DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC LE :	DATE, CACHET ET SIGNATURE
FIN DE LA MISE A DISPOSITION LE :	DATE, CACHET ET SIGNATURE

LOUDEAC COMMUNAUTE BRETAGNE CENTRE

Révision allégée n°1 du PLUI H

NOTE DE PRESENTATION

Sommaire

Preambule 3

Le projet de revision allegee 4

Presentation des evolutions apportees au document d'urbanisme 5
- Modification de la protection d'un boisement a Merillac 6
- Creation d'une zone a urbaniser a Le Quillio 7
- Reduction d'une marge de recul a Loudeac 8
- Modification de zonage au lieu-dit Kerjoly a Le Haut-Corlay 9
- modification du zonage au lieu-dit Goizel a Saint-Caradec 10
- modification du zonage au lieu-dit Guergadic a Guerledan 11

Presentation des compensations reclassees en zone non constructible 12

Calendrier de mise en œuvre de la procedure de revision allegee n°1 du PLUI-H 13

Observations du public 14

PREAMBULE

Depuis le 9 mars 2021, Loudéac Communauté Bretagne Centre dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H). Ce document d'urbanisme est un document vivant, appelé à être modifié régulièrement afin de prendre en compte les projets à l'œuvre sur les communes, et de corriger des erreurs matérielles.

Dans cet esprit, deux procédures de modification de droit commun ont été réalisées et approuvées en 2023 et 2025.

En parallèle, une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUI a aussi été approuvée en 2025 pour permettre le transfert d'une activité sur la zone économique des Parpareux à Loudéac.

Enfin, une autre procédure de déclaration de projet est en cours pour permettre la construction d'une résidence autonomie sur la commune de Merdrignac. Cette procédure devrait s'achever à la fin de l'année 2025.

Le présent document constitue une note de présentation du dossier de révision allégée N°1 du PLUI-H de Loudéac Communauté Bretagne Centre.

LE PROJET DE REVISION ALLEGEE N°1

Le code de l'urbanisme prévoit plusieurs procédures permettant de faire évoluer le document d'urbanisme en vigueur. Les élus du territoire ont choisi de prescrire une révision allégée. Considérant que le territoire regroupe 50 communes historiques, 39 communes (après fusion), ce type de procédure sera mené régulièrement pour prendre en compte les projets pouvant émergés et modifier le document d'urbanisme en conséquence.

Conformément au code de l'urbanisme, le projet de révision allégée du PLUI doit faire l'objet d'une enquête publique qui présente notamment les évolutions à apporter au PLUI, l'évaluation environnementale des modifications et les avis des personnes publiques associées sur le dossier.

A l'issue de l'enquête publique et de la remise du rapport du commissaire enquêteur, le document d'urbanisme sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis et observations reçus sur le dossier. Le PLUI-H révisé sera soumis pour approbation au conseil communautaire de Loudéac Communauté.

PRESENTATION DES EVOLUTIONS A APPORTER AU DOCUMENT D'URBANISME

Le conseil communautaire a prescrit la révision allégée n°1 du PLUI le 13 mai 2025. La délibération de prescription précise les objets du projet de révision :

