

Commune de CRACH PLAN LOCAL D'URBANISME

PADD

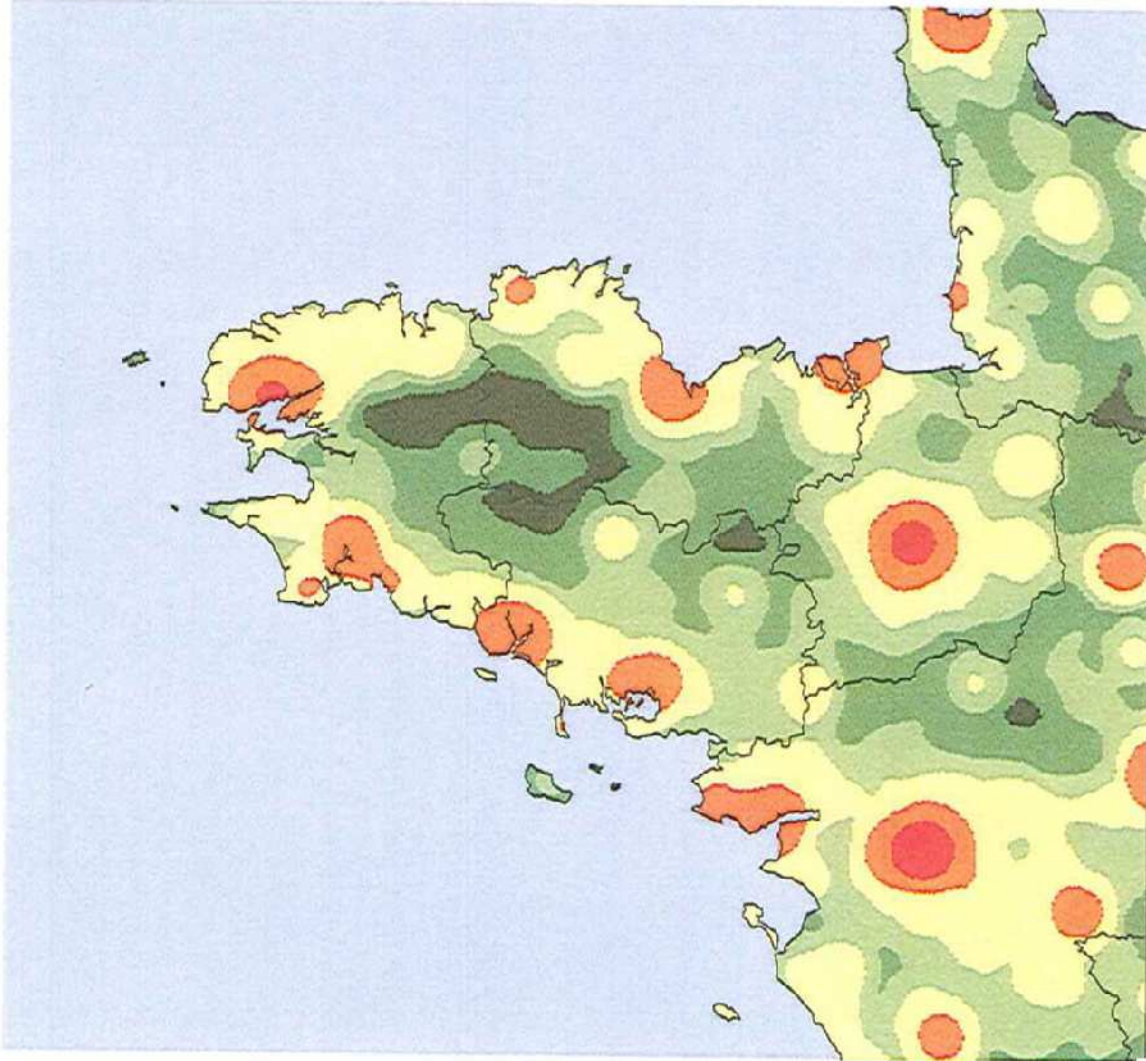
REUNION PUBLIQUE DU 20 OCTOBRE 2009





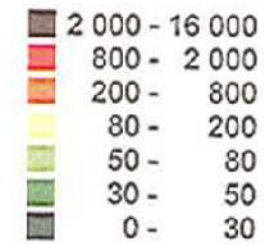
1 - RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF

