

DEPARTEMENT DES CÔTES D'ARMOR  
COMMUNE DE LOUANNEC

## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### **PIECE N° 3 :**

### **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

JUILLET 2015



**Arrêté** par délibération du Conseil Municipal le :

**Approuvé** par délibération du Conseil Municipal le :



# SOMMAIRE

<b>LE PROJET COMMUNAL ET LA PRISE EN COMPTE DE LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....</b>	<b>4</b>
<b>LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD DE LOUANNEC.....</b>	<b>6</b>
<b>1 Poursuivre une croissance démographique maîtrisée et assurer le renouvellement de la population .....</b>	<b>7</b>
1.1 Assurer une croissance maîtrisée et équilibrée :.....	7
1.2 Favoriser l'accueil de nouveaux ménages en permettant le parcours résidentiel sur le territoire : .....	7
<b>2 Affirmer la centralité du bourg tout en permettant un développement équilibré du territoire .....</b>	<b>8</b>
2.1 Affirmer le secteur de centralité.....	8
2.2 Achever l'urbanisation de Kernu.....	8
2.3 Prioriser les développements urbains dans le bourg et sur ses franges .....	8
2.4 Permettre une densification du hameau de Nantouar .....	8
2.5 Inscrire les nouveaux projets dans une démarche d'intégration urbaine, paysagère et environnementale.....	8
<b>3 Affirmer les espaces fédérateurs et connecter les pôles de vie .....</b>	<b>9</b>
3.1 Maintenir et développer les équipements.....	9
3.2 Renforcer les connexions vers le centre bourg.....	9
3.3 Développer et mettre en réseau les espaces fédérateurs.....	9
<b>4 Encourager un développement économique pérenne .....</b>	<b>10</b>
4.1 Soutenir le développement économique en accompagnement de la croissance démographique .....	10
4.2 Maintenir et développer les activités agricoles.....	10
4.3 Favoriser les activités maritimes, touristiques et de loisirs.....	10
<b>5 Préserver et valoriser le patrimoine environnemental de Louannec....</b>	<b>11</b>
5.1 Protéger et mettre en valeur la façade littorale .....	11
5.2 Préserver la trame verte .....	11
5.3 Préserver la trame bleue .....	11
5.4 Protéger les corridors écologiques .....	11
<b>6 Affirmer l'identité communale .....</b>	<b>12</b>
6.1 Qualifier les entrées de ville .....	12
6.2 Valoriser les paysages ruraux, naturels et littoraux .....	12
6.3 Valoriser et poursuivre le réseau de promenade.....	12
6.4 Agir pour le maintien du patrimoine architectural et urbain de Louannec....	12

## LE PROJET COMMUNAL ET LA PRISE EN COMPTE DE LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La notion de développement durable a d'abord été prise en compte dans le code de l'environnement. La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, transcrit l'objectif de développement durable dans l'article L. 110 -1 du code de l'environnement qui précise que la protection de l'environnement, sa mise en valeur, sa restauration et sa gestion « **sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et de santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs** ».

Le principe a ensuite été repris par les lois d'urbanisme et d'aménagement du territoire. C'est un des enjeux fondamentaux du renouveau de la planification induit par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000. Associée au renforcement de l'intercommunalité (loi « Chevènement » du 12 juillet 1999) et la prise en compte de l'échelle des agglomérations et des pays dans l'aménagement du territoire (loi « Voynet » du 25 juin 1999), la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) contribue à un développement mieux équilibré des territoires urbains et ruraux. Ces enjeux ont ensuite été complétés par la loi « Engagement National pour l'Environnement », ou Grenelle 2 (loi du 12 juillet 2010) qui renforce la dimension environnementale des documents d'urbanisme et en les mettant tous en cohérence autour d'un objectif fédérateur : le développement durable. La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) adapté par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014 est venu compléter le contenu du PADD qui doit désormais (art L123-13) définir des orientations en matière de paysage et fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'article **L.121-1 du code de l'urbanisme** expose les nouveaux objectifs que doivent mettre en œuvre les Plans Locaux d'Urbanisme;

*« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- d) Les besoins en matière de mobilité.*

*1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

Le Grenelle de l'environnement a renforcé et complété les principes des grands équilibres édictés par la loi SRU. Ainsi, la loi « Grenelle 1 » (3 Août 2009) et la loi « Engagement National pour l'Environnement » ou Grenelle 2 (12 juillet 2010) ou

encore la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ou loi ALUR (24 mars 2014) ont mis l'accent sur « la gestion économe de l'espace » et « la préservation et la restauration des continuités écologiques ». Cette disposition réglementaire précise le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables à l'**article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme** :

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

Dans le respect des lois et des documents supra-communaux, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est avant tout la définition du projet communal, concernant l'évolution du territoire dans son ensemble. Il permet au PLU de dépasser une vision uniquement réglementaire pour acquérir une vision globale prospective, définissant un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement engagées par la commune.

# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD DE LOUANNEC

L'axe central du projet communal de Louannec est d'assurer un développement harmonieux de la commune appuyé sur ses deux pôles urbains complémentaires.

Les 6 grandes orientations suivantes fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Louannec :

- 1 POURSUIVRE UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MAITRISEE ET ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION**
- 2 AFFIRMER LA CENTRALITE DU BOURG TOUT EN PERMETTANT UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE**
- 3 AFFIRMER LES ESPACES FEDERATEURS ET CONNECTER LES POLES DE VIE**
- 4 ENCOURAGER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE PERENNE**
- 5 PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL DE LOUANNEC**
- 6 AFFIRMER L'IDENTITE COMMUNALE**

## 1 POURSUIVRE UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MAITRISEE ET ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION

---

### 1.1 Assurer une croissance maîtrisée et équilibrée :

- > Poursuivre le rythme de croissance démographique à un rythme de 1,5 % en moyenne par an, pour atteindre un objectif de 3 700 habitants à l'horizon 2025
- > Encadrer les extensions urbaines par des projets d'aménagement d'ensemble d'une densité moyenne de 20 logements par ha conformément au SCoT
- > Offrir un potentiel urbanisable en cohérence avec le projet communal : proposer une offre foncière d'environ 20 ha dont 30 % en dents creuses ou renouvellement urbain

### 1.2 Favoriser l'accueil de nouveaux ménages en permettant le parcours résidentiel sur le territoire :

- > Permettre une croissance du parc de logements afin de le diversifier et assurer le renouvellement de la population communale
  - Permettre aux personnes âgées en perte de mobilité de rester sur la commune et notamment dans le centre bourg à proximité des commerces, services et équipements ;
  - Permettre aux ménages, quel que soit leur niveau de ressources, de pouvoir s'installer sur la commune et d'avoir le choix entre l'accession à la propriété et la location.
  - Développer l'offre de logements pour les primo-accédants
- > Permettre une diversification du parc de logements : petits collectifs, maisons de ville, habitat groupé et maisons individuelles sur des terrains de tailles diversifiées, en locatif et accession
- > Engager des programmations mixtes de façon égalitaire pour l'ensemble des nouveaux projets d'habitat, tant pour les projets portés par la collectivité que d'initiative privée

## 2 AFFIRMER LA CENTRALITE DU BOURG TOUT EN PERMETTANT UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE

---

### 2.1 Affirmer le secteur de centralité

- > Définir un pôle de centralité élargi à l'échelle du poids de population de Louannec intégrant un espace central
- > Définir le secteur de centralité commerciale pour
  - Assurer la préservation et le développement de l'offre en commerces, services et équipements: définir un linéaire de protection commerciale
  - Empêcher les implantations de commerces de proximité en dehors du secteur de centralité
- > Renforcer le poids de population à proximité immédiate des commerces, services et équipements pour intensifier les flux dans le centre-bourg
- > Aménager une place centrale, espace fédérateur à l'échelle de la commune

### 2.2 Prioriser les développements urbains dans le bourg et sur ses franges

- > Développer prioritairement en densification et renouvellement urbain: encourager l'urbanisation des dents creuses en assouplissant certaines règles du PLU
- > Préserver la qualité du cadre de vie: encadrer la densification pour préserver la qualité du cadre de vie en introduisant des règles ou orientations spécifiques dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation
- > Intégrer les enjeux agricoles dans la définition des sites d'extension urbaine.

### 2.3 Inscrire les nouveaux projets dans une démarche d'intégration urbaine, paysagère et environnementale

- > Coudre les futurs projets d'urbanisation avec la trame urbaine existante : liaisons, morphologie urbaine, liens paysagers, insertion dans le grand paysage...
- > Travailler les formes urbaines :
  - Développer des projets emprunts d'urbanité et structurants l'espace public
  - Privilégier les formes urbaines compactes
  - Initier des formes urbaines capables d'évoluer dans le temps : éviter la création d'espaces libres trop contraints pour pouvoir être appropriés, encourager les implantations des constructions sur les limites parcellaires et/ou à l'alignement des voies
  - Eviter la stigmatisation des logements aidés
- > Préserver et valoriser les qualités urbaines, paysagères et architecturales du site et de son environnement (trame bocagère et arborée, perspectives paysagères, sur des bâtiments remarquables, prolongement de la trame urbaine historique...)
- > Intégrer une démarche environnementale :
  - Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation des sols
  - Favoriser les plantations d'espèces locales dans un souci d'économie d'énergie, de limitation des dépenses publiques et de préservation de l'environnement.
- > Mettre en œuvre des démarches de concertation de la population

