

LOUDEAC COMMUNAUTE
BRETAGNE CENTRE

.....**PLUI H**

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Pièce 2 du dossier de PLUI

PLUI approuvé le 9 mars 2021

➤ Mise à jour n°2 par arrêté du 5 février 2024



SOMMAIRE

INTRODUCTION

Le PADD au sein du PLUi H	3
Le PADD du PLUi H et le SCoT de Loudéac Communauté Bretagne Centre	3

PARTIE 1 : LE POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE ET LES 3 GRANDS AXES STRATEGIQUES DU PROJET

Le positionnement : « Loudéac Communauté, centre Bretagne : Active, inventive, solidaire et patrimoniale ! »	6
Les 3 grands axes stratégiques du projet	7

PARTIE 2 : LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DES POLITIQUES PUBLIQUES DU PADD

1. Un territoire patrimonial vivant qui se réinvente	10
A. Valoriser et sauvegarder la ressource écologique et paysagère	10
B. Protéger la qualité de l'eau au travers d'une démarche transversale pour tous les projets	15
C. Associer le réseau hydrographique, les étangs et les forêts à la politique culturelle, sportive et touristique du territoire en lien avec Kalon Breizh	15

D. Mettre en œuvre une stratégie patrimoniale ambitieuse	19
--	----

2 L'économie, moteur du développement

A. Faciliter les mutations d'un modèle économique agricole durable, diversifié et créateur de valeur ajoutée	22
B. Affirmer une identité économique innovante et organiser l'accueil des entreprises	23
C. Développer l'économie tertiaire productive et résidentielle en capitalisant sur la stratégie touristique	25
D. Intégrer le territoire dans une économie des flux	27

3 : Des modes de vie solidaires et une organisation de proximité autour d'un pôle attractif

A. Renforcer le Pôle urbain de Loudéac	29
B. Irriguer le territoire à l'échelle des 8 espaces de vie	32
C. Confirmer l'ambition résidentielle	38

Introduction



LE PADD AU SEIN DU PLUI H

Au titre de l'article L.151-5 Code de l'urbanisme :

" Le projet d'aménagement et de développement durables définit :
1° 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 ;
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. "

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document politique pivot du PLUI H. Il fixe le projet de territoire choisi par les élus qu'il décline en orientations d'aménagement et des politiques publiques.

Ces orientations répondent aux attentes du Code de l'urbanisme. Elles sont garantes de la cohérence du projet territorial que les différentes pièces réglementaires du PLUI H traduisent à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du Programme d'Orientations et d'Action de l'Habitat (POA), ainsi que du règlement.

LE PADD DU PLUI H ET LE SCoT DE LOUDEAC COMMUNAUTE BRETAGNE CENTRE

Le Schéma de Cohérence Territoriale et le PLUI H de Loudéac Communauté Bretagne Centre relèvent du même périmètre territorial. Ils portent un même projet stratégique pour le territoire que chaque document traduit selon ses compétences propres et selon ses échéances de programmation :

- ▶ Le SCoT est établi à horizon 2040, soit 20 ans à compter de 2020 ;
- ▶ Le PLUI H fixe les objectifs à horizon 10 / 12 ans à compter de 2020, en compatibilité avec le SCoT.

L'articulation entre ces 2 documents est ainsi particulièrement forte :

- ▶ Le projet du PADD de PLUI H adopte le positionnement et les axes stratégiques du projet du SCoT.
- ▶ Il décline ces axes à travers des orientations d'aménagement et des politiques publiques qui sont le cadre pour la traduction réglementaire du PLUI H.

Le PADD du PLUI H « prépare » ainsi la compatibilité avec le SCoT.

Pour mieux mettre en valeur ce lien entre SCoT et PLUI H, le présent PADD est organisé ainsi :

Partie 1 – Le positionnement du territoire et les 3 grands axes stratégiques du projet :

- ▶ Cette première partie explicite le positionnement territorial et les 3 grands axes stratégiques retenus par le projet du SCoT et que le PLUI adopte pour les décliner dans la seconde partie du PADD en orientations d'aménagement et des politiques publiques.

Partie 2 – Les orientations d'aménagement et des politiques publiques du PADD

- ▶ Cette seconde partie explicite les orientations du PADD du PLUI dans une logique d'application du SCoT ; cette application du SCoT trouvant sa traduction complète à travers l'ensemble cohérent que forme le PADD PLUI et les OAP et règlement qui le déclinent.

Partie 1



**LE POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE ET LES 3
GRANDS AXES STRATEGIQUES DU PROJET**

LE POSITIONNEMENT : « Loudéac Communauté, centre Bretagne : Active, inventive, solidaire et patrimoniale ! »

La stratégie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Loudéac Communauté Bretagne Centre s'inscrit dans une démarche de valorisation des ressources endogènes du territoire, de renforcement de sa qualité globale et de ses aménités territoriales en intervenant dans toutes les dimensions qui y sont liées, de la préservation du patrimoine naturel et bâti à une politique de l'habitat ambitieuse en passant par le renforcement du maillage commercial de proximité et de l'offre touristique.

Le PADD a l'objectif de valoriser Loudéac Communauté Bretagne Centre comme un espace d'ouverture et un espace de liens intégrés aux flux bretons, nationaux et internationaux entre métropoles et dynamiques littorales nord et sud. Il considère également le territoire de Loudéac comme un pôle urbain à faire émerger pour mieux valoriser ses liens avec Pontivy et Ploërmel.



La question posée est bien celle de la révélation d'un territoire aux qualités multiples, porteur de liens avec les territoires voisins ; des liens non seulement fondés sur sa performance économique, son inventivité, et ses modes de vie solidaires mais aussi sur une richesse patrimoniale vivante méconnue.

Cette richesse patrimoniale associe patrimoine naturel, patrimoine bâti et patrimoine immatériel. Ce patrimoine immatériel s'incarne dans des savoirs faire ancrés dans l'histoire bretonne (toiles / la marine, forges / exploitation des mines, modes constructifs vernaculaires et religieux, architecture propre à un pays...) et qui sont aujourd'hui une nouvelle source de valorisation.

Le lien intime entre le territoire et les activités humaines qui s'y développent est porteur de sens et peut être le support d'une nouvelle attractivité résidentielle, économique et touristique.

Ainsi, si la question économique reste au cœur de la stratégie du territoire qui rebondit en innovant et diversifiant ses activités autour du système agro-industriel, le territoire entend révéler et faire vivre au présent ses qualités patrimoniales.

C'est un point d'appui et d'articulation majeur pour une alliance touristique littoral / centre Bretagne et pour une attractivité résidentielle choisie.

Cette stratégie s'inscrit dans l'objectif de toujours renforcer la gestion des proximités et le fonctionnement du maillage du territoire autour d'un pôle urbain de Loudéac à faire émerger au-delà des services par un aménagement qualitatif attractif.

LES 3 GRANDS AXES STRATEGIQUES DU PROJET

Axe 1. Un territoire patrimonial vivant, qui se réinvente

Objectif de cet axe : Une reconnaissance et une valorisation spatiale du patrimoine naturel, bâti et immatériel pour développer le potentiel touristique, culturel, sportif et de loisirs mais aussi pour répondre aux enjeux du changement climatique (eau / énergie)

En effet, faire (re)découvrir et dynamiser le patrimoine naturel, bâti et culturel du territoire de Loudéac Communauté Bretagne Centre est un premier objectif pour asseoir l'attractivité du territoire et valoriser ses ressources.

Territoire économiquement dynamique, Loudéac ne saurait se limiter à cette perception alors même que ce dynamisme économique repose sur une histoire, une géographie et une culture commune sur lesquels le territoire doit s'appuyer.

Son patrimoine et ses ressources naturelles multiples redécouverts et valorisés sont des vecteurs essentiels pour une attractivité choisie et durable en ce qu'ils rencontrent les attentes des populations en recherche de sens et de qualité de vie.

Cette approche nécessite une réelle prise de position sur ce patrimoine dont la mise en valeur est nécessaire dans une perspective non pas de mise sous cloche mais d'adaptation aux usages et enjeux du 21ème siècle.

Il s'agit ainsi d'actionner le moteur d'une attractivité renouvelée qu'est le patrimoine naturel riche du territoire de Loudéac dans un contexte de changement climatique qui impose de protéger ces espaces variés.

Valoriser ce patrimoine, c'est d'abord continuer à protéger ces ressources paysagères et écologiques nombreuses, en adoptant une gestion intégrée et transversale de la trame verte et bleue.

L'objectif est d'affirmer le territoire comme un territoire patrimonial vivant, support d'une qualité de vie améliorée : revaloriser le bâti agricole, renouveler les usages pour le bâti ancien, faire vivre l'artisanat local s'appuyant sur des savoirs faire historiques liés également au bâti, développer les ressources locales d'énergie, soutenir les activités touristiques et sportives prenant appui sur ces paysages préservés, développer un urbanisme de qualité en s'appuyant sur un maillage territorial de proximité fonctionnel...

Axe 2. L'économie, moteur du développement

Objectif de cet axe : Le déploiement des fonctions et services économiques pour favoriser l'attractivité du territoire et le renouvellement / renforcement du système agro-industriel par l'innovation et la diversification des filières

La force du territoire est son attractivité par l'emploi, mais la spécialisation de son économie peut devenir une fragilité en période de crise. La valorisation économique doit permettre de mieux lier cette attractivité aux atouts intrinsèques du territoire. L'attractivité économique est une spécificité par rapport aux bassins d'emplois limitrophes puisque le taux de concentration de l'emploi sur le territoire reste important. L'économie repose en grande partie sur une filière agro-alimentaire qui, si elle permet de rendre les effets de la crise moins perceptibles puisqu'en valeur absolue le nombre d'emplois n'a fait qu'augmenter sur le territoire, reste conjoncturelle et soumise aux crises successives de l'agriculture. Le territoire dispose cependant d'importantes marges de manœuvre pour accroître son économie présente, notamment son cadre de vie et un

potentiel de développement de nouveaux emplois plus diversifiés à même d'attirer de nouveaux ménages.

Il est important de fixer les ménages attirés par l'emploi sur le territoire en valorisant ses atouts et la qualité du cadre de vie. C'est un atout essentiel pour diversifier et moderniser les filières. Il s'agit aussi de soutenir le développement de l'agriculture tout comme celui de l'industrie qui doivent rester liés pour conserver la valeur ajoutée de ce territoire. L'objectif est de permettre le développement d'emplois plus qualifiés, qui nécessite l'arrivée d'une nouvelle population. Il s'agit également de favoriser les créations d'entreprise en lien avec les filières déjà présentes afin de développer un écosystème d'entreprises. L'économie doit devenir un moteur du développement territorial et participer à son attractivité.

Axe 3. Des modes de vie solidaires et une organisation de proximité autour d'un pôle attractif

Objectif de cet axe : Une organisation de la vie locale qui répond aux besoins des habitants tant en matière de services et de logements que d'emploi dans une logique de maillage et de reconnaissance des espaces de vie autour d'un pôle urbain à faire émerger

Le PADD a pour objectif de promouvoir la qualité du territoire pour une attractivité résidentielle pérenne. Cette attractivité passe par un renforcement du pôle urbain de Loudéac notamment par l'appui sur un positionnement géographique fort, un urbanisme de qualité en centre-ville mais également des aménités qualitatives.

L'affaiblissement de l'économie résidentielle doit être surveillé, mais le territoire dispose d'une marge de manœuvre importante pour la développer. Un des atouts du territoire est son maillage de proximité : les pôles sont assez peu éloignés les uns des autres, et l'emploi se trouve sur le territoire. Le fort ancrage de la population résidente permet ainsi de réduire les navettes domicile-travail. Le renforcement du secteur des transports ces dernières années, ainsi que de filières

innovantes sont également des opportunités pour diversifier l'emploi, et notamment renforcer la dimension métropolitaine.

Ces modes de vie historiquement solidaires sont un levier important pour fixer les habitants sur le territoire à l'aide d'une déclinaison d'objectifs ambitieux en termes d'habitat et d'aménagement.

3 Axes pour une stratégie de valorisation du territoire

Les 3 axes ci-avant traduisent une stratégie de valorisation du territoire qui nécessite une approche globale et de faire converger à cette fin les politiques territoriales sectorielles. Ils doivent ainsi être réalisés de façon parallèle et intégrée car le développement d'une économie présentielle implique d'intervenir sur de nombreux plans de façon concomitante.

Partie 2



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DES POLITIQUES PUBLIQUES DU PADD

AXE 1 : UN TERRITOIRE PATRIMONIAL VIVANT, QUI SE REINVENTE

A. Valoriser et sauvegarder la ressource écologique et paysagère

L'ambition est de protéger et mettre en valeur la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire. Elle est le socle d'une politique transversale forte du projet pour un mode de développement et une attractivité territoriale durables où convergent toujours plus transition écologique, valorisation d'un patrimoine vivant et dynamisme économique.

