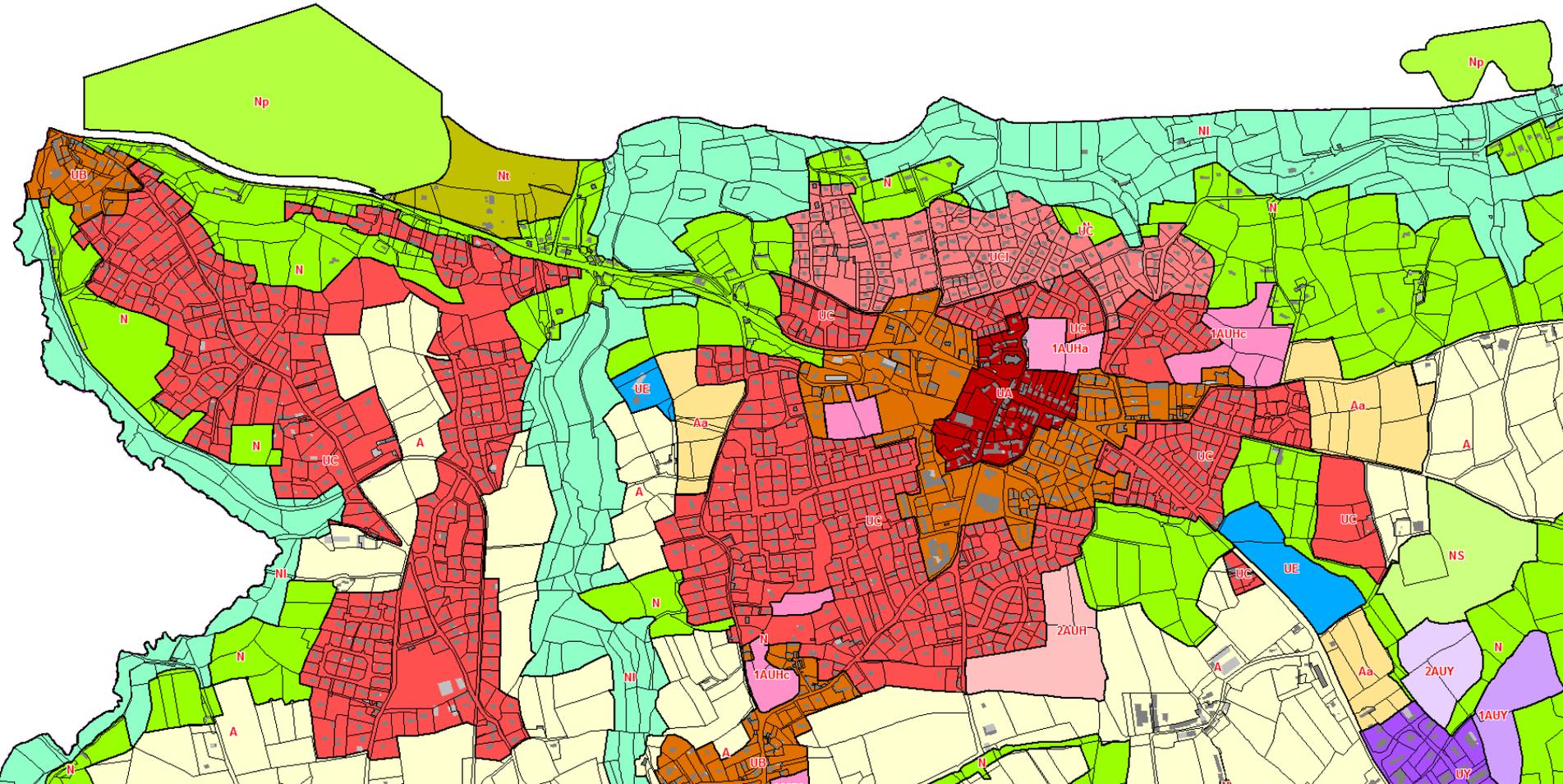


La zone UC

- > La zone UC comprend les secteurs urbanisés sous forme d'habitat individuel essentiellement dans le cadre de grandes opérations groupées ou de lots à bâtir, mais également sous forme d'urbanisation ponctuelle.
- > Elle se situe autour du bourg, à Mabiliès et route de Kernu.
- > Elle se compose d'une zone UC générale et d'un **secteur UCI** correspondant aux espaces inclus dans les espaces proches du rivage dans lequel les hauteurs des constructions sont limitées.
- > Le PLU vise à y :
 - Préserver l'unité paysagère
 - Permettre une évolution du bâti et une densification maîtrisée

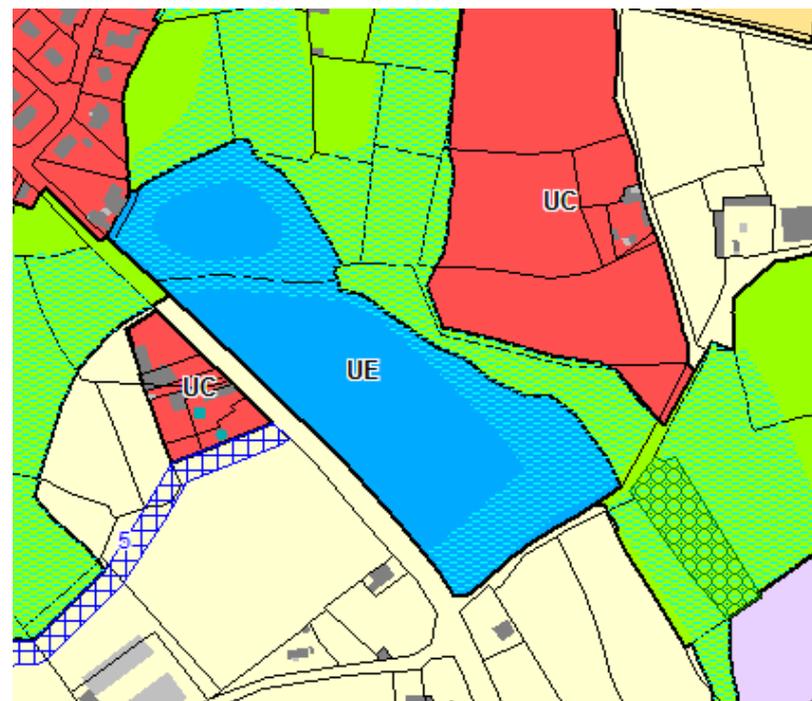
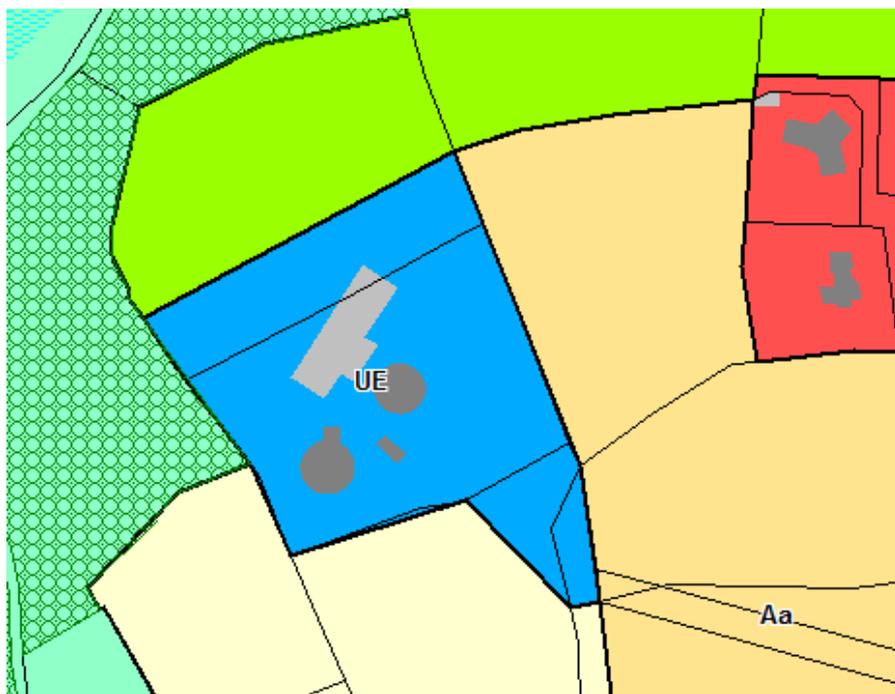


