

DÉPARTEMENT DES CÔTES D'ARMOR

COMMUNE DE LOUANNEC

Révision du Plan Local d'Urbanisme

4. Orientations d'aménagement et de programmation

PROJET DE PLU ARRÊTÉ EN CONSEIL MUNICIPAL LE : 12 SEPTEMBRE 2016

PLU APPROUVÉ EN CONSEIL MUNICIPAL LE :

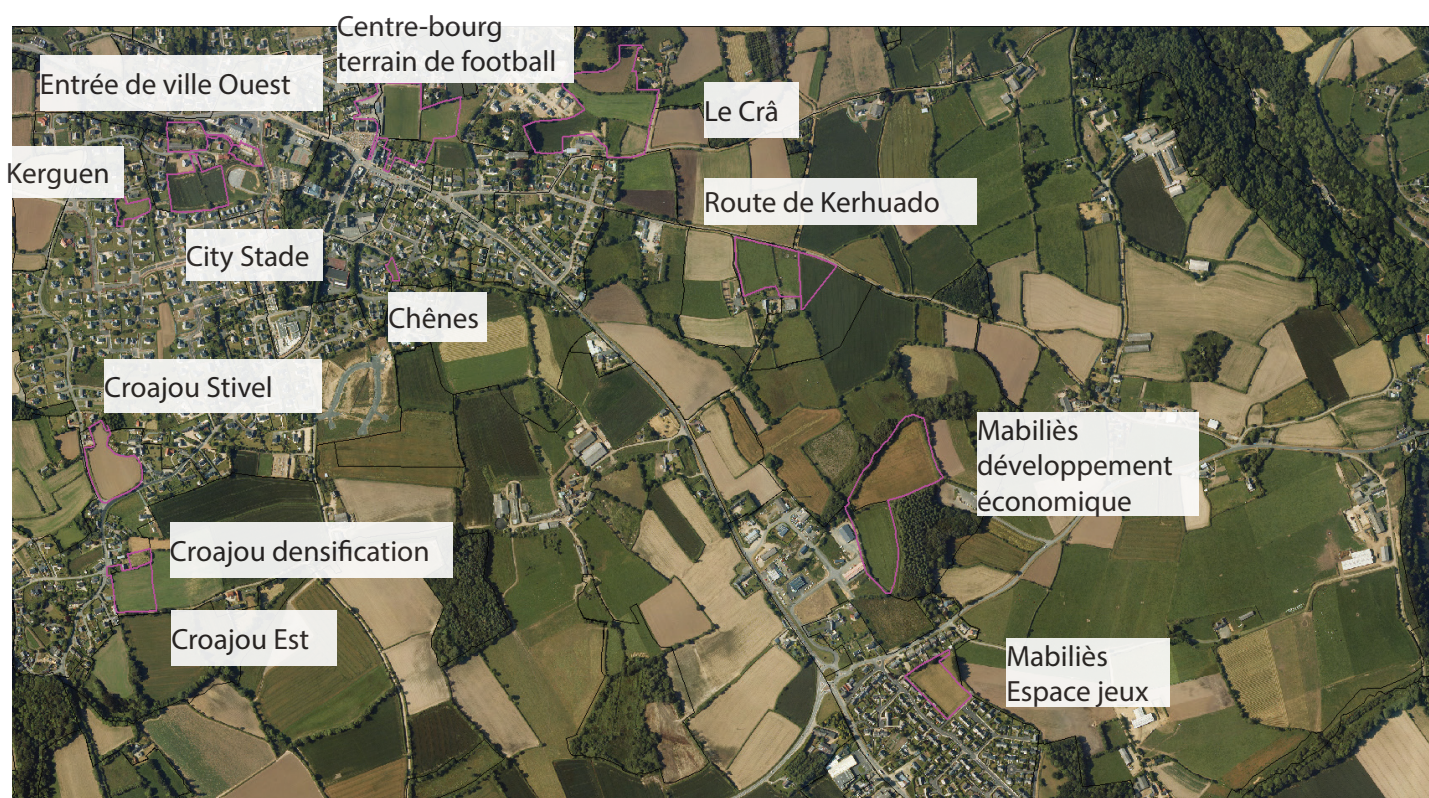


AGENCE DE ST-JACQUES DE LA LANDE
SIÈGE SOCIAL
123 rue du Temple de Blosne
35136 SAINT-JACQUES DE LA LANDE
Tél. 02 99 30 12 12 .
Fax 02 99 30 40 22

SOMMAIRE

1.	Croajou Stivel	4
2.	Route de kerhuado	6
3.	Croajou Est	8
4.	Croajou Est densification	10
5.	City-Stade	12
6.	Kerguen	14
7.	Entrée de ville Ouest	16
8.	Centre bourg - terrain de football	18
9.	Le Crâ	20
10.	Mabiliès - espace jeux	22
11.	Chênes	24
12.	Mabilies - développement économique	26