Pour cela, la Trame Verte et Bleue de Loudéac Communauté Bretagne Centre est organisée autour de plusieurs objectifs :

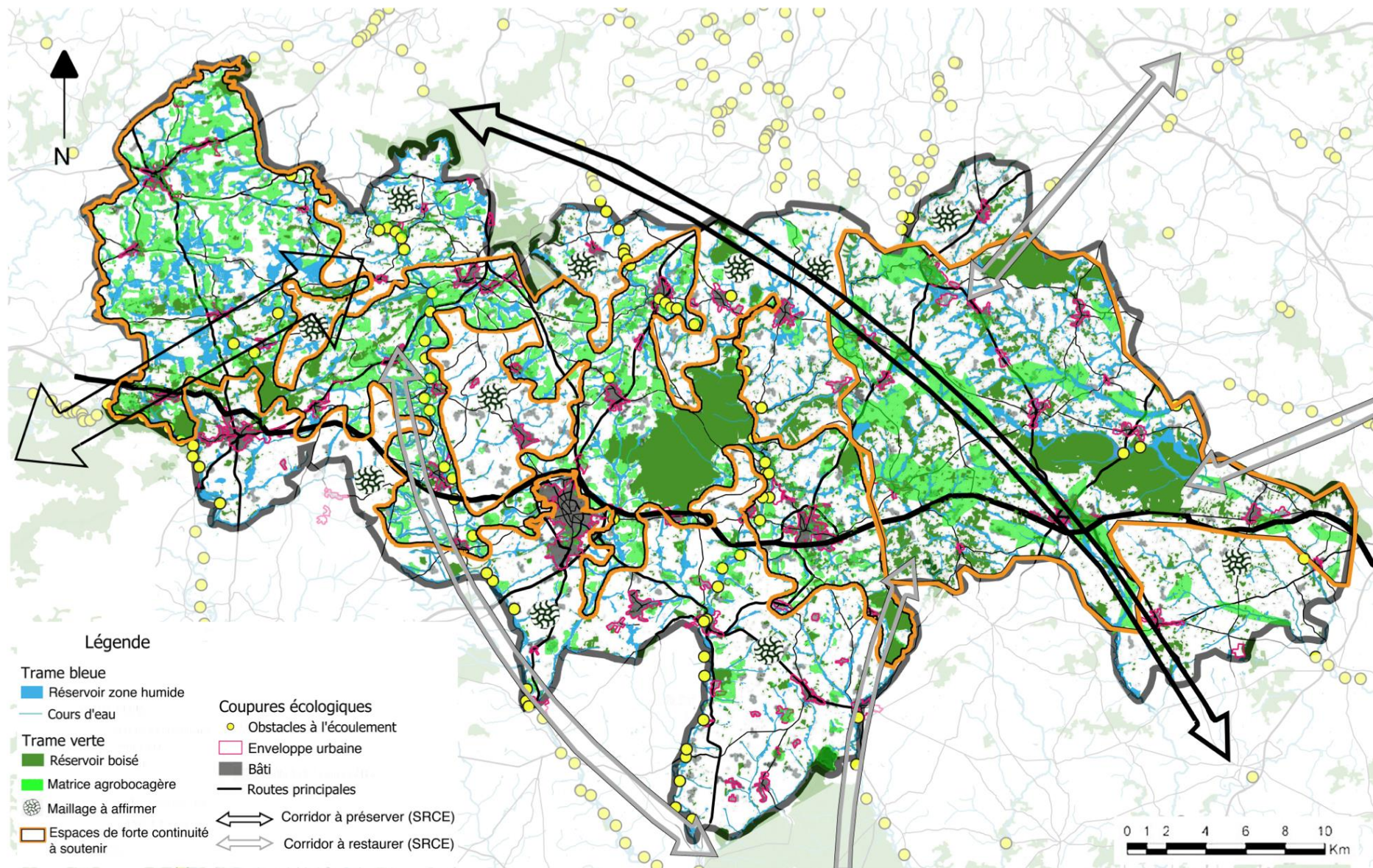
- ▶ Préserver la biodiversité et conforter la connectivité environnementale du territoire tout en prenant en compte toutes les fonctions de l'espace (urbanisation, déplacements, agriculture, sylviculture, productions d'énergie).
- ▶ Maintenir dans la durée des ressources en bon état et développer les moyens d'adaptation au changement climatique via un aménagement contribuant à l'amélioration du cycle de l'eau et à la limitation des pressions.
- ▶ Accroître le rôle patrimonial de la trame écologique et de ses multiples services pour l'aménagement du territoire et la mise en valeur des facteurs de qualité de Loudéac Communauté Bretagne Centre :
 - Qualité paysagère ;
 - Prévention et la gestion des risques naturels (inondation, incendie,) ;
 - Possibilité de valoriser les ressources naturelles pour l'énergie et plus généralement au service d'une économie circulaire ;
 - Qualité intrinsèque des productions agricoles ;
 - Développement de la sensibilisation à l'environnement et de la solidarité territoriale autour de ce patrimoine commun et reconnu.

La Trame Verte et Bleue du PLUI se compose ainsi à la fois de réservoirs de biodiversité « verts » et « bleus », d'espaces agro-naturels et de continuités écologiques principalement liées au maillage de haies et aux ripisylves le long des cours d'eau, assurant une connexion naturelle ou agricole entre ces différents espaces.

Le bon fonctionnement de cette trame consiste à protéger des espaces de grande richesse écologique et sensibles aux pressions anthropiques, ainsi qu'à assurer un maillage efficace avec les espaces de nature plus ordinaire qui jouent un rôle d'amplificateur des échanges biologiques et de régulation des flux pluviaux. PLUI prévoit pour cela les objectifs ci-après.

« Ces objectifs mettent ainsi en œuvre à l'échelle du PLUI la trame verte et bleue du SCoT de Loudéac Communauté Bretagne Centre, en déclinaison du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) en vigueur, mais aussi des SAGE et SDAGE applicables dont les attentes en matière de qualité des ressources et milieux (aquatiques et humides) sont indissociables de la qualité du fonctionnement écologique global du territoire. »

La Trame Verte et Bleue



• Préserver les réservoirs de biodiversité boisés et leurs abords

Les réservoirs de biodiversité regroupent des milieux naturels qui concentrent la biodiversité la plus forte et sont des marqueurs paysagers et patrimoniaux reconnus au-delà du territoire, tout comme ils participent au fonctionnement d'activités emblématiques (primaires, récréatives, culturelles, touristiques...).

Majoritairement localisés en têtes de bassins versants, ces réservoirs ont un rôle stratégique pour l'armature écologique régionale (cf. SRCE) et la qualité du réseau hydrographique, notamment :

- ▶ Les sites NATURA 2000 (Forêt de Quénécan, vallée du Poulancre, landes de Liscuis et gorges du Daoulas et la Forêt de Lorge, Landes de Lanfrains et la Cîme de Kerchouan) ;
- ▶ Les sites faisant l'objet de programme de gestion et de mise en valeur (ouverture au public...) au titre des Espaces Naturels Sensibles du Département ;
- ▶ Les sites inscrits comme le Lac de Guerlédan, l'étang de Bosméleac et le site de Tresby Bel Air.
- ▶ Les forêts (identifiées en ZNIEFF) de Loudéac, de Boquen ou encore celle de la Hardouinais.

Le PLUI attribue à ces réservoirs une protection forte en tant qu'espaces naturels. Il est nécessaire pour cela de combiner de plusieurs dispositifs réglementaires (zonage protecteur N ou A, dispositions de loi paysage, espaces boisés classés, protection des zones humides,...) afin tout à la fois :

- ▶ De mettre en œuvre une protection adaptée aux différentes caractéristiques des milieux écologiques ;
- ▶ De pouvoir répondre aux impératifs de projets d'intérêt général et de fonctions exceptionnelles existantes qui ne peuvent s'implanter en dehors de ces réservoirs (par exemple les activités d'entrepôts d'explosifs dans la forêt de Loudéac), tout en veillant à leur acceptabilité environnementale globale (Natura 2000...);
- ▶ De ne pas exclure l'activité forestière, la valorisation agricole ni les pratiques de loisirs/tourisme dans ces réservoirs dès lors qu'elles sont compatibles avec un mode de gestion durable de ces espaces.

La gestion des abords des réservoirs de biodiversité dans l'aménagement du territoire doit aussi contribuer à limiter les pressions anthropiques sur ces espaces et à préserver/améliorer leur fonctionnement. Pour cela, l'urbanisation doit rechercher systématiquement les possibilités de maintenir une « respiration » autour des cours d'eau et lisières des grands massifs forestiers, mais aussi une inscription dans la maille agrobocagère qui est le lien principal entre les réservoirs de biodiversité du territoire (cf. objectif suivant).



• Assurer le bon fonctionnement écologique de la matrice agrobocagère, principal vecteur de connexion écologique au sein de la trame verte et bleue

L'objectif est de préserver, voire renforcer, un maillage bocager fonctionnel qui contribue aux continuités écologiques, à la maîtrise des ruissellements et pollutions diffuses, à la lutte contre l'érosion des sols, à la qualité des paysages et des espaces de vie.

Cet objectif ne doit pas pour autant amener à figer tous les réseaux de haies, et doit être porté au travers d'une approche dynamique intégrant les objectifs « éviter réduire compenser » à l'échelle du territoire pour que la matrice agrobocagère au global soit forte et de qualité. En effet, il s'agit d'une part de rechercher l'insertion des projets dans la maille bocagère en évitant les coupures, ou en réorganisant des liens bocagers cohérents avec le maillage environnant, ou encore en utilisant le potentiel des projets pour renforcer le réseau ou la qualité des haies existantes (bocage urbain, haies en lisières des zones urbaines et à urbaniser, etc.).

Il s'agit d'autre part de développer une politique de préservation et de compensation de haies qui prend en compte l'objectif de conforter le bocage dans les secteurs du territoire où il est le moins dense, ainsi que dans les secteurs où il favorise l'amélioration des continuités humides et aquatiques (ceinture de zones humides, bords de cours d'eau...).

L'orientation d'aménagement et de programmation du PLUI sur la thématique « Trame verte et bleue » précise cette politique.

Les petits boisements sont une composante de la matrice agrobocagère et leur prise en compte s'inscrit dans la même politique de préservation que pour le maillage bocager. Cette préservation doit aussi intégrer une souplesse suffisante afin de ne pas contrarier l'exploitation forestière ni de sanctuariser des boisements qui ne sont pas de qualité.

• Protéger les cours d'eau et leur espace de fonctionnement

L'amélioration de la qualité des masses d'eau et du fonctionnement du réseau hydrographique est un objectif majeur régional auquel Loudéac Communauté Bretagne Centre entend contribuer à son échelle, d'autant plus que le territoire se situe en amont des bassins versants du Blavet, de l'Arguenon, de la Rance, et de plusieurs affluents de la Vilaine (Oust, Meu, Lié, Hyvet, Ninian).

La protection des cours d'eau vise plusieurs objectifs en faveur de la qualité des continuités aquatiques et des abords des rivières ainsi que d'une prise en compte des cours d'eau dans l'aménagement du territoire valorisant leur place dans les paysages et les espaces urbanisés qu'ils traversent. Cela implique :

- ▶ De reconnaître les cours d'eau résultant des inventaires des SAGE afin de les protéger et de favoriser à leurs abords le maintien d'un corridor riverain via notamment un zonage naturel ou agricole, en particulier lorsque le cours d'eau n'est pas bordé ou associé à des zones humides ou boisements protégés.
- ▶ De favoriser le maintien d'un espace de respiration verte autour des cours d'eau en milieu urbain, le cas échéant associé à un espace de convivialité ou récréatif (adapté à la sensibilité des milieux) qui bénéficie à la qualité de vie des habitants, aux pratiques touristiques ;
- ▶ De prendre en compte dans les projets l'espace de mobilité du cours d'eau et pas seulement le fil d'eau en observant une logique de retrait des constructions afin de maintenir / organiser une zone verte tampon ou de maîtriser l'imperméabilisation ;

- ▶ D'éviter les ruptures de continuités aquatiques et de favoriser au contraire les possibilités de détendre les pressions autour d'elles en préservant les haies et zones humides existants aux abords.
- ▶ De prendre en compte lors d'opération de renouvellement urbain les programmes de restauration des cours d'eau et d'effacement / atténuation d'obstacles afin de faciliter leur mise en œuvre.
- ▶ De prendre en compte les aménagements découlant de la mise en œuvre du projet de la N 164 ainsi que les mesures associées qui sont prévues pour la reconfiguration hydraulique de cours d'eau et les espaces dédiés aux compensations environnementales.



• Protéger les milieux humides

Les zones humides ont un rôle clé et transversal en tant que milieux écologiques spécifiques, espaces liés au fonctionnement du réseau hydrographique, marqueurs paysagers identitaires des ambiances bocagères, régulateurs des flux pluviaux...

Leur protection constitue ainsi un objectif majeur et totalement intégrée au projet territorial de Loudéac Communauté Bretagne Centre. Le PLUI prévoit pour cela :

- ▶ De mettre en œuvre l'objectif prioritaire d'évitement des impacts sur le réseau humide. Cela se traduit à l'échelle du territoire par le choix d'urbanisations résidentielles privilégiant le tissu urbain existant et des localisations en extension qui organisent des enveloppes urbaines cohérentes avec une inscription de qualité dans la trame agrobocagère (proximité avec le centre bourg, limitation des impacts sur l'agriculture, insertion dans le contexte environnemental – zone humide, bocage, topographie...). Cela se traduit aussi par les objectifs ci-après.

- Un dispositif réglementaire du PLUI pour la protection de la trame humide et leur fonctionnalité.

- Identifier les zones humides découlant des inventaires des SAGE et de compléments locaux mis en œuvre dans le cadre des objectifs de ces schémas.
- Préserver de l'urbanisation les zones humides ainsi identifiées (qui peuvent être précisées lors des projets) tant dans les zones urbaines, à urbaniser que naturelles et agricoles, et encadrer les exceptions admises dans ces zones en termes d'aménagement et projets, selon les exigences des SAGE et SDAGE applicables (type de projets admis, mesures d'évitement, réduction et compensatoire, etc...)
- Organiser la mise en œuvre de réduction / compensation des impacts sur les zones humides qui ne peuvent être évités dans le cadre de quelques projets et sites excitants stratégiques et contribuant aux grands équilibres du projet du territoire.

L'orientation d'aménagement et de programmation du PLUI sur la thématique « trame verte et bleue » précise cette organisation.

- Une politique de gestion des eaux pluviales qui privilégie l'infiltration (hydraulique douce) et valorise le rôle du bocage dans et en lisière des zones urbaines et à urbaniser pour limiter / réguler les rejets superficiels ;
- D'éviter les contacts directs entre urbanisation et zone humide. Au contraire, il s'agit de favoriser des espaces tampons pouvant améliorer la fonctionnalité de la zone humide (haie bocagère...) et aussi être le support d'équipements et aménagements légers valorisant pour l'espace résidentiel ou économique : espace jardiné, liaison douce, etc.

- **Assurer la fonctionnalité des continuités écologiques et la lisibilité de la trame paysagère associée en lien avec l'espace urbanisé**

Cet objectif est mis en œuvre à travers les actions précédentes en faveur de la trame verte et bleue. Au surplus, la volonté est de mettre l'accent sur la complémentarité et la qualité du maillage urbain, de la trame environnementale et des espaces agricoles dans le projet du territoire.

Cela implique d'atténuer les effets de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des espaces urbains en favorisant le prolongement de la trame paysagère et écologique dans les zones urbanisées ou projetées :

- S'appuyer sur le potentiel d'opérations d'aménagement pour développer des connexions douces et vertes au sein des bourgs et villes, notamment à Loudéac, autour des voies vertes (V6 et V8) en traversée urbaine, dans les cœurs d'îlots des bourgs ... ;
- Maintenir ou développer des respirations vertes dans l'espace urbain, via par exemple l'aménagement / la requalification d'espaces publics, le maintien de fonds de jardins en lien avec des haies bocagères, la mise en valeur de mares restaurées,...