La zone UC et le secteur UCI



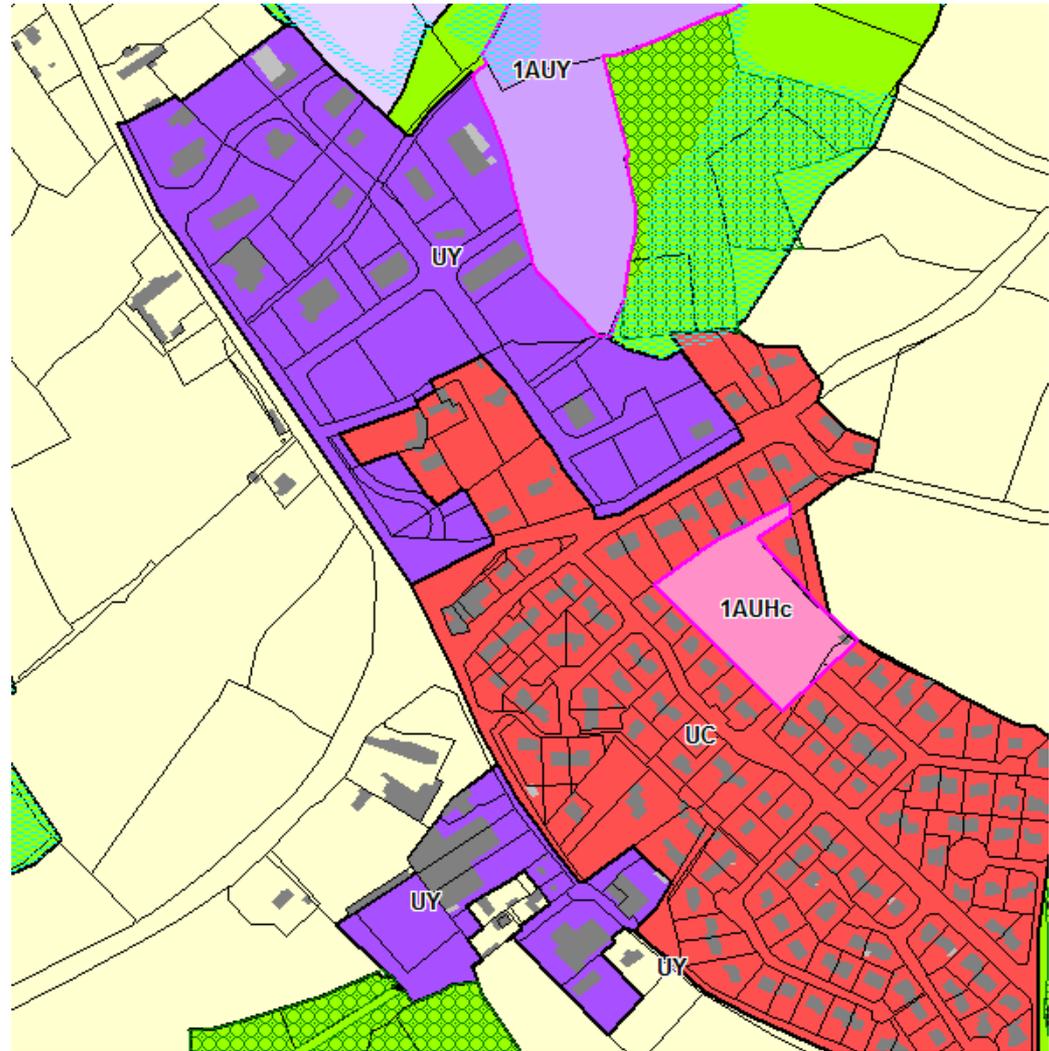
La zone UE

- > La zone UE correspond aux espaces urbanisés destinés à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques (station d'épuration, futurs terrains de foot,...).



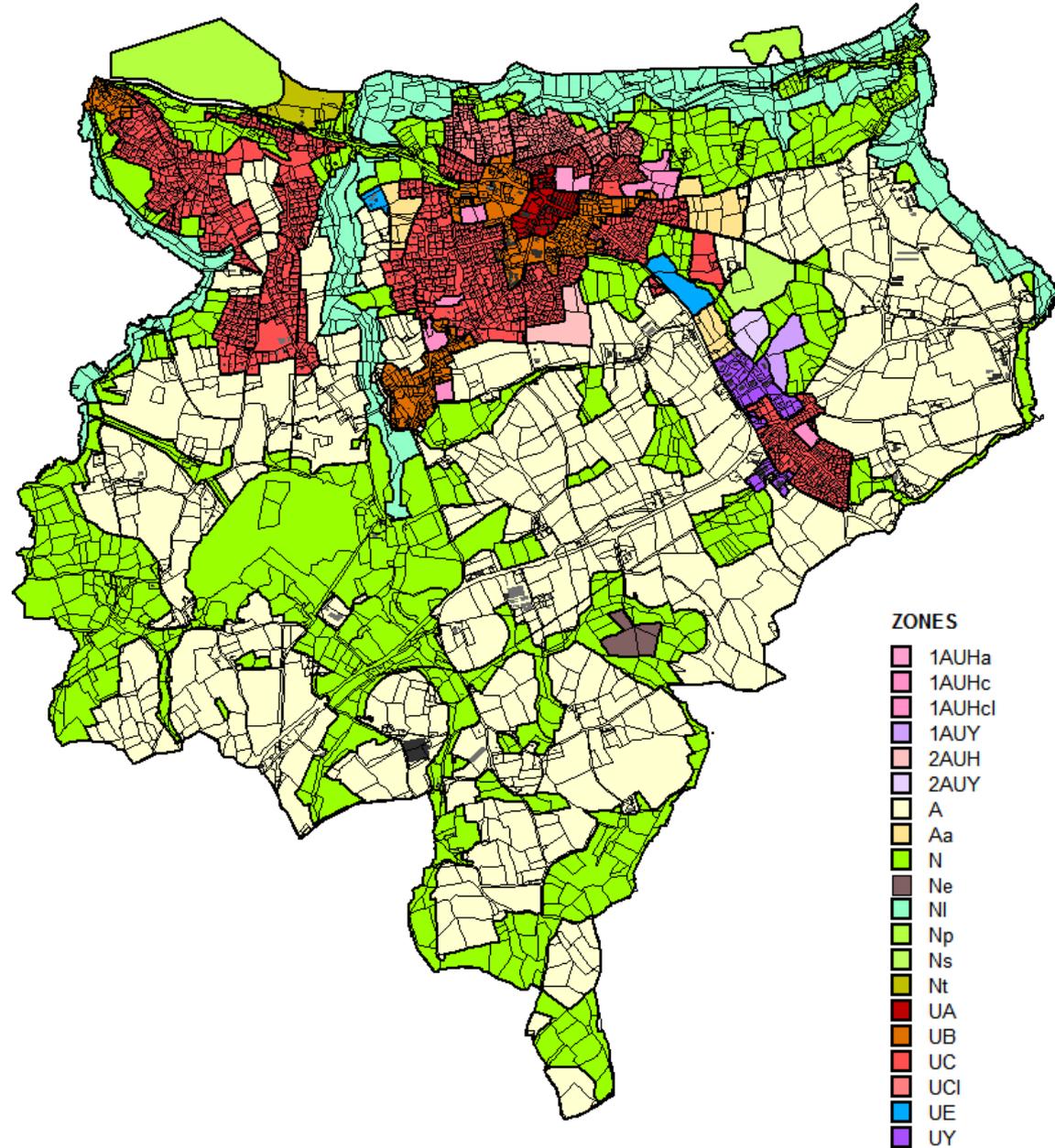
La zone UY

- > La zone UY correspond aux espaces urbanisés destinés à accueillir des activités économiques qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques.