Densité de population

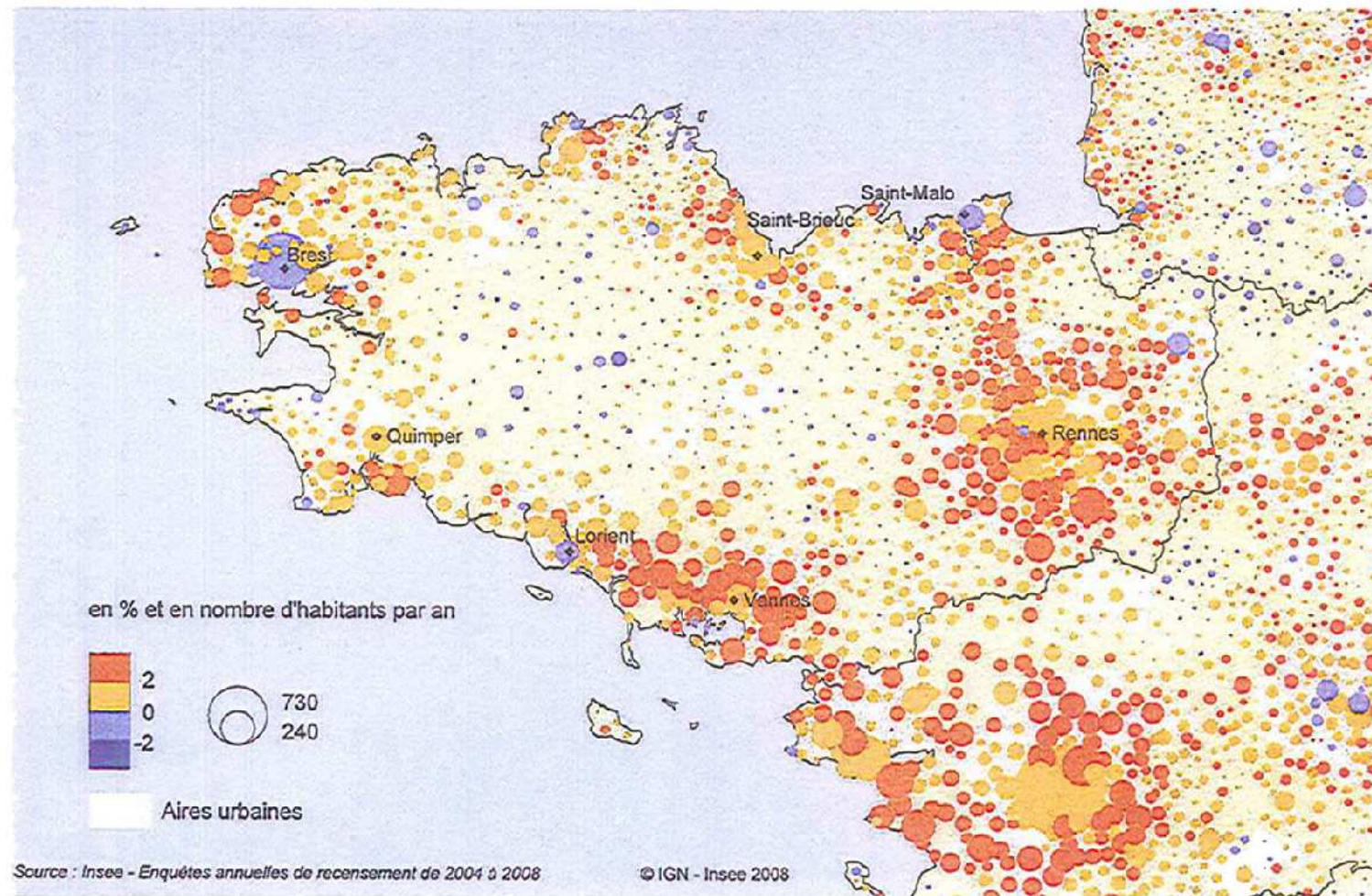


▭ Limites régionales

habitants au km²



Une croissance importante sur le littoral



La loi littoral s'applique sur l'ensemble du territoire communal

Application de la loi littoral : 1986

Application du POS : 2001

Une prise en compte tardive de la loi littoral :

- Les décrets d'application de la loi ont été pris tardivement
- Une interprétation du juge administratif suite aux nombreux recours déposés par les associations

Une jurisprudence qui permet de cerner les flous juridique de le loi littoral.