Cela implique aussi de veiller à ce que les constructions liées aux activités primaires et l'évolution des équipements touristiques fassent l'objet d'une insertion paysagère soignée et n'impliquent pas un effet de mitage ou de développement diffus.

- **Faciliter la restauration des continuités écologiques**

- Assurer lors d'aménagements aux abords de la RN 164 et de la D700, la capacité d'intervention et de gestion des maîtres d'ouvrages (Etat, Département) pour réaliser les ouvrages ou actions permettant d'organiser la transparence écologique des ouvrages (passage à faune, gestion hydraulique des cours d'eau etc.) ;
- Mettre en œuvre les objectifs du PLUI pour la préservation du bocage et des petits boisements en prenant en compte le rôle de la matrice bocagère pour contribuer à la transparence des infrastructures routières et faciliter ainsi leur franchissement par la faune et la flore ;
- Lors des opérations d'aménagements aux abords des cours d'eau prendre en compte les programmes de restauration de cours et d'effacement / atténuation d'obstacles aquatiques afin de faciliter leur mise en œuvre.

B. Protéger la qualité de l'eau au travers d'une démarche transversale pour tous les projets

La qualité de l'eau est un marqueur essentiel de la qualité environnementale du territoire ; cette dernière étant elle-même stratégique pour l'attractivité du territoire (économique et du cadre de vie) et la renommée de ses activités et productions. La volonté est ainsi de protéger durablement la qualité de l'eau ; ce qui implique des actions transversales.

• Assurer durablement la qualité des eaux superficielles par le bon fonctionnement de la Trame Verte et Bleue

- ▶ Améliorer le fonctionnement hydraulique des eaux de surface et limiter la diffusion des intrants par la poursuite d'actions coordonnées avec les agriculteurs (MAE...);
- ▶ Maîtriser les flux ruisselés et gérer les pollutions diffuses par une protection des haies, ripisylves, bosquets et zones humides (cf. les objectifs ci-avant relatifs à la Trame Verte et Bleue).

• Associer renouvellement urbain, densification et développement à une gestion pluviale exigeante

- ▶ Maîtriser les incidences de l'imperméabilisation liées à l'opération, en particulier dans des contextes où les réseaux existants sont déjà très sollicités.
- ▶ Maintenir l'alimentation des nappes par la restitution au milieu des eaux traitées et ainsi contribuer à garantir un débit minimum nécessaire au bon fonctionnement des cours d'eau et des zones humides ;
- ▶ Garantir la qualité des eaux restituées au milieu compte tenu des objectifs à maintenir ou à atteindre pour préserver la fonctionnalité des cours d'eau et des zones humides ;
- ▶ Intégrer la gestion de l'eau comme élément constitutif du projet conciliant optimisation du foncier pour respecter les objectifs de densité et la qualité paysagère du projet ;

- ▶ Concevoir les projets d'aménagement en renouvellement ou en extension de manière à limiter les débits de fuite ;
- ▶ Assurer sur le long terme la compatibilité des capacités épuratoires des stations d'épuration avec les objectifs de développement et des projets.
- ▶ Développer la gestion des eaux pluviales (choix de stratégies pour la régulation et collecte des eaux, amélioration et renforcement de réseaux, ...) dans le cadre d'une stratégie concertée et globale à l'échelle intercommunale. Dans ce sens, Loudéac Communauté Bretagne Centre vise un engagement à court terme des premières études.

C. Associer le réseau hydrographique, les étangs et les forêts à la politique culturelle, sportive et touristique du territoire en lien avec Kalon Breizh

Loudéac Communauté Bretagne Centre est fondamentalement liée au cœur de la Bretagne qui, au-delà de sa position centrale dans une région à forte notoriété, marque par la qualité de ses vallons, forêts, rivières et son patrimoine bâti.

La destination touristique Kalon Breizh présente des sites incontournables allant des Monts d'Arrée à l'Ouest jusqu'aux lisières de la forêt de Paimpont à l'Est, en prenant appui sur l'axe traversant du canal de Nantes à Brest et ses ramifications avec les voies vertes.

Pour ce faire, le PADD du PLUI H de Loudéac Communauté Bretagne Centre s'appuie sur ces attracteurs reconnus dans la destination touristique Kalon Breizh et leur mise en réseau local avec l'ensemble des atouts.

La révélation du patrimoine naturel, auquel sont adossés ces sites touristiques, entre dans l'objectif plus large de la mise en valeur de la personnalité rurale et attractive du territoire. C'est parce que ce patrimoine naturel est préservé et géré au travers des objectifs de protection de la trame verte et bleue, qu'il est possible de constituer le support d'une politique culturelle, sportive, de loisirs et touristique durable.

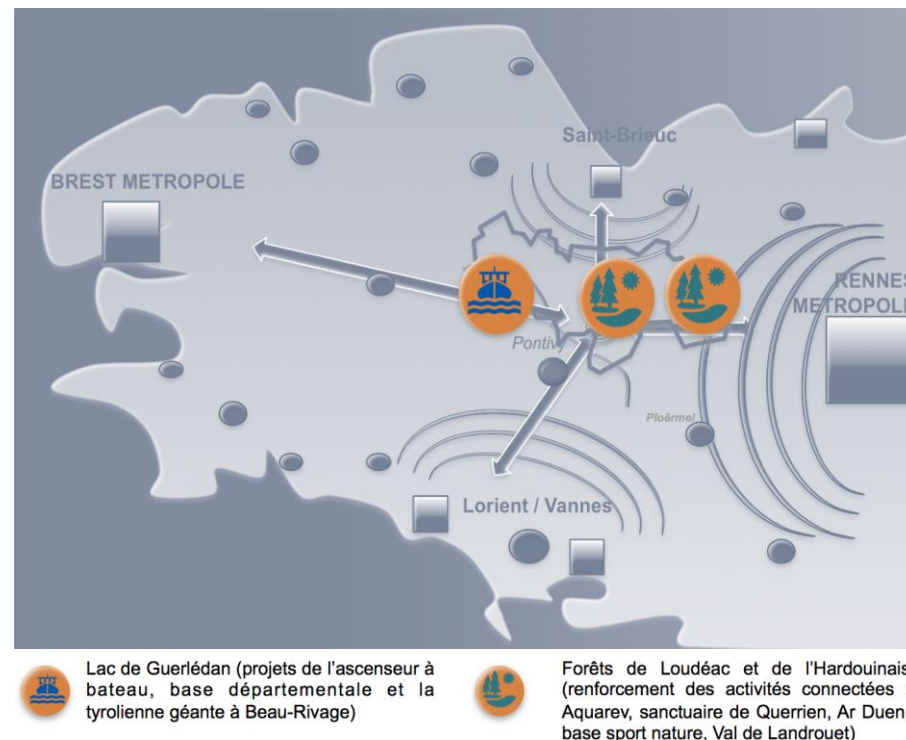
- **Consolider les grands attracteurs touristiques de dimension régionale**

L'objectif est de faire du Lac de Guerlédan, de l'étang du Hardouinai, et de l'ensemble Aquarev/forêt de Loudéac, les trois grands attracteurs du territoire :

- ▶ Le projet Lac de Guerlédan, situé dans le massif forestier de Quénécan, constitue un vaste plan d'eau artificiel, formé pour la construction d'un barrage hydroélectrique, et irrigué par le canal de Nantes à Brest. Deux projets d'envergure viennent déployer le rayonnement de ce site, à savoir un ascenseur à bateau pour la continuité de la navigation fluviale sur le canal de Nantes à Brest et, sur la base départementale, le projet d'une tyrolienne géante à Beau-Rivage.
- ▶ Les massifs forestiers de Loudéac et de l'Hardouinai apportent cette ambiance recherchée pour le développement d'activités connectées à la qualité de ces milieux, et qui ont un potentiel de développement notamment pour les sites d'Aquarev à Loudéac, du sanctuaire de Querrien à La Prénessaye, du domaine d'Ar Duen à Saint-Launeuc, de la base sport nature associée au Val de Landrouet à Merdrignac.

En outre, des activités culturelles, sportives et de loisirs doivent pouvoir se développer au sein de ces grands sites touristiques, dans une logique de leur intégration environnementale et patrimoniale et de limitation de la consommation d'espace, comme des risques de conflits d'usages avec le fonctionnement de l'agriculture.

Le développement des activités et services doit être accompagné de la même manière autour du lac de Guerlédan que de l'étang du Hardouinai et de l'ensemble Aquarev/forêt de Loudéac.



L'installation du projet d'ascenseur à bateau doit être facilitée en impliquant les collectivités et acteurs concernés. Les études pour ce projet avancent à bon rythme et doivent se poursuivre afin de déterminer les caractéristiques précises du projet et les impératifs pour l'aménagement (non connus à ce stade du PLUI).

Il s'agit aussi de développer une stratégie foncière avec des outils adaptés à l'envergure du projet, tout en préservant des marges de manœuvre qui permettront de mener à bonne fin l'ensemble des études programmatiques et procédures jusqu'à la mise en œuvre opérationnelle de l'aménagement du site.

La mise en place d'une zone d'aménagement différée est cours de réflexion par les collectivités et partenaires. Du point de vue de l'urbanisme, le projet participe d'un objectif stratégique du mode de développement du territoire mais aussi du parti d'aménagement traduit dans le présent PADD. La mise en comptabilité du PLUI découlant d'une déclaration de projet pour l'ascenseur à bateau sera ainsi facilitée car le projet est pleinement intégré à l'équilibre territorial porté par le PLUIH.

- **Assurer les connexions entre les parcours touristiques et valoriser les sites d'intérêt de pleine nature**

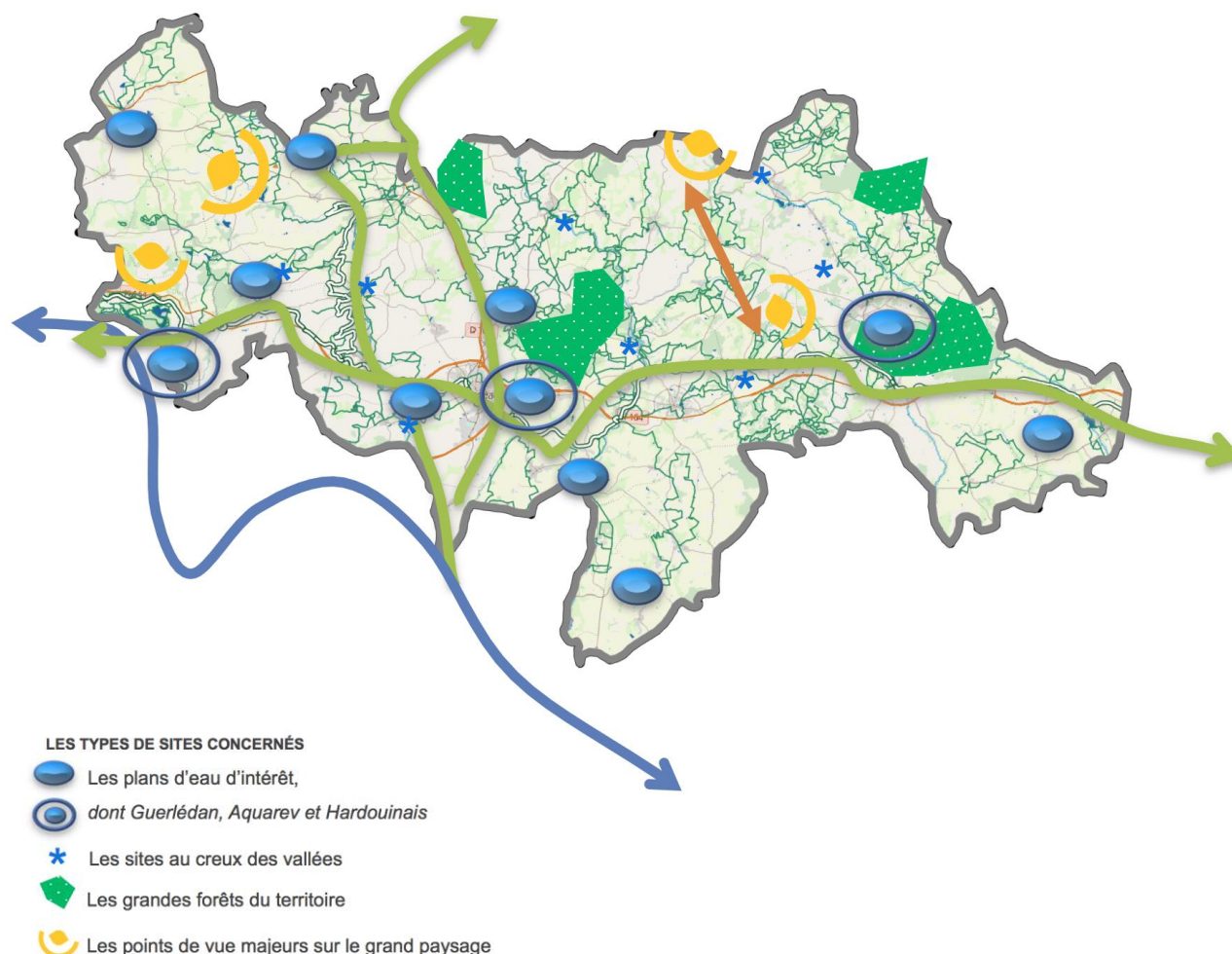
L'objectif est de développer le maillage du territoire en prenant appui sur les ressources environnementales et patrimoniales afin de renouveler et étendre les activités les parcours et activités de pleine nature. Ce maillage est interconnecté au réseau de liaisons douces régionales de grande envergure qu'il contribue à densifier et à mettre en valeur.

- Consolider les axes de liaisons douces d'envergure

- le chemin de halage du canal Nantes à Brest comme support de la Vélodyssée, allant de Roscoff à Hendaye en passant par Guerlédan ;
- la voie verte régionale V6 de Camaret à Vitré traversant d'Ouest en Est LCBC ;
- la voie verte régionale V8 longeant la Rigole d'Hilvern, soit du Nord au Sud sur LCBC ;
- le projet de voie verte sur la voie ferrée Loudéac - Saint-Brieuc, selon le devenir de l'emprise ferrée actuelle ;
- le projet de valorisation de la voie romaine du Mené.

