COMMUNE de GUICLAN



Elaboration du PLU

Réunion publique de concertation

Présentation du projet

01.07.2019





Préambule

Qu'est-ce qu'un PLU?

Le PLU, une finalité

Le PLU, Plan Local d'Urbanisme, est le document « guide » à l'échelle communale. Il permet de prévoir l'aménagement de la commune et d'orienter son développement pour les années à venir.

Le PLU doit intégrer les problématiques multiples de l'urbanisme, de l'habitat, des déplacements, en passant par l'économie, la vie sociale et l'environnement.

Au final, le PLU doit permettre de fixer les règles d'occupation et d'utilisation du sol et de répondre aux questions concrètes du quotidien :

- □ Où ? Où peut-on construire ?
- Quoi ? Quels bâtiments peut-on réaliser ?
- □ Comment ? Quelles règles d'architecture, de recul,... doit-on respecter ?

Quels sont les documents qui le composent ?

RAPPORT DE PRESENTATION

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION

REGLEMENT : PIECES ECRITES

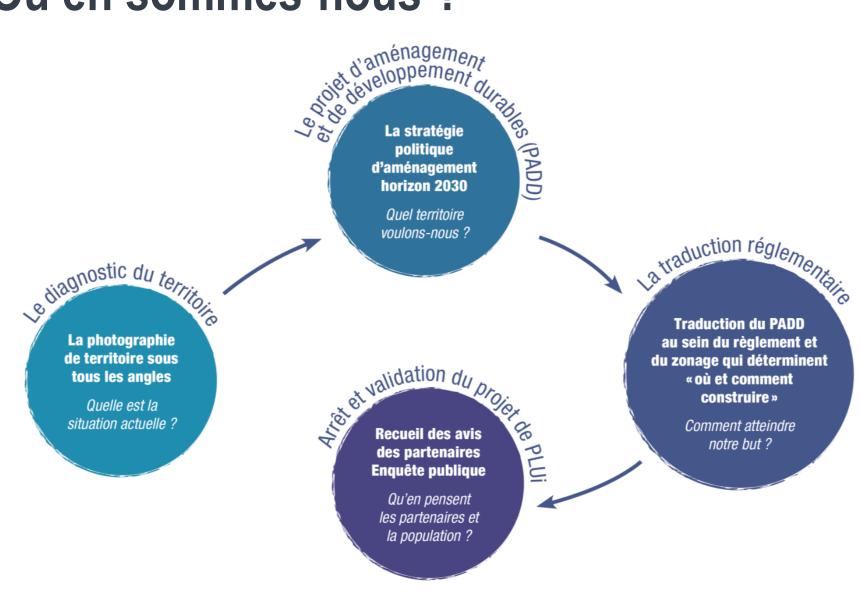
REGLEMENT: DOCUMENTS GRAPHIQUES

ANNEXES

DOSS ER

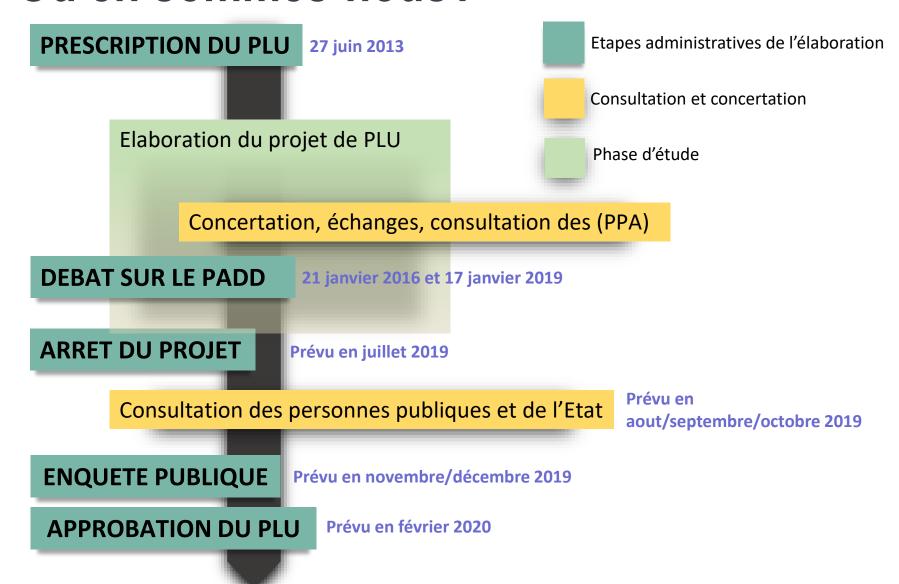
U

Où en sommes-nous?



Arrêt prévu en juillet 2019

Où en sommes-nous?



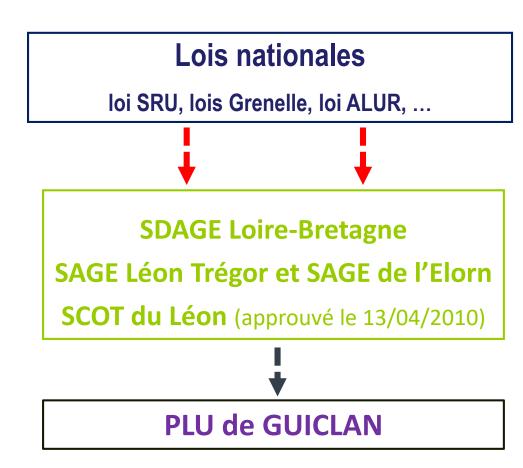


Le cadre règlementaire et l'ordonnancement juridique

Le cadre règlementaire et l'ordonnancement juridique

Le PLU doit <u>RESPECTER</u> le socle législatif et réglementaire

Le PLU doit
ETRE COMPATIBLE
avec les documents
supra communaux et
intercommunaux



<u>La loi Solidarité et Renouvellement</u> <u>Urbain (SRU - 2000)</u>

- ➤ Principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural et protection des espaces naturels et des paysages.
- Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale.
- Principe de respect de l'environnement en veillant à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'expansion urbaine et la circulation automobile et à prendre en compte les risques de toute nature.

Les lois d'Engagement National pour l'Environnement (Lois Grenelle 1 de 2009 & 2 de 2010)

- > Modération de la consommation de l'espace.
- > Lutte contre l'étalement urbain.
- > Diminution des obligations de déplacement et développement des transports en commun.
- Préservation et restauration des continuités écologiques au sein d'un réseau fonctionnel (notion de Trame Verte et Bleue = TVB).