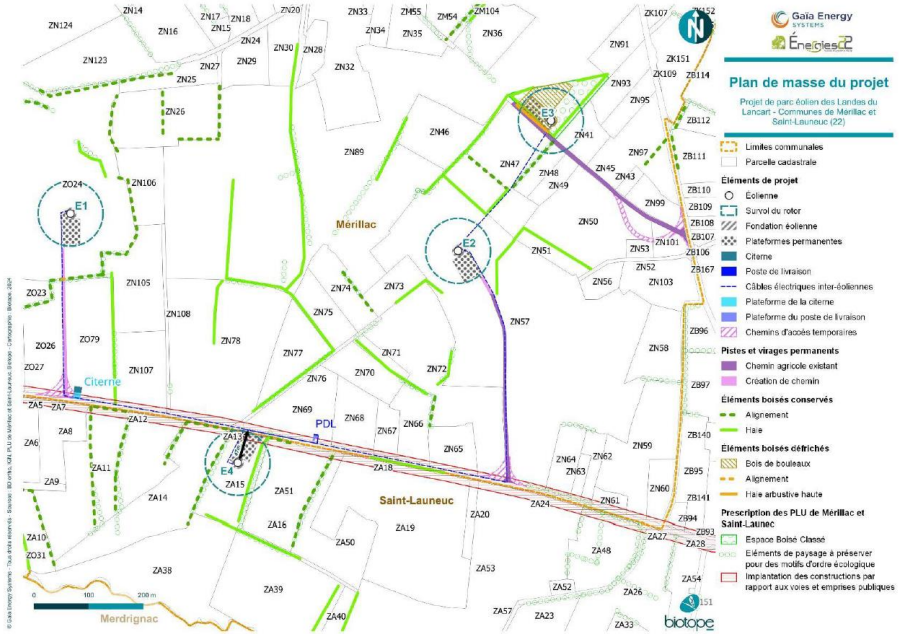
- La modification de la protection d'un boisement présent sur la commune de Mérillac et protégé au PLUI comme « Espace Boisé Classé » (EBC) en « Elément identifié du Paysage » (EIP) ;
- La création d'une zone à urbaniser (AU) sur la parcelle ZC 97 de la commune de Le Quillio impliquant la diminution de la zone agricole et la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur ce secteur de projet ;
- La réduction d'une marge de recul présente au plan de zonage sur la parcelle WS 24 à Loudéac en cohérence avec la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUI approuvée le 4 février 2025 en conseil communautaire ;
- La modification du zonage de la parcelle ZO 267 et d'une partie de la parcelle ZO 332 située sur la commune du Haut Corlay impliquant la diminution de la zone agricole pour permettre l'implantation d'une nouvelle entreprise sur la zone d'activité de Kerjoly ;
- La modification du zonage au lieu-dit Goizel à Saint-Caradec pour permettre l'aménagement d'un pont bascule ;
- La modification du zonage de la parcelle ZN 25 sur la commune de Guerlédan afin de permettre l'extension des activités économiques de la zone et son développement.

Elles ne remettent pas en question les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ni l'équilibre général du document.

L'ensemble des modifications apportées au document d'urbanisme ont fait l'objet d'une évaluation environnementale jointe au présent dossier de révision allégée.

Modification de la protection d'un boisement sur la commune de Mérillac

La société GAIA ENERGY porte un projet de parc éolien sur la commune de Mérillac. Les études sont engagées et l'implantation des 4 futures éoliennes est définie. L'éolienne n°3 s'implante sur une parcelle communale, or le boisement présent sur cette parcelle est protégé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI). L'espace boisé classé (EBC) empêche le changement d'affectation du sol et compromet, en l'état, la réalisation du projet.



Plan masse du projet des Landes du Lancart

Le projet de révision prévoit la modification de la protection du boisement présent sur cette parcelle. L'espace boisé classé serait supprimé et la Loi paysage serait appliquée. Le boisement serait ainsi « élément identifié du paysage ». Cette modification implique qu'une demande de suppression du boisement serait possible. Par ailleurs, la surface de la parcelle, actuellement en zone naturelle, sera reclassée en zone agricole.

Le service environnement de la communauté de communes est associé à ce projet et des études sur la compensation dans le cas d'une destruction du boisement sont menées en collaboration avec le porteur du projet. Il est entendu que l'éventuel défrichement du boisement de 80 ares impliquera une compensation de surface équivalente.

La compensation envisagée est située sur la parcelle ZN 89 à Mérillac. Elle serait mise en œuvre par le porteur de projet du parc éolien.

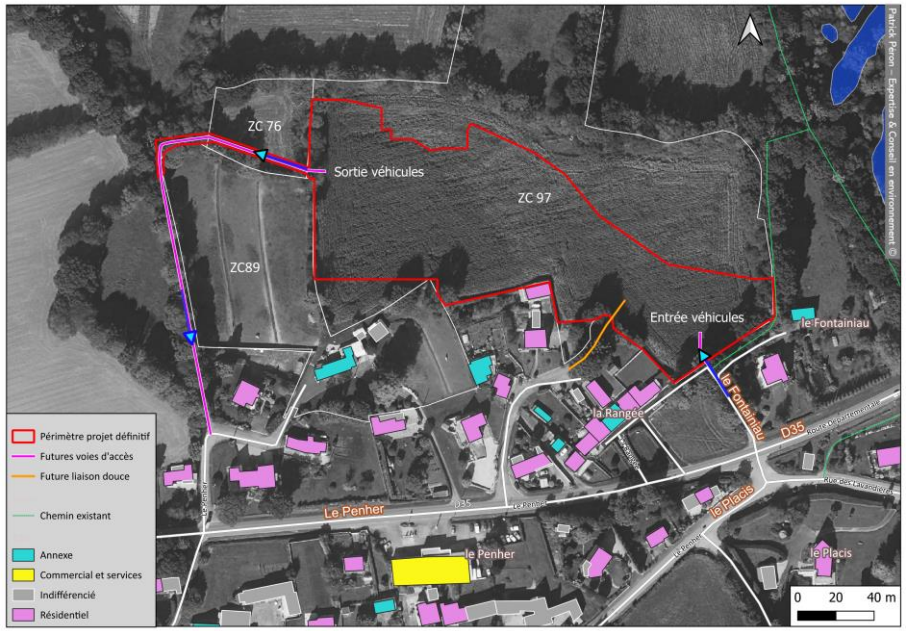
Création d'une zone à urbaniser sur la commune de Le Quillio