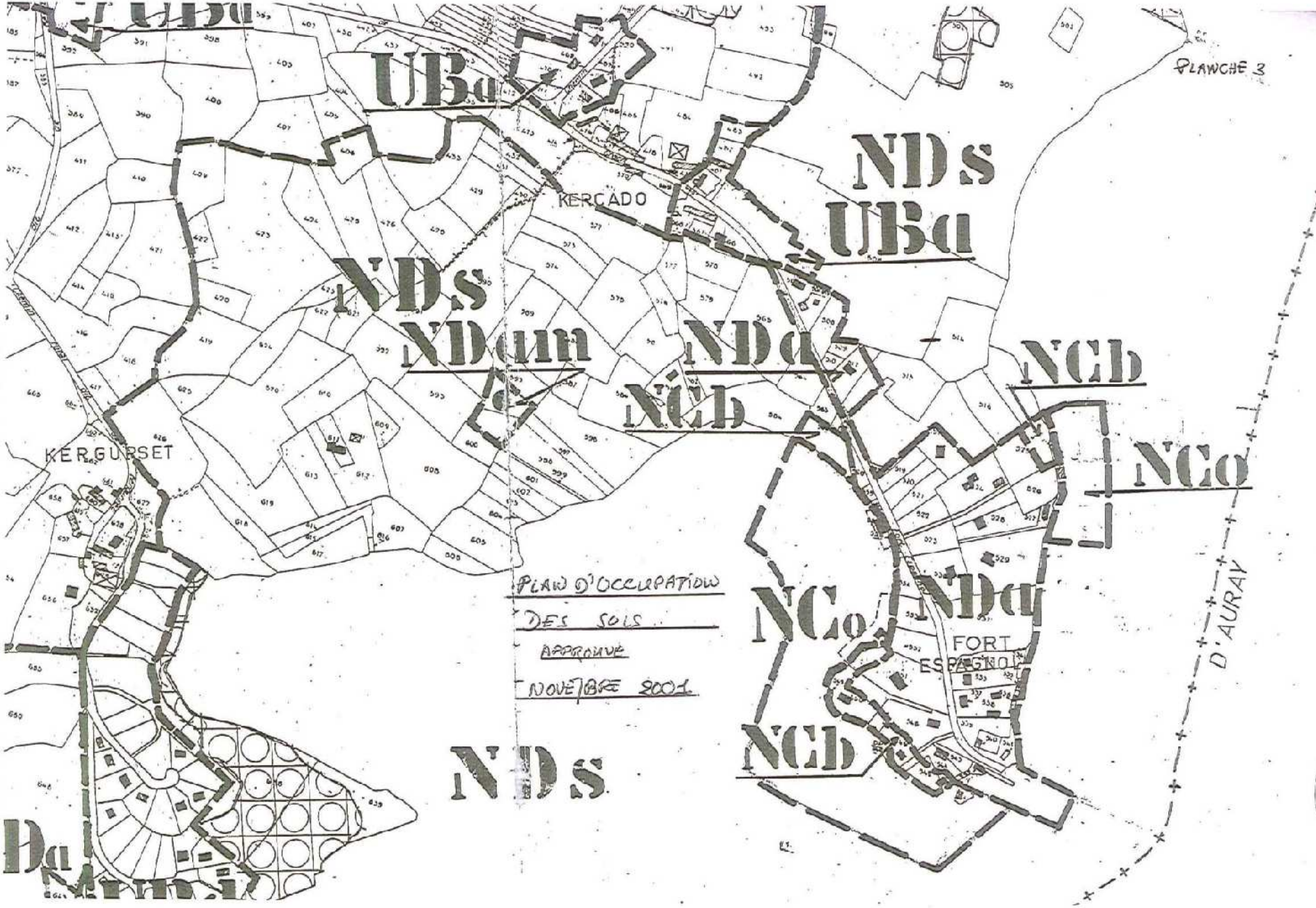
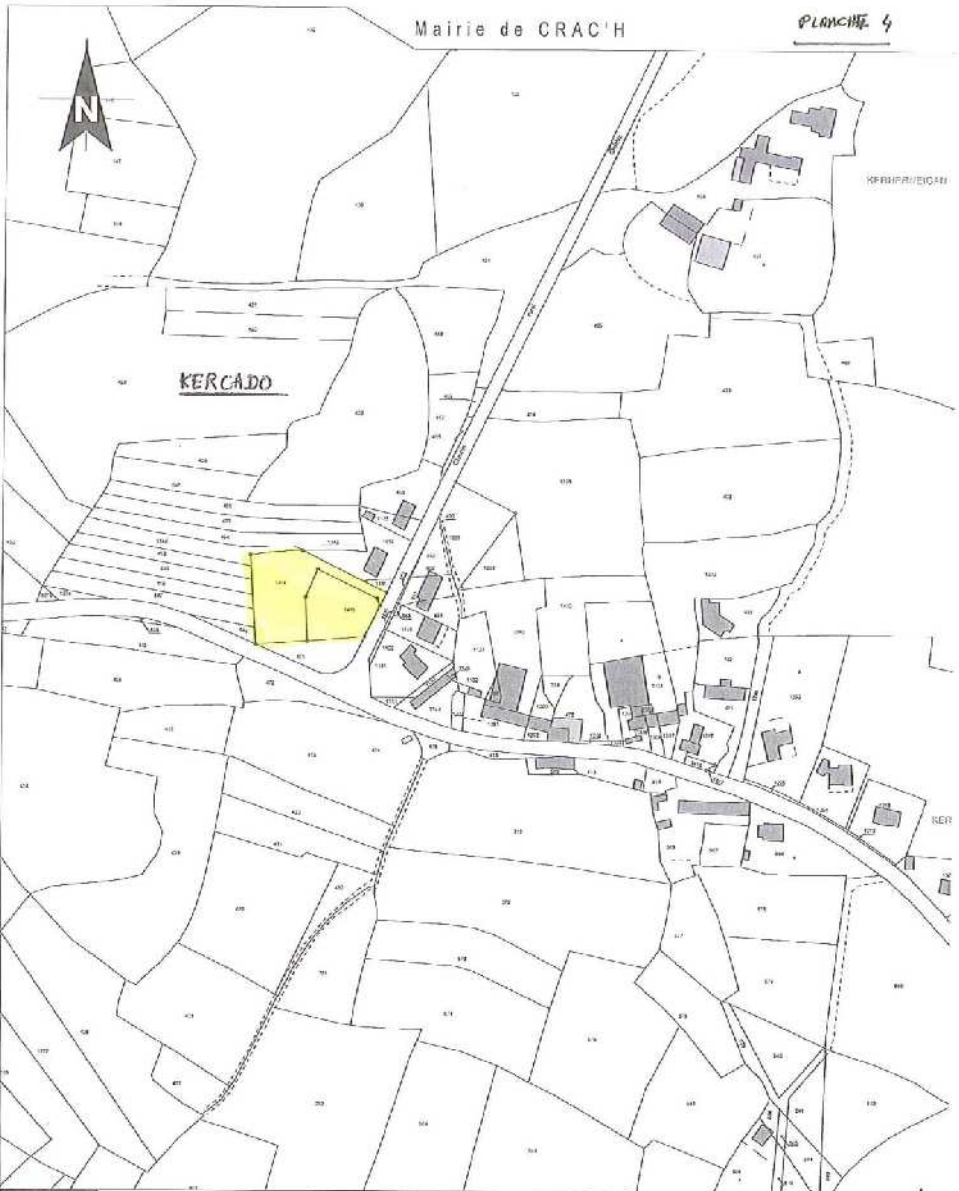


PLANCHE 13

PLAN D'OCCUPATION
DES SOLS
APPROUVE
NOVEMBRE 2001

Da

D'AURAY



La loi littoral s'applique sur la totalité du territoire communal.