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR du 24/03/2014)

- ➤ Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés (Dans le rapport de présentation du PLU)
- ➤ Diagnostic des capacités de stationnement (Dans le rapport de présentation du PLU)
- ➤ Etude rétrospective de la consommation d'espace à 10 ans (Dans le rapport de présentation du PLU)
- Fixation d'objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace (dans le PADD)
- ➤ Gel des zones 2AU de plus de 9 ans (Entrée en vigueur au 1^{er} juillet 2015 ouverture possible après une procédure de révision du PLU)

Les enjeux pour demain : le cadre donné par le S.CO.T. du Léon



Les enjeux pour demain : le cadre donné par le S.CO.T. du Léon

Les prescriptions du S.CO.T. à prendre en compte en matière de gestion économe de l'espace et de limitation de l'habitat dispersé

REDUIRE LA CONSOMMATION FONCIERE

Le SCoT/PLH prescrit, à minima, les valeurs de densités suivantes en matière d'habitat :

- 25 logements/ha en continuité directe du centre-bourg (partie centrale de l'espace urbanisé regroupant services + équipements de proximité, habitat ancien et dense).
- 15 20 logements/ha en extension périphérique du bourg (extension urbaine éloignée du centre-bourg en continuité de l'espace urbanisé).
- 12 15 logements/ha dans les villages et hameaux à conforter.

Dans le calcul de la consommation foncière, sont intégrées les surfaces d'espaces libres (voiries internes, espaces verts de proximité) compris dans l'assiette des opérations.

RESTRUCTURATION DE L'ESPACE URBANISE

Le SCoT prescrit une urbanisation nouvelle située en priorité dans les bourgs centres ou villages offrant un minimum de services de proximité aux habitants et en continuité des agglomérations et les villages existants dans le respect des équilibres du territoire.

- Développement en continuité directe des bourgs,
- Limitation du développement des villages et hameaux.



Les grandes orientations retenues par les élus dans le

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet de territoire porté par le PLU

Pour élaborer son projet politique, la commune a analysé :

- d'une part les orientations qui **s'imposent** à son territoire (orientations issues des documents supracommunaux : SCOT, SRCE, SDAGE Loire-Bretagne, SAGE, ...),
- et d'autre part celles qui ont **émanées** du **diagnostic** de territoire, des nombreuses **réunions** de travail avec la commission urbanisme depuis 2012, et de l'expression de la **volonté** des élus.

Le projet de territoire porté par le PLU

De ce travail, a émergé un **PADD** décliné en **3 grandes orientations** qui portent le projet de territoire pour la période 2019-2030 :

AXE 1

ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'URBANISME, D'HABITAT, D'ÉQUIPEMENTS AINSI QUE LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Conforter et maîtriser son attractivité résidentielle

AXE 2

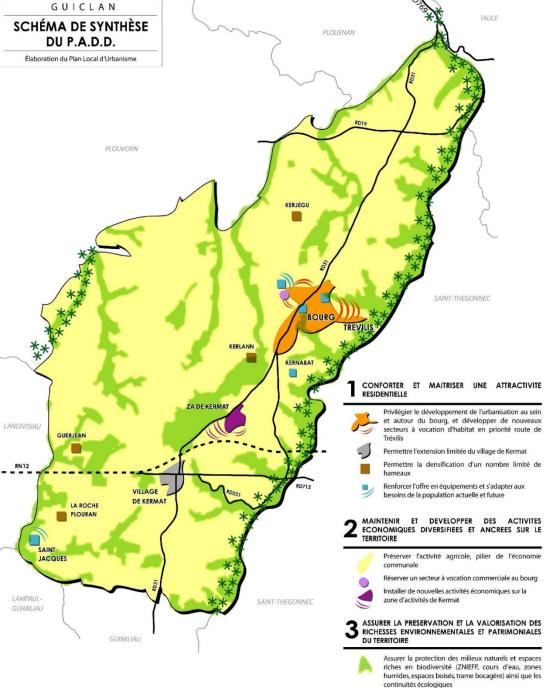
ORIENTATION EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Maintenir et développer des activités économiques diversifiées et ancrées sur le territoire

AXE 3

ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DE PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Assurer la préservation et la valorisation des richesses environnementales et patrimoniales du territoire





Le projet de territoire porté par le PLU

La traduction réglementaire des objectifs chiffrés

A- S'inscrire dans une croissance démographique dynamique mais plus modérée que sur la période 2010-2015 (+2%/an)

Objectif retenu : Viser un taux de croissance démographique moyen de +1%/an, proche de celui visé par le SCoT du Léon

(= +0,67% / an)

- → Dans cette hypothèse, la population communale gagne environ 300 habitants par rapport à la population estimée de 2019, pour atteindre environ 2846 habitants à l'horizon 2030.
- → Pour accueillir cette nouvelle population, il sera nécessaire de produire environ 180 logements sur 11 ans, soit un rythme moyen annuel de construction de 16 logements (avec un taux d'occupation de 2,4 personnes / RP en 2030, contre 2,5 en 2019).

La traduction règlementaire du PADD dans le projet de PLU

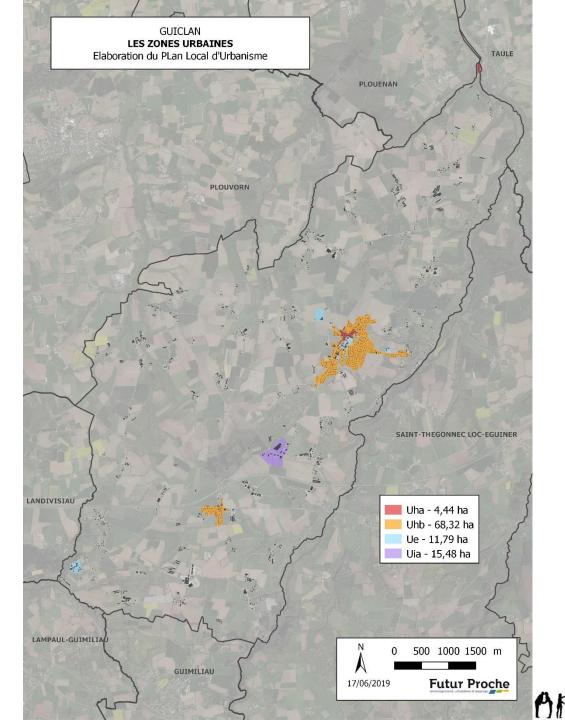


La déclinaison des zones urbaines « U »