La zone A Urbaniser (AU)

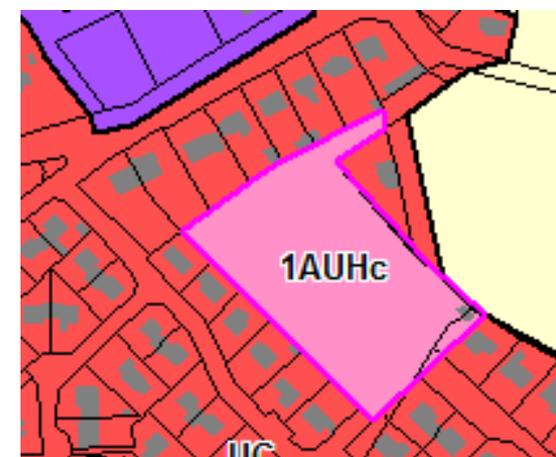
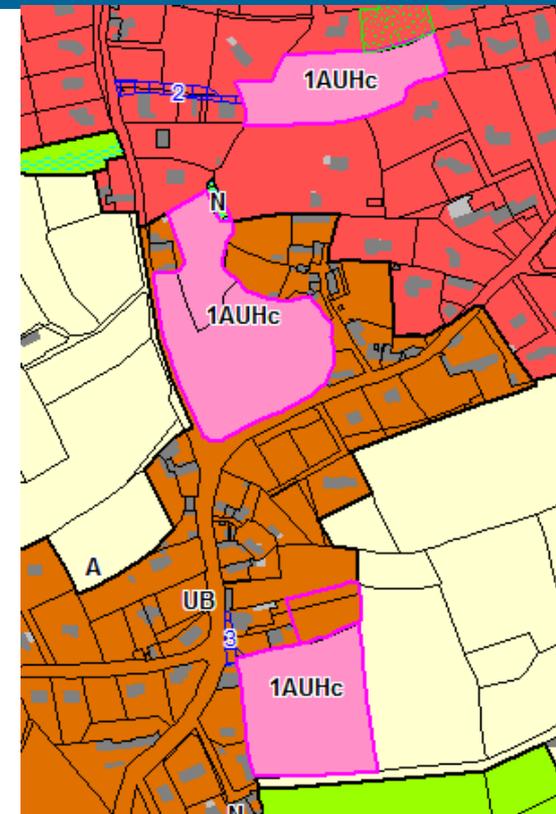
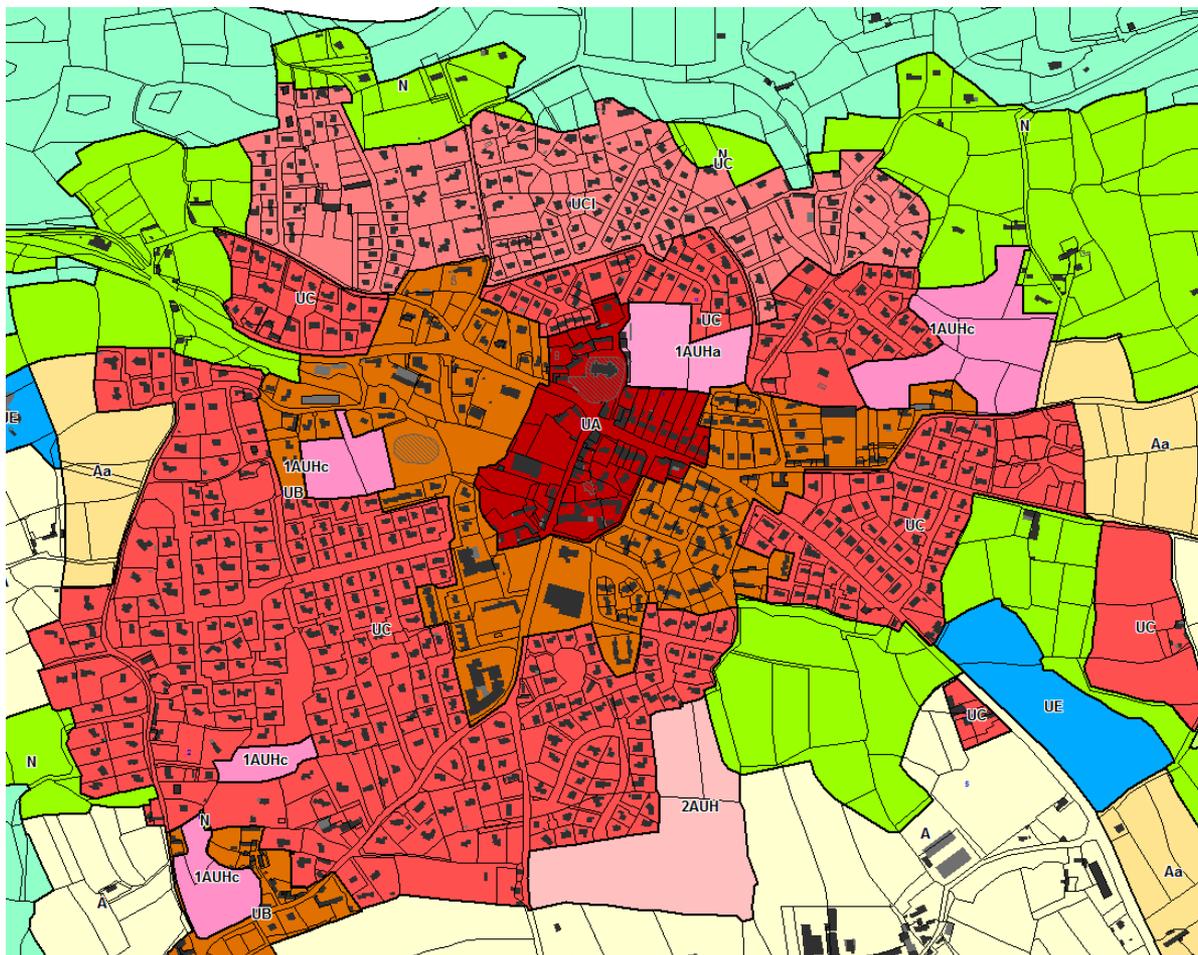
- > Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- > Elles se composent :
 - des zones 1 AU immédiatement constructibles :
 - 1AUH destinées essentiellement à l'habitat.
 - 1AUU destinée au développement économique
 - des zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles :
 - 1 zone 2AUH destinée essentiellement à l'habitat
 - 1 zone 2AUU destinée au développement économique