Les terrains concernés par le projet sont situés sur la commune du Quillio au lieu-dit Le Penher au nord-ouest du bourg et inclus dans trois parcelles cadastrales propriétés de la commune (ZC97, ZC76, ZC74).

Le projet porte sur le classement en zone urbanisable d'une partie de ces terrains classés en zone agricole au PLUiH de Loudéac Communauté Bretagne Centre (ZC97 pour partie) ; Il a pour objet l'aménagement d'un quartier d'habitat sous la forme d'un lotissement communal (Permis d'aménager) de 25 terrains à bâtir pour maisons individuelles, et d'une voie nouvelle de sortie du lotissement.

Cette évolution du PLUiH est justifiée par une forte demande en logements non satisfaite depuis plusieurs années à l'échelle communale (36 depuis 2022) ; les quatre terrains classés en UA et non encore urbanisés (Potentialité : 8 maisons) ne sont pas disponibles à court terme et ne permettraient pas de répondre à cette demande.

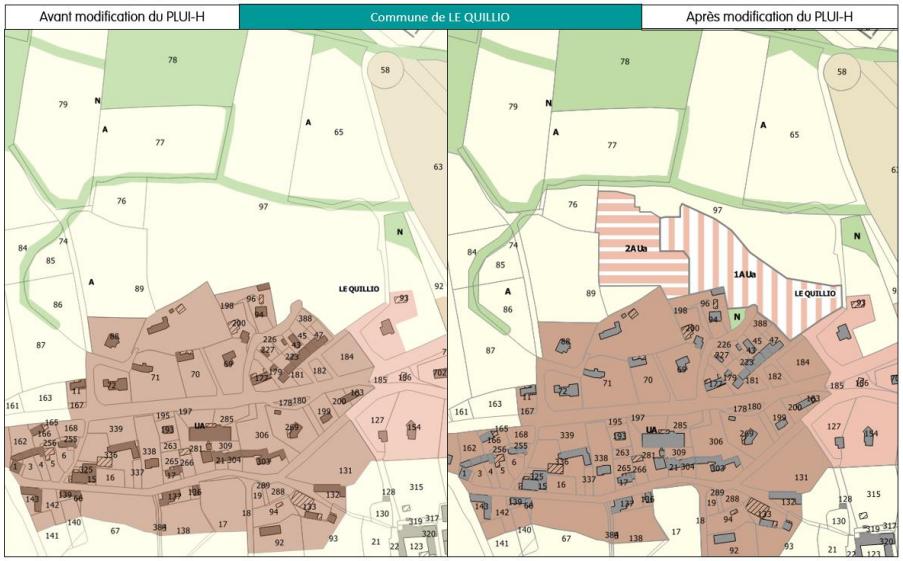
Une voie en sens unique (sortie) sera créée pour rejoindre via la parcelle ZC76 un chemin communal puis la RD35 ; L'entrée du lotissement se fera via la RD35 puis une voie desservant une habitation au lieu-dit Le Fontainiau. Une liaison douce piétons-cycles connectera le lotissement à l'impasse du Penher.



Localisation du projet

L'évaluation environnementale jointe au dossier de révision allégée du PLUI s'est attachée à détailler les impacts potentiels de cette opération dans son environnement. Elle expose les incidences du projet et les mesures prévues pour les éviter, les réduire et les compenser.

Le projet de lotissement implique le changement de zonage des parcelles concernées et la création d'une zone à urbaniser au document d'urbanisme (AU). En conséquence une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sera réalisée et ajouter au document d'urbanisme en vigueur.