- Accompagner les pratiques en prise directe avec les milieux naturels par des aménagements ponctuels dédiés à ces activités (randonnée, VTT, pêche, chasse...).

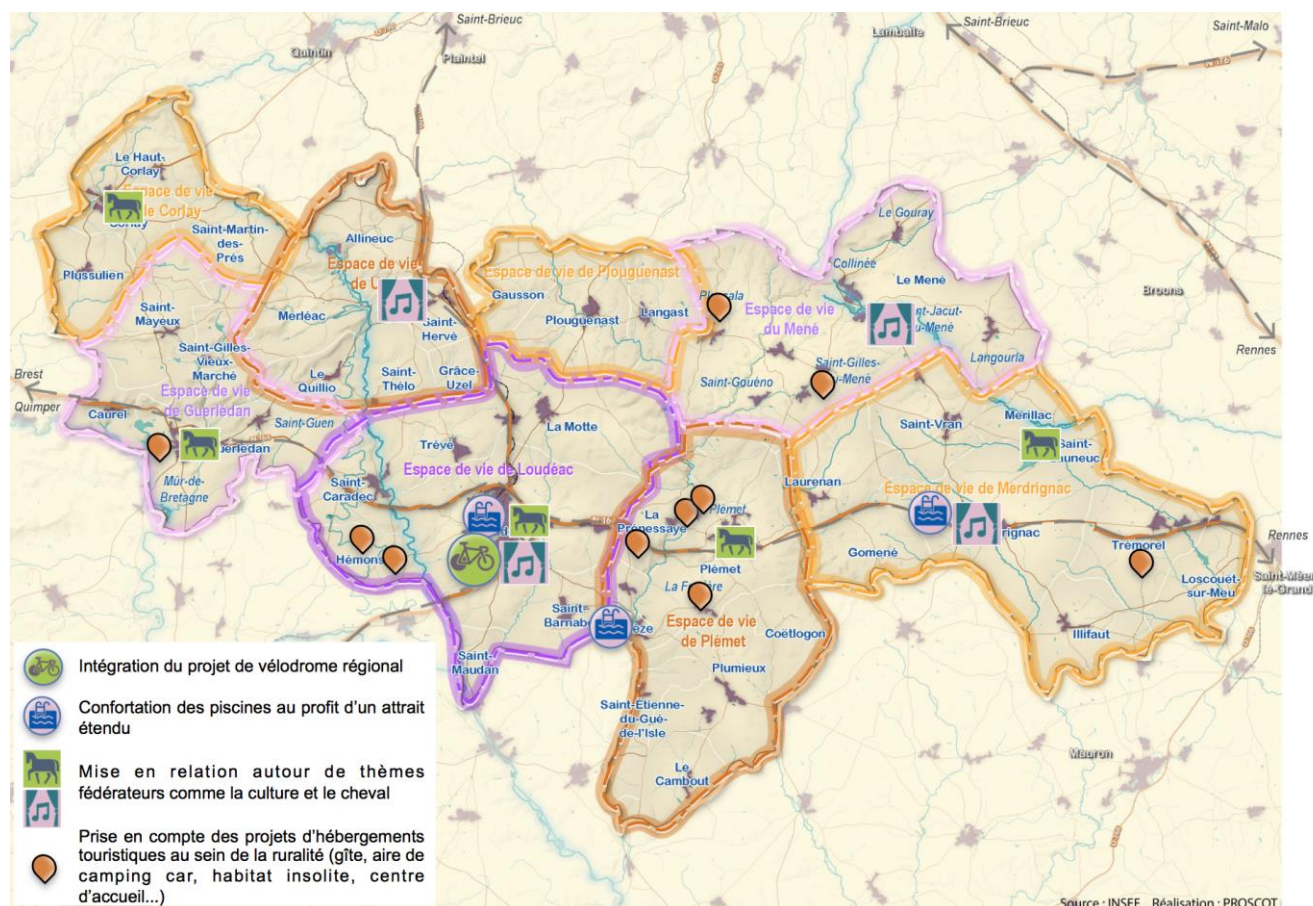
- Garantir que les axes touristiques soient conçus de manière à maîtriser les pressions liées à leur fréquentation sur la qualité des paysages et des espaces agricoles et naturels. Dans l'esprit des principaux itinéraires régionaux, les aménagements se basent sur les ambiances générées par l'eau et le végétal.



- Accompagner les projets d'équipements et d'hébergements au profit d'une mise en cohérence des futures implantations avec le maillage territorial :

- Une intégration du projet de vélodrome régional
- Une confortation des piscines au profit d'un attrait étendu
- Une mise en relation autour de thèmes fédérateurs comme la culture et le cheval
- Une prise en compte des projets d'hébergements touristiques au sein de la ruralité (gîte, aire de camping-car, habitat insolite, centre d'accueil...)

En prolongement du PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les thématiques « Patrimoine » et « Déplacements & mobilités » visent à structurer le développement des liaisons douces à partir des principaux itinéraires touristiques et du maillage territorial urbain, afin de promouvoir tout à la fois le patrimoine (bâti, naturel, immatériel), les modes actifs de déplacements et la qualité du cadre de vie.



D. Mettre en œuvre une stratégie patrimoniale ambitieuse

Au-delà des destinations à fort rayonnement et des itinéraires touristiques, la qualité patrimoniale du territoire témoigne de l'histoire, de la vie sociale et économique.

La volonté est de poursuivre la reconnaissance des éléments et ensembles bâtis représentatifs de l'identité du territoire pour les mettre en valeur et asseoir les projets urbains de demain.

Il s'agit en effet de permettre aux tissus bâtis d'évoluer en valorisant la richesse du patrimoine et les caractéristiques singulières du territoire, sans pour autant le « muséifier », mais au contraire l'inscrire dans une perspective d'innovation.

Une stratégie patrimoniale tournée vers les nouveaux usages et l'innovation, c'est aussi gérer et valoriser durablement les ressources naturelles pour mieux faire face à la transition énergétique tant pour produire de l'énergie que pour réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES).

- **Valoriser le patrimoine rural et le patrimoine support de savoirs faire historiques dans une perspective d'innovation et de nouveaux usages**

Cette politique de mise en valeur amène à mettre en œuvre plusieurs objectifs :

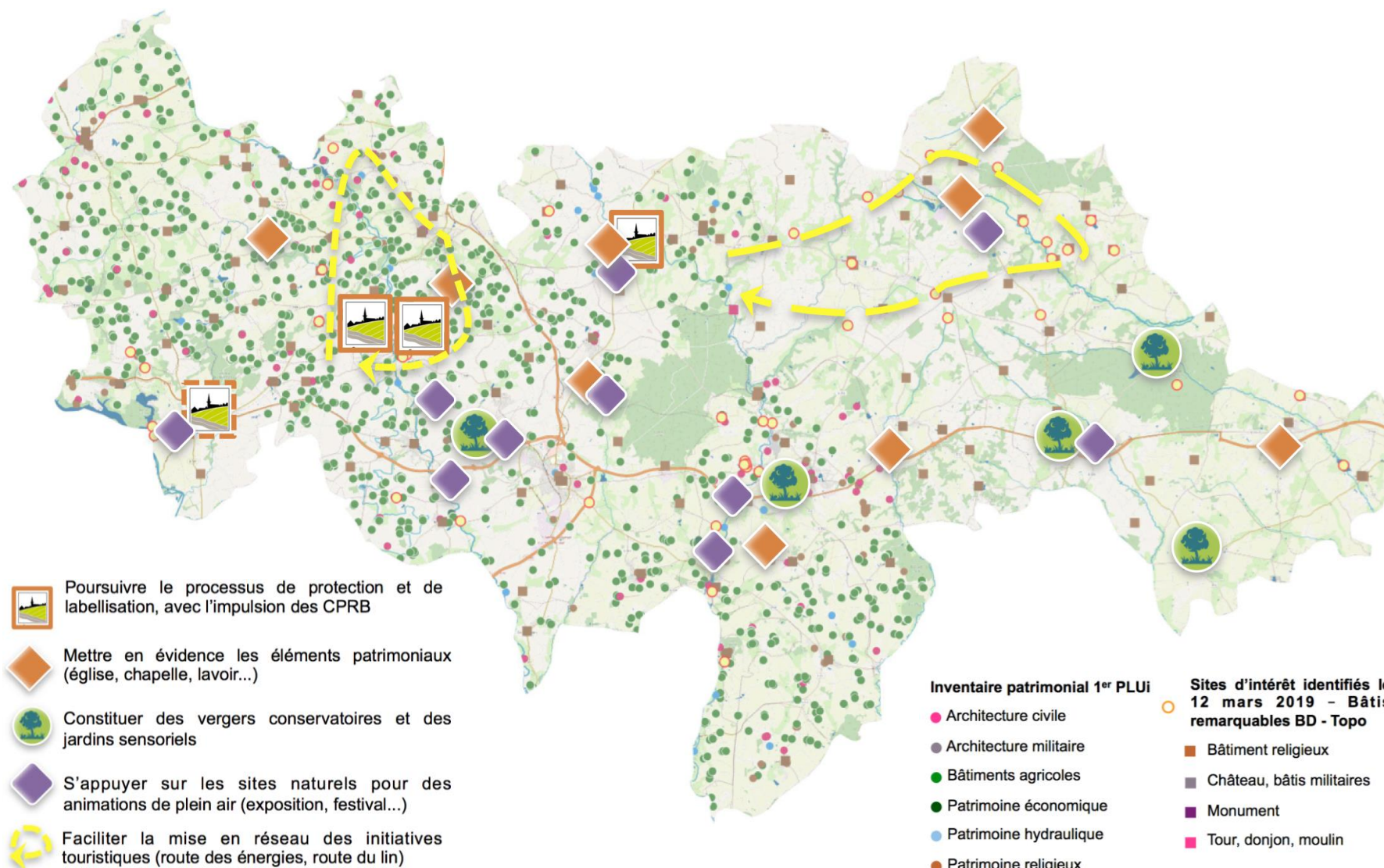
- ▶ Poursuivre le processus de protection et de labellisation, avec l'impulsion des Communes du Patrimoine Rural de Bretagne (CPRB) ;
- ▶ Mettre en évidence les éléments patrimoniaux (église, chapelle, lavoir...) ;
- ▶ Constituer des vergers conservatoires et des jardins sensoriels ;
- ▶ S'appuyer sur les sites naturels pour des animations de plein air (exposition, festival...) ;
- ▶ Faciliter la mise en réseau des initiatives touristiques et patrimoniales (route des énergies, route du lin).
- ▶ Préserver un patrimoine vernaculaire vivant et prendre en compte les enjeux de mutabilité du bâti agricole qui permette tout à la fois de maintenir ou retrouver un usage au bâti patrimonial et de contribuer à la capacité d'accueil résidentiel.

Le PLUIH a ainsi pour objectif de prévoir la possibilité de changement de destination de bâti agricole au regard son intérêt patrimonial.

En prolongement du PADD, l'OAP thématique sur le « patrimoine » vise à mettre en évidence les éléments patrimoniaux afin de faciliter leur reconnaissance, sur une base commune. A partir d'un inventaire formalisé (patrimoines religieux, hydraulique, économique, militaire, architecture civile), enrichi par les contributions des collectivités et partenaires, cette reconnaissance du patrimoine doit contribuer à révéler toujours plus la qualité de vie du territoire et inciter aux démarches de labellisation (exemple des CPRB).



Valoriser le patrimoine rural et le patrimoine support de savoirs faïres historiques



- **Favoriser la revitalisation des centre-ville**

- ▶ Poursuivre l'amélioration de l'espace public et la mise en valeur des abords des patrimoines bâtis et naturels.
- ▶ Inciter à la pratique des modes de déplacements doux par une configuration adaptée des aménagements des espaces publics, mais aussi en privilégiant des sites d'urbanisation et des compositions urbaines qui favorisent la perméabilité entre les quartiers et facilitent l'accès au centre bourg.
- ▶ Accompagner les besoins d'adaptation du bâti ancien des centre-bourg afin de lui permettre de conserver ou retrouver des usages (activités, habitat...). Il s'agit aussi de créer ou recréer des respirations dans le tissu urbain (pouvant impliquer la démolition de bâtis existants) afin de favoriser une réappropriation du bâti et de permettre aux compositions urbaines de mieux intégrer les enjeux d'îlots verts et d'insertion qualitative du stationnement et des nouveaux modes de déplacements. Cette action implique de prendre en compte l'intérêt patrimonial du bâti et une concertation étroite avec les architectes du patrimoine.

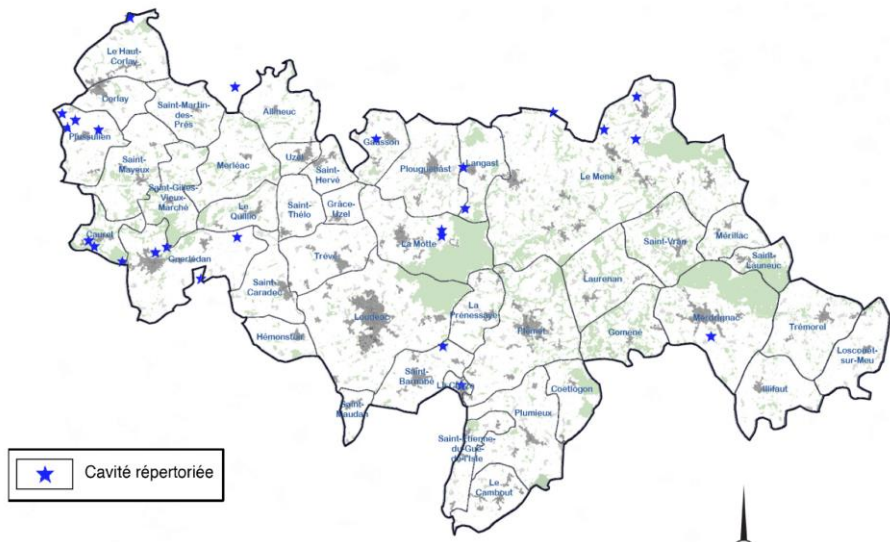
- **Valoriser les ressources au service de la transition énergétique**

- ▶ Limiter la consommation énergétique (écoconstruction, biomatériaux, approche bioclimatique des opérations d'aménagement...);
- ▶ Développer la production d'énergie liées aux ressources renouvelables ou à l'économie circulaire ;
- ▶ Favoriser les projets de boucles énergétiques locales.