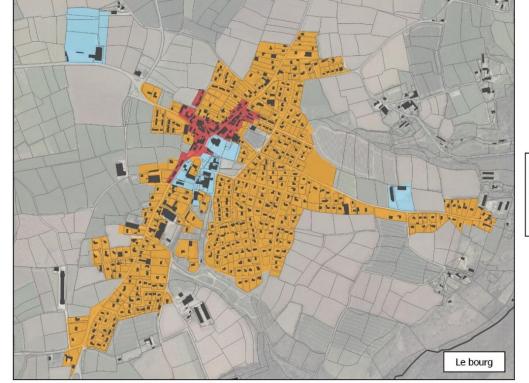
Les zones **Urbaines** « **U** » correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Une déclinaison en 3 secteurs :

- Les zones **Uh** correspondent aux secteurs destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, ...).
 - Ces zones Uh sont déclinées en sous-secteurs **Uha et Uhb**, avec des règles d'implantation et /ou de hauteurs spécifiques.
- Les zones **Ue** correspondent aux secteurs destinés aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics
- La zone **Uia** correspond à la zone d'activités économiques de Kermat.

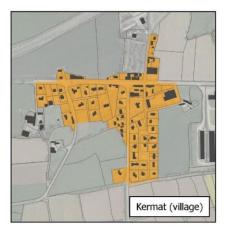


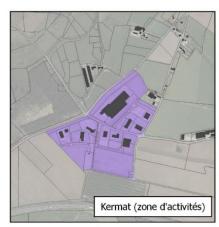
Les zones U : Détail





Penzé (village)





Uha - 4,44 ha Uhb - 68,32 ha Ue - 11,79 ha Uia - 15,48 ha



La déclinaison des zones à urbaniser « AU »

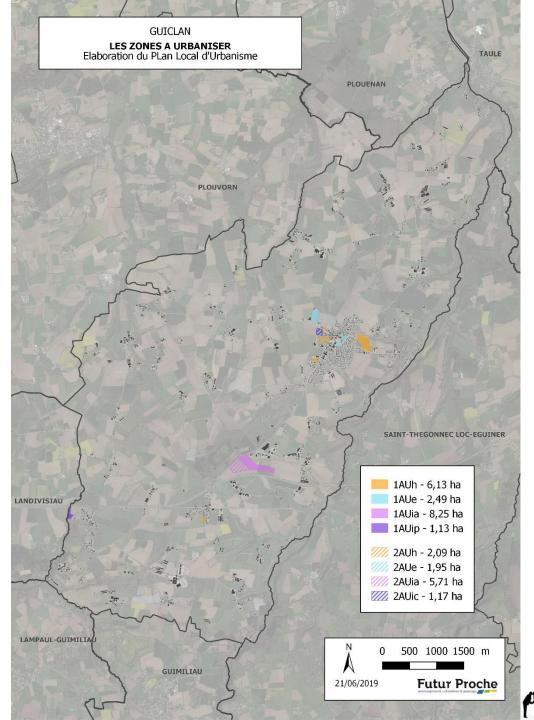
Les zones **A Urbaniser « AU »** correspondent à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones **1AU** sont opérationnelles immédiatement car elles disposent en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Les zones **2AU** sont urbanisables à moyen ou long terme (via une procédure de modification du PLU).

Une déclinaison en 8 secteurs

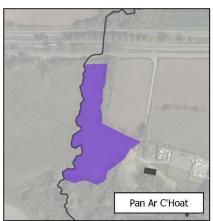
- Les zones **1AUh** / **2AUh** correspondent aux secteurs destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, ...).
- Les zones **1AUe / 2AUe** correspondent aux secteurs destinés aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics
- Les zones 1AUia / 2AUia correspondent à l'extension de la zone d'activités économiques de Kermat.
- La zone 1AUip correspond à un site à vocation d'installations photovoltaïques.
- La zone **2AUic** est à vocation d'activités économiques commerciales.

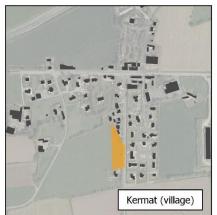


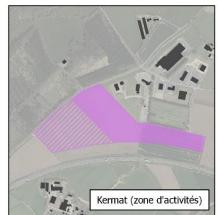
Les zones AU: Détail





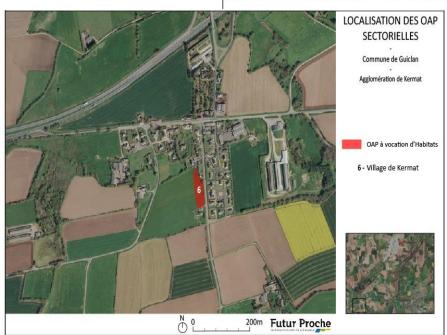


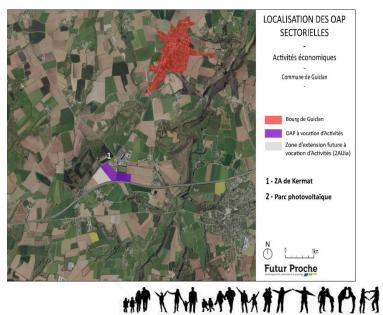




Les secteurs AU avec OAP







Secteurs AU « habitat » avec OAP

SECTEURS	SURFACE 'utile' (ha)	REGLEMENT APPLICABLE	DENSITE BRUTE MINIMALE VISEE (y compris VRD)	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS A REALISER*
Guiclan - Bourg				
1- Poulpry	0,30	1AUh	25 logements / ha	8 logements
2- Rue de la Source	0,63	1AUe	1	-
3- Est de la Mairie	0,49	1AUe	1	-
4- Bel-Air	0,46	1AUh	10 logements / ha	4 logements
5- Trevilis Huella	4,78	1AUh	15 logements / ha	72 logements
Guiclan – Agglomération du village de Kermat				
6- Kermat	0,38	1AUh	12 logements / ha	4 logements
Total	5,92	-	15 logements/ha	88 logements

^{*}nombre arrondi à l'entier le plus proche

Pour tous les secteurs, si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches.