Evolution apportée au zonage du PLUI

Afin de ne pas compromettre l'équilibre général du document d'urbanisme entre les zones constructibles et non constructibles, une surface équivalente à la zone AU créée sera reclassée en zone non constructible (agricole ou naturelle). Le détail de ces compensations est explicité dans les rubriques suivantes du présent document.

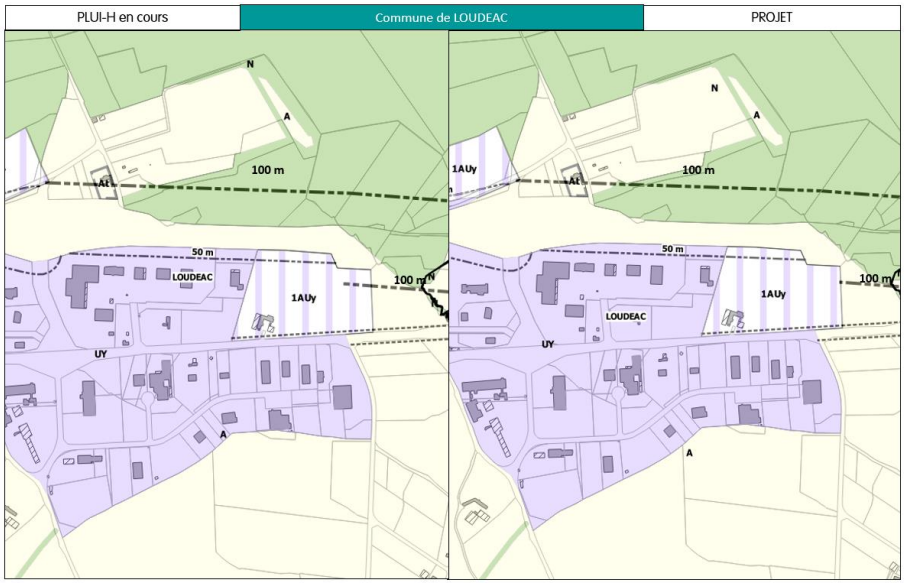
Réduction d'une marge de recul à Loudéac

Une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUI de Loudéac Communauté a été approuvée en conseil communautaire début 2025. Cette procédure avait pour but de permettre le transfert de l'entreprise VOLVO sur le secteur des Parpareux à Loudéac.

La procédure a été mené à son terme et le zonage a été modifié. Néanmoins, une marge de recul persiste au plan de zonage du PLUI sur la parcelle.

Le dossier de déclaration de projet aurait dû prévoir la modification de la marge de recul applicable sur la parcelle WS 24, parcelle du projet.

La révision allégée va permettre de corriger cette erreur matérielle. La marge de recul corrigée pour les futures constructions sera de 50 m depuis l'axe de la RN 164. Cette règle sera harmonisée avec les constructions déjà présentes dans la zone d'activité.



Modification de la marge de recul applicable à la parcelle WS 24

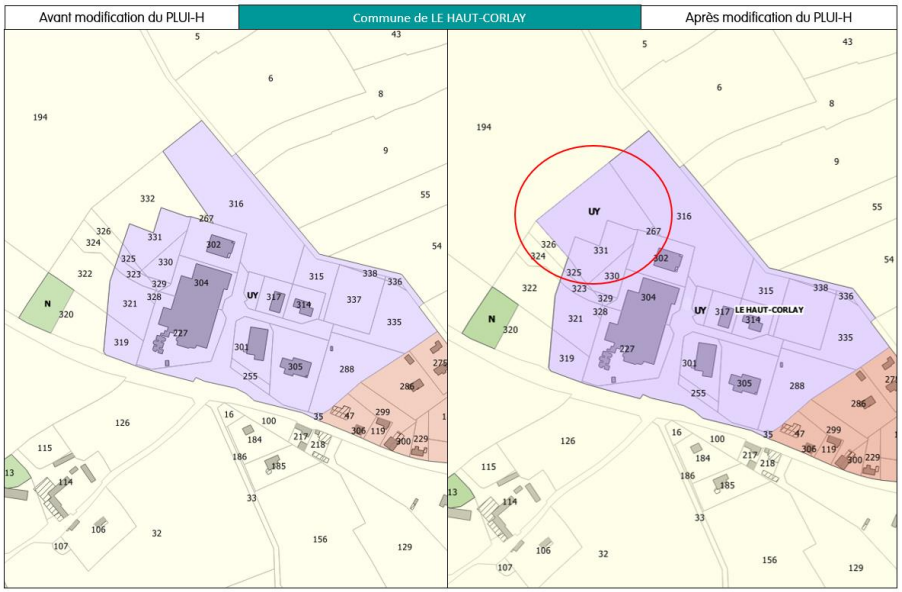
Modification de zonage au lieu-dit Kerjoly sur la commune du Haut-Corlay