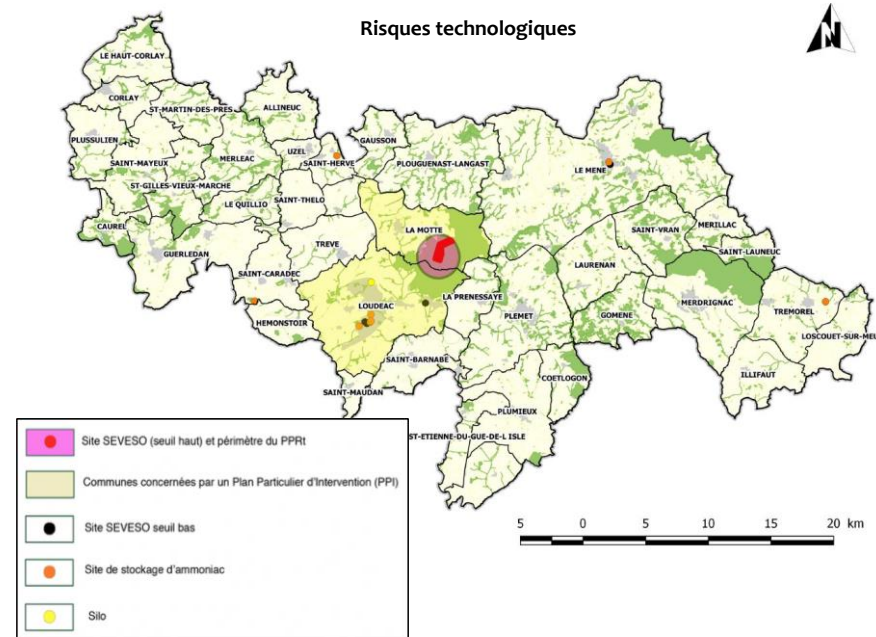
- **Prévenir les risques**

- ▶ S'appuyer sur l'atlas des zones inondables et en prenant en compte le risque météorologique (PGRI) ;
- ▶ Prendre en compte les secteurs concernés par la présence de cavités souterraines avérées ou présumées, pour le développement de l'urbanisation ou l'augmentation des capacités urbaines ;
- ▶ Gérer le risque sur la qualité d'entretien des boisements, le bon fonctionnement des défenses contre l'incendie ;
- ▶ Mettre en œuvre le PPRT pour les sites SEVESO ;
- ▶ Veiller à limiter l'urbanisation résidentielle aux abords des principaux axes de circulation routière et ferrée et autour des canalisations de transport de gaz.

Risques liés aux cavités



Risques technologiques



AXE 2 : L'ÉCONOMIE MOTEUR DU DÉVELOPPEMENT

La force du territoire est son attractivité par l'emploi. Le projet du PLUI vise à associer cette attractivité par l'emploi à une attractivité résidentielle en valorisant les ressources patrimoniales multiples du territoire et la qualité de vie qu'il offre (cf. axe 1 du PADD ci-avant). Captiver et fidéliser les ménages attirés par l'emploi est important pour l'équilibre du développement et se projeter dans les économies de demain. La diversification et la modernisation des filières passent par le maintien et l'enrichissement des savoir-faire ; ce qui nécessite l'arrivée de nouvelles populations et d'accroître les possibilités de parcours de vie et professionnels dans le territoire (avec des emplois qui montent aussi en qualification).

La dimension économique du territoire doit ainsi bénéficier d'un projet territorial soutenant les développements de l'agriculture et de l'industrie, fondement du système agro-industriel. Mais il doit permettre aussi de mieux qualifier et promouvoir l'identité économique innovante de Loudéac Communauté Bretagne Centre, tant dans l'agroalimentaire que dans de nouvelles productions en diversification et services associés.

En outre, cette marque d'innovation permettra au territoire de se renforcer dans l'économie résidentielle, de se diversifier et de mieux s'insérer dans une économie des flux moderne (transition écologique et numérique).

A. Faciliter les mutations d'un modèle économique agricole durable, diversifié et créateur de valeur ajoutée

L'objectif est de créer les conditions de soutien à l'agriculture, y compris dans ses mutations et sa diversification.

Cela implique, d'une part, favoriser une gestion économe de l'espace et de prendre en compte le fonctionnement de l'activité agricole pour les choix d'urbanisation en extension dans la mise en œuvre du principe « éviter, réduire, compenser ». D'autre part, l'urbanisme et l'aménagement doivent faciliter la réponse aux besoins de l'activité agricole pour produire, se diversifier et faire face aux changements des modes d'exploitation (bio, équipements de transformation, logistique, tourisme, production énergétique – méthanisation notamment, etc).

• Favoriser une gestion économe de l'espace agricole

- ▶ Développer l'habitat en priorité dans l'enveloppe urbaine. Au moins 30% des nouveaux logements programmés par le PLUI à horizon 10/12 ans seront réalisés dans l'enveloppe urbaine existante. Il s'agira pour cela de s'appuyer sur les différents potentiels mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine à l'échéance du PLUI, résultants notamment : de la densification, de la mobilisation des dents creuses et cœurs d'îlots libres, du renouvellement urbain...
- ▶ Se fixer un objectif de modération de la consommation d'espace limité à 25 ha par an en moyenne sur la période de programmation du PLUI (soit une période de 10/12 ans à compter de 2020). Cette moyenne de 25 ha / an correspond à une baisse du rythme d'urbanisation de 43,5% par rapport à celui observé entre 2007 et 2016 (soit 45,2 ha/an en moyenne). Elle correspond aussi à celle définie par le SCOT sur un horizon de 20 ans (2020 – 2040), mais que le PLUI s'impose de respecter pour maîtriser le rythme de la consommation d'espace dans le cadre de la mise en œuvre du SCOT.
- ▶ Développer l'économie au sein des parcs existants et par la mobilisation des friches notamment dans le cadre de la politique de réinvestissement des friches menée par Loudéac Communauté Bretagne Centre.
- ▶ Développer les équipements touristiques et de loisirs, en préservant au maximum les espaces naturels comme ressources essentielles à la valorisation des sites (exemple du lac de Guerlédan).

- Mesurer l'impact sur le fonctionnement de l'activité agricole et des exploitations avant toute ouverture à l'urbanisation. Cela passera nécessairement par l'identification des exploitations et le respect des servitudes de réciprocité, mais aussi par des choix de zones à urbaniser recherchant systématiquement à limiter les impacts sur l'espace agricole au regard de plusieurs alternatives comparables :

- limiter le morcellement des exploitations, rechercher une cohérence de l'enveloppe urbaine pour limiter les conflits d'usages et éviter les effets d'enclavement, encadrer le mode d'urbanisation selon les principes de continuité urbaine et de non développement des hameaux fixés par la Loi – STECAL ...).

Cet objectif est aussi à mettre en rapport avec celui de privilégier un développement urbain en extension recherchant la proximité au centre-bourg.

• **Préserver l'outil de production et favoriser l'adaptation des modes d'exploitations et la diversification**

- Assurer les conditions d'exploitations de l'activité agricole (circulations des engins agricoles ou lié à la sylviculture, servitudes de réciprocité,...) ;
- Favoriser la transformation et le développement des filières agro alimentaires en lien avec les productions locales et les innovations associées, notamment en matière de biotechnologie (cf. algues), amenant à des possibilités d'implantation des activités de transformation, de conditionnement et de stockage sur place ou en zones d'activités ;
- Accompagner la valorisation des produits du terroir grâce au développement des circuits courts, en s'appuyant notamment sur le Projet Alimentaire Territorial, et au développement de la diversification touristique.
- Favoriser l'autoconsommation énergétique et les activités de diversification accessoires de valorisation énergétique (cf. Plan Climat Air Energie Territorial de Loudéac Communauté Bretagne Centre) :
 - filière bois énergie, photovoltaïque sur les toitures des bâtiments d'exploitation (autoconsommation et/ou injection sur le réseau), méthanisation de moyenne puissance dite « à la ferme » (en recherchant des mutualisations pouvant s'appuyer sur des groupements d'agriculteurs et par le biais d'associations régionales).

B. Affirmer une identité économique innovante et organiser l'accueil des entreprises

L'objectif est de développer une offre d'accueil des entreprises appropriée à leurs besoins en terme de qualité, de configuration, et de services. Cette offre est structurée afin d'apporter aux nombreux parcs d'activité du territoire plus de visibilité pour les entreprises extérieures et de répondre aux besoins propres d'évolution de ces parcs.

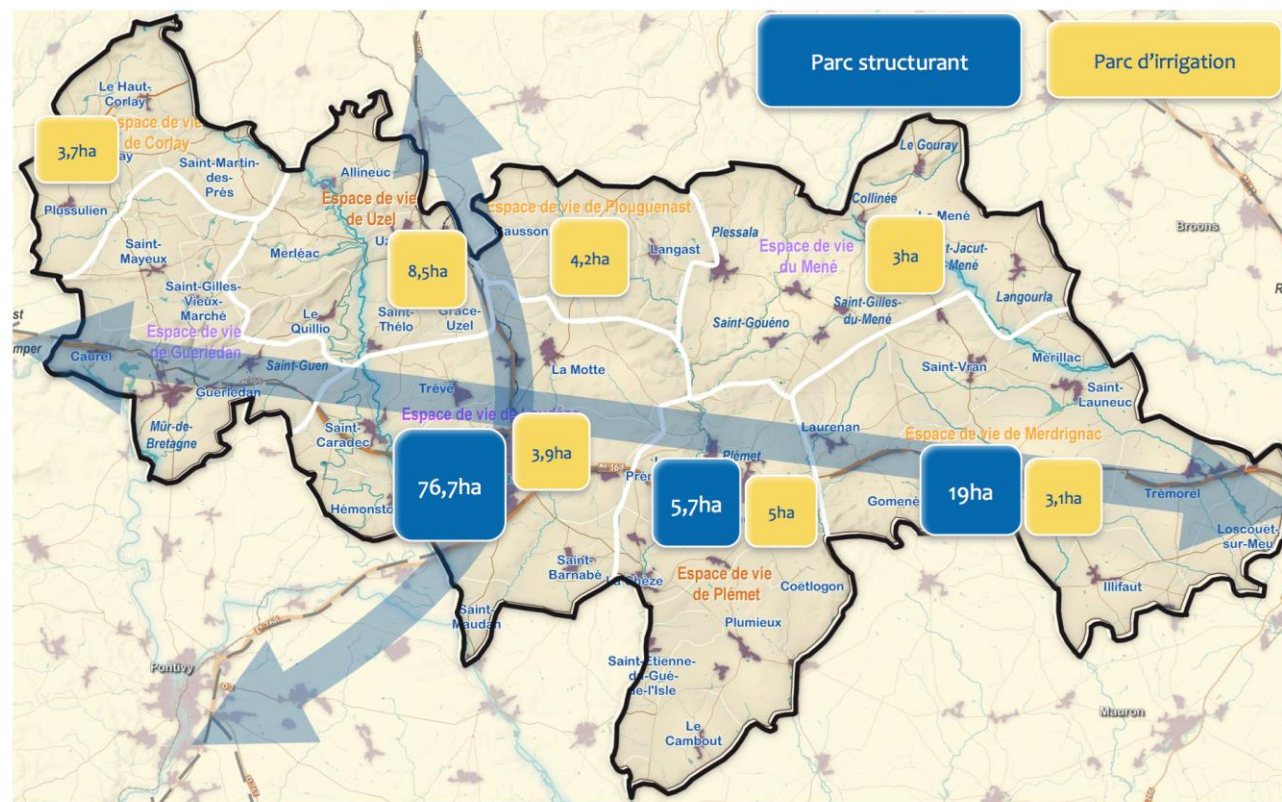
Elle décline les ambitions en termes de perspectives d'emplois (120 emplois par an) et d'identité économique : soutenir le développement le système agroindustriel, les fonctions en diversification et logistiques associées, mais aussi faire connaître la dimension économique innovante du territoire. La position géographique du territoire est également un atout que la stratégie du projet entend valoriser.

• **Valoriser la position géographique par les parcs structurants, vitrines des activités, et soutenus par des parcs d'irrigation**

- Des parcs structurants en lien avec les gestions des flux et l'innovation sur le territoire. Ces parcs sont essentiels et stratégiques :
 - au développement des filières emblématiques du territoire (système agro-industriel...).
 - pour renforcer les capacités du territoire à se diversifier et s'affirmer sur des fonctions et activités innovantes visibles et reconnues dans les pôles de compétitivité (Valorial à Rennes - biotechnologies, Mer Bretagne Atlantique à Brest - activités maritimes).
 - Pour organiser une offre de vitrine s'articulant avec les grands axes d'infrastructures et valoriser ainsi la position géographique du territoire notamment en lien avec le dynamisme du secteur de transport logistique.
- Des parcs d'irrigation. Ils soutiennent l'armature de parcs structurant à l'échelle des bassins à vocation artisanale et industrielle. Ils permettent ainsi notamment de répondre aux besoins des entreprises notamment artisanales, en lien avec leur marché et leur mode de fonctionnement.

- Un objectif économique basé sur un rythme de commercialisation de 10ha par an en moyenne.
- Une ventilation des surfaces de projet (cf. carte ci-contre) entre un tiers en disponibilité réelle dans les parcs existants (cf. SCoT de LCBC) et deux tiers en extension 1AU et 2AU ; ce qui correspond à la mise en œuvre de la première phase du SCoT de Loudéac Communauté Bretagne Centre pour le développement économique (lequel indique autour de 100 ha, hors disponibilité réelle dans les parcs existants).

Surfaces de projet en zones d'activités économiques par espace de vie à l'horizon du PLUIH



Une ventilation des surfaces de projet en zones d'activités entre un tiers en disponibilité et deux tiers en extension 1AU et 2AU.

• Répondre aux besoins des entreprises par la qualité du cadre de travail :

- Vis à vis des circulations et déplacements (accès sécurisés, gabarit des voies adapté, couverture THD, 4G / 5G, intégration des enjeux de covoiturage et de liaisons douces,...) ;
- En prenant en compte la qualité urbaine et paysagère (maillage bocager dans et en limite des parcs, végétalisation des espaces publics, qualification des aménagements et compositions urbaines en entrée de ville, optimisation des besoins fonciers pour l'aménagement paysager,...) ;
- En intégrant une gestion environnementale (gestion intégrée des eaux pluviales minimisant les rejets dans les milieux, énergies renouvelables,...).