La déclinaison des zones A

Les zones **Agricoles « A »** correspondent aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Une déclinaison en 3 secteurs :

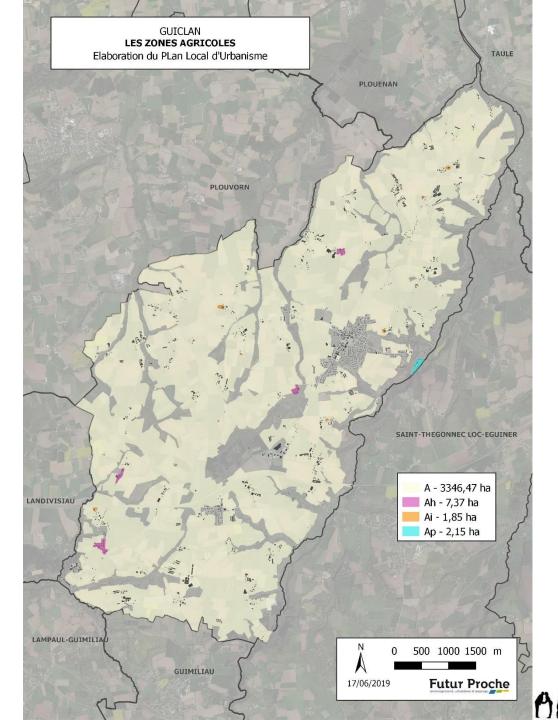
- Le secteur A correspond aux terres cultivées, aux sièges d'exploitation, aux habitations isolées (y compris les habitations de tiers) ainsi qu'aux ensembles bâtis de faible dimension; elle comprend un sous-secteur spécifique « Ap » correspondant à des activités piscicoles.
- Les secteurs Ah sont des 'STECAL' qui couvrent des zones d'habitat dense en secteur rural où seront autorisées les nouvelles constructions, extensions et annexes, permettant de densifier ces hameaux.
- Les secteurs Ai sont des 'STECAL' à vocation d'activité artisanale, le plus souvent circonscrits aux bâtiments concernés, afin de permettre l'évolution de l'outil de travail mais de manière modérée.

La zone A

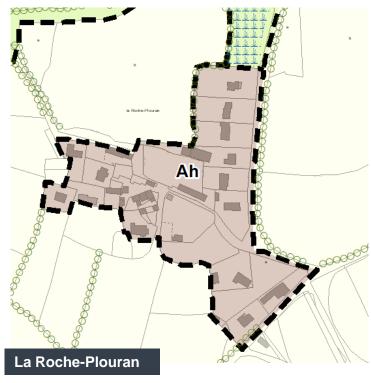
De manière générale sont autorisés dans la zone A :

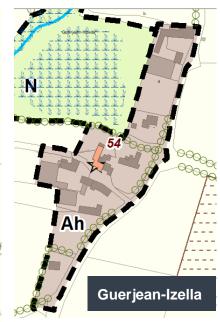
- Les équipements de service public
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.
- Les extensions des habitations des tiers : 30% ou 50 m² max d'emprise au sol supplémentaire
- Les annexes des habitations des tiers : 50 m² cumulé max de surface de plancher et d'emprise au sol, distance de 20m



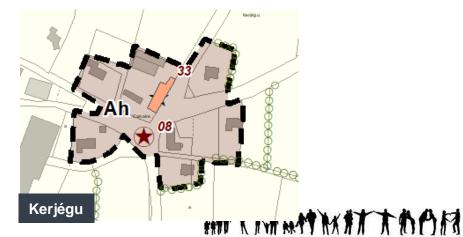


Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) identifiés au sein de la zone agricole pour l'habitat (Ah)

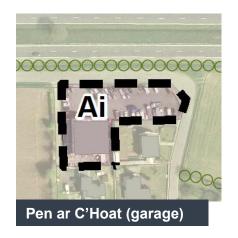




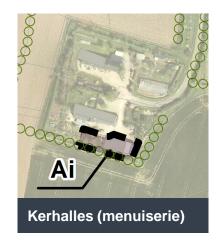


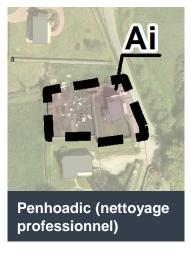


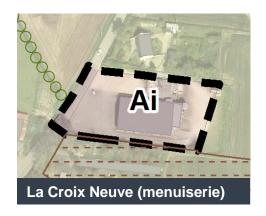
Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) identifiés au sein de la zone agricole pour l'activité (Ai)



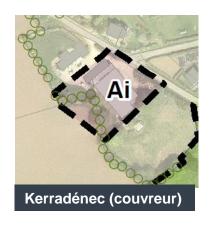












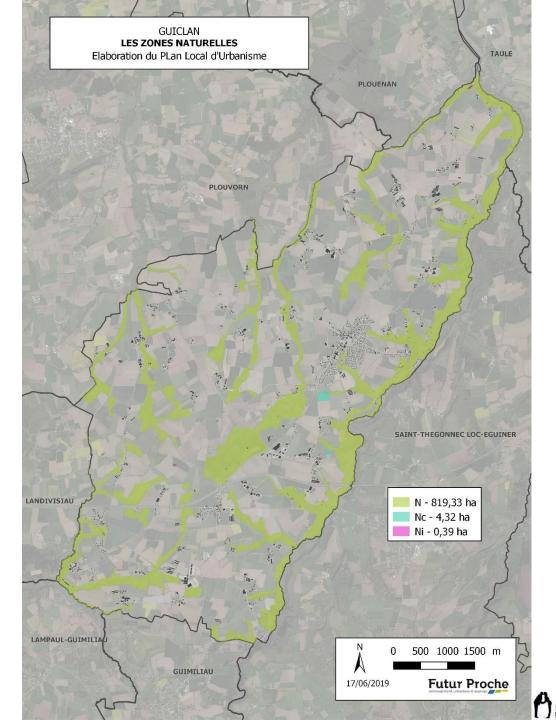


La déclinaison des zones N

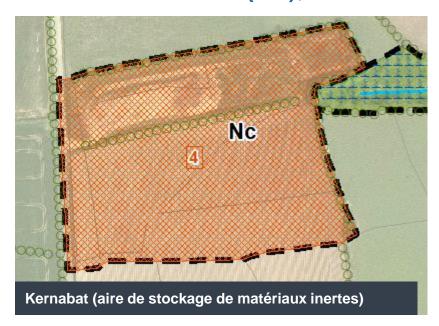
- Les zones **Naturelles « N »** correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

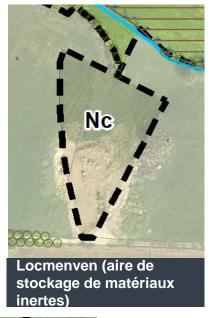
Une déclinaison en 3 secteurs :

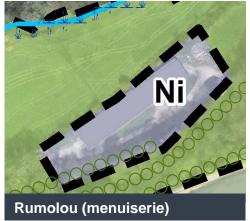
- La secteur N est composée d'espaces naturels (certains pouvant être cultivés).
- Le secteur **Ni** est un 'STECAL' à vocation d'activité artisanale, circonscrit aux bâtiments concernés, afin de permettre l'évolution de l'outil de travail mais de manière modérée.
- Les secteurs **Nc** sont des 'STECAL' à vocation de stockage de déchets inertes.



Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) identifiés au sein de la zone naturelle pour le stockage de matériaux inertes (Nc), et l'activité (Ni)



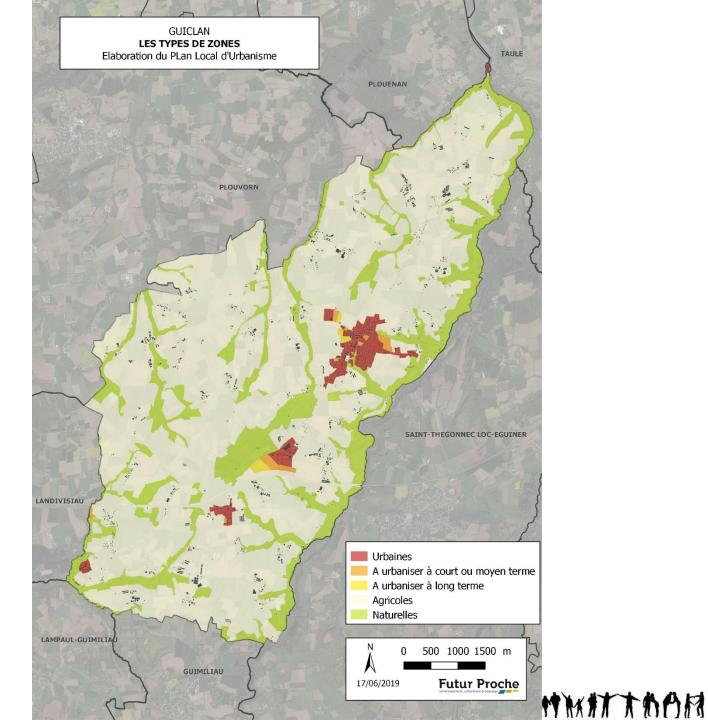


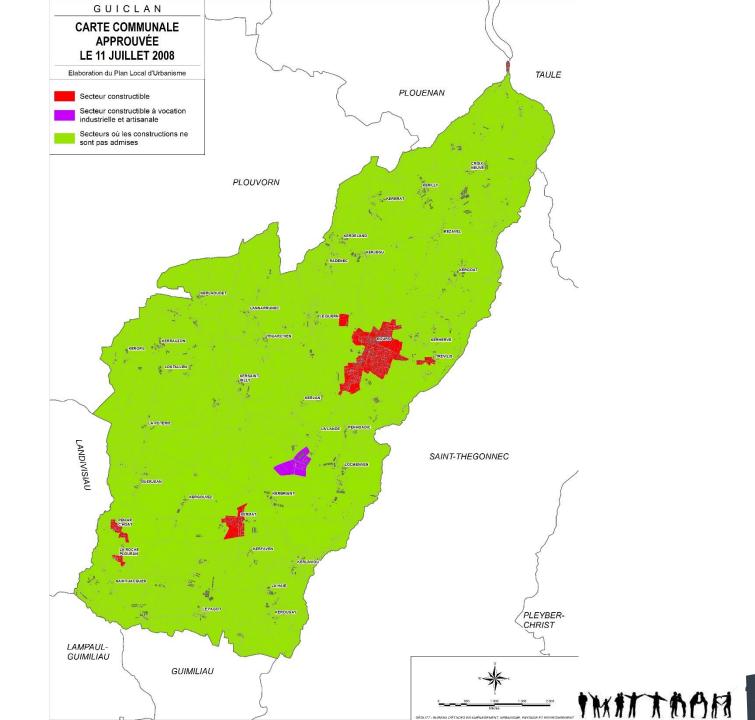


Les zonages

Traduction dans le projet de zonage au PLU (en date du 25/06/2019)

Total zonages U :	100,03 Ha	Soit 2,32% du territoire communal
Total zonages AU :	28,93 Ha	Soit 0,67% du territoire communal
Total zonages A :	3357,84 Ha	Soit 77,89% du territoire communal
Total zonages N :	824,04 Ha	Soit 19,12% du territoire communal





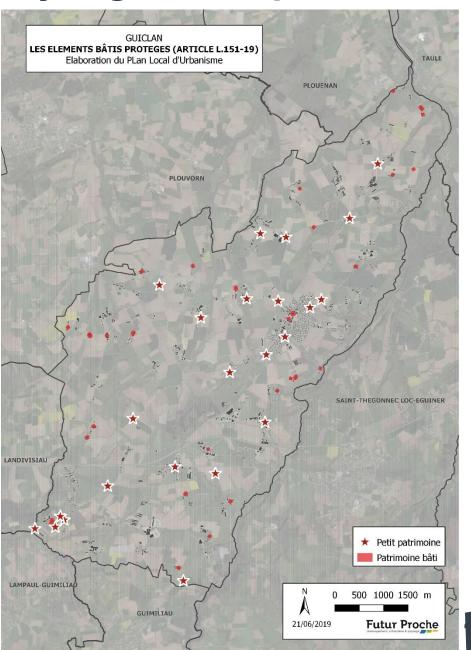
Les autres dispositions du PLU

La préservation du paysage et du patrimoine

Les éléments du patrimoine bâti (L-151.19 du Code de l'Urbanisme) :

Patrimoine architectural:

- 17 croix / calvaires
- 1 fontaine
- 4 lavoirs
- 1 moulin à eau
- 37 bâtiments

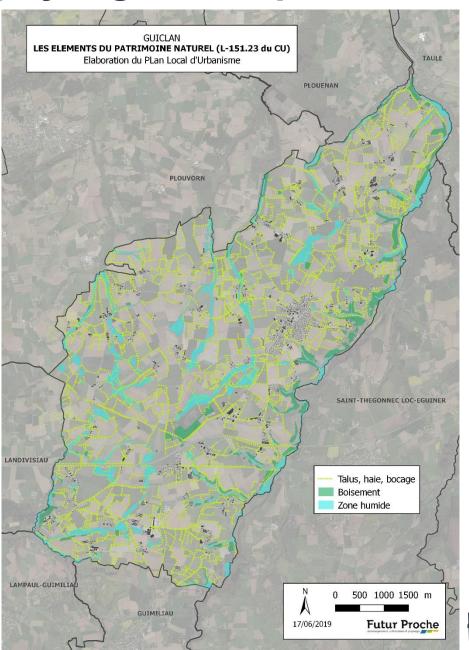


La préservation du paysage et du patrimoine

Les éléments du patrimoine naturel (L-151.23 du Code de l'Urbanisme) :