Le projet d'évolution du PLUiH vise à reclasser en UY (vocation d'activité) une surface de 6125 m² classée en agricole contiguë d'un terrain de 11 500 m² d'ores et déjà classé en UY. Ce terrain est localisé dans le prolongement de la zone d'activité de Kerjoly en sortie ouest du Haut-Corlay. L'objectif est de permettre l'installation d'une entreprise qui souhaite relocaliser et étendre son activité dédiée au commerce de légumes frais et plants de pomme de terre et disposer à terme d'une surface d'au moins 1,5 ha.

Localisation du projet

L'entreprise a justifié de son besoin en foncier ainsi que de la localisation du futur projet. Plusieurs critères sont entrés en compte dans le choix d'implantation ce qui implique aujourd'hui une évolution du zonage du PLUI.

- Proximité du site avec les deux sites existants de l'entreprise (St Nicolas-du-Pélem) du fait de flux réguliers de matières et de personnel entre sites.
- Proximité du site avec les logements d'une majorité des salariés.
- Proximité du site avec la zone d'approvisionnement en matière première (centre Bretagne).
- Terrain en grande partie, voire totalement, urbanisable à court terme pour une surface totale minimale de 1,5 ha.



Evolution apportée au zonage du PLUI

L'évaluation environnementale jointe au dossier de révision allégée du PLUI s'est attachée à détailler les impacts potentiels de cette opération dans son environnement. Elle expose les incidences du projet et les mesures prévues pour les éviter, les réduire et les compenser.

Afin de ne pas compromettre l'équilibre général du document d'urbanisme entre les zones constructibles et non constructibles, une surface équivalente à la zone UY créée sera reclassée en zone non constructible (agricole ou naturelle). Le détail de ces compensations est explicité dans les rubriques suivantes du présent document.

Modification du zonage au lieu-dit Goizel à Saint-Caradec

Depuis maintenant plusieurs années la commune de Saint-Caradec souhaite modifier le positionnement du pont bascule présent dans le bourg de la commune. Cette installation ne présente pas une localisation optimale pour ses utilisateurs ni pour les riverains.

Les élus souhaitent profiter d'un remaniement du foncier au lieu-dit Goizel, près de la zone d'activité de Bel Air pour transférer le pont bascule. Ce projet nécessite une modification du zonage du PLUI. La procédure de révision allégée va permettre la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL). Il s'agit d'un zonage particulier situé en zone agricole ou naturelle. Il concerne notamment les équipements, les artisans, les entreprises, etc. situés en dehors des agglomérations. Ces zonages particuliers offrent des droits à construire pour prendre en compte des situations existantes ou des projets particuliers.

Le document d'urbanisme actuellement en vigueur compte 333 STECAL répartis sur tout le territoire.

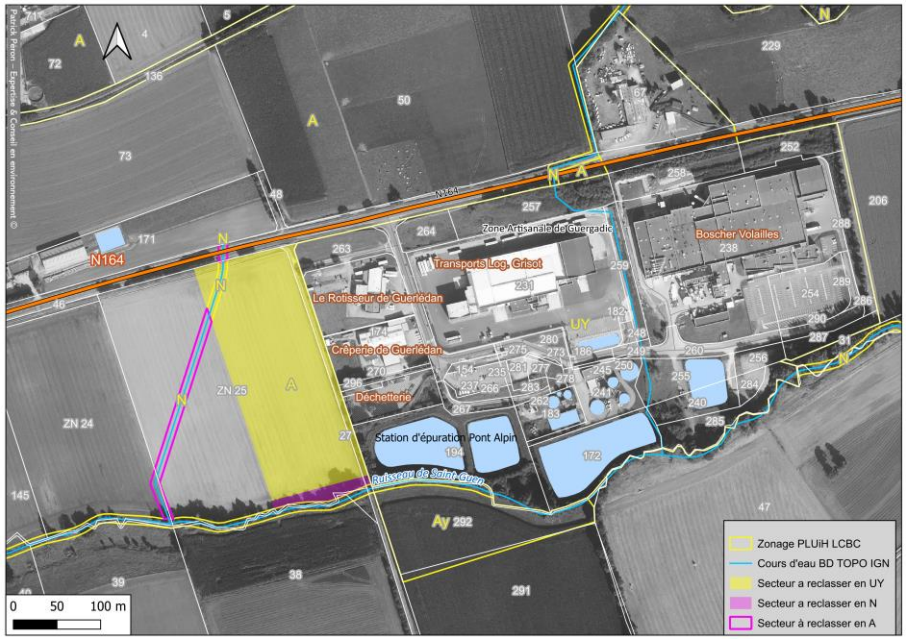
Le projet de révision allégée va permettre d'ajouter un STECAL Ay pour permettre la réalisation de ce projet.