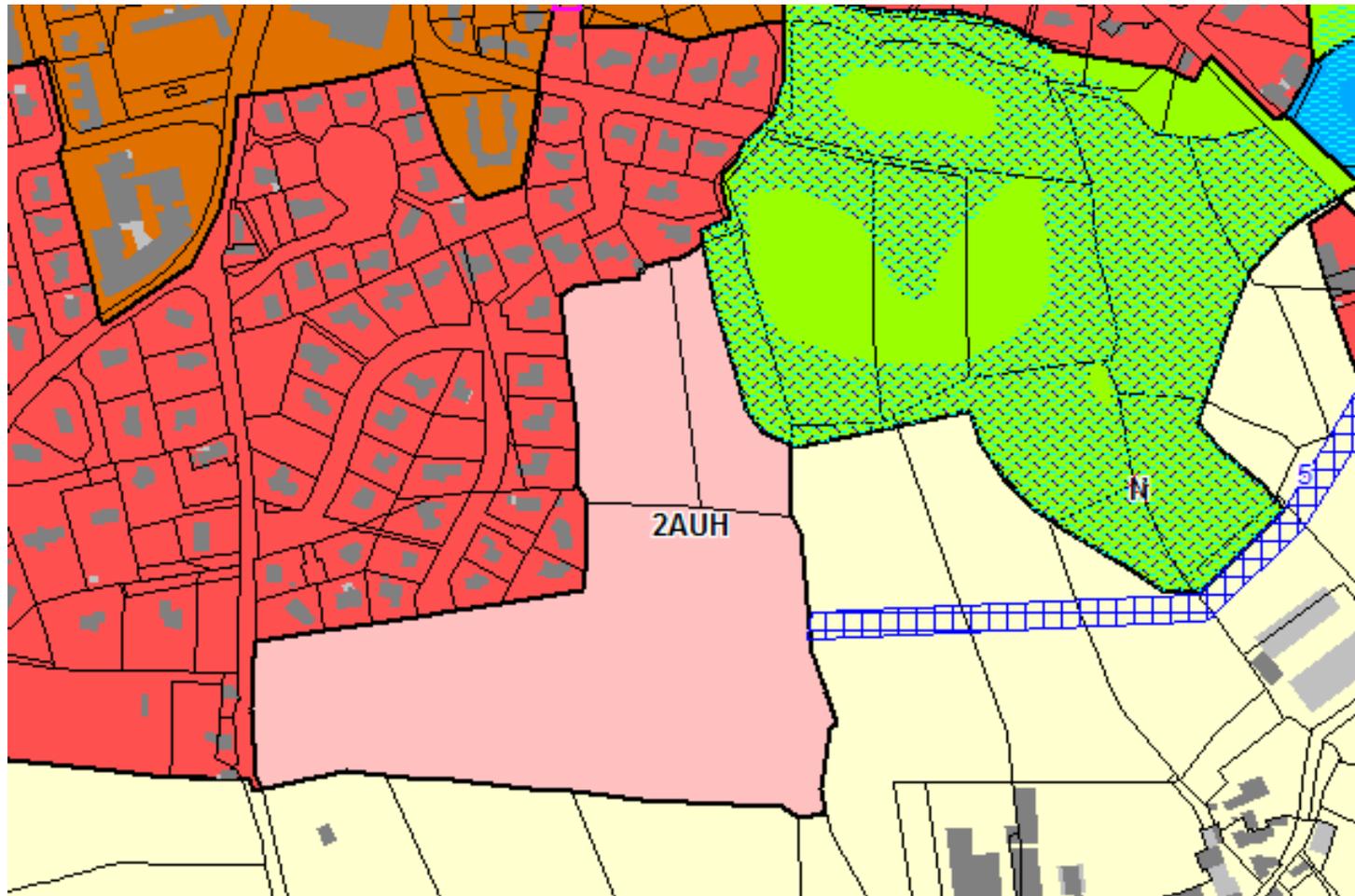
La zone 1 AUH

> La zone 1AUH se compose de plusieurs secteurs :

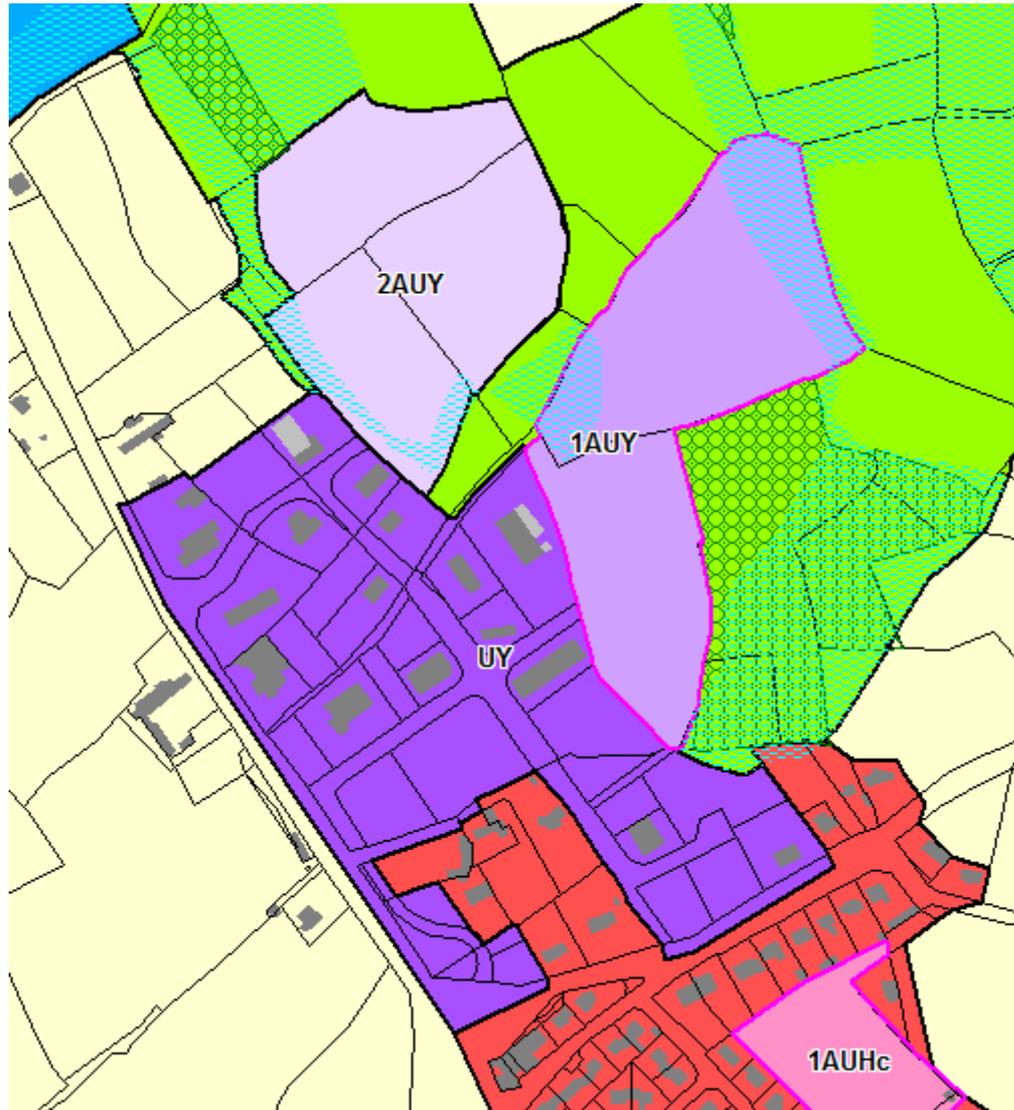
- 1AUHa dans le prolongement du centre-bourg
- 1AUHc dans les espaces autour du bourg, au Poulajou et à Mabiliès



La zone 2 AUH



La zone 1 AUY et 2 AUY



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

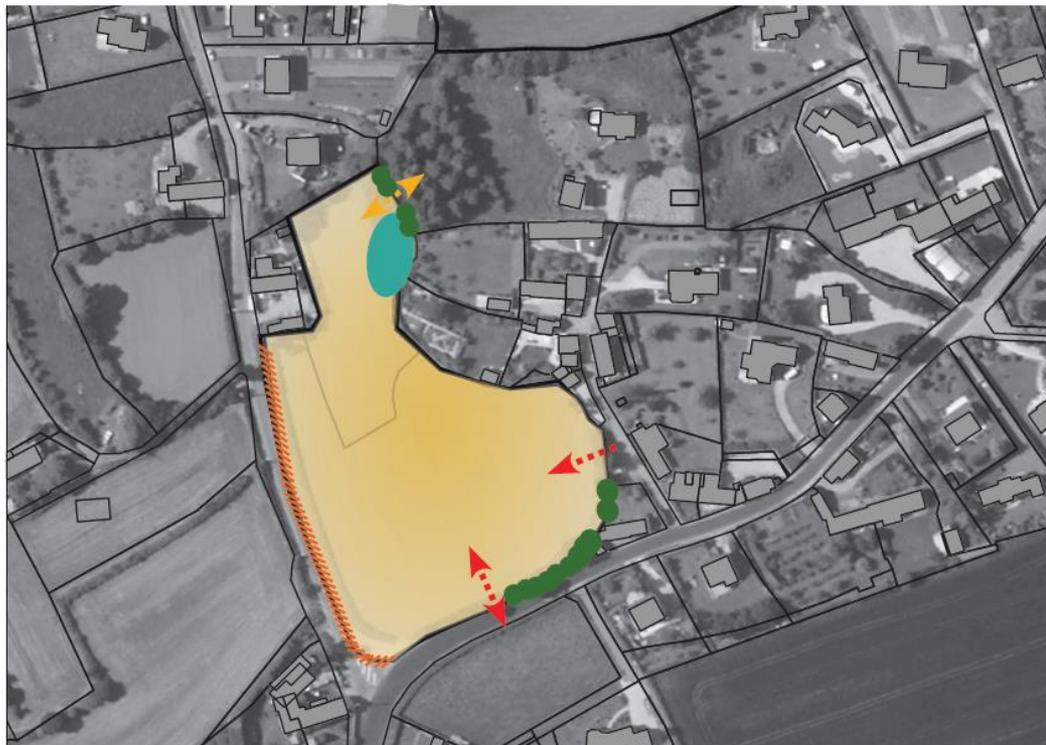
- Elles guident la constructibilité par des dispositions qualitatives portant sur le programme, les implantations des constructions, le paysage, les principes de liaisons et de cheminements piétons...
- Elles complètent le règlement : les règles du PLU et les orientations d'aménagement et de programmation s'additionnent
- Elles s'imposent dès lors que des projets sont entrepris dans le périmètre de l'orientation concernée
- Elles prennent la forme d'orientations écrites et/ou graphiques (schéma)
- Elles sont définies :
 - sur les zones urbaines pour guider les projets de densification/renouvellement urbain
 - Sur les zones à urbaniser pour guider les projets sur des grands terrains au sein des espaces urbanisés ou sur des sites d'extension urbaine