### 3 AFFIRMER LES ESPACES FEDERATEURS ET CONNECTER LES POLES DE VIE

---

#### 3.1 Maintenir et développer les équipements

- > Assurer l'arrivée de nouvelles populations sur la commune afin de maintenir les équipements et services existants
- > Répondre aux attentes des habitants actuels et futurs (micro-crèche, personnes âgées...)
- > Prévoir le déplacement du stade de football en lien avec le développement du bourg

#### 3.2 Renforcer les connections vers le centre bourg

- > Poursuivre le déploiement des liaisons avec les villages et hameaux, notamment cycles
- > Développer les connections piétonnes entre les quartiers et le centre bourg

#### 3.3 Développer et mettre en réseau les espaces fédérateurs

- > Mettre en réseau les sociotopes
- > Créer un espace de convivialité dans le cœur de bourg, vecteur de lien social et fédérateur à l'échelle de la commune

## 4 ENCOURAGER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE PERENNE

---

### 4.1 Soutenir le développement économique en accompagnement de la croissance démographique

- > Favoriser la mixité fonctionnelle de la trame urbaine existante et au sein des nouvelles opérations
- > Soutenir les développements économiques prévus à l'échelle intercommunale (zone d'activités économiques de Mabiliès)
- > Encourager le développement des énergies renouvelables sur les sites d'activités

### 4.2 Maintenir et développer les activités agricoles

- > Eviter le morcellement des terres agricoles par l'urbanisation
- > Prendre en compte les pratiques agricoles locales : productions sous Appellation d'Origine Contrôlée, ramassage du goémon...
- > Limiter la consommation des espaces agricoles et permettre la modernisation des exploitations
- > Favoriser la diversification des activités agricoles sur le lieu d'exploitation et sans compromettre l'activité agricole (gîtes ou camping à la ferme, vente directe,...)
- > Encadrer les implantations des logements de fonction des agriculteurs
- > Permettre le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, dans le respect de l'activité agricole

### 4.3 Favoriser les activités maritimes, touristiques et de loisirs

- > Préserver et entretenir les ouvrages maritimes et portuaires
- > Conserver et développer les équipements et infrastructures liés au tourisme (gîtes, camping, hôtellerie)

## 5 PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL DE LOUANNEC

---

### 5.1 Protéger et mettre en valeur la façade littorale

- > Respecter les capacités d'accueil de la commune
- > Identifier et préserver les coupures d'urbanisation du territoire
- > 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
- > Permettre le développement de l'urbanisation en continuité de l'agglomération

### 5.2 Préserver la trame verte

- > Préserver le maillage bocager
  - Identifier et protéger le maillage bocager et les talus au titre de la loi Paysage voire des Espaces Boisés Classés en fonction de son rôle écologique et hydrologique
  - Renforcer le maillage bocager en favorisant la plantation d'essences locales et la réalisation de clôtures en haies végétales dans les espaces agricoles
- > Protéger les boisements et leurs lisières et imposer la replantation des boisements détruits

### 5.3 Préserver la trame bleue

- > Préserver les cours d'eau et le patrimoine hydraulique :
  - Protéger les fonds de vallées de toutes nouvelles constructions,
  - Protéger les boisements à proximité des cours d'eau (ripisylves) favorable à une meilleure qualité de l'eau
  - Identifier et protéger les zones humides

- Limiter l'imperméabilisation des sols afin de permettre l'écoulement naturel des eaux et de limiter les ruissellements inhabituels propices aux inondations
- > Assurer une bonne gestion de l'assainissement et des eaux pluviales :
  - Réglementer l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales
  - Proposer des solutions de gestion alternatives des eaux pluviales

### 5.4 Protéger les corridors écologiques

- > Maintenir les continuités écologiques identifiées
- > Traiter et compenser les ruptures dans les continuités entre la trame verte et la trame bleue afin de renforcer les corridors écologiques

## 6 AFFIRMER L'IDENTITE COMMUNALE

---

### 6.1 Qualifier les entrées de ville

- > Stopper l'étalement urbain le long des voies
- > Traiter les transitions ville/campagne
- > Donner une vocation aux espaces non bâtis en entrée de ville ouest
- > Gérer l'interface entre le Croajou et le bourg
- > Intégrer le traitement de l'entrée de ville Est dans les nouveaux projets