L'impact du STECAL sur l'environnement est mineure puisqu'il ne prend pas place sur une surface agricole cultivé ni sur une surface naturelle. Il s'agit d'un zonage de faible superficie 139 m², offrant peu de droit à construire et destiné à recevoir une installation mineure dans le paysage.

Modification du zonage du lieu-dit Guergadic à Guerlédan

Les terrains à reclasser au PLUiH de Loudéac Communauté Bretagne Centre en vigueur sont situés dans le prolongement de la zone d'activité de Guergadic à l'est de l'agglomération de Guerlédan.

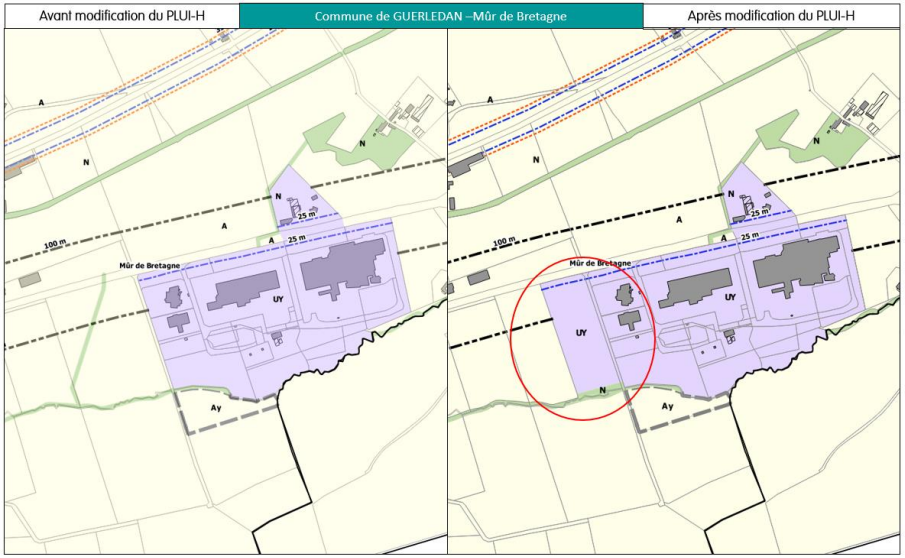
Le projet porte principalement sur le classement UY (activités) d'un terrain agricole situé dans le prolongement de la zone d'activité de Guergadic afin d'en permettre l'extension. Il est également prévu le classement en N de la partie au sud de ce terrain identifié comme zone humide au PLUiH. L'extension de la zone d'activité est justifiée par les projets de développement de La Crêperie de Guerlédan (Permis de construire de 2024 pour une extension au sein de son terrain actuel classé UY + extension à moyen terme) et de la déchetterie communautaire qui ne présente plus les capacités d'accueil et les conditions de sécurité suffisantes pour faire face aux besoins actuels et futurs. Il doit également recevoir un bassin tampon pour la régulation des eaux pluviales provenant de cette extension de la zone d'activité. La délocalisation de ces deux installations ne serait pas pertinente d'un point de vue économique.



Localisation du projet

L'évolution du zonage sur ce secteur va également permettre de mettre à jour de tracé du cours d'eau qui traverse la parcelle et la zone naturelle (N) qui l'entoure. En effet, ce cours d'eau a été busé il y a plusieurs années. La zone naturelle présente au plan de zonage n'a pas lieu d'être. La surface zonée N, non concernée par le projet d'extension de la zone d'activité sera reclassée en zone agricole.