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

1. CROAJOU STIVEL



Superficie du site de l'OAP : 1,16 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de liaison à créer
-  Principe de liaison douce à créer
-  Boisement à préserver
-  Talus à préserver
-  Ouvrage de gestion des eaux pluviales éventuel

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2. PENKER SUD

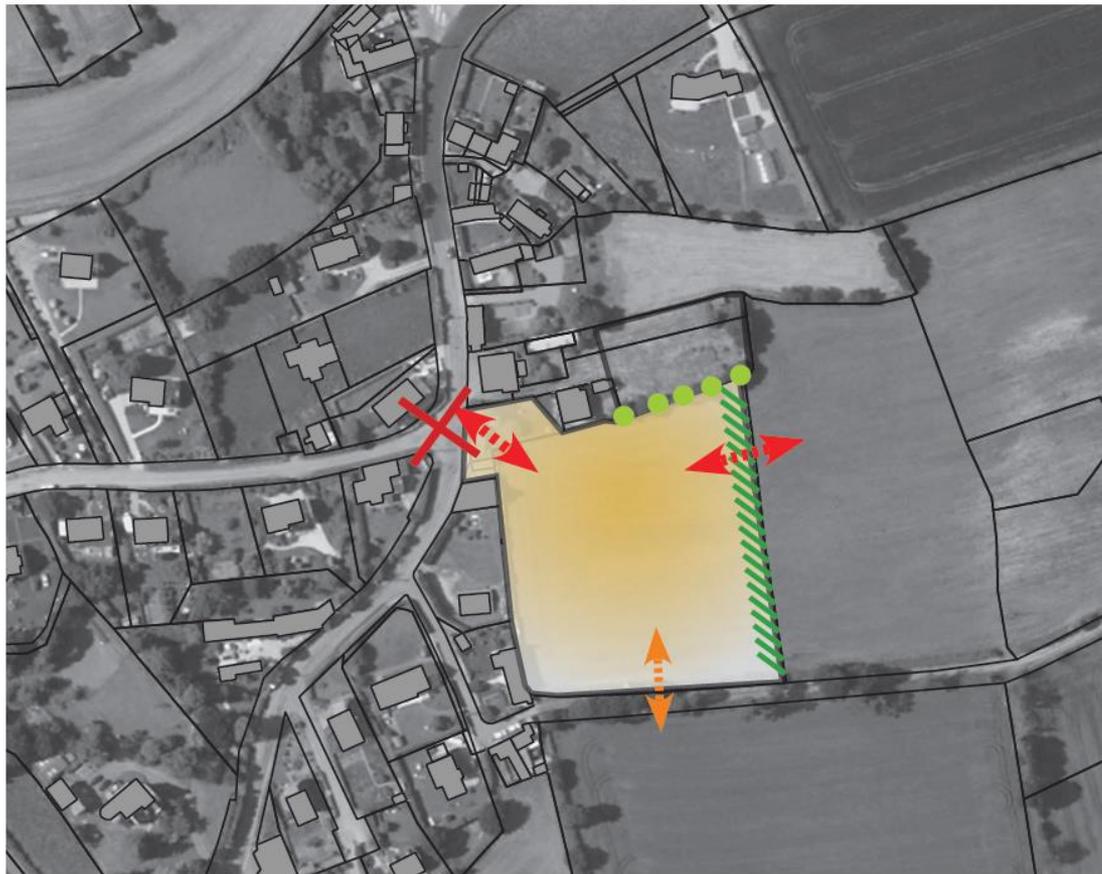


Superficie du site de l'OAP : 0,55 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès routier à créer
-  Principe de liaison douce à créer
-  Boisement à préserver
-  Placette à créer
-  Transition paysagère à prévoir
-  Ouvrage de gestion des eaux pluviales éventuel

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

3. CROAJOU EST



Superficie du site de l'OAP : 0,79 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de liaison à créer
-  Haie bocagère à préserver
-  Transition paysagère à créer
-  Principe de liaison douce à créer
-  Aménagement de carrefour à prévoir

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

4. CROAJOU EST DENSIFICATION

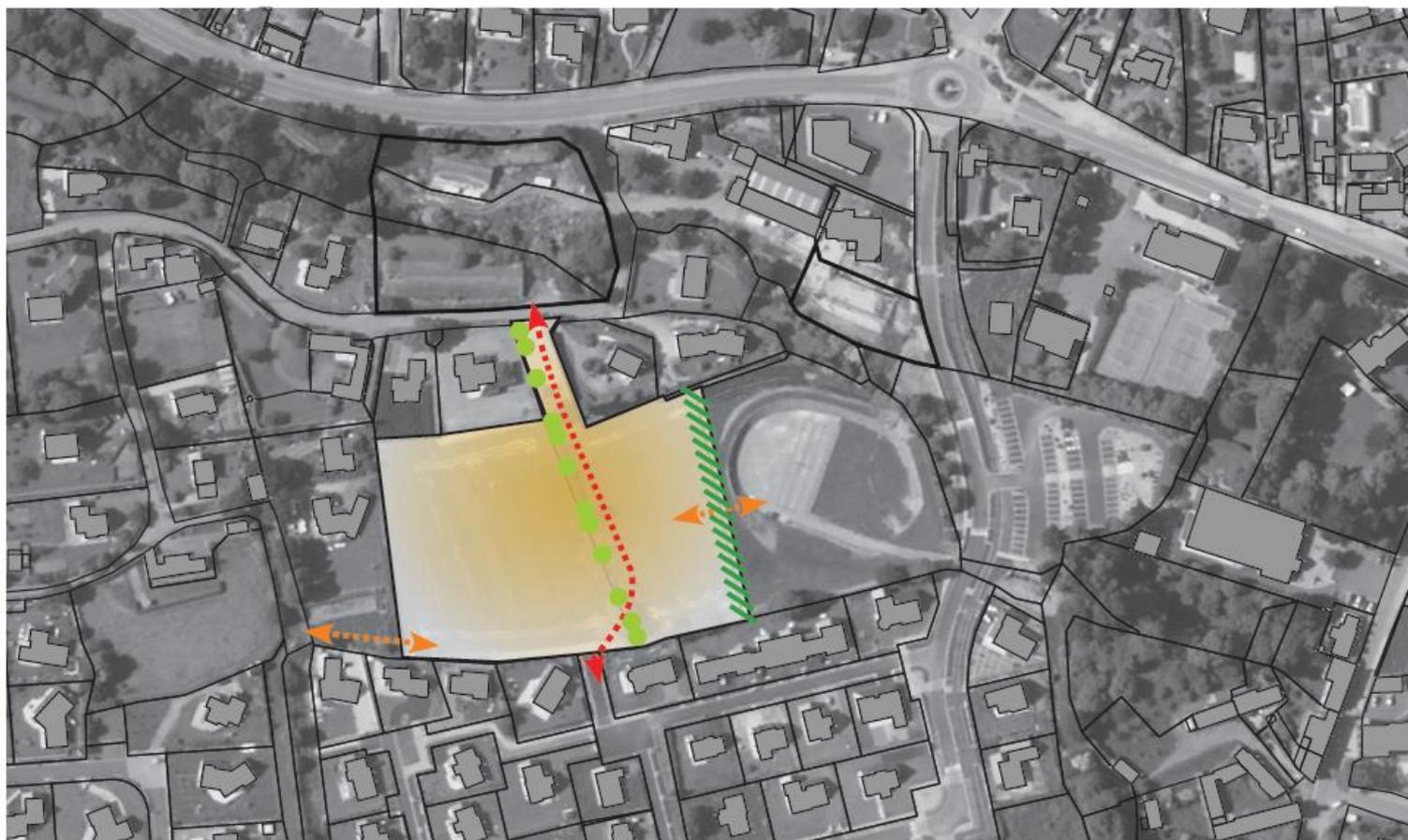


Superficie du site de l'OAP : 0,14 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de liaison à créer
-  Haie bocagère à préserver