Localisation des sites d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

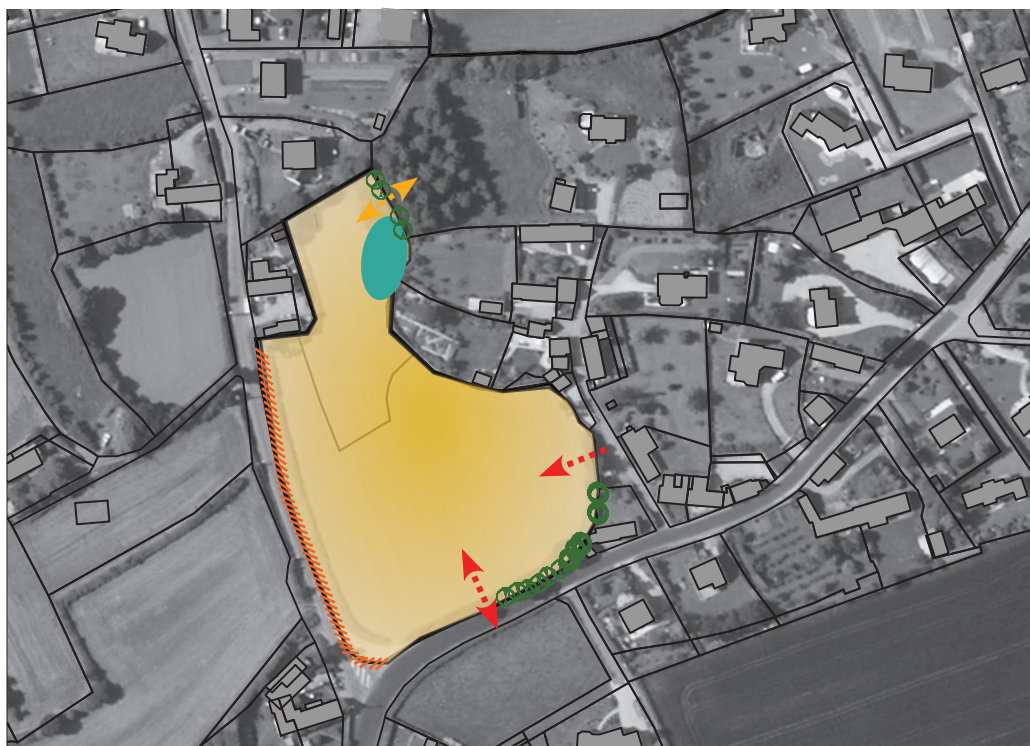


Échéancier des secteurs de projets :

- 1 : court terme
- 2 : moyen terme
- 3 : long terme

Numéro	Nom	Temporalité	Zonage PLU
HABITAT			
1	Croajou Stivel	1	1AUHc
2	Route de Kerhuado	1	1AUHc
3	Croajou est	3	2AU
4	Croajou est densification	2	UB
5	City-stade	2	1AUHc
6	Kerguen	1	UC
7	Entrée de ville ouest	2	UB
8	Centre-bourg - terrain de football	1	1AUHa
9	Le Crâ	3	2AU
10	Mabilies - espace jeux	2	1AUHc
11	Chênes	1	UB
2AU	Tossen sud	3	2AU
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE			
12	Mabiliès - développement écono- mique	2	1AUy/2AUy

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

Programmation

23 logements minimum seront réalisés dont 17 % minimum de logements aidés.

Fonctionnement

Le site sera desservi par une voie mixte (piétons, cycles, véhicules motorisés) accessible depuis la route du Croajou. Une entrée depuis le hameau de Garen Kervoasdoué sera également prévue pour améliorer la desserte de ce quartier.

Une liaison douce (piétons, cycles) sera aménagée au nord-est de l'opération.

Paysage

La trame arborée existante en fange du site sera maintenue.

Le talus existant sur la limite ouest du site sera préservé.

Aménagement et cadre bâti

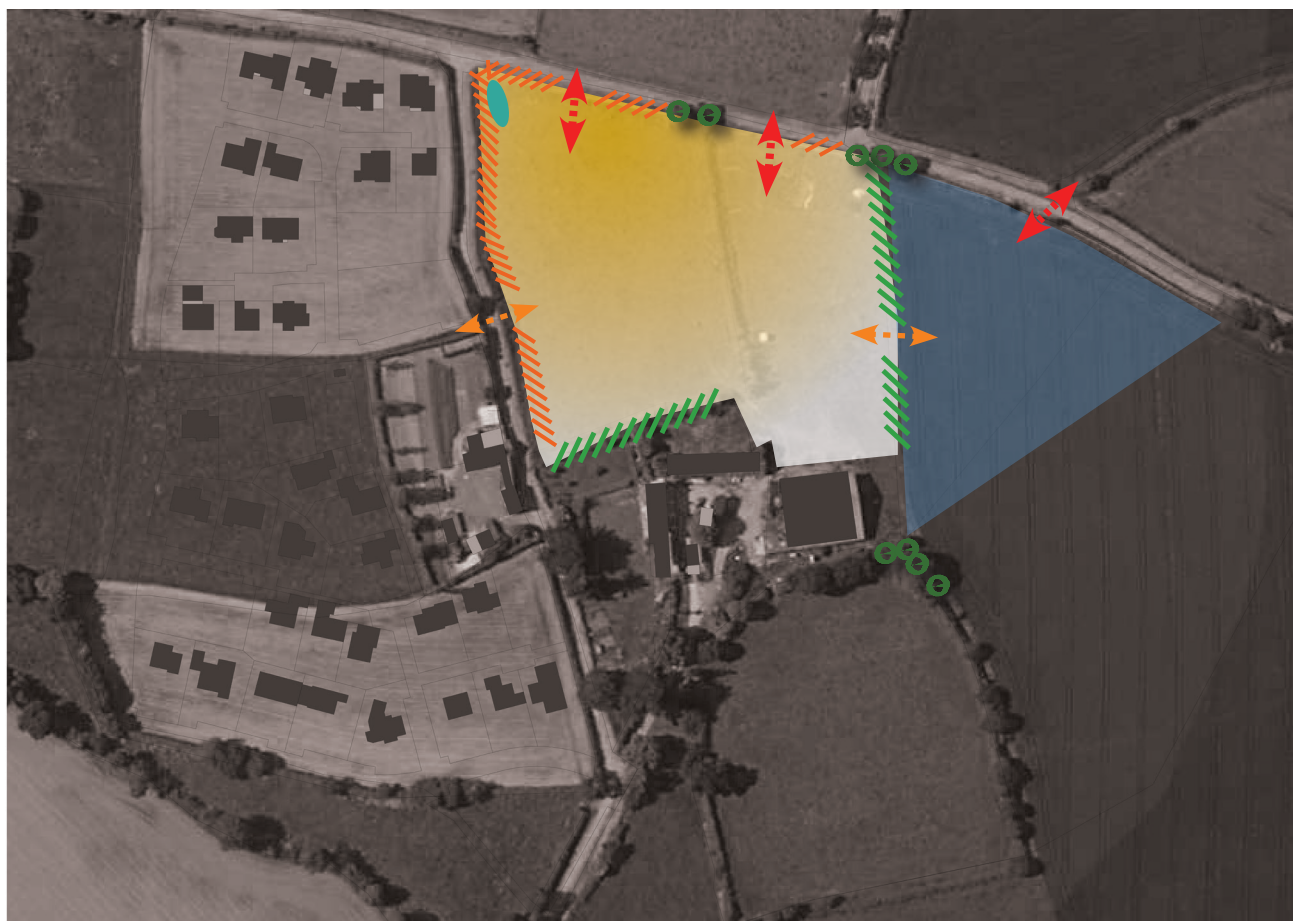
Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer le paysage urbain. Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