Article L 146-1 du code de l'urbanisme :
 « l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec l'agglomération et villages existants soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

POS 2001 autorisait des extensions mesurées autour de chaque village.

Jugement : lieu-dit Kercado défini comme un hameau.

LEGENDE CRAC'H

Parcelle: A 0001 Surf.: 44350 ca Acte le: 00/12/2000
 Bâti: Men Rev. cad. au 01/01: 18269 cts
 Adr. parcelle: COUT ER GROUES
 Propriétaire: BRUZAC CATHERINE
 Adr. propriétaire:
 LE GUERVEC
 55400 BRECH
 N° de compte: J00112

Edm/2556

« Origine CADASTRE © - Droits de l'Etat réservés »
 document indicatif délivré uniquement
 pour un usage privé et personnel
 mise à jour à la date du 1er Janvier 2009



AUTRES DIPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL

- Bande des 100m
- Les espaces proches du rivage
- Les espaces remarquables
- Les coupures d'urbanisation

AUTRES DIPOSITIONS A PRENDRE EN COMPTE

La préservation des zones humides et des cours d'eau

La notion de capacité d'accueil

Contraintes supra-communales : SCOT / PNR

Loi SRU 2000 / Loi UH 2003 / Loi Engagement National pour le Logement

...

Aix-en-Provence - Argentan - Arras - Bordeaux - Brive - Charleville - Macon - Mont-de-Marsan - Nancy - Paris - Rouen - Toulouse

L'ELABOTAION DU PLU

■ LE GROUPE DE TRAVAIL:

- Comité de pilotage
- Commission urbanisme municipale

- DDEA – Service Urbanisme
- SDAP
- DRAC
- DDAF
- DDASS
- Chambre d'Agriculture
- Cabinet d'étude G2C
- ...



2 - PRESENTATION DU PADD DE CRAC'H



6 AXES STRATEGIQUES

Promouvoir un développement urbain maîtrisé

**Renforcer la dynamique économique, commerciale et
touristique de Crac'h**

Maintenir et développer les activités agricoles

Entretenir une qualité paysagère et patrimoniale

Améliorer les conditions de circulation

Gérer durablement le territoire



AXE 1

Promouvoir un développement urbain maîtrisé



OBJECTIFS COMMUNAUX

- ❑ Maîtriser la croissance démographique selon un rythme de **0,8%/an**, tel que la commune a connu sur la période 1999-2005.

Ainsi, il s'agit d'atteindre un seuil de 3630 habitants en 2020, en permettant la construction d'environ 280^t logements maximum (sachant que la commune devra construire entre 94 logements pour maintenir la population et absorber le phénomène de renouvellement et 182 logements pour atteindre l'objectif communal d'accueillir 410 supplémentaires habitants)

- ❑ Maîtriser le développement urbain de la commune, à la fois dans l'espace et dans le temps
- ❑ Diversifier le parc de logements afin de répondre aux besoins des populations existantes et attirer de nouvelles populations (notamment des jeunes ménages)

Le Plan Local de l'Habitat du Pays d'Auray préconise de diversifier l'offre de logements en imposant 20% de logements aidés dans toutes les nouvelles opérations.

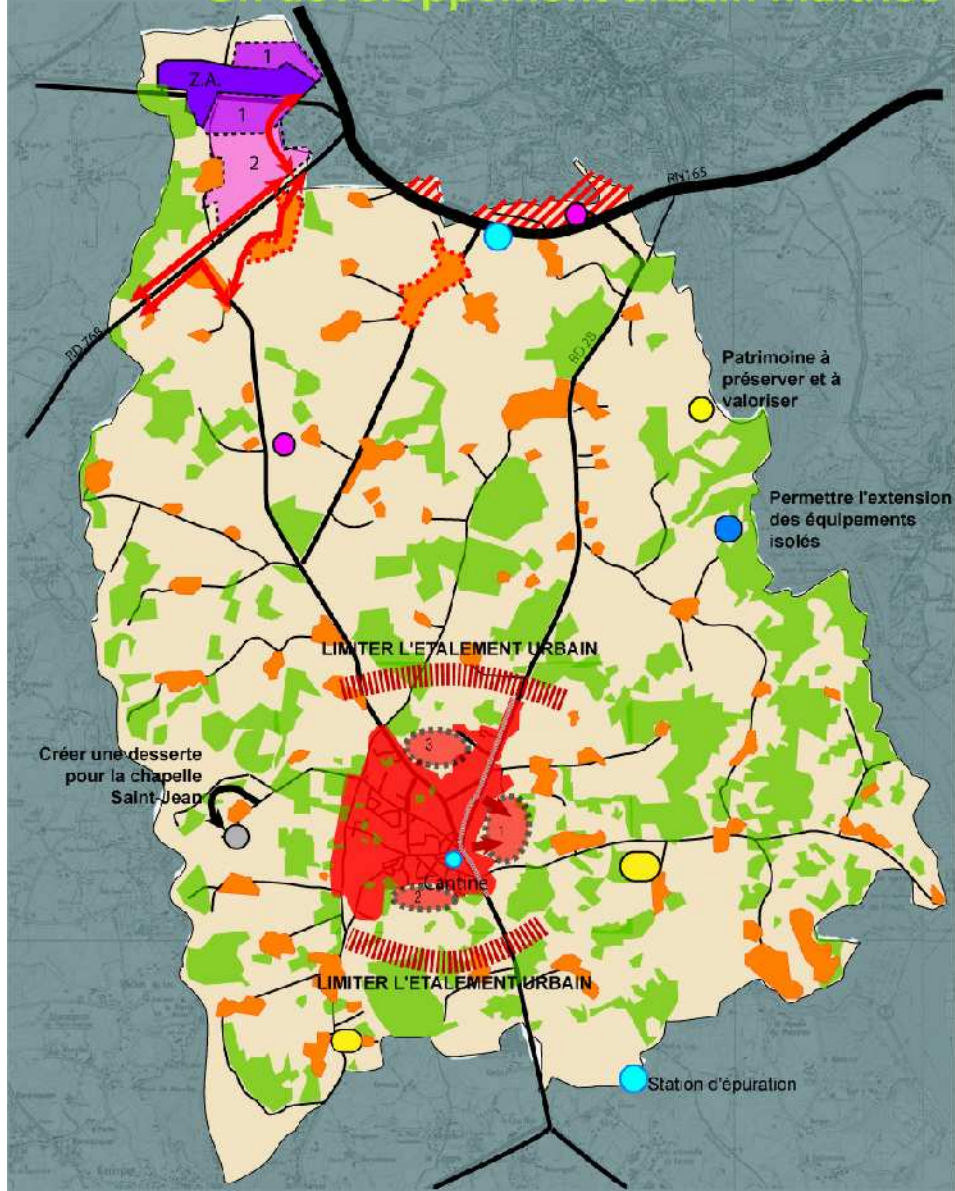
- ❑ Favoriser la mixité urbaine et sociale
- ❑ Conforter les hameaux à l'intérieur de leur enveloppe actuelle
- ❑ Identifier clairement les zones agglomérées à requalifier
- ❑ Prévoir une offre en termes d'équipements et de réseaux adaptée à l'évolution démographique projetée.



ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- Prioitiser l'urbanisation en continuité immédiate du bourg en fonction du recensement des zones humides . Rééquilibrer en premier lieu le développement communal du centre bourg. S'appuyer sur l'artère principale pour créer un véritable boulevard urbain et optimiser les équipements et limiter les déplacements motorisés
- Aménager les espaces interstitiels vacants du centre bourg en liaison avec le tissu bâti existant
- Phaser l'urbanisation, notamment au regard de la capacité des réseaux existants et des équipements et extensions de réseaux à prévoir
- Répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements :
 - Faciliter l'accès des jeunes ménages au logement et à la propriété et ainsi avoir une politique foncière maîtrisée. Développer une offre de logements locatifs à caractère social en application de la loi Engagement National pour le Logement : imposer un pourcentage minimal de constructions de logements sociaux par opération nouvelle.
 - Favoriser un bon équilibre accession à la propriété/logements locatifs en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation des nouveaux secteurs à des opérations d'ensemble
 - Mettre en œuvre les outils de maîtrise foncière dont dispose la collectivité (emplacements réservés, PAE, PVR) pour favoriser la réalisation des objectifs
- Comblent les espaces interstitiels vacants des hameaux tout en respectant les limites de l'enveloppe actuelle du bâti

Un développement urbain maîtrisé



- | | | |
|---|---|--|
| Urbanisation | Z.A. du Moustoir | Boisements |
| 1/2/3 - Rééquilibrer prioritairement le développement vers l'est en fonction du recensement des zones humides | Phasage du développement de la Z.A. du Moustoir | Espaces agricoles et naturels |
| Hameaux | Mettre en conformité les besoins avec les équipements | Prendre en compte le développement d'Auray |
| Restructurer les zones agglomérées de Kardolman et Karuzerh Erigita | Accueillir des zones de loisirs | Prendre en compte les activités isolés |