### 6.2 Valoriser les paysages ruraux, naturels et littoraux

- > Préserver et valoriser les perspectives sur la mer
- > Valoriser la présence de l'eau dans le bourg

### 6.3 Valoriser et poursuivre le réseau de promenade

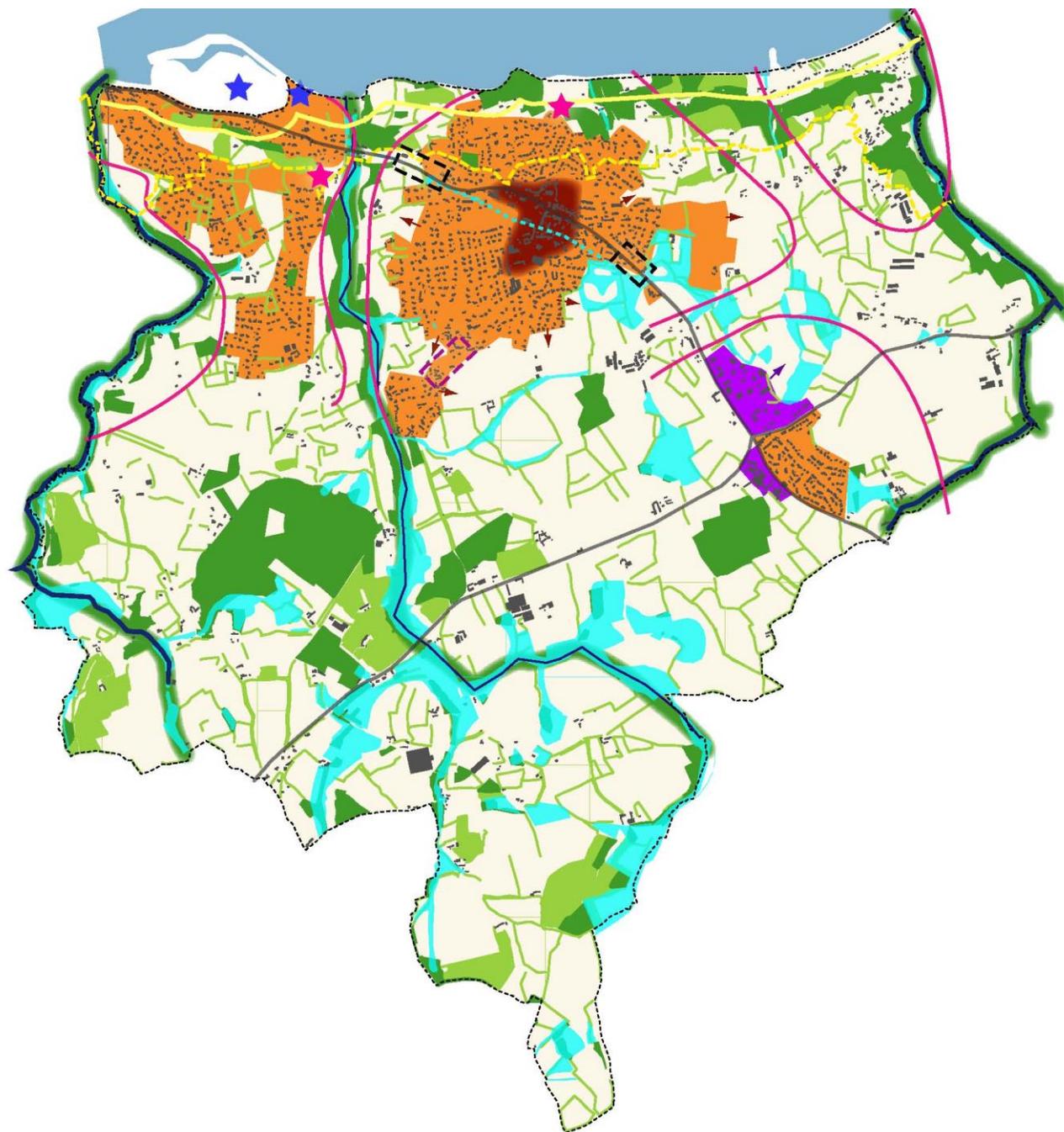
- > Poursuivre et sécuriser le maillage de liaisons douces rurales, urbaines et littorales : cycliste, pédestre et équestre
- > Prévoir des outils d'acquisition foncière du type emplacement réservé au PLU
- > Intégrer les projets de circuits cycles en cours à l'échelle intercommunale et départementale