Prise en compte environnementale

Principes environnementaux :

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

2. ROUTE DE KERHUADO



Superficie du site de l'OAP : 1,97ha
dont 0.51 hectare dédié aux équipements

-  Secteur à vocation mixte (logements, équipements)
-  Secteur dédié aux équipements
-  Principe d'accès routier à créer
-  Principe de liaison douce à créer
-  Talus à préserver et si possible à conforter
-  Transition paysagère à prévoir
-  Boisements à préserver
-  Ouvrage de gestion des eaux pluviales à prévoir

Programmation

26 logements minimum seront réalisés dont 25% minimum de logements aidés.

Une partie du site (0,51 hectare) accueillera les équipements sportifs (tribune, vestiaires) ainsi que des parkings.

Fonctionnement

Le site sera accessible depuis la route de Kerhuado.

Deux accès seront créés afin de desservir le secteur dédié aux logements en boucle.

Une liaison douce avec le lotissement existant à l'ouest sera prévue. Une connexion douce entre le futur quartier d'habitat et les futurs terrains des sports. sera prévue.

Des aires de stationnement seront aménagées à proximité des équipements.

Paysage

La trame végétale existante au nord et au sud du site sera maintenue.

Une transition paysagère avec les terrains de sports sera prévue.

Le talus existant en limite nord et ouest sera préservé et si possible conforté (haie bocagère).

Aménagement et cadre bâti

Dans le secteur dédié aux logements :

Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer le paysage urbain. Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