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

5. CITY-STADE

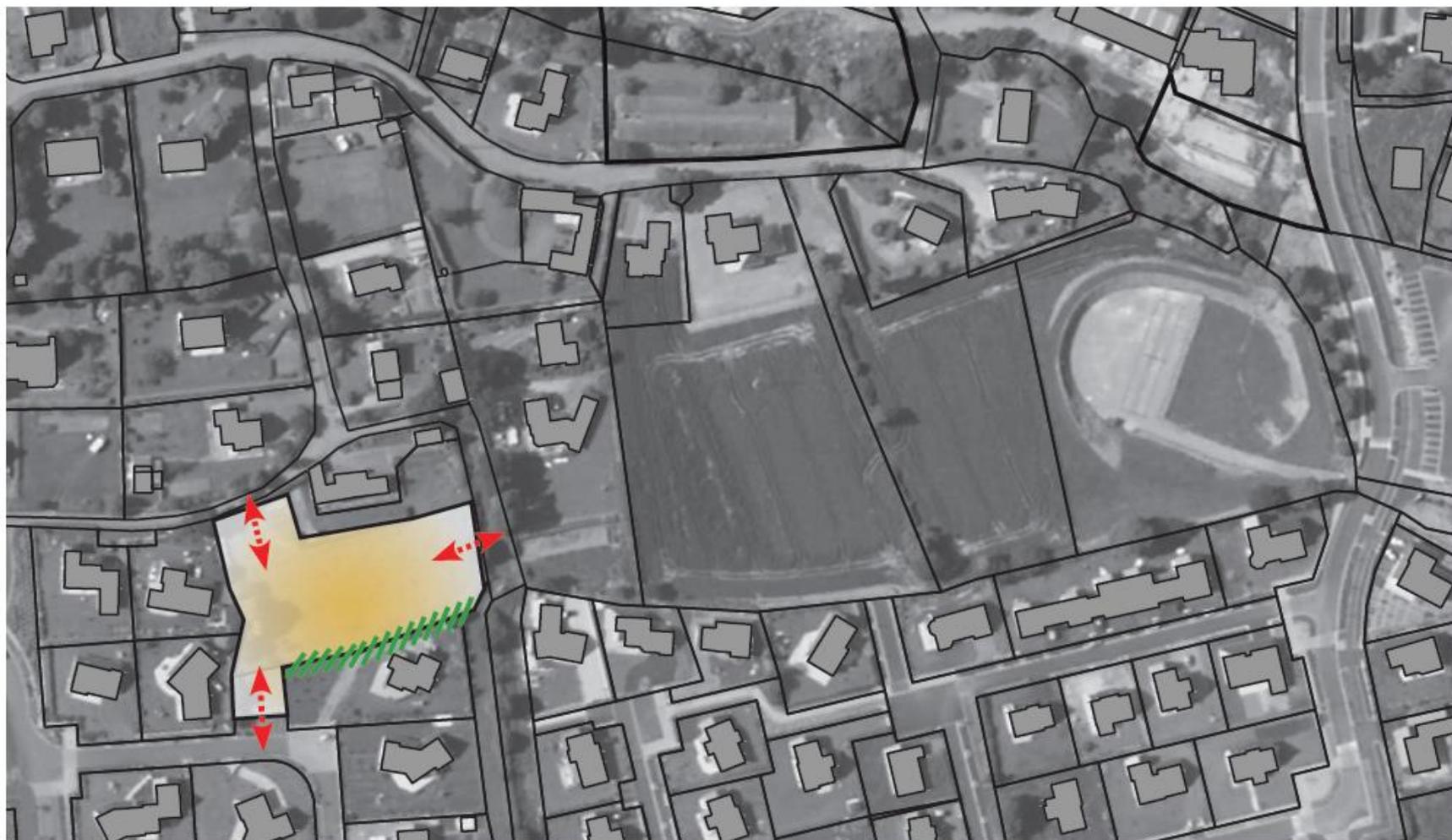


Superficie du site de l'OAP : 1,05 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de liaison à créer
-  Principe de liaison douce à créer
-  Bocage à préserver
-  Transition paysagère à créer

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

6. KERGUEN



Superficie du site de l'OAP : 0,27 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès à créer
-  Transition paysagère à créer

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

7. ENTRÉE DE VILLE OUEST



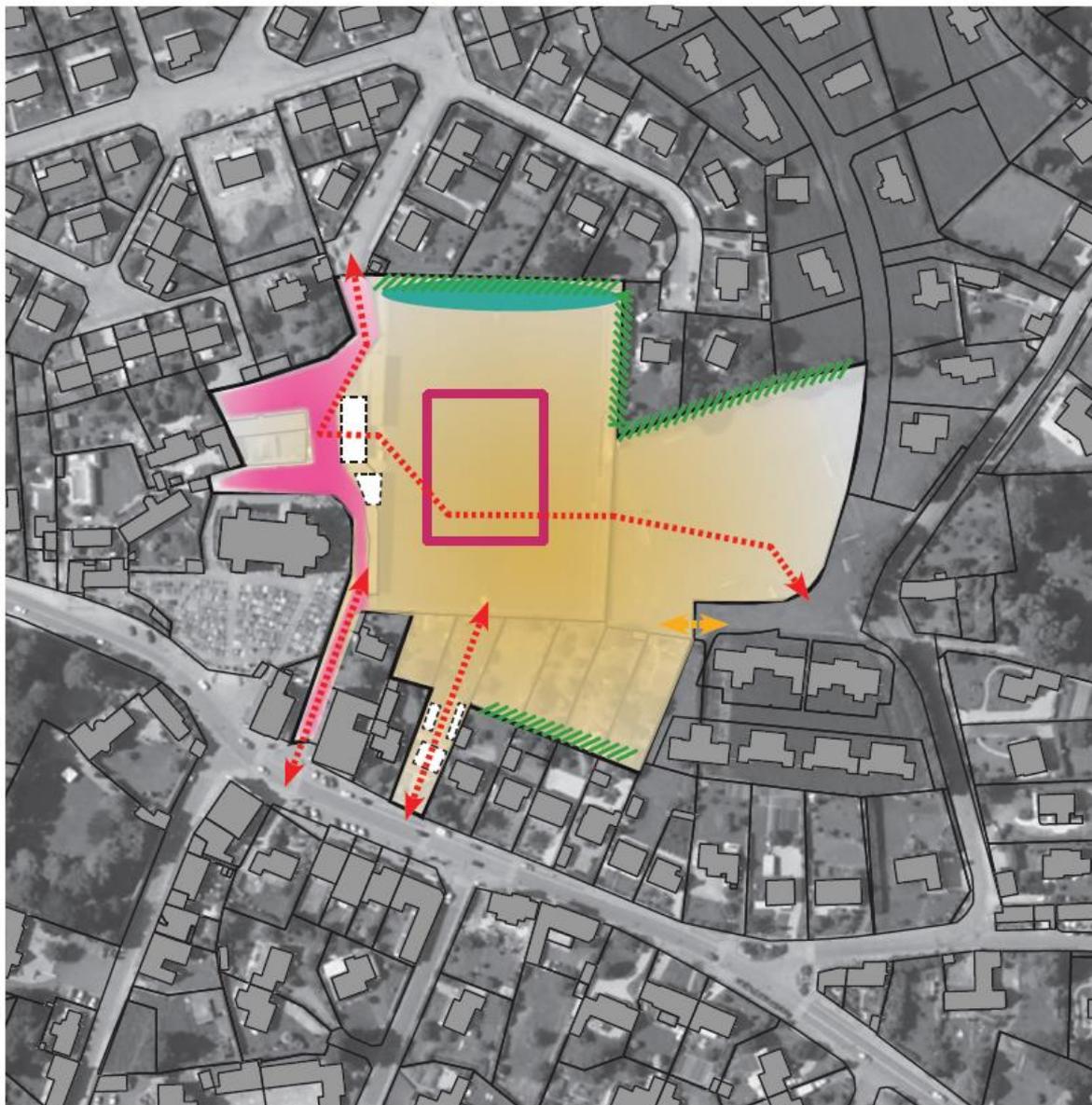
Superficie du site de l'OAP : 0,74 ha

Superficie hors aménagement d'espaces publics existants
et zones humides: 0,66 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de liaison à créer
-  Principe de liaison douce à créer
-  Continuité paysagère à aménager
-  Zone humide à préserver et mettre en valeur
-  Orientation des façades principales
-  Boisement à préserver
-  Bâtiment à démolir