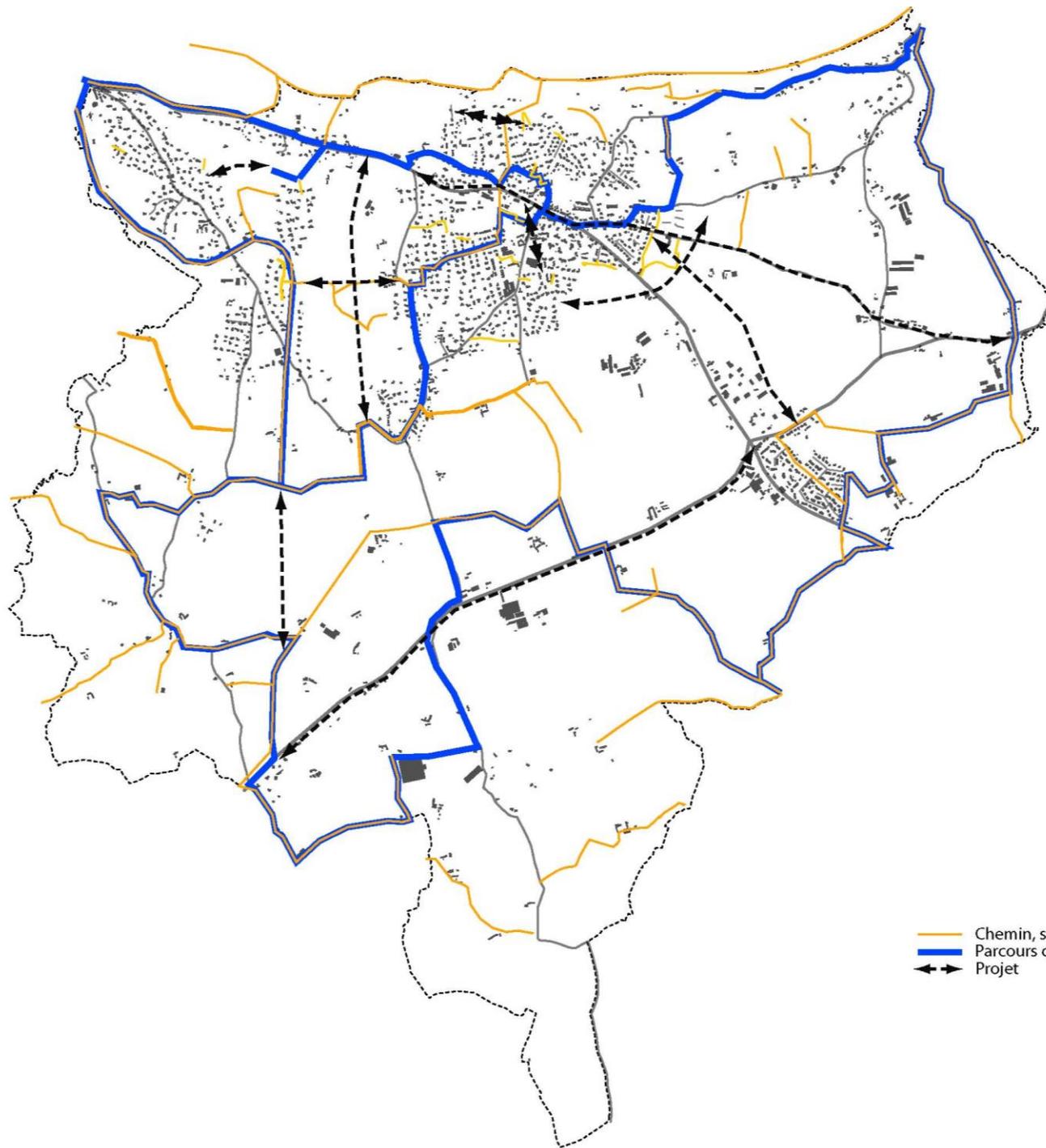
### 6.4 Agir pour le maintien du patrimoine architectural et urbain de Louannec

- > Identifier et préserver le patrimoine bâti remarquable (édifices remarquables, petits éléments patrimoniaux ruraux)
- > Préserver et prolonger les caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales traditionnelles du tissu historique du centre bourg et des hameaux
  - Favoriser la structuration de l'espace public par des continuités bâties, des éléments paysagers...
  - Encadrer les volumétries, les implantations des constructions, les aspects extérieurs, les traitements paysagers...

# CARTES DE SYNTHÈSE

- 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 Crouajou et le bourg
- Sociotope à valoriser





- Chemin, sente, parcours équestre
- Parcours cyclable
- ↔ Projet