C. Développer l'économie tertiaire productive et résidentielle en capitalisant sur la stratégie touristique

Le développement du tertiaire productif et de l'économie des services aux personnes répond à la dimension économique innovante, touristique et patrimoniale que le territoire entend valoriser dans sa stratégie d'attractivité.

• Favoriser le développement tertiaire productif

Le développement de cet offre implique un environnement urbain attractif pour les entreprises, salariés, entrepreneurs et peut prendre plusieurs formes : activités de services aux entreprises (en tissu urbain, ou en parc d'activité pour répondre aux besoins d'échanges interentreprises), espaces de coworking et de télétravail, Fab Lab, bureau et offre immobilière pour les micro-entreprises dans les centre-bourg...

Elle doit notamment être facilitée par des règles d'urbanisme favorables en centre-ville (notamment à Loudéac) et plus globalement dans les espaces urbains, tout en veillant à un positionnement de l'offre dans le marché (et répondant aux besoins des parcours des entreprises), et une desserte numérique adaptée. Le bâti ancien ne répondant plus aux exigences d'habitabilité constitue un support potentiel.

• Développer prioritairement le commerce et du petit artisanat en centre-ville

La vitalité du territoire s'appuie sur celle de ses centre-bourg et de la proximité en services et commerces qu'ils procurent aux différents usagers du territoire. L'armature urbaine du PLUI valorise cette proximité.

L'objectif est ainsi à la fois de développer ou ré-introduire de l'économie dans les centre-bourg (services, commerces et du petit artisanat) et de valoriser le patrimoine afin d'accroître au global la vitalité des centres et créer les conditions de la diversification de l'offre en services tant pour des habitants que les touristes.

Cela implique d'implanter prioritairement le commerce dans ou à proximité immédiate du centre-ville, dans l'enveloppe urbaine.

Il faut aussi organiser l'aménagement des centres, voire la requalification ou le renouvellement urbain dans certains secteurs :

- ▶ pour renforcer l'accès au commerce de proximité ;
- ▶ pour améliorer les espaces publics (en intégrant les enjeux de stationnement, de mobilités douces, d'espaces pour les marchés et la vente directe...) ;
- ▶ pour dynamiser l'offre commerciale en utilisant les leviers du tourisme avec les parcours de découverte du territoire, les programmes de type « Action Cœur de Ville, revitalisation de centres anciens... ».

Différentes actions dans ce sens sont déjà engagées dans le territoire, et notamment celle de la dynamisation du centre-ville de Loudéac (Lauréat de l'Appel à Projet régional) qui est stratégique pour l'ensemble de la Communauté de Communes. Dans cette commune, il existe aussi l'enjeu de préserver et renforcer des linéaires commerciaux, tout en veillant à cibler l'action pour ne pas générer de vacance commerciale.

• Accompagner l'évolution des consommations et du grand commerce sans urbaniser de nouveaux espaces, et en l'articulant l'offre de centre ville (achat plaisir, proximité) avec celle de périphérie

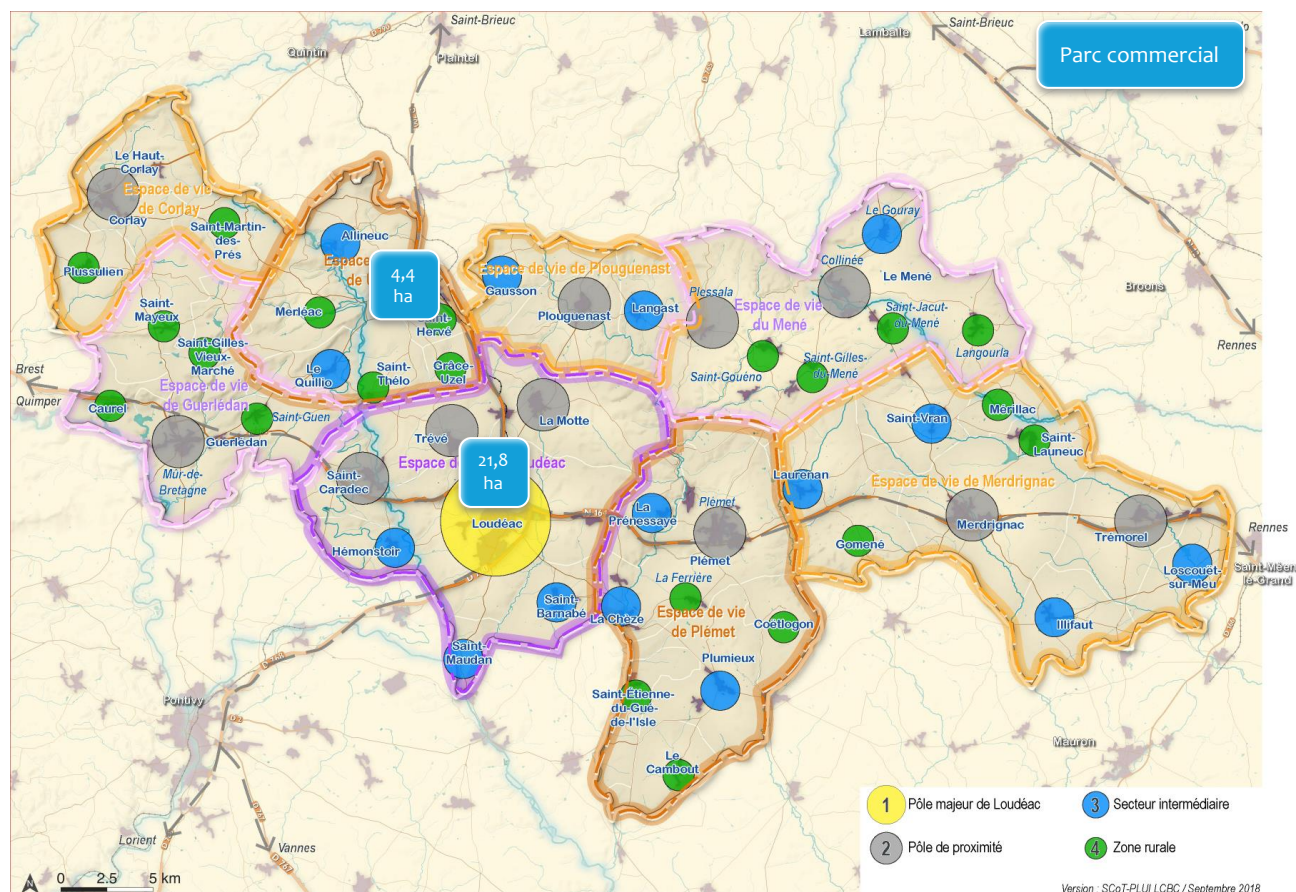
Les changements des modes de consommation amènent à une évolution du grand commerce vers de nouveaux concepts impliquant le numérique (livraison, click & collect) et le mix commerces-services. L'objectif est d'accompagner cette évolution du grand commerce et de l'organiser en complémentarité avec l'offre en commerces de centre-ville.

L'objectif recherché est ainsi d'accueillir le grand commerce nouveau sans urbaniser de nouveaux espaces, en cohérence avec l'armature urbaine.

Il convient toutefois de prendre en compte le projet en cours de réalisation à Uzel et de manière exceptionnelle les besoins de petites extension ou projets ponctuels de petites tailles notamment pour améliorer la qualité d'accueil des clients, la qualification d'entrées de ville, ou encore pour répondre aux besoins de requalification d'espace économique, ou de projets de valorisation touristique.

- Une ventilation des surfaces de projet à vocation commerciale au sein de parcs commerciaux (cf. carte ci-contre) partagée entre plus des trois quart dans les disponibilités existantes (à Loudéac) et moins d'un quart en extension 1AU (à Uzel).

Surfaces de projet à vocation commerciale à l'horizon du PLUIH



Une ventilation des surfaces de projet à vocation commerciale partagée entre plus des trois quart en disponibilité (à Loudéac) et moins d'un quart en extension 1AU (à Uzel).

D. Intégrer le territoire dans une économie des flux

L'appartenance du territoire à la Bretagne centrale participe à son identité économique très affirmée et son imbrication dans des itinéraires touristiques d'envergure. Dès lors, l'un des ressorts centraux est constitué par la capacité d'ouverture du territoire vers l'extérieur.

Le désenclavement routier renforce le rôle central du territoire, en particulier de Loudéac, mais il n'apporte par une réponse complète à l'ensemble des besoins de connexions, tant à l'échelle des échanges avec des territoires voisins (Pontivy, Saint-Brieuc, Ploërmel, Rennes...) qu'au sein même du périmètre intercommunal. Le développement de l'accessibilité numérique, des solutions de transports en commun et les mobilités internes concourent ainsi à l'intégration du territoire dans l'économie des flux.

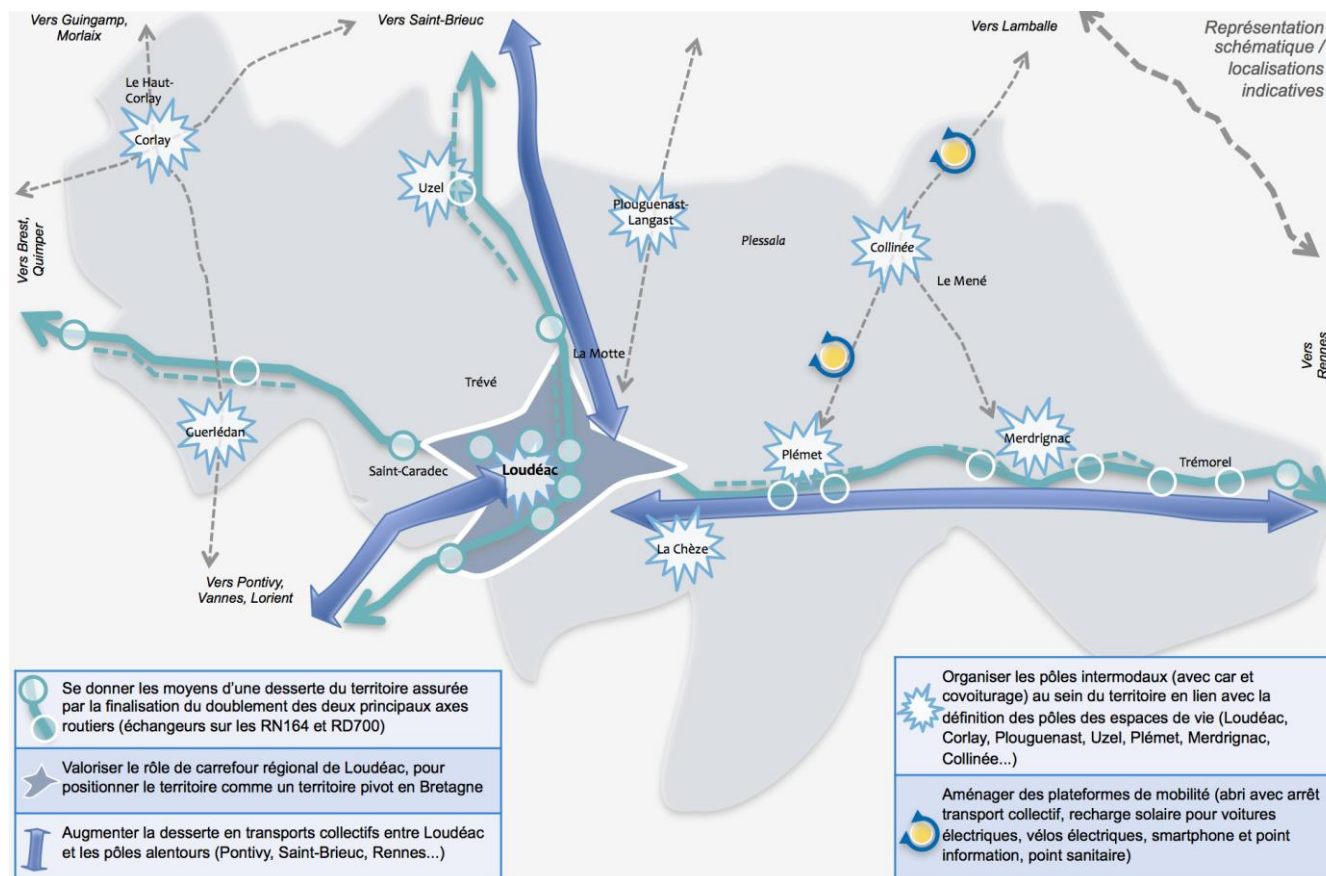
• Renforcer le positionnement de carrefour régional du territoire

L'objectif de faire de Loudéac un pôle urbain au niveau régional en s'appuyant sur l'intensification des flux au croisement d'axes majeurs (RD700 et RN164), s'accompagne d'un second objectif d'une optimisation de la desserte des polarités à l'échelle des bassins de vie.

- Faciliter la mise en œuvre des infrastructures de transports, à commencer par la poursuite de la mise en 2x2 voies des RN164 et RD700 (selon les attentes du maître d'ouvrage), véritables axes stratégiques pour la desserte régionale d'Ouest en Est et du Nord au Sud ;
- Organiser au sein des pôles, lors de recomposition urbaine, les dispositions nécessaires à l'intermodalité et aux liaisons douces, en poursuivant la sécurisation des traversées de bourg et l'aménagement d'espaces publics conviviaux ;

- Poursuivre les solutions d'aide aux mobilités des publics contraints (TAD...) en s'appuyant sur les polarités des bassins de vie comme pôle de rabattement pour la desserte en transport collectif de voyageurs.

En prolongement du PADD, l'OAP thématique du PLUI sur les « déplacements et mobilités » définit les axes pour l'irrigation du territoire et des espaces de vie de proximité en moyens de mobilités alternatifs (covoiturage, véhicules électriques...).