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

8. CENTRE BOURG - TERRAIN DE FOOTBALL



Superficie du site de l'OAP : 2,39 ha

Superficie hors aménagement d'espaces publics existants : 2,13 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de liaison et d'accès mixte à créer
-  Principe de liaison douce à créer
-  Bâtiment à démolir
-  Principe de place urbaine à créer
-  Transition paysagère à prévoir
-  Espace public à requalifier
-  Ouvrage de gestion des eaux pluviales à prévoir

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

9. LE CRÂ

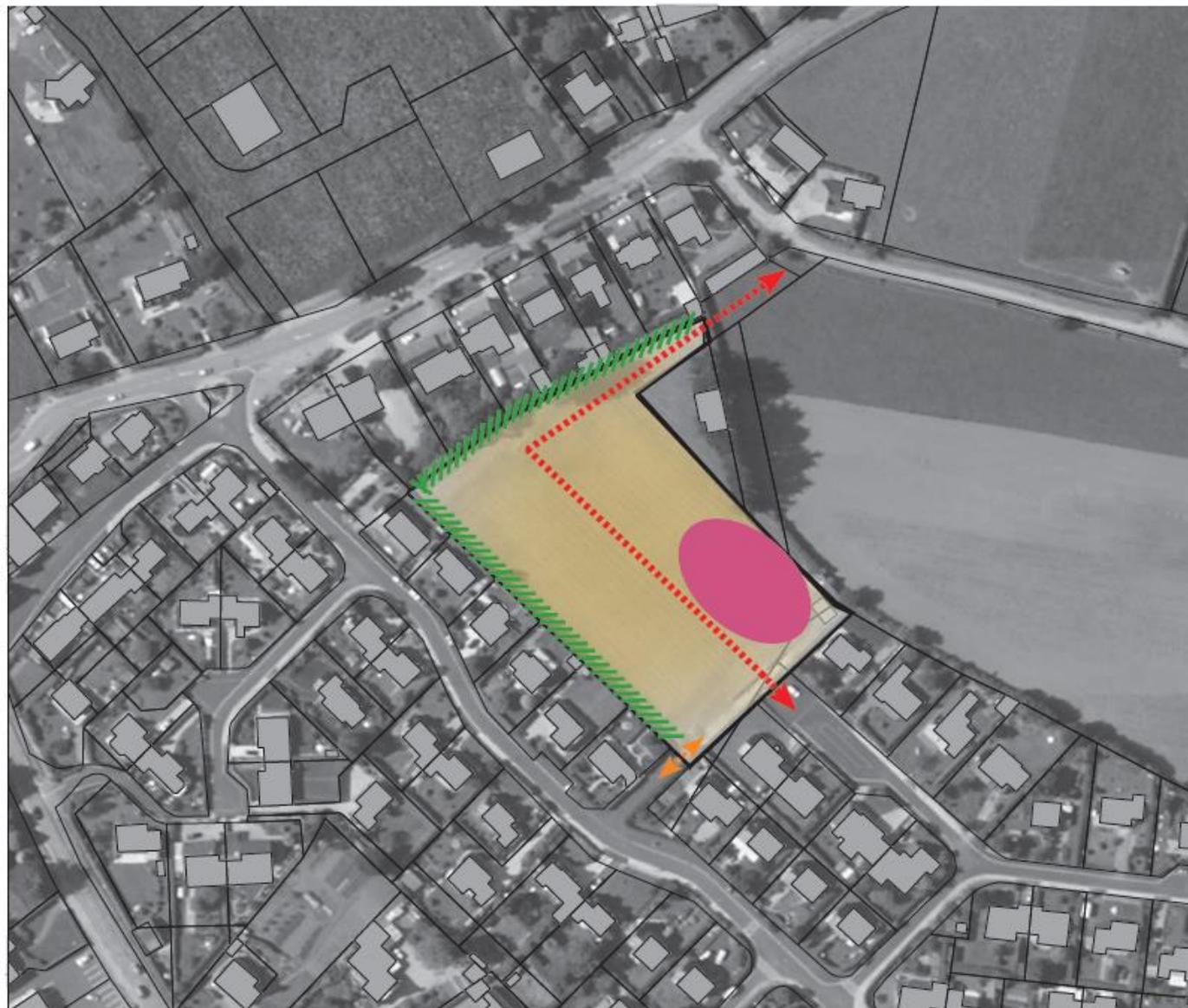


Superficie du site de l'OAP : 3,39 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès (tous modes) à créer
-  Principe de liaison douce à créer
-  Principe d'espace public (square) à créer
-  Transition paysagère à prévoir
-  Ouvrage de gestion des eaux pluviales à prévoir
-  Perspective paysagère maritime à préserver
-  Boisement et sa lisière à préserver
-  Trame bocagère à valoriser

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

10. MABILIÈS - TERRAIN DE FOOTBALL



Superficie du site de l'OAP : 0,915 ha
Superficie hors aménagement
d'espaces publics existants : 0,76 ha

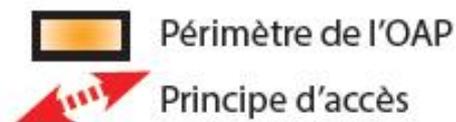
-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de liaison (tous modes) à créer
-  Principe d'espace sportif/loisirs à créer
-  Transition paysagère à prévoir
-  Principe de liaison douce à créer

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

11. CHÊNES



Superficie du site de l'OAP : 0,07 ha



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

12. MABILIES - DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



Superficie du site de l'OAP : 3,48 ha
Superficie hors zones humides: 3,15 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès mixte à créer
-  Zone humide à préserver
-  Lisière du boisement à protéger
-  Principe de noue d'infiltration

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

- Le classement EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements

- Le défrichement est interdit de plein droit, toute construction est également interdite

Légende :

EBC du PLU en vigueur en jaune

EBC ajoutés au projet de PLU en rose



Les Espaces Paysagers à protéger au titre de la Loi Paysage

> Espaces naturels ou paysagers à préserver au titre de la loi Paysage :

- Espaces de respiration - parc
- boisements en zone humide



Les Espaces Paysagers à protéger au titre de la Loi Paysage

- > Protection loi Paysage
- > Toute destruction définitive d'élément bocager est soumise à déclaration préalable de travaux.