Talus, haies, bocage: 313 km

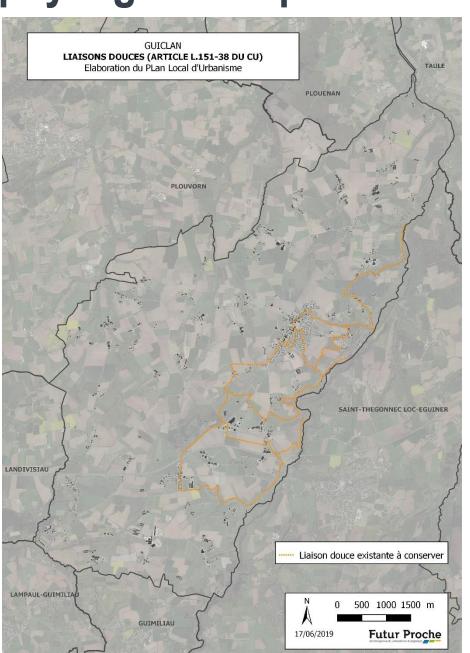
Zones humides: 308 ha



La préservation du paysage et du patrimoine

Les liaisons douces inventoriées au titre de l'article L151-38 du CU

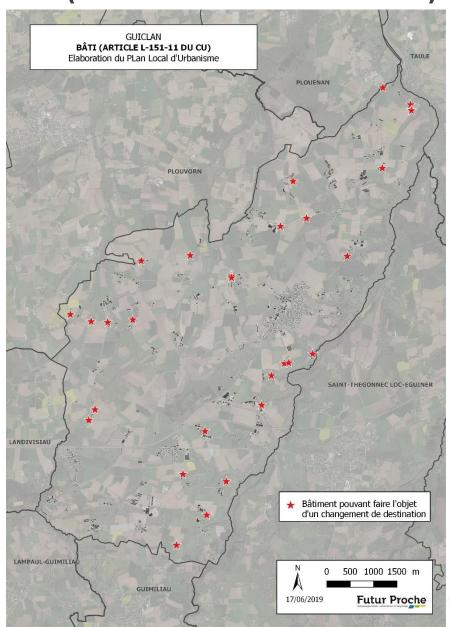
Liaisons douces existantes à conserver : 25 km



L'identification du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11 du CU)

Bâtiments pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

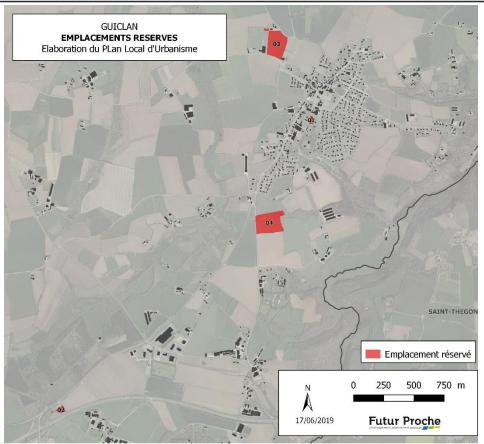
30 bâtiments identifiés



Autres dispositions

→ Emplacements réservés

Emplacements réservés					
Туре	Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m²	
Equipement public	01	Stationnement	Commune	1 485	
Equipement public	02	Aire de covoiturage	Conseil Départemental	3 049	
Equipement public	03	Équipements sportifs et de loisirs	Commune	31 251	
Equipement public	04	Aire de stockage de matériaux intertes	Commune	35 840	
TOTAL				71 625	

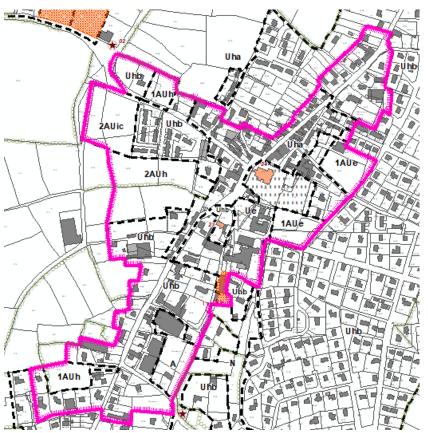


Autres dispositions

→ Périmètre de diversité commerciale

En dehors du périmètre de centralité et de diversité commerciale identifié au règlement graphique, l'implantation de commerce de détail est interdit. Toutefois, l'extension des activités commerciales est autorisée à hauteur de 30% de la surface de vente.

Surface: 24,31 ha (centre-bourg)



Autres dispositions

→ Le risque de submersion marine, inventorié au titre de l'article

R111-2 du CU

Cette information est reportée sur le document graphique pour informer la population sur les terrains exposés au risque de submersion marine (au niveau de la Penzé).

Surface: 3,29 ha



Les données chiffrées du PLU

Traduction dans le projet de zonage du PLU (en date du 25/06/2019)