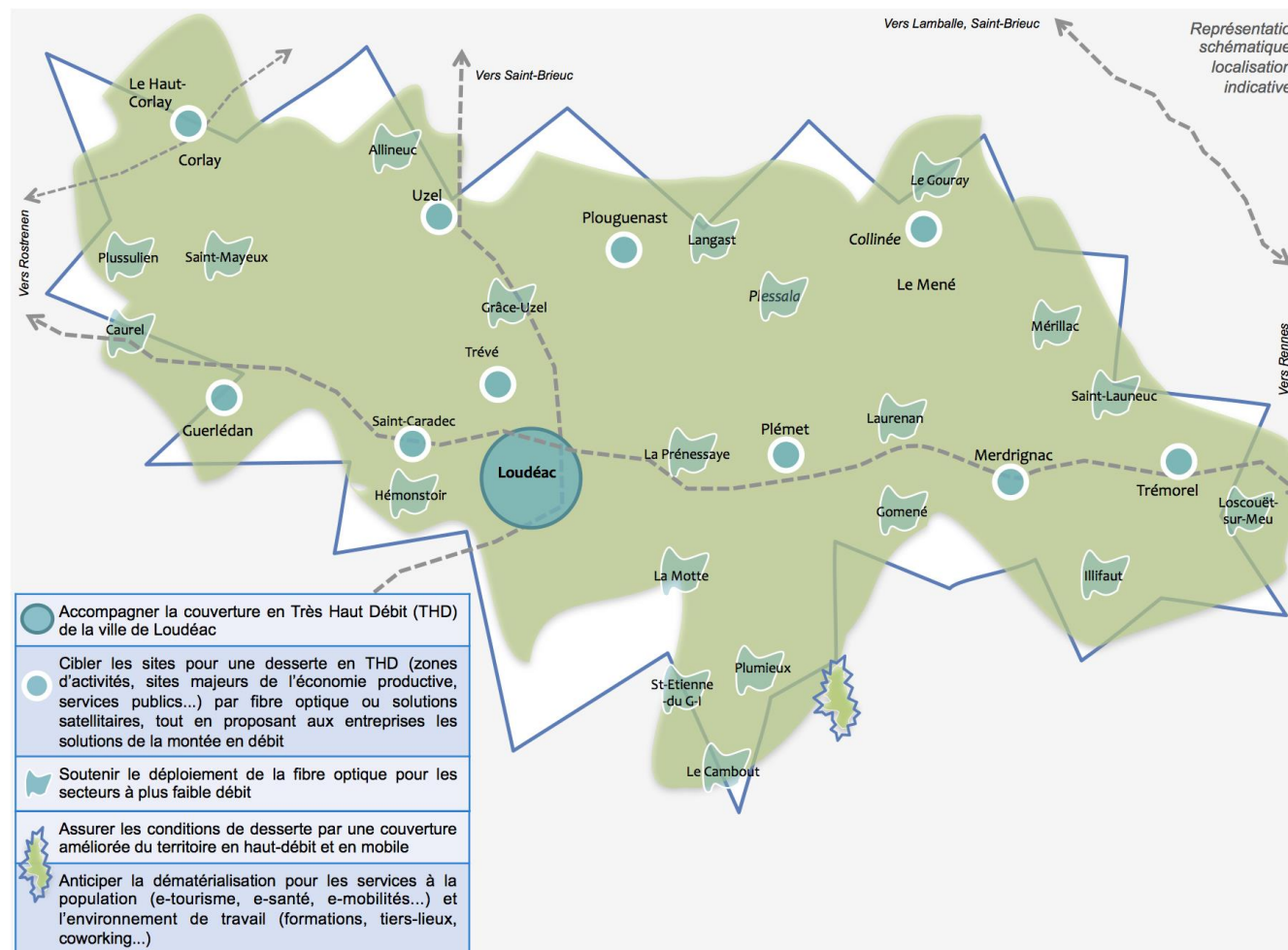
• Développer les solutions numériques

Fort du projet Bretagne Très Haut Débit qui a pour ambition d'amener le Très Haut Débit (THD) à travers la fibre optique à 100 % des foyers bretons à l'horizon 2026, l'objectif de déploiement vise aussi bien des sites stratégiques sur le territoire que l'espace rural, et il cherche à accompagner la mise en place d'outils numériques :

- ▶ Accompagner la couverture en Très Haut Débit (THD) de la ville de Loudéac ;
- ▶ Cibler les sites pour une desserte en THD (zones d'activités, sites majeurs de l'économie productive, services publics...) par fibre optique ou solutions satellitaires tout en proposant aux entreprises les solutions de la montée en débit ;
- ▶ Soutenir le déploiement de la fibre optique pour les secteurs à plus faible débit ;
- ▶ Assurer les conditions de desserte par une couverture améliorée du territoire en haut-débit et en mobile ;
- ▶ Anticiper la dématérialisation pour les services à la population (e-tourisme, e-santé, e-mobilités...) et l'environnement de travail (formations, tiers-lieux, coworking, fablab...).

Le soutien au développement des services numériques s'appuie sur l'armature territoriale où au sein de chaque espace de vie des lieux ressources sont le réceptacle de ces solutions de services à distance.

Une attention sera accordée aux publics non connectés à ces solutions numériques pour leur permettre de recourir à ces services (e-inclusion). Les collectivités s'assureront des différentes conditions d'accès à ces services (virtuelles et physiques), sans pour autant réaliser systématiquement la relation entre le prestataire du service et le bénéficiaire.



AXE 3 : DES MODES VIE SOLIDAIRES ET UNE ORGANISATION DE PROXIMITE AUTOUR D'UN POLE ATTRACTIF

L'organisation multipolaire du Loudéac Communauté Bretagne Centre est un objectif fort du développement du territoire intercommunal. Cette organisation est une réponse apportée aux enjeux environnementaux, économiques et sociétaux auxquels les territoires sont aujourd'hui confrontés. En effet, elle répond à deux objectifs majeurs :

- *Canaliser les flux de développement propres à chaque espace de vie de proximité en s'appuyant sur le maillage existant, et ainsi limiter la consommation foncière ;*
- *Renforcer la vitalité de chaque espace de vie de proximité en favorisant le développement de l'offre de services et équipements répondant aux besoins des habitants et des personnes de passage, et ainsi limiter les déplacements diffus.*

Ce maillage multipolaire du territoire se base sur une organisation en 8 espaces de vie pour gagner en lisibilité et consolider les flux attirés sur le territoire. L'objectif est de préciser la vocation de chacun des espaces de vie et le rôle des différents niveaux de pôle qui participent à cette irrigation du territoire.

A. Renforcer le pôle urbain de Loudéac

Le territoire du PLUI H est au carrefour de deux axes structurants, majeurs pour la desserte régionale : la RN164 d'Ouest en Est et la RD700 du Nord au Sud. Située à ce croisement, la ville de Loudéac valorise ce positionnement dans le maillage régional pour affirmer son rôle de polarité attractive drainant des zones larges d'emplois et de chalandise.

Pour se faire, une attention forte est portée à ses caractéristiques urbaines dans le cadre du renforcement et du renouvellement urbain. Les grands axes d'intervention de ce projet urbain sont les suivants.

• Dynamiser le centre-ville

La mise en valeur de la centralité principale cherche à réduire la vacance en centre-ville, résorber l'habitat dégradé, mais également requalifier les espaces publics du cœur de ville. Cette requalification urbaine est appelée à commencer par les secteurs proches de l'église Saint-Nicolas, de la place du champ de foire, de l'îlot de La Poste et du boulevard Victor Etienne.

• Structurer la ville en s'appuyant sur la voie ferrée transformée en voie verte

Avec l'arrêt de la desserte ferrée, la reconquête de l'espace occupé actuellement par les voies ouvre la possibilité d'effectuer une couture dans le tissu urbain, à partir d'une implantation de fonctions urbaines et sociales et une requalification de bâtis en friche adossés aux anciennes activités ferroviaires.

- **Tisser des liens entre les différentes polarités et en créant autour du bâtiment de la gare un pôle de mobilité stratégique**

La reconquête de l'espace occupé par les anciennes voies ferrées génère une véritable opportunité pour assurer un maillage structurant dédié aux modes actifs, en permettant les connexions des voies vertes au sein du tissu urbain, et ainsi réduire l'utilisation de la voiture.

Cette orientation au profit des déplacements vélos et piétons vient relier les pôles d'équipements et de services au sein du tissu urbain. Avec la perspective de leur connexion avec le centre-ville, les projets au sein de ces pôles, notamment sur Saint-Bugan et au Nord avec le futur vélodrome, viennent affirmer l'épaisseur du centre-ville de Loudéac et sa capacité de rayonnement.

Le secteur gare (emprise ferroviaire, gare) est amené à connaître une profonde mutation en vue d'accueillir un pôle de mobilité stratégique et, à terme, un véritable quartier pivot au cœur de la ville retissant les liens entre l'est et l'ouest. Ce nouveau quartier orienté sur une vocation de tissu urbain mixte fait déjà l'objet de réflexions dans le cadre de l'étude plus globale de redynamisation du centre-ville menée par Loudéac (Appel à Projet régional dont Loudéac est lauréate). Les études sont à poursuivre, notamment au regard des enjeux de maîtrise foncière mais aussi de connaissance des pollutions afin de déterminer par la suite la programmation précise de l'aménagement du site.

- **Restructurer Saint-Bugan pour améliorer son attractivité et la qualité de vie**

Saint-Bugan est un quartier mixte composé de pavillons, de logements collectifs sociaux, d'équipements, et de locaux dédiés à l'artisanat. La couture urbaine projetée avec la voie verte à l'emplacement du chemin de fer participe à une meilleure intégration de ce quartier dans le cœur de ville. Le travail de restructuration, notamment à partir de son parc des sports et de l'école Jules Verne, peut également prendre appui sur l'ambiance générée par la forêt de la Rabine qui l'entoure au Nord.

Renforcer le pôle urbain de Loudéac



Dynamiser le centre-ville et les quartiers

- Centre-ville** (Yellow star icon): Mettre en valeur la centralité principale à partir de l'offre commerciale, du patrimoine, des services publics et privés, le tout appuyé par une requalification urbaine programmée
- Pôle d'équipements** (Blue star icon): Secteur avec une forte concentration d'équipements dédiés aux habitants du territoire, renforcé avec le projet d'envergure du vélodrome régional
- Saint-Bugan** (Yellow star icon): Coeur d'un quartier à restructurer pour valoriser ses équipements et le reconnecter au centre-ville
- Secteur résidentiel** (Grey square icon): Secteur résidentiel marqué par une capacité de renouvellement du tissu urbain et des projets de développement mesuré

Tisser des liens entre les différentes polarités

- Gare** (Yellow star icon): La gare, pôle de mobilité stratégique à réhabiliter, véritable quartier pivot au sein de la ville
- Voies vertes** (Green line icon): Les voies vertes à tisser entre elles par une transformation de l'ancienne voie ferrée
- Qualification des entrées** (Yellow star icon): La qualification des principales entrées du pôle urbain

Affirmer les vocations de la polarité

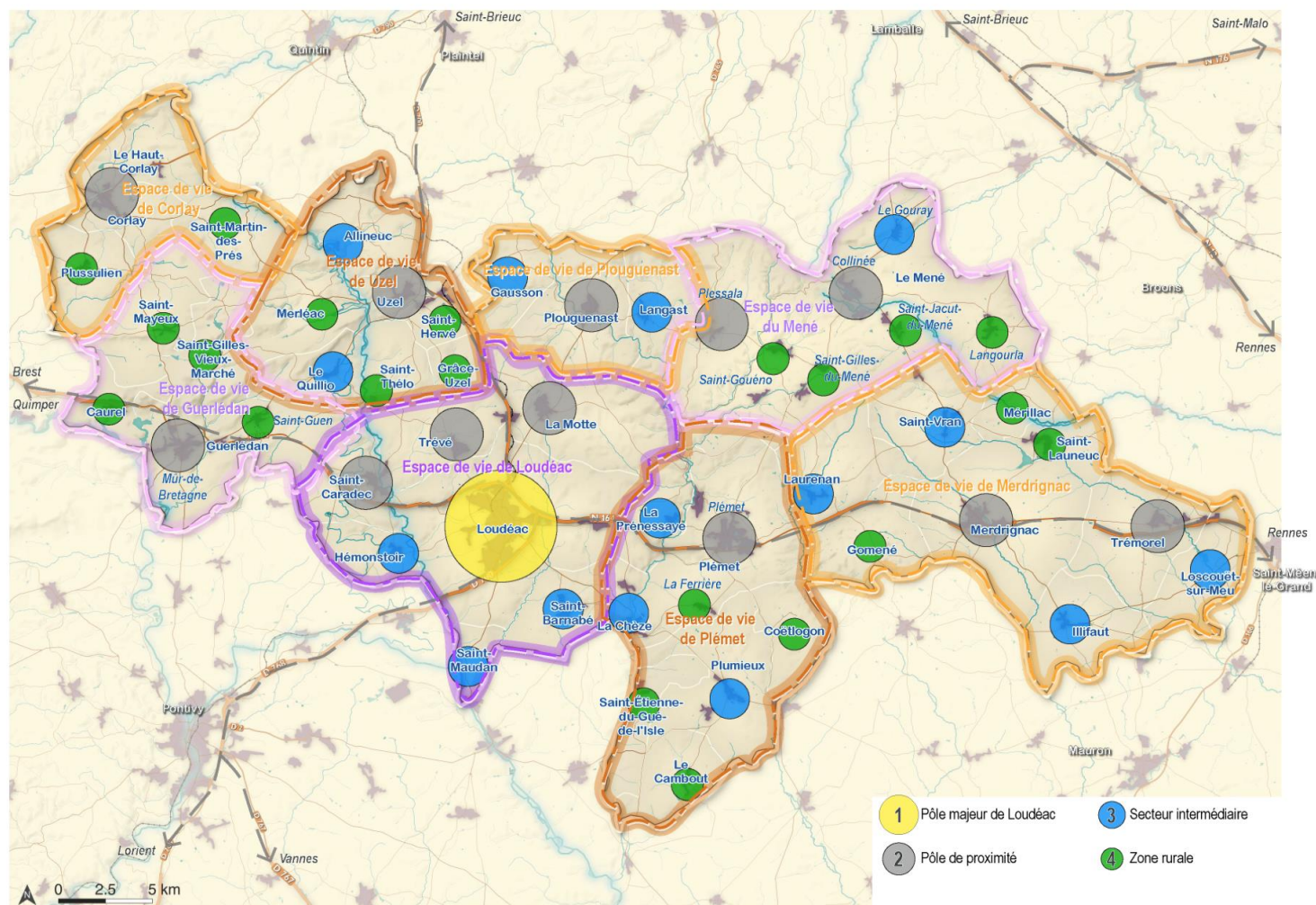
- Secteur productif** (Blue square icon): Secteur productif à connecter au tissu urbain et à développer en lien avec la génération d'une offre de services aux entreprises
- Zone commerciale** (Green square icon): Zone commerciale à conforter et à articuler avec le centre-ville
- Aquarev** (Yellow star icon): Aquarev, l'un des principaux attracteurs touristiques du territoire, comme jonction entre la forêt de Loudéac et la ville

B. Irriguer le territoire à l'échelle des 8 espaces de vie

L'organisation du maillage des pôles et bourgs répond à l'objectif d'un renforcement de l'attractivité territoriale, selon :

- **Le pôle majeur de Loudéac**, carrefour de la Bretagne centrale, véritable point de gravité urbain avec une offre diversifiée et rayonnante d'équipements, services et en emplois ;
- **Des pôles de proximité** avec une combinaison d'offres en services, d'équipements et d'emplois favorables à des relations de proximité à l'échelle de l'espace de vie ;
- **Des communes du secteur intermédiaire** portées par une attractivité résidentielle liée à leur positionnement près de pôle(s) et/ou d'axes routiers ;
- **Des communes de la zone rurale** avec une volonté de préserver leur cœur de bourg par un maintien de lieux déterminés regroupant des fonctions support du quotidien, et favorables aux rencontres.