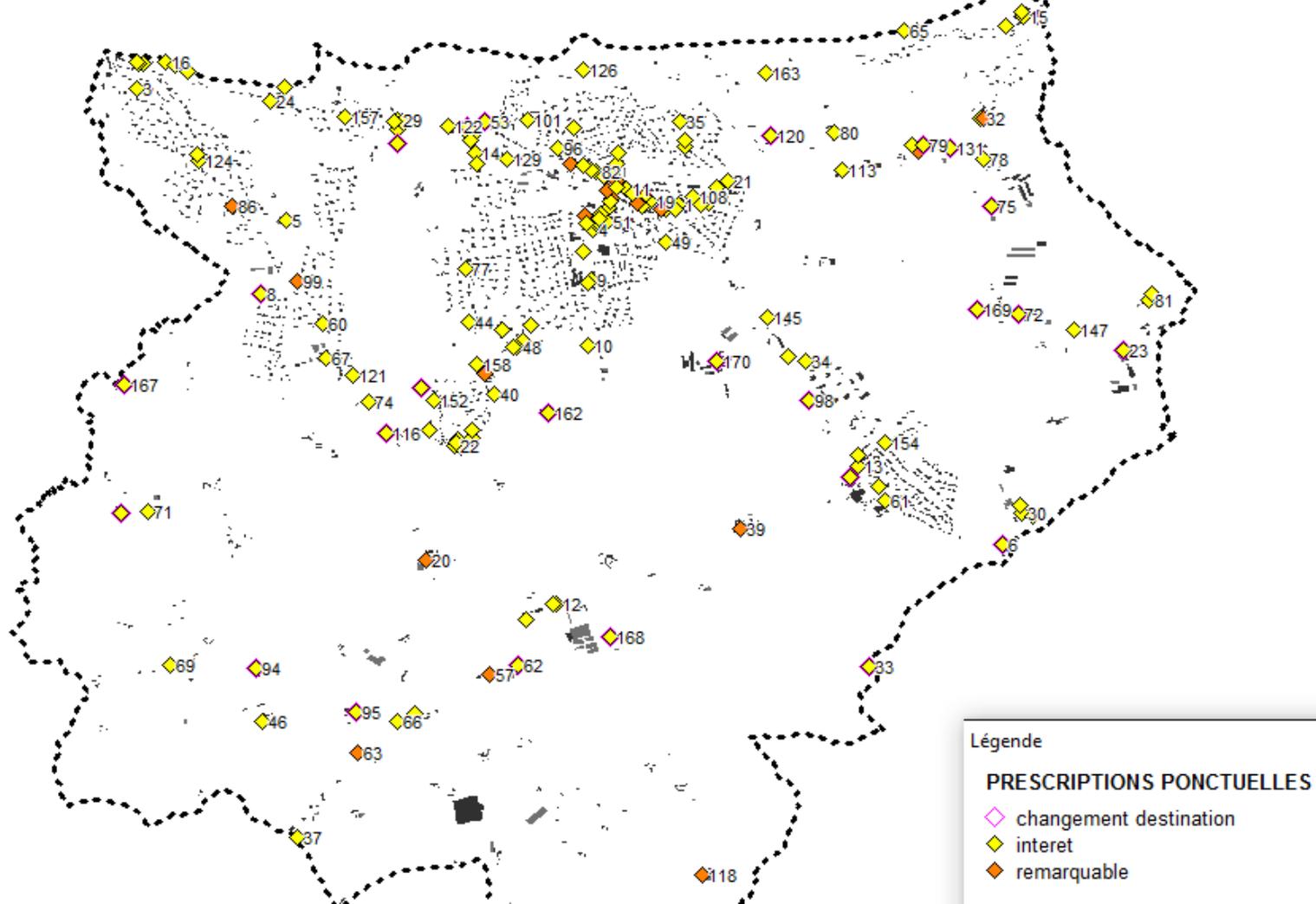


PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Bande des 100 mètres
- Bocage
- Cours d'eau
- Espace proche du rivage
- marge de recul

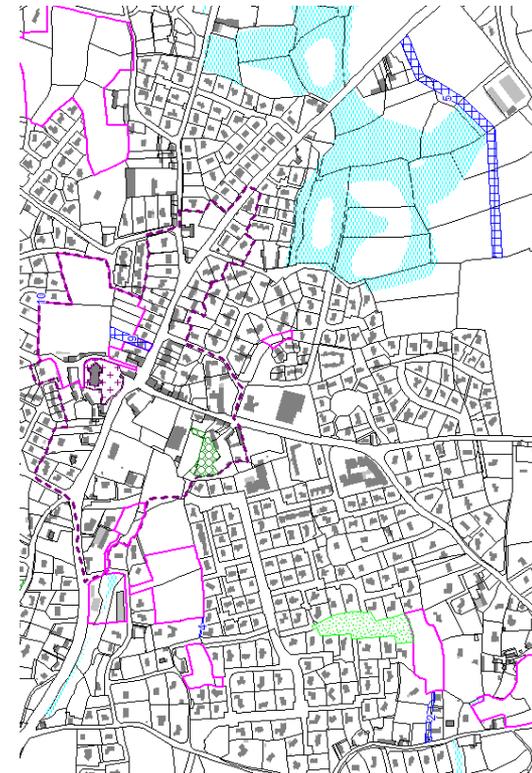
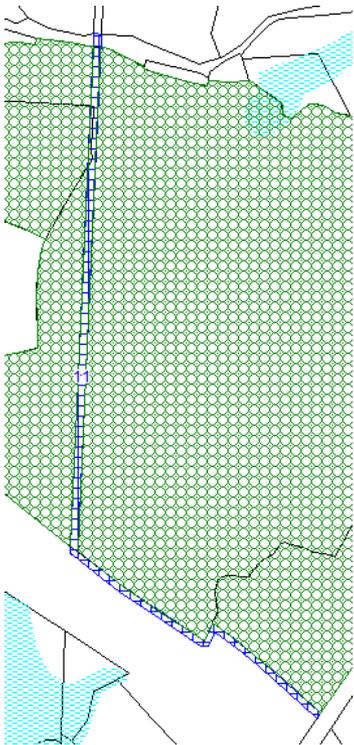
Le Patrimoine Bâti

- > Protection loi Paysage
 - Éléments remarquables protégés à l'article 11
 - Éléments d'intérêt soumis au permis de démolir
- > Possibilité de changement de destination pour les bâtiments à usage agricole en zone A et N (sous conditions)



Les Emplacements réservés

- **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts** : un outil d'acquisition foncière en vue de la réalisation d'une installation d'intérêt général au bénéfice d'une collectivité.
- Toute nouvelle construction y est interdite. En cas de vente de la parcelle, le propriétaire peut mettre en demeure la collectivité d'acquérir son bien :
 - Soit la collectivité acquiert le bien pour réaliser l'installation prévue
 - Soit la collectivité lève l'emplacement réservé
- 11 Emplacements réservés ont été définis au projet de PLU :



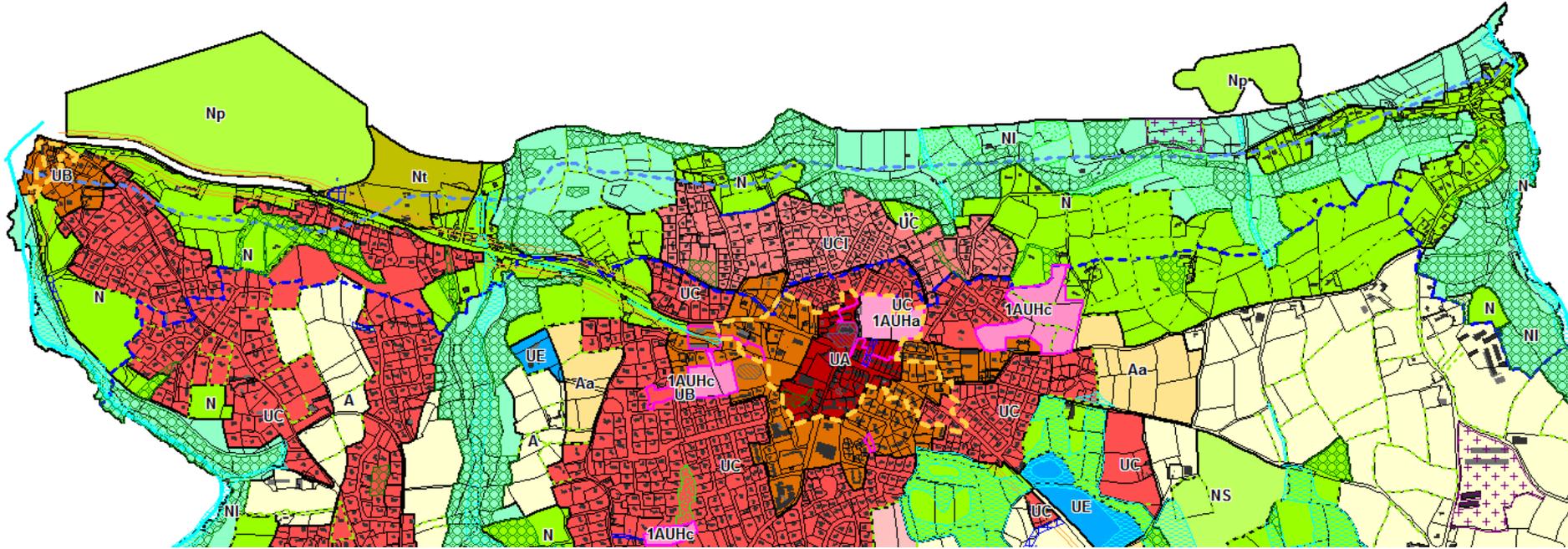
Les marges de reculs



PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Bande des 100 mètres
- Bocage
- Cours d'eau
- Espace proche du rivage
- marge de recul

Les Espaces Proches du Rivages



Article L121-13 : *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1^o de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.*

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Bande des 100 mètres
- Bocage
- Cours d'eau
- Espace proche du rivage
- marge de recul

Les zones humides

- **Zones humides :**
 - > tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide est interdit