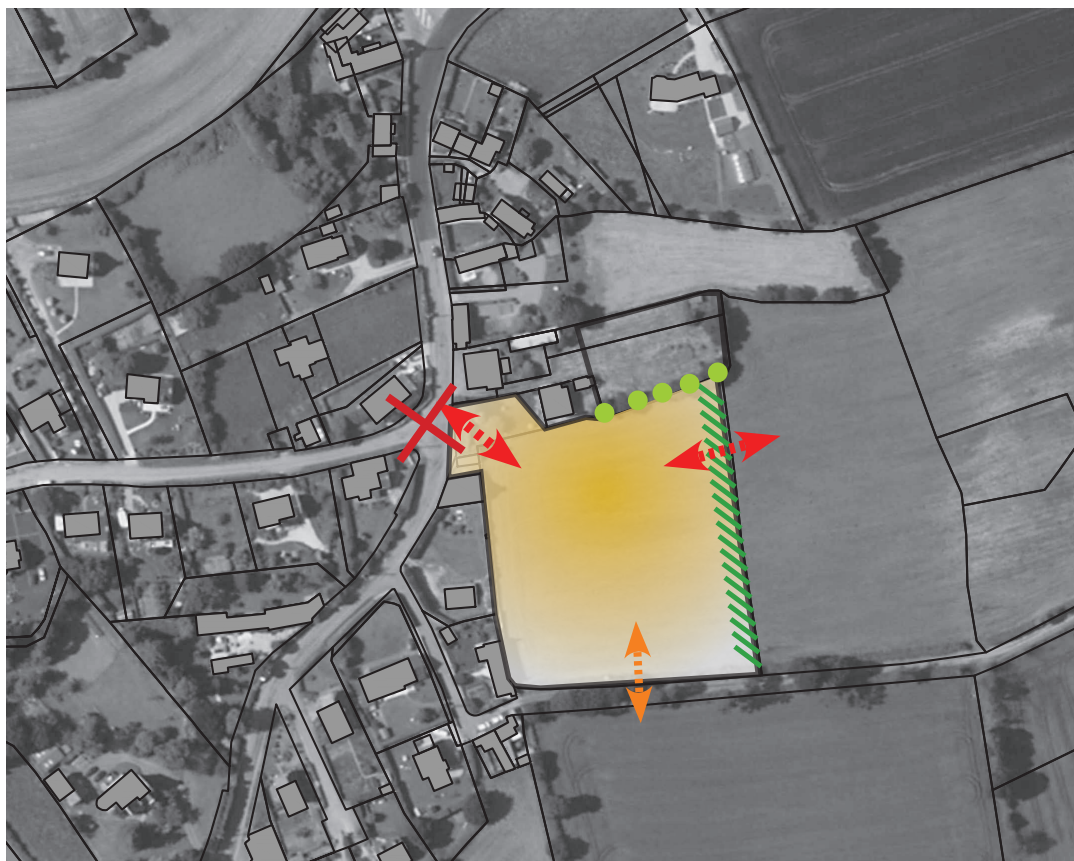
Prise en compte environnementale

Un ouvrage de gestion des eaux pluviales intégré dans le paysage sera aménagé en point bas du site.

Principes environnementaux :

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.
- Encourager les dispositifs d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques en toiture par exemple).w

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

Programmation

14 logements minimum seront réalisés dont 25 % minimum de logements aidés.

Fonctionnement

Le site sera desservi par une voie mixte partagée (piétons, cycles, véhicules motorisés) raccordée à la route du Croa-jou. Son dimensionnement sera prévu pour accueillir, à long terme, une partie des développements urbains à l'est du site. Un aménagement du carrefour sera à prévoir pour assurer des circulations confortables et sécurisées.

Une accroche de voirie sera créée vers l'est du site pour permettre, à terme, l'urbanisation des cœurs d'îlots voisins. Une liaison douce sera aménagée au sud du site par le chemin le Tossen.

Paysage

La trame végétale existante en frange nord du site sera préservée.

En frange est du site, un traitement paysager sera réalisé afin de gérer la transition avec les parcelles voisines et d'assurer l'intégration du nouveau quartier dans le paysage agricole et naturel.

Aménagement et cadre bâti

Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer le paysage urbain.

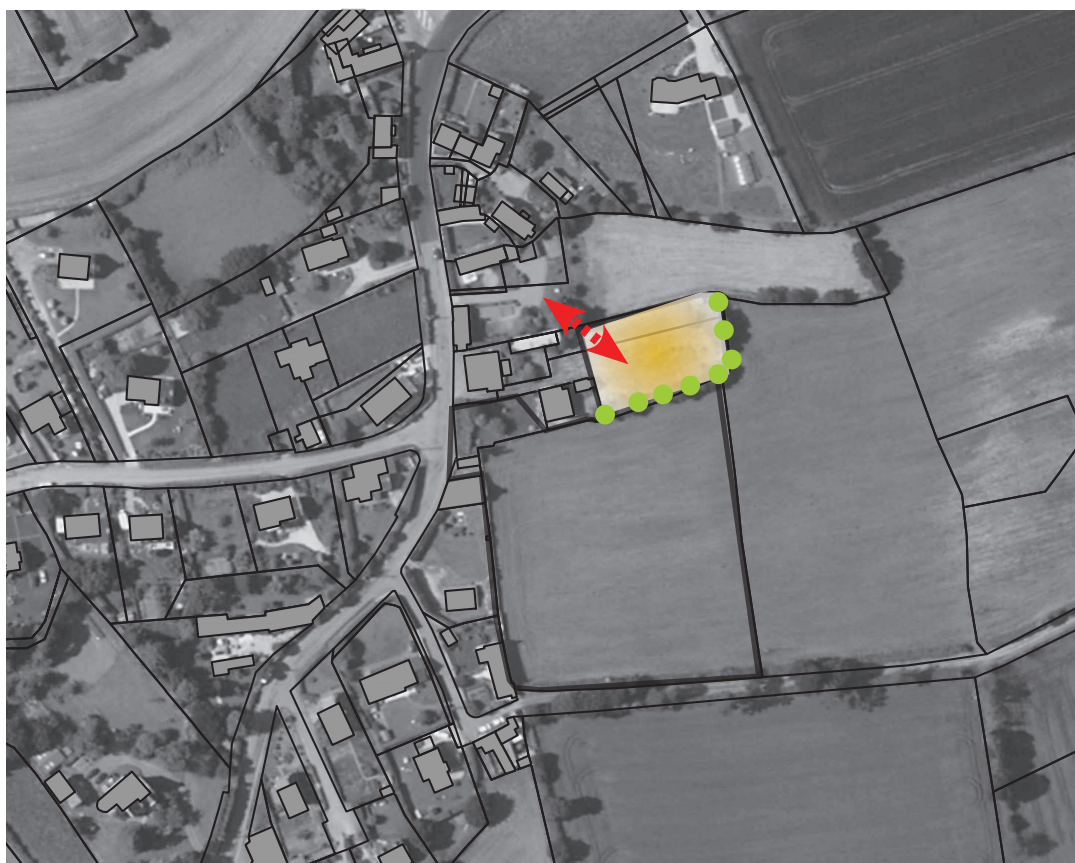
Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

Prise en compte environnementale

Principes environnementaux :

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

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

Programmation

2 logements minimum seront réalisés.

Fonctionnement

Le site sera desservi par une voie mixte partagée (piétons, cycles, véhicules motorisés) raccordée à la voie aménagée au nord du site.