De même, la marge de recul présente au plan de zonage de long de la RN 164 au nord du projet sera modifiée pour être en cohérence avec le recul observé dans la zone d'activité de Guergadic. Ainsi, un recul de 25 m sera demandé aux nouvelles constructions par rapport à l'axe de la RN 164.



Evolution apportée au zonage du PLUI

L'évaluation environnementale jointe au dossier de révision allégée du PLUI s'est attachée à détailler les impacts potentiels de cette opération dans son environnement. Elle expose les incidences du projet et les mesures prévues pour les éviter, les réduire et les compenser.

Afin de ne pas compromettre l'équilibre général du document d'urbanisme entre les zones constructibles et non constructibles, une surface équivalente à la zone UY créée sera reclassée en zone non constructible (agricole ou naturelle). Le détail de ces compensations est explicité dans les rubriques suivantes du présent document.

PRESENTATION DES COMPENSATIONS SUITE A L'AJOUT DE SURFACES CONSTRUCTIBLES AU DOCUMENT D'URBANISME (AU, U)

Afin de ne pas remettre en cause le document d'urbanisme, la révision allégée du PLUI prévoit le reclassement en zone non constructibles (agricole ou naturelle) de la surface équivalente à la surface nouvellement constructible.

Le tableau ci-dessous présente les surfaces à zoner en U et AU pour les différents objets de la révision.

Nature du projet	Surface (en m²)
Création d'une zone AU à Le Quillio	9 660 m² de zone 1AUa 6 472 m² de zone 2AUa soit 16 132 m² en zone AUa
Extension de la zone de Guergadic à Guerlédan	32 132 m² à zoner en UY (activité)
Extension de la zone de Kerjoly à Le Haut Corlay	6 125 m² à zoner en UY (activité)

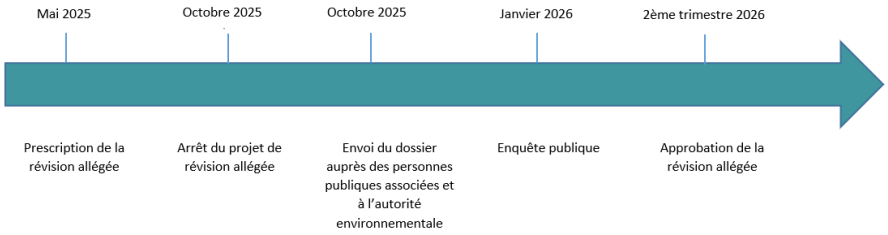
Des surfaces équivalentes aux surfaces présentées dans le tableau seront reclassées en zone agricoles et/ou naturelles. Ces compensations sont détaillées sur les cartes ci-dessous et dans le tableau ci-après.

Localisation de la compensation	Surface (en m²)
Parcelle ZK 17 à Le Quillio reclassée en zone agricole	2 213 m² de zone UA déclassées en zone agricole
Parcelles ZC 46 ; ZH 72 ; ZH 73 ; ZH 3 à Le Quillio reclassées en zone naturelle	5 928 m² de zone UC déclassées en zone naturelle
Parcelles WC 29, 79, 84, 86, 99, 103 à Loudéac reclassées en zone agricole	7 691 m² de zone 1AUY déclassées en zone agricole et 38 559 m² de zone UY déclassées en zone agricole soit 46 250 m²

Compensations sur la commune de Le Quillio

Compensation sur le secteur de Plaisance à Loudéac

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE DU PLUI-H



L'objectif est de réaliser l'enquête publique portant sur cette révision allégée du PLUI-H en début d'année 2026 et approuver la procédure en conseil communautaire début 2026.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Toute personne désireuse de faire des observations ou des remarques sur cette procédure pourra le faire de la manière suivante :

- Ecrire un courrier à l'attention du Président de Loudéac Communauté 4/6 Boulevard de la Gare 22600 Loudéac.
- Ecrire un mail à l'adresse suivante urbanisme@loudeac-communaute.bzh en mentionnant « révision allégée du PLUI » en objet du mail.

Il est possible de prendre contact avec le service urbanisme pour obtenir d'autre renseignement au 02.96.66.14.64

NOM, PRENOM, COORDONNEES (MAIL, TELEPHONE)	OBSERVATIONS