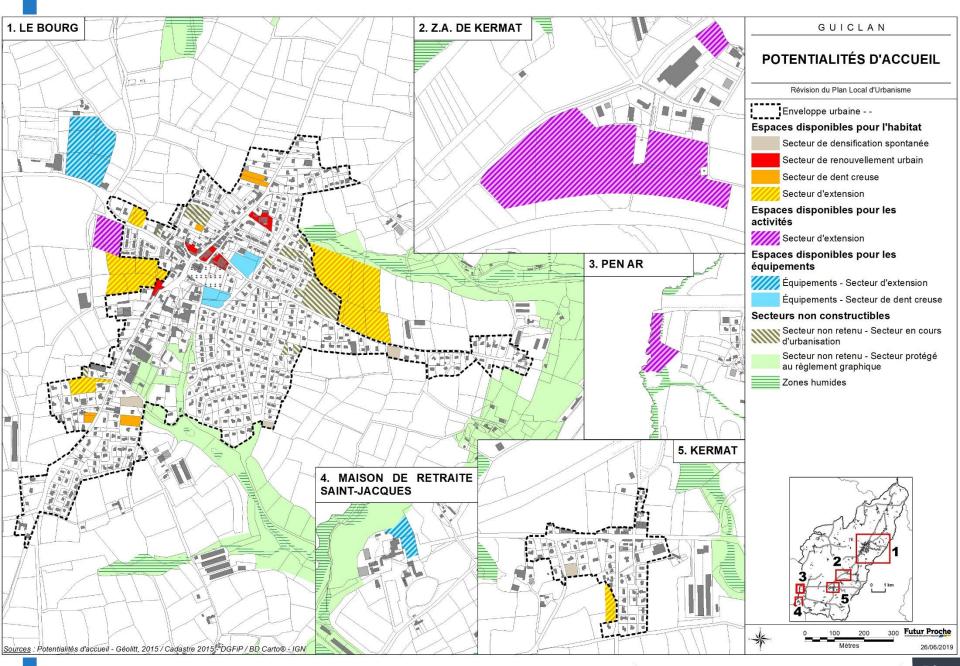
HABITAT	Densité brute moyenne	Surface moyenne en m² par logement	Nombre de logements réalisables	Surface en hectares	%
	Détail par type de dis	ponibilité			
Secteur de densification spontanée	17,9	558	12	0,68	7%
Secteur de dent creuse	20,0	500	14	0,70	7%
Secteur de renouvellement urbain	20,0	500	17	0,84	8%
Sous-total : potentiel foncier en densification	19,4	517	43	2,23	22%
Secteur d'extension	14,7	679	119	8,07	78%
Sous-total : potentiel foncier en extensions	14,7	679	119	8,07	78%
TOTAL	15,7	636	162	10,30	100%
	Détail par sect	eur			
Agglomération	15,9	627	155	9,75	95%
Total Agglomérations	15,9	627	155	9,75	95%
Village - Kermat	12,0	833	7	0,55	5%
Total Villages	12,0	833	7	0,55	5%
TOTAL	15,7	636	162	10,30	100%

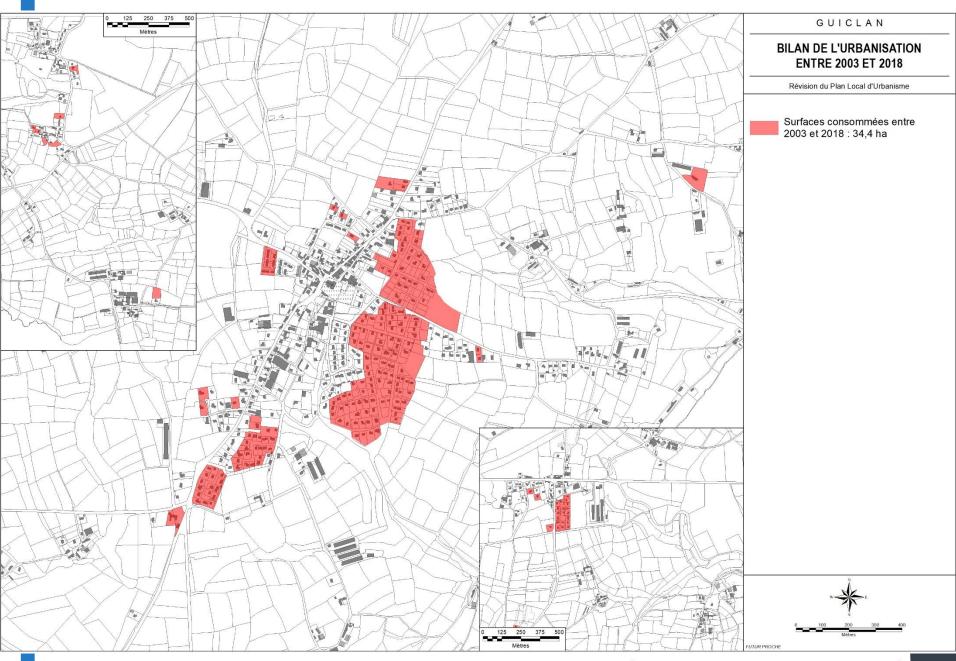
- Rappel des besoins issus des objectifs du PADD : Environ 180 logements à produire sur 11 ans (soit environ 10,5 ha consommés)
- Potentiel du projet de révision du PLU élaboré par la Commune : Environ 162 logements réalisables, dont :
 - 43 logements (2,23 ha) en secteurs urbains (Uh)
 - 119 logements (8,1 ha) en secteurs à urbaniser (1AUh / 2AUh)

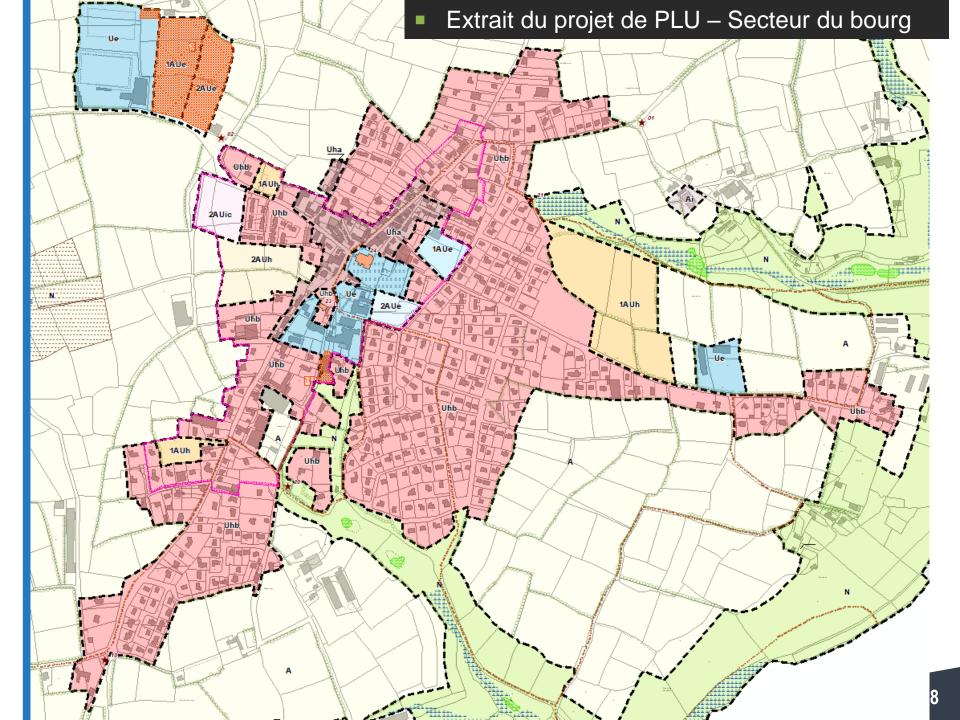


Traduction dans le projet de zonage du PLU (en date du 25/06/2019)