Patrimoine à préserver et à valoriser

Permettre l'extension des équipements isolés

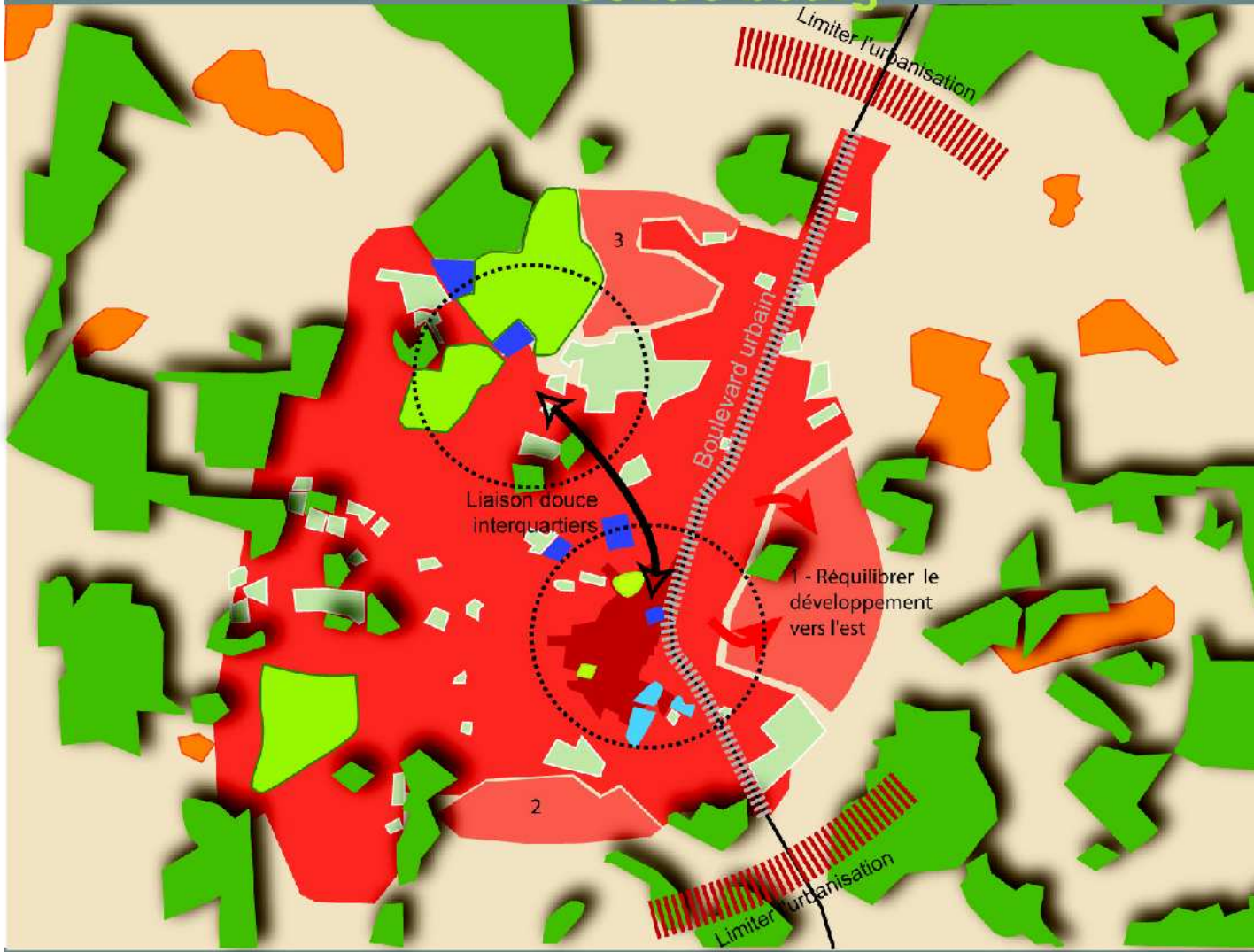
Créer une desserte pour la chapelle Saint-Jean

LIMITER L'ETALEMENT URBAIN

LIMITER L'ETALEMENT URBAIN

Station d'épuration

Centre bourg



- | | | |
|--|---|--|
| Centre ancien | 1/2/3 - Possibilités d'extension urbaine en fonction du recensement des zones humides | Boisements |
| Urbanisation | Hameaux | Espaces agricoles et naturels |
| Aménager les espaces intersticiels vacants | Equipements culturels, sportifs et de loisirs | Equipements scolaires |
| | | Equipements administratifs et techniques |



AXE 2

**Renforcer la dynamique économique, commerciale
et touristique de Crac'h**



ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- Prévoir l'extension de la zone d'activités du Moustoir par un phasage dans le temps
- Favoriser l'intégration paysagère des entreprises existantes et futures par la mise en place de la démarche « Qualiparc » et par le biais notamment d'une réglementation particulière à l'article 11 du PLU (aspect extérieur des constructions) et à l'article 13 (aménagement extérieurs, plantations)
- Imposer à travers le règlement un minimum de plantation au sein des zones d'activités dans un souci d'éviter l'ambiance minérale de ces grands espaces
- Conforter l'offre commerciale du centre-bourg
- Prévoir une zone d'accueil des activités touristiques et de loisirs par la création de deux secteurs spécifiques
- Permettre un changement d'affectation des bâtiments existants du château du Plessis-Kaer à travers un règlement particulier



AXE 3

Maintenir et développer les activités agricoles



ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- Ouvrir de nouvelles zone à l'urbanisation en continuité immédiate des tissus urbains existants, afin de limiter la consommation d'espace et le mitage des espaces agricoles
- Recenser les bâtiments agricoles à forte valeur architecturale ou patrimoniale, afin de permettre leur reconversion (L. 123-3-1 du code de l'Urbanisme)
- Préserver systématiquement les meilleures terres agricoles recensées au cours de l'aménagement foncier par un classement en zone agricole. Prendre en compte le périmètre de 100m autour de chaque bâtiment agricole afin d'éviter les conflits d'usage.
- Reconfigurer la voirie dans certains hameaux pour une meilleure accessibilité
- Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment agricole, une convention instituant une servitude dite d'urbanisme sera mise en place (selon le modèle de la chambre d'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan).
- Mettre en place un zonage particulier pour préserver les haies (recensées au cours de l'aménagement foncier) ainsi que la structure bocagère
- Mettre en place un zonage particulier pour préserver et conserver l'activité conchylicole