Paysage

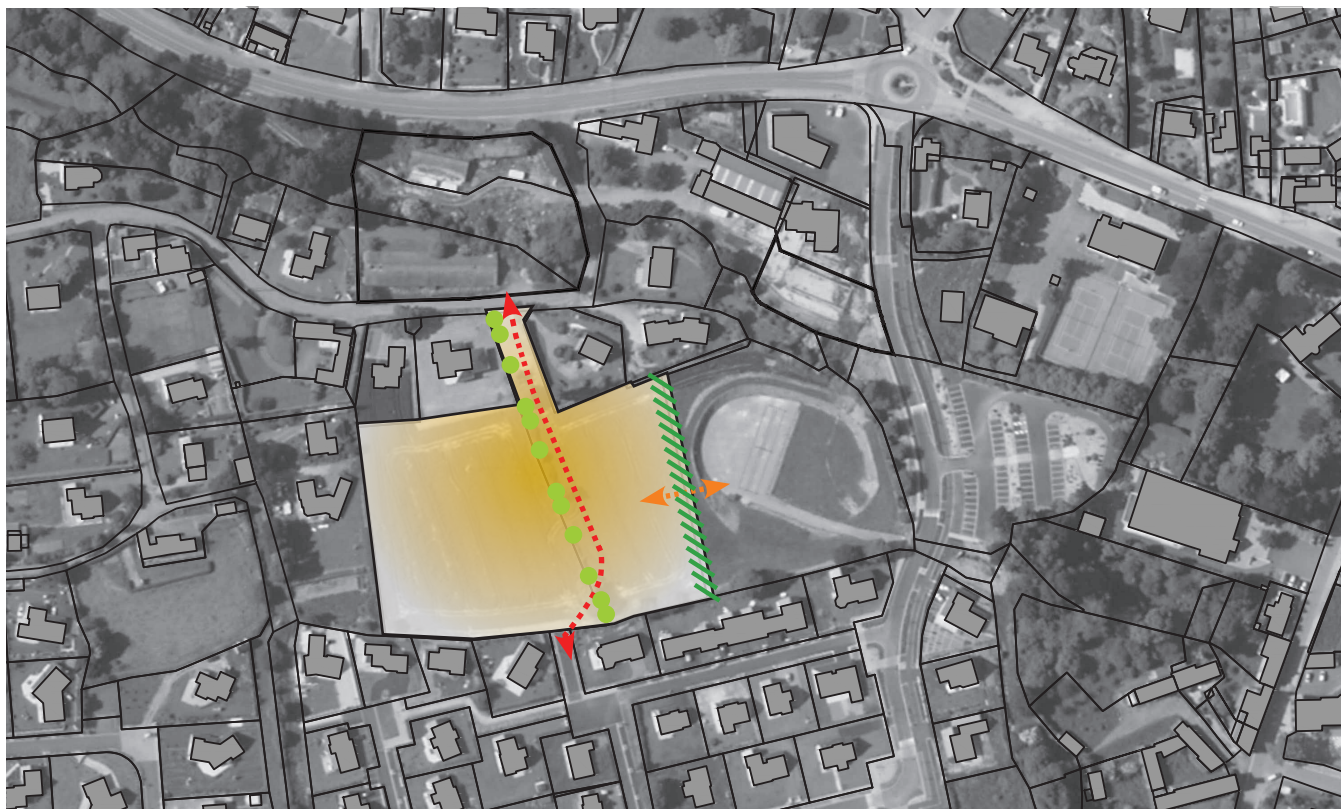
La trame végétale existante en frange est et sud du site sera préservée.

Prise en compte environnementale

Principes environnementaux :

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

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

Programmation

26 logements minimum seront réalisés dont 30 % minimum de logements aidés.

Fonctionnement

Le site sera desservi par une voie mixte (piétons, cycles, véhicules motorisés) reliant la rue de Kerguen Vlan à la rue d'Eckmuhl. Une accroche de voirie sera créée vers l'ouest du site pour permettre, à terme, l'urbanisation des coeurs d'îlots voisins.

Une liaison piétonne sera aménagée vers les équipements publics et le coeur de bourg vers l'est.

Paysage

En franges du site, des aménagements paysagers seront développés afin de gérer la transition avec les équipements sportifs voisins. De plus, la trame végétale sera dans la mesure du possible préservée.

Aménagement et cadre bâti

Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer le paysage urbain.

Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

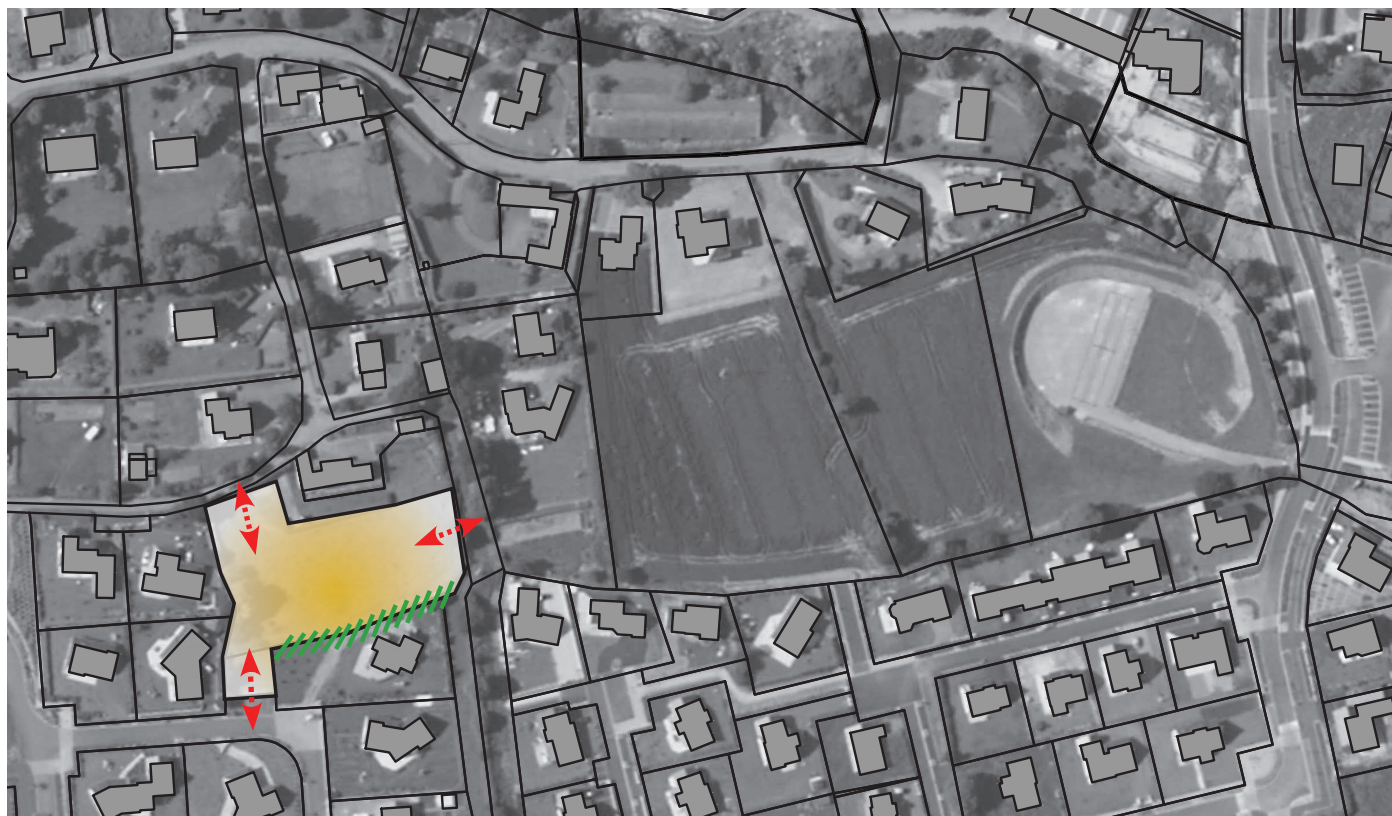
Prise en compte environnementale

La gestion des eaux pluviales pourra être gérée avec l'ouvrage aménagé à l'est du site.

Principes environnementaux :

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

6. KERGUEN



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

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

Programmation

4 logements minimum seront réalisés.

Fonctionnement

Le site sera accessible depuis la rue du Rosedo au sud, le chemin communal à l'est et Hent Treuz au nord.

Paysage

En frange sud du site, des aménagements paysagers seront prévus afin de gérer la transition avec les habitations existantes.

La trame végétale de qualité sera dans la mesure du possible maintenue.

Prise en compte environnementale

Principes environnementaux :

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

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

Programmation

18 logements minimum seront réalisés dont au moins la moitié en logements superposés ou petits collectifs.

Fonctionnement

A l'ouest le site sera accessible depuis la rue de Kerguen Vlan. A l'est, l'accès sera réalisé depuis la rue des Feux du large.

Une liaison piétonne est-ouest sera aménagée en accompagnement du cours d'eau et de la végétation associée pour relier les deux sites, ainsi que les commerces, services et équipements du coeur de bourg.

Paysage

Les boisements existants de qualité seront dans la mesure du possible préservés.

La zone humide préservée sera mise en valeur dans le cadre d'un aménagement paysager.

Aménagement et cadre bâti

Les hangars existants à l'ouest du site seront démolis dans le respect des réglementations en vigueur (dépollution amiante).

Les façades principales des bâtiments respecteront les orientations indiquées sur le schéma.