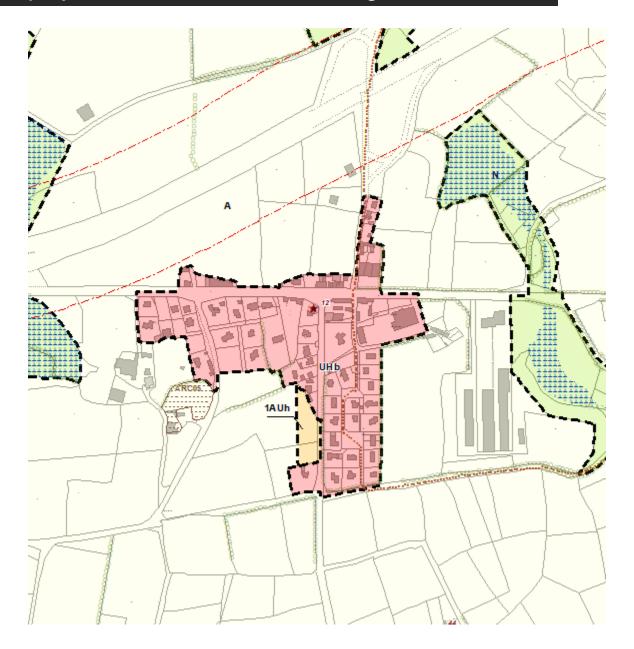
ACTIVITÉS	Surface en hectares	%
Détail par type de dis		
Secteur d'extension	20,04	100%
TOTAL	20,04	100%
Détail par sect	eur	
Agglomération	1,03	5%
Total Agglomérations	1,03	5%
ZA - Kermat	17,89	89%
ZA - Pen ar C'hoat	1,12	6%
Total ZA, ZI, carrières	19,01	95%
TOTAL	20,04	100%
ÉQUIPEMENTS	Surface en hectares	%
Détail par type de dis	ponibilité	
Secteur de dent creuse	1,04	22%
Sous-total	1,04	22%
Secteur d'extension	3,76	78%
TOTAL	4,80	100%
Détail par sect	eur	
Agglomération	1,04	22%
Total Agglomérations	1,04	22%
Hameau - Maison De Retraite Saint Jacques	0,70	15%
ZA - Terrain de sport	3,06	64%
Total Hameaux	3,76	78%
Total Hamedax	5,76	



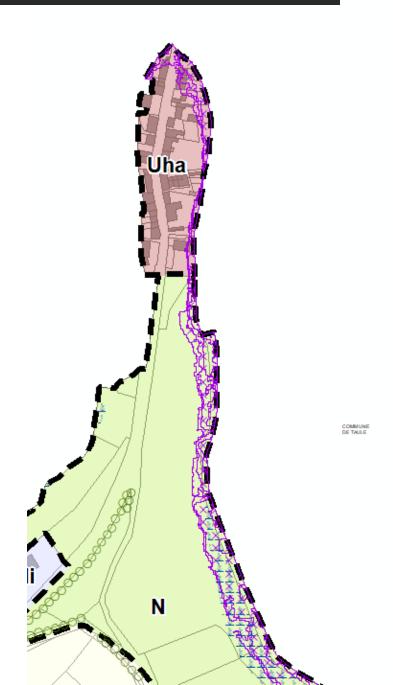




Extrait du projet de PLU – Secteur du village de Kermat

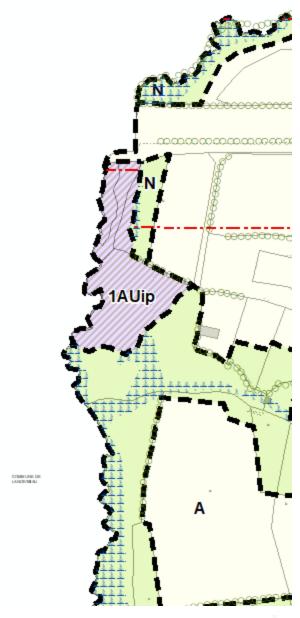


Extrait du projet de PLU – Secteur de Penzé

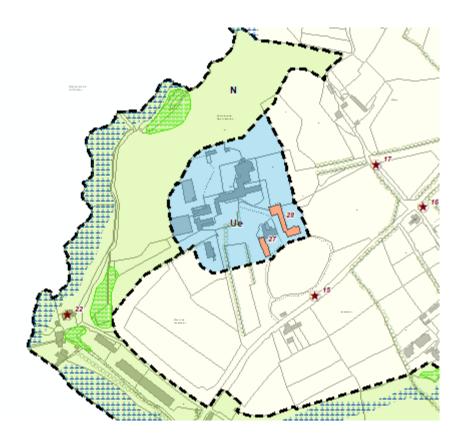


Extrait du projet de PLU – Secteur de la ZA de Kermat 1A Uia 2A Uia 61 MANTHMANNTHA

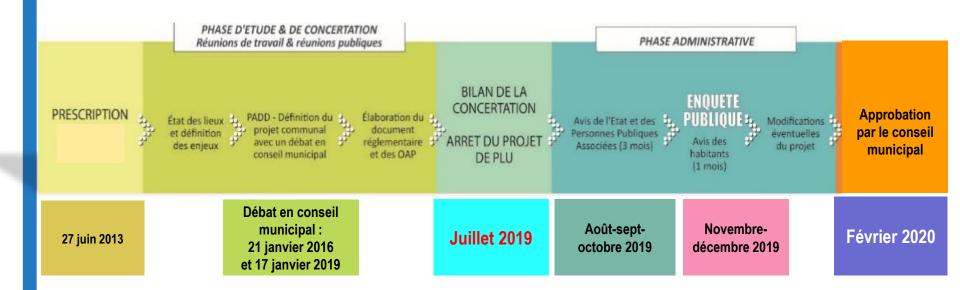
■ Extrait du projet de PLU – Secteur de Pen ar C'hoat (parc photovoltaïque)



Extrait du projet de PLU – Secteur de Saint-Jacques



Calendrier prévisionnel



COMMUNE de GUICLAN



PLU Présentation du projet

Merci pour votre participation

Réunion publique du 1er juillet 2019