AXE 4

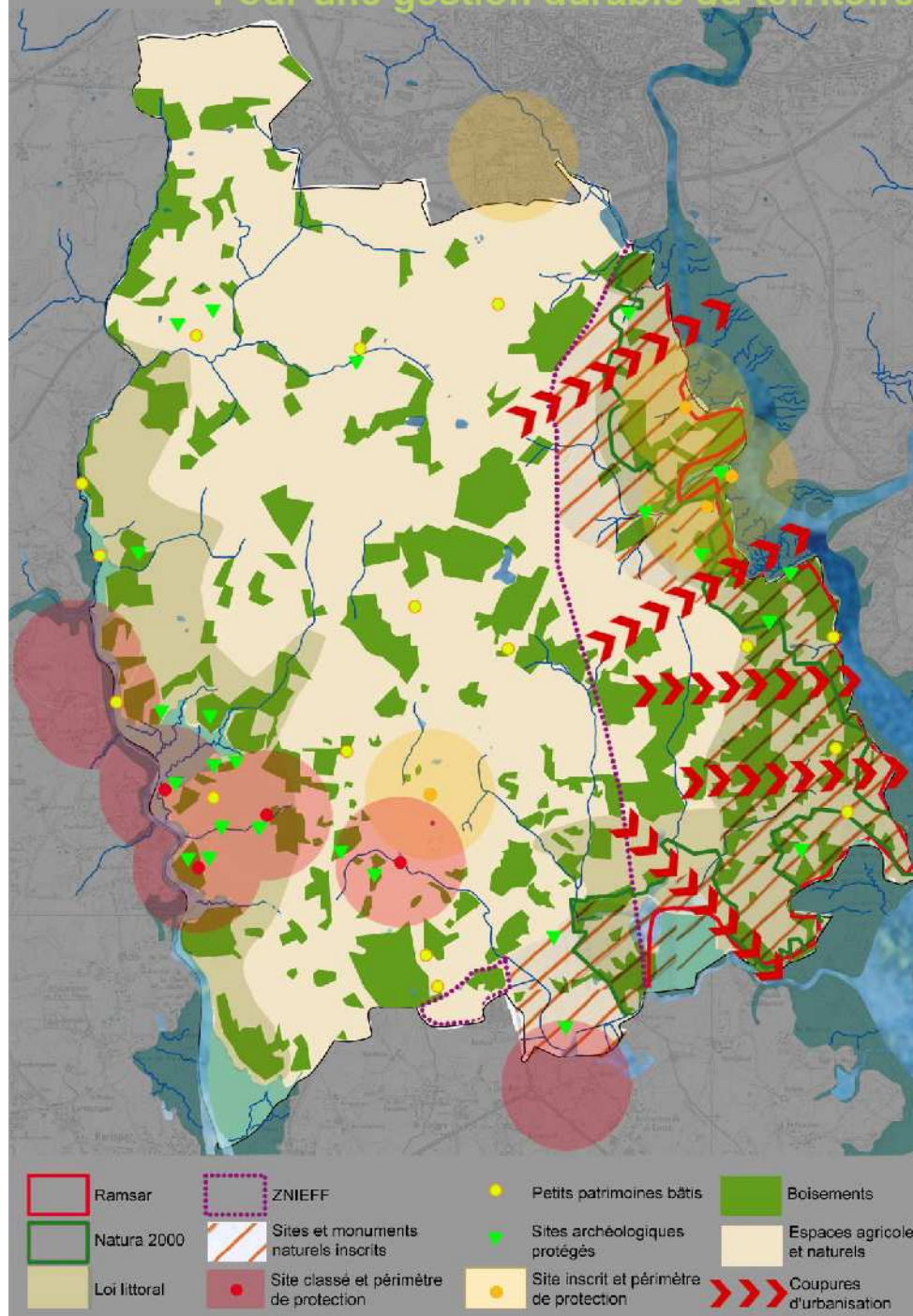
Entretenir une qualité paysagère et patrimoniale



ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- Recenser et préserver les entités boisées et les éléments paysagers identitaires du bourg et sur l'ensemble de la commune (bois, arbres, alignements, haies...)
- Préservation des paysages et des milieux sensibles : classement des zones humides et des cours d'eau
- Préserver des cônes de vues
- Identifier et protéger le patrimoine bâti riche et varié : l'église, la chapelle Saint-Jean, la vierge de Kérentré, le pont des 3 cantons, le pont romain, les nombreux calvaires, fontaines et moulins etc.
- Mettre en place un règlement adapté afin de respecter l'environnement architectural des hameaux (volume, matériaux, modes d'implantation du bâti ...) et permettre une rénovation des bâtiments en cohérence avec la qualité architecturale du bâti environnant.
- Le PLU se doit d'être compatible avec la loi littoral et le SMVM et notamment à travers les préconisations suivantes :
 - Prise en compte de la bande d'inconstructibilité des 100mètres
 - Matérialiser les coupures d'urbanisation
 - Faire apparaître au plan de zonage la limite des espaces proches du rivage