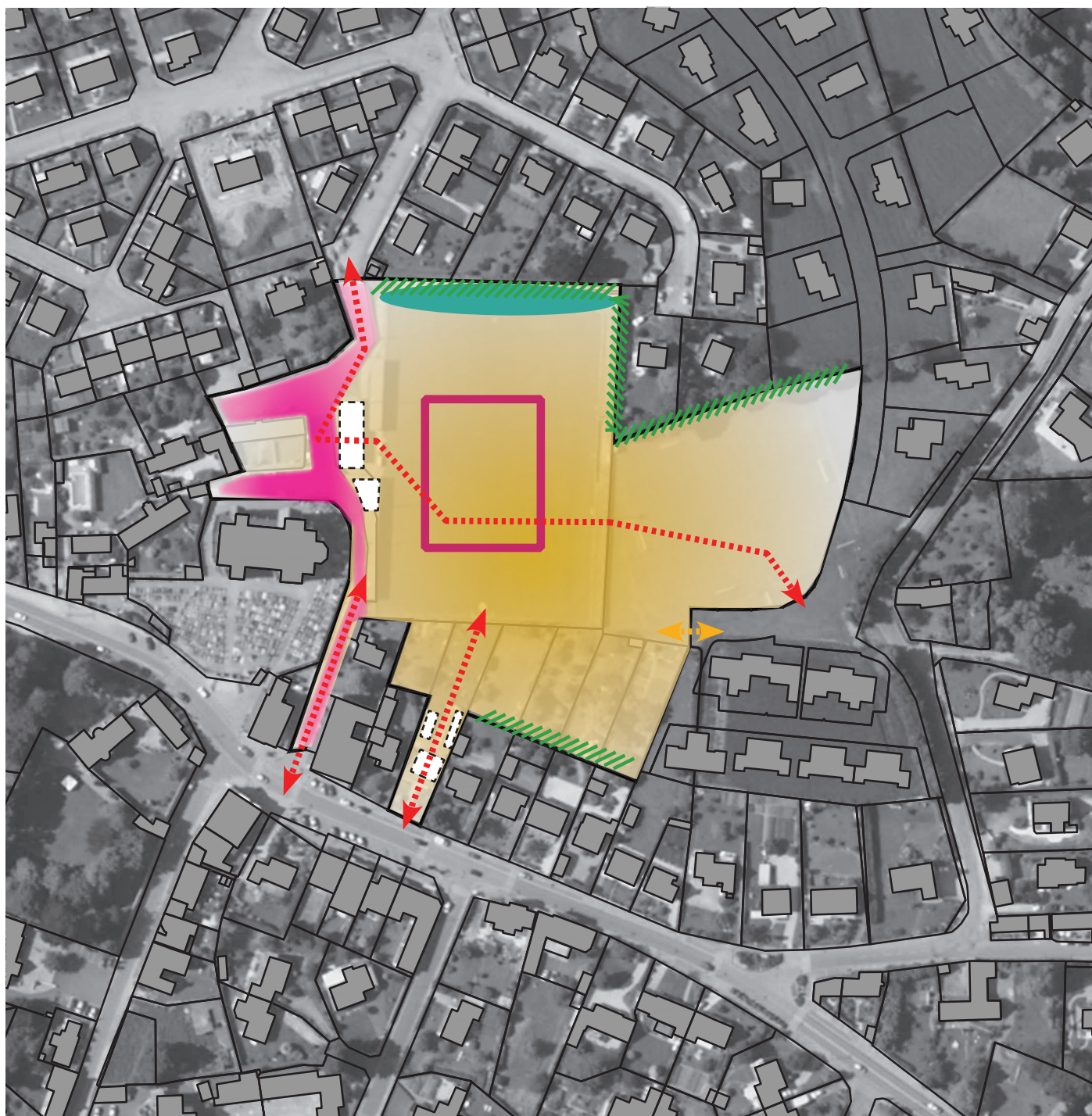
Prise en compte environnementale

La zone humide, le cours d'eau et ses abords seront préservés et mis en valeur.

Principes environnementaux :

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments

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

Programmation

60 logements minimum seront réalisés dont au moins la moitié en logements superposes ou petits collectifs. Une partie de l'offre sera adaptée pour l'accueil de personnes âgées et au moins 25 % sera composée de logements aidés. Des rez-de-chaussée destinés à l'accueil de commerces, services ou équipement d'intérêt collectif pourront être prévus. Dans ce cas, la programmation en logements pourra être réduite à la marge.

Fonctionnement

Une voie d'orientation Est-Ouest reliant le giratoire de la Route de Nantouar à la rue de l'Île aux Moines sera créée. Le site sera accessible depuis une nouvelle voie créée raccordée à la route de Tréguier et depuis la rue Saint-Yves. Des places de stationnement seront aménagées le long de la nouvelle voie raccordée à la route de Tréguier. Un prolongement vers l'ouest de l'impasse de Tournemine pourra être réalisé. Une connection douce sera aménagée à l'est du site.

Paysage

Des transitions paysagères seront prévues avec les fonds de parcelles voisins. Des connections paysagères entre la route de Tréguier et la future place seront développées.

Aménagement et cadre bâti

Une place urbaine structurée par un cadre bâti sera aménagée. Elle sera connectée aux commerces et services de la route de Tréguier.

Les espaces publics autour du cimetière, de l'école Diwan et de la rue Saint-Yves seront requalifiés pour un meilleur partage de l'espace public entre les différents modes de déplacements et une mise en valeur du paysage urbain.

Prise en compte environnementale

Principes environnementaux :

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés (notamment le long de la nouvelle voie de circulation Est-Ouest)
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

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
-  Boisement et sa lisière à préserver
-  Trame bocagère à valoriser

Programmation

68 logements minimum seront réalisés dont une partie en logements intermédiaires, superposés ou petits collectifs. Au moins 25 % de logements aidés seront prévus.

Fonctionnement

Un ou plusieurs accès seront aménagés sur le chemin du Crâ, la rue de la Fontaine et la venelle des Ondines pour assurer une desserte du quartier reliée de part et d'autres aux voies existantes.

Le réseau de voirie sera hiérarchisé (voie centrale/ voie de desserte/ sentes). Les voies partagées d'emprise réduite minimiseront la vitesse de circulation.

Des connections douces seront prévues au nord et au sud du site, dans la continuité du réseau de cheminements doux prévus autour de l'agglomération.

Paysage

Des transitions paysagères seront prévues avec les fonds de parcelles voisins.

Les éventuelles perspectives vers l'espace maritime seront préservées.

Aménagement et cadre bâti

Un espace public du type square, aire de jeux... sera aménagé.

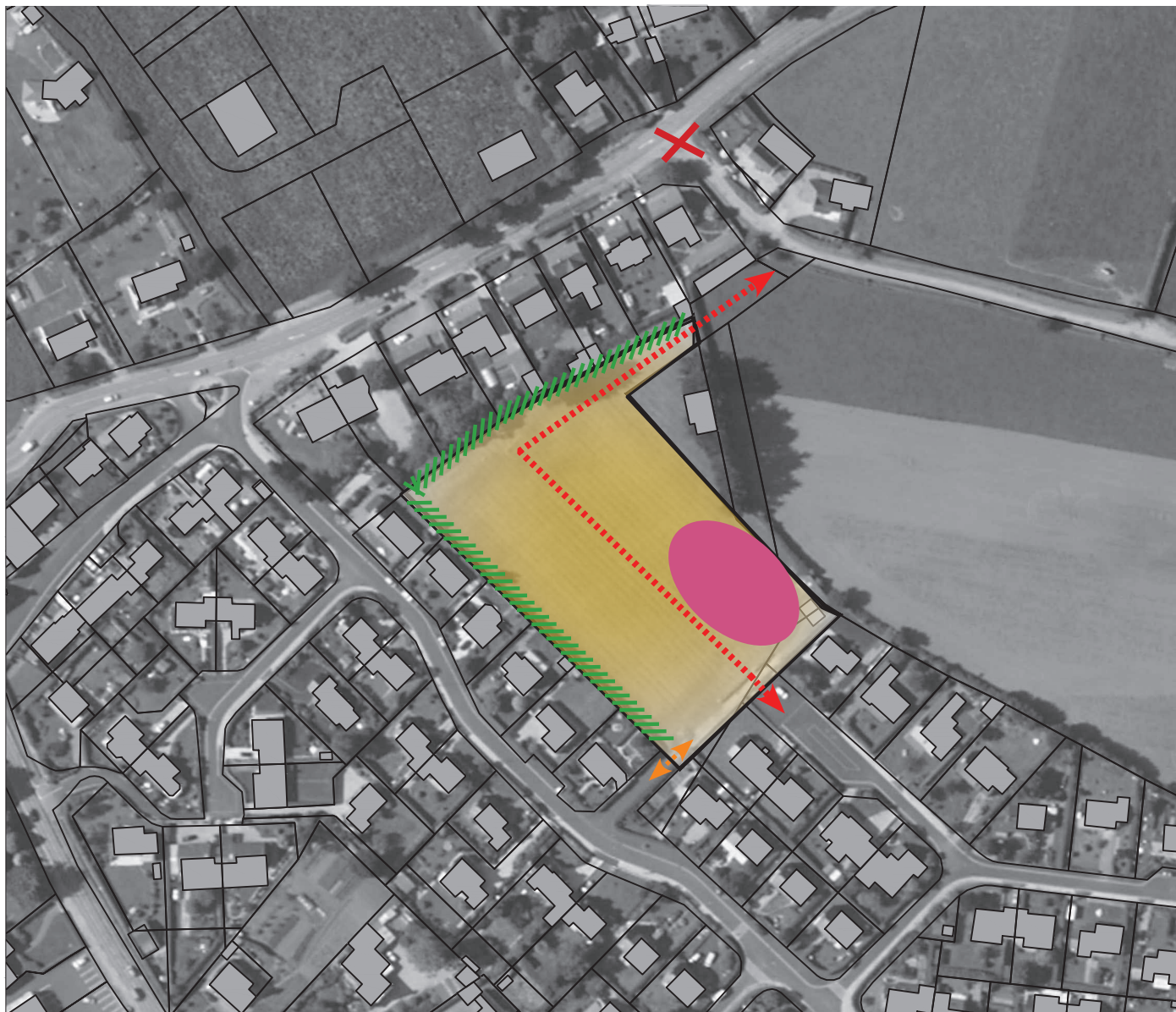
Prise en compte environnementale

Un ou plusieurs ouvrages de gestion des eaux pluviales intégrés dans le paysage seront aménagés en point bas du site en complément de systèmes de noues paysagées.

Principes environnementaux :

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

10. MABILIÈS - ESPACE JEUX



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
-  Aménagement de carrefour à prévoir

Programmation

12 logements minimum seront réalisés, dont au moins 30 % de logements aidés.

Fonctionnement

Une liaison (tous modes) sera créée reliant la route de Keralain à l'allée des Roses.

Une liaison douce sera aménagée vers la rue des Hortensias.

Le carrefour entre la rue de Keralain et la route de Trélévern sera aménagé pour assurer la sécurité des déplacements.

Paysage

Des transitions paysagères seront prévues avec les fonds de parcelles voisins.

Aménagement et cadre bâti

Un espace public sportif / loisirs sera réaménagé.

Prise en compte environnementale

Principes environnementaux :

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

11. CHÊNES



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

 Périmètre de l'OAP
 Principe d'accès

Programmation

4 logements minimum seront réalisés. Ils se composeront en totalité de logements aidés.

Fonctionnement

Le site sera accessible depuis la rue des Chênes au nord du site.

Les places de stationnements pourront être prévues sur le parking public existant à proximité.

Prise en compte environnementale

Principes environnementaux :

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

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

Programmation

Le site accueillera des activités économiques artisanales et commerciales.

Fonctionnement

Le projet sera accessible depuis la rue Denis Papin. Une voie mixte (voitures, poids-lourds, piétons, cycles) desservira le projet

Des aires de stationnement communes pourront être aménagées pour optimiser le foncier..

Paysage

La préservation des lisières des boisements situés en frange du site sera prise en compte.

Aménagement et cadre bâti

Une optimisation du bâti (réalisation de bureaux en étage par exemple) et des aménagements (limiter les marges de recul inutiles) sera prévue pour optimiser le foncier et limiter la consommation d'espace.

Prise en compte environnementale

Les zones humides inventoriées sur le site seront préservées.

Principes environnementaux :

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.
- Encourager les dispositifs d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques en toiture par exemple).