Pour une gestion durable du territoire





AXE 5

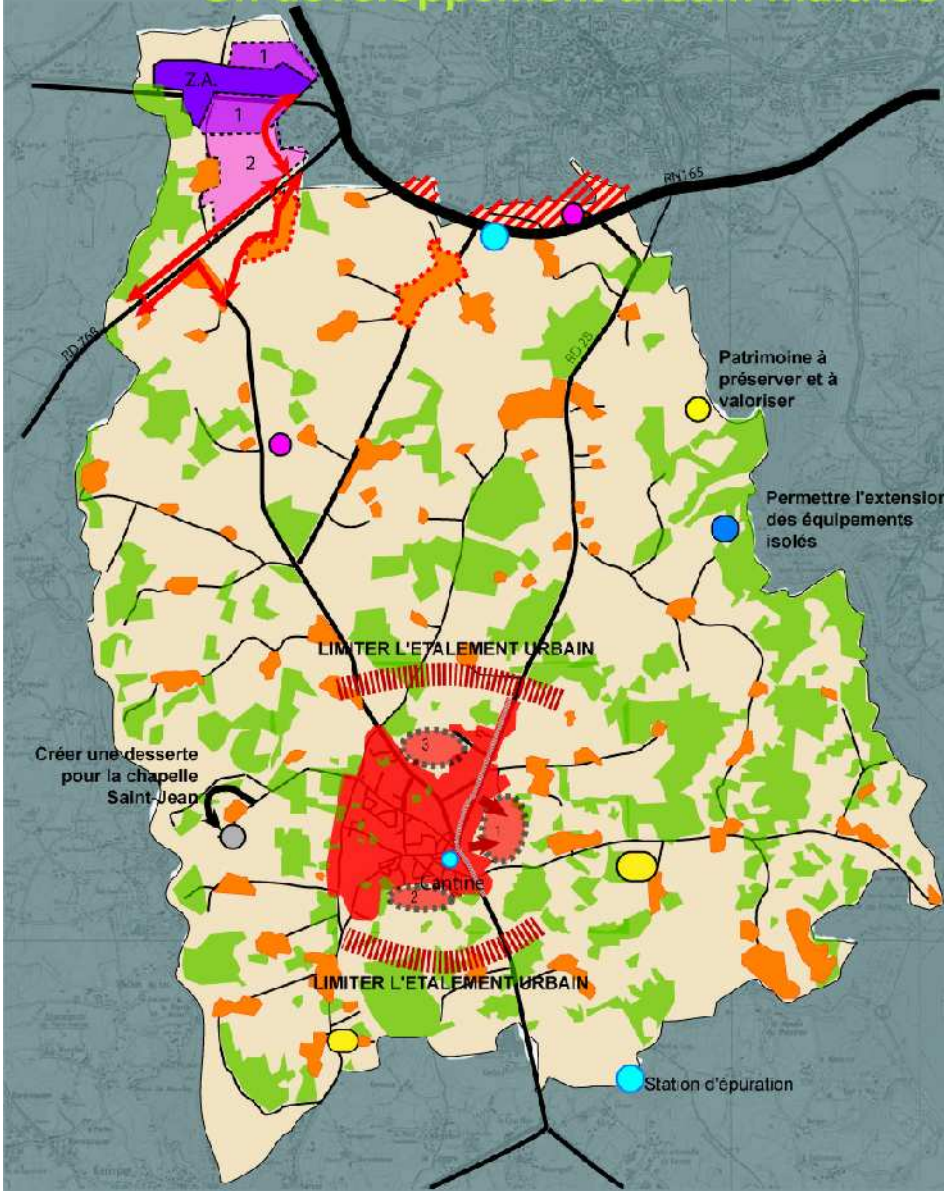
Améliorer les conditions de circulation

Aix-en-Provence - Argentan - Arras - Bordeaux - Brive - Charleville - Macon - Mont-de-Marsan - Nancy - Paris - Rouen - Toulouse



ORIENTATIONS d'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- Création de circulations douces en site propre pour mailler de nouvelles zones urbaines et les raccorder aux équipements et à l'existant
- Imposer à travers des orientations d'aménagement des liaisons inter-quartiers et un raccordement au tissu existant
- Prévoir l'aménagement d'une voie de desserte du secteur du Moustoir par un emplacement réservé
- Aménager une desserte de la chapelle Saint-Jean par la mise en place d'un emplacement réservé
- Créer un maillage de cheminements piétonniers sur l'ensemble du territoire et particulièrement le long des rivières d'Auray et de Crac'h
- Favoriser l'accessibilité aux équipements communaux à travers le plan accessibilité et les aménagements qui s'imposeront



- | | | |
|---|---|--|
| Urbanisation | Z.A. du Moustoir | Boissements |
| 1/2/3 - Rééquilibrer prioritairement le développement vers l'est en fonction du recensement des zones humides | Phasage du développement de la Z.A. du Moustoir | Espaces agricoles et naturels |
| Hameaux | Mettre en conformité les besoins avec les équipements | Prendre en compte le développement d'Auray |
| Restructurer les zones agglomérées de Kardoman et Karuzerh Erigita | Accueillir des zones de loisirs | Prendre en compte les activités isolés |





AXE 6

Gérer durablement du territoire



- Développer les démarches de type Haute Qualité Environnementale (HQE)
- **Les opérations d'ensemble devront s'inscrire dans une démarche Approche Environnementale de l'Urbanisme.**
- Autoriser l'urbanisme contemporain et novateur en terme de performance énergétique sur la commune tout en restant compatible avec l'environnement bâti
- Prendre en compte les conditions climatiques (ensoleillement, vents dominants ...) dans la conception des nouveaux bâtiments.
- La préservation de la ressource en eau est essentiel dans le contexte réglementaire actuel.
- Le classement sonore des voies sera appliqué afin de limiter l'impact des nuisances sonores sur les quartiers.

Assurer pour tout nouveau programme, à la charge des investisseurs, un environnement sonore de qualité.

- Prévoir la réhabilitation de la STEP située au sud du territoire afin d'améliorer les conditions d'épuration collectif des eaux usées.



POURSUITE DE L'ETUDE

**Élaboration du zonage et règlement : Octobre 2009 à
Janvier 2010**

Arrêt du projet de PLU : Février/Mars 2010

Consultation des services : 3 mois

Enquête publique : Mi - 2010

Approbation finale du PLU : Fin 2010

MERCI DE VOTRE ATTENTION