Maillage des pôles et bourgs du territoire



La volonté d'organiser le territoire autour de ces 8 espaces de vie répond au principe de cohésion locale recherché à l'échelle de la proximité.

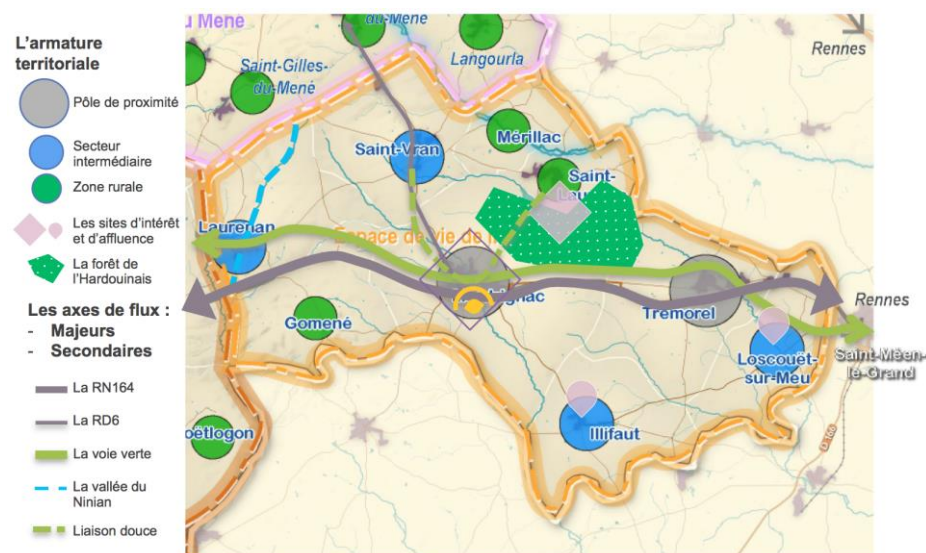
Chacune des composantes, décrites ci-après, apporte sa contribution au projet d'ensemble. Cette sectorisation affinée du territoire vise à cibler les modes de développement au profit d'une stratégie globale valorisant les singularités et rôles de chaque espace de vie.

• Espace de vie de Merdrignac

Affirmer le rôle du pôle urbain implique à Merdrignac, ville-étape sur la RN164, de s'associer au pôle productif de Trémorrel, pour stimuler l'interface directe avec le bassin rennais par la mise en scène du cadre de vie de pleine nature au profit de services et d'activités de loisirs.

L'approfondissement pour ce pôle de Merdrignac de rôle de la ville-étape le long de la voie verte V6 de Camaret à Vitry, en plus de la RN164, implique un traitement du grand paysage et de la pénétration de cet axe dans le tissu urbain. Dès lors la qualité de la perspective visuelle depuis l'axe routier majeur et la voie verte donne à lire la densité de services et équipements dans son centre, portée notamment par la vitalité de son activité commerciale et la qualité des espaces publics.

Ce pôle de proximité, conforté par le pôle productif de Trémorrel, a pour rôle d'offrir les ressources urbaines à l'ensemble de l'espace rural, dans une approche coordonnée des atouts paysagers de chacun des bourgs engagés dans des actions de revitalisation et une recherche de mise en connexion : la forêt de l'Hardouinais à Saint-Launeuc avec le domaine Ar Duen et la base nautique, l'étang de Loscouët, les vergers conservatoires et le château d'Illifaut, la vallée du Ninian à Laurenan, la source du Meu à Saint-Vran...



• Espace de vie du Mené

PLUi H LOUDEAC COMMUNAUTE > Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D)

Consolider le fonctionnement en commune nouvelle du Mené poursuit le rôle moteur du pôle productif stratégique avec Kermené et pionnier reconnu sur les énergies renouvelables en tant que Territoire à Énergie Positive (TEPOS), et qui à l'échelle de la commune nouvelle met sa capacité d'innovation collective au profit de la revitalisation des bourgs et des services associés à son bassin d'actifs dont la santé et la formation professionnelle.

Le renforcement de la tradition rurale sur Le Mené bénéficie d'une double culture, entre agriculture et agro-alimentaire, où les 7 centres-bourgs constituent des lieux de sociabilité, de convergence d'actions en vue d'une revitalisation coordonnée. La « route des énergies », symbole du projet des énergies renouvelables et de la transition écologique, vient élargir les ressources économiques du territoire, où l'industrie agro-alimentaire de Kermené constitue un point névralgique.

Les ressources patrimoniales et la répartition de l'offre d'équipements et services confèrent des complémentarités à chaque bourg : le centre économique et politique de Collinée partage les fonctions de centralités avec Plessala qui dispose d'une offre commerciale et de santé, Langourla et Saint-Gilles apportent leur cadre naturel et leurs événements culturels, Le Gouray, Saint-Gouéno et Saint-Jacut confortent le capital humain du territoire, source d'innovation sociale et d'initiatives citoyennes.

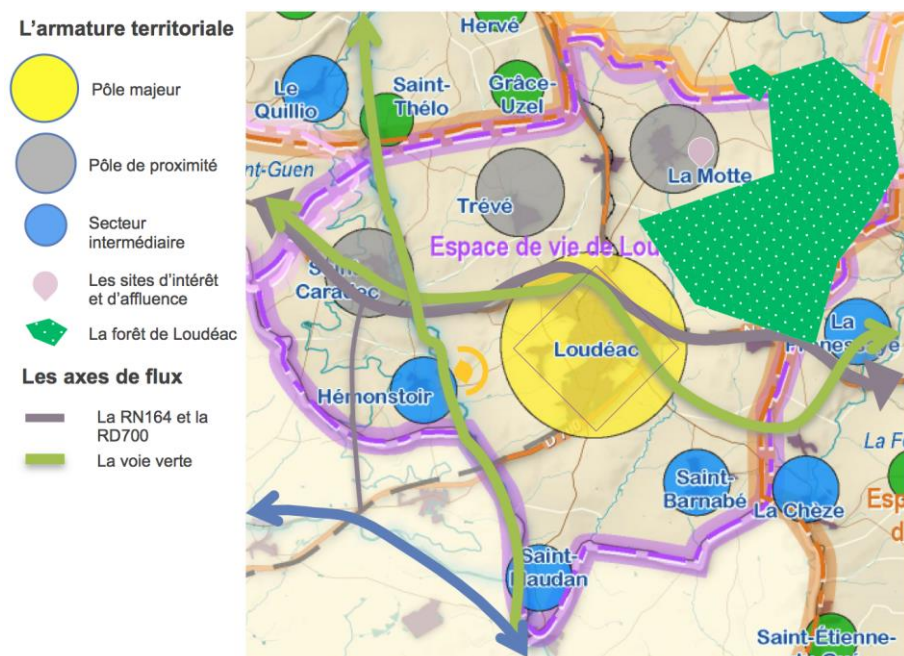


• Espace de vie de Loudéac

Tirer parti de l'attractivité du carrefour régional de Loudéac intègre dans cette dynamique La Motte, Saint-Caradec et Trévé, en tant que communes relais de ce pôle majeur pour apporter une offre de services et d'équipements de proximité.

L'affirmation de ce rôle de carrefour régional, à la croisée de la RN164 et de la RD700 ainsi que des voies vertes, place Loudéac en tant que pôle urbain majeur. A la convergence des flux économiques productifs et d'emplois, les fonctionnalités de l'économie résidentielle s'ajoutent pour apporter une offre étendue de services, de commerces et d'équipements structurants – avec par exemple le projet de vélodrome – en faveur de son rayonnement.

L'espace de vie de Loudéac exprime dans son ensemble cette vitalité urbaine avec des actions engagées sur le cœur de ville (voir ci-dessus le 3.1) et de revitalisation des bourgs, à commencer par les pôles de proximité de Saint-Caradec, Trévé et La Motte qui consolident leur offre de proximité. Cette articulation se ressent également dans les continuités portées par les voies vertes qui participent au maillage touristique, culturel et sportif du Centre Bretagne.

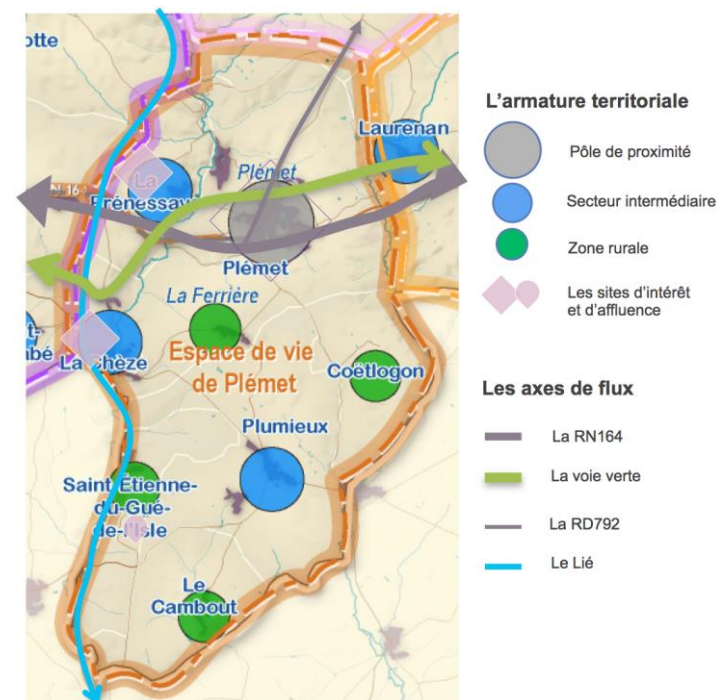


• Espace de vie de Plémet

Renforcer Plémet comme pôle d'équilibre sur la RN164, apporte un point de connexion de qualité entre Le Mené, Loudéac et Merdrignac, et des ressources résidentielles au secteur rural proche au sein duquel le Lié constitue un axe d'intérêt.

L'enrichissement de l'offre diversifiée de commerces, services et équipements sur le pôle de Plémet, tel qu'au travers de son projet de salle polyvalente, constitue une véritable étape sur la RN164 et la voie verte.

Reliées par le bassin versant du Lié, la diversité des ressources patrimoniales au sein de l'espace de vie participe au développement d'activités singulières ayant une forte capacité d'attraction, à commencer par le sanctuaire de Querrien à La Prénessaye ou, la tour de La Chèze avec en écho le programme du quartier des Colombières ou, la Breizh Algae School d'Olmix à Saint-Etienne-du-Gué-de-l'Isle. Cette dernière implantation souligne le potentiel d'innovation pour la revitalisation de ce secteur rural en travaillant en coopération avec les secteurs morbihannais du Porhoët et de Bréhan.

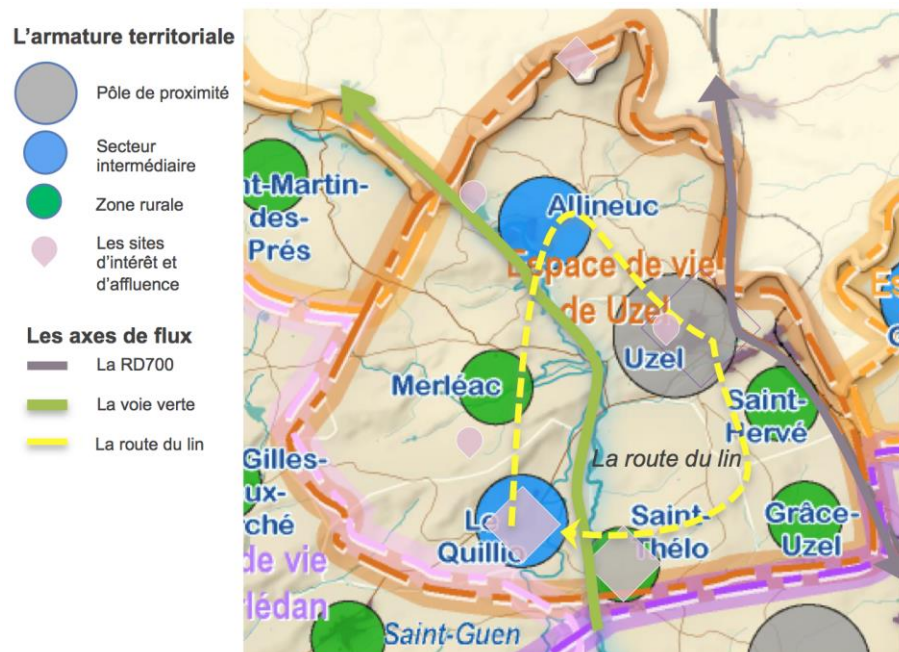


• Espace de vie de Uzel

Proposer le pôle d'Uzel comme porte d'entrée Nord du territoire vers Saint-Brieuc, porté par le flux de la RD700, s'appuie sur la symbiose des qualités patrimoniales au sein du cœur de bourg en lien avec les autres communes de son espace de vie.

La reconquête des espaces publics d'Uzel étendu aux continuités sur Saint-Hervé bénéficie de cette double influence urbaine sur l'axe Loudéac – Saint-Brieuc pour consolider les fonctions résidentielles et productives. La mise en relation de cet ensemble passe par une facilitation des connexions entre les centralités du pôle aux fonctions complémentaires (commerce, services, santé, activités industrielles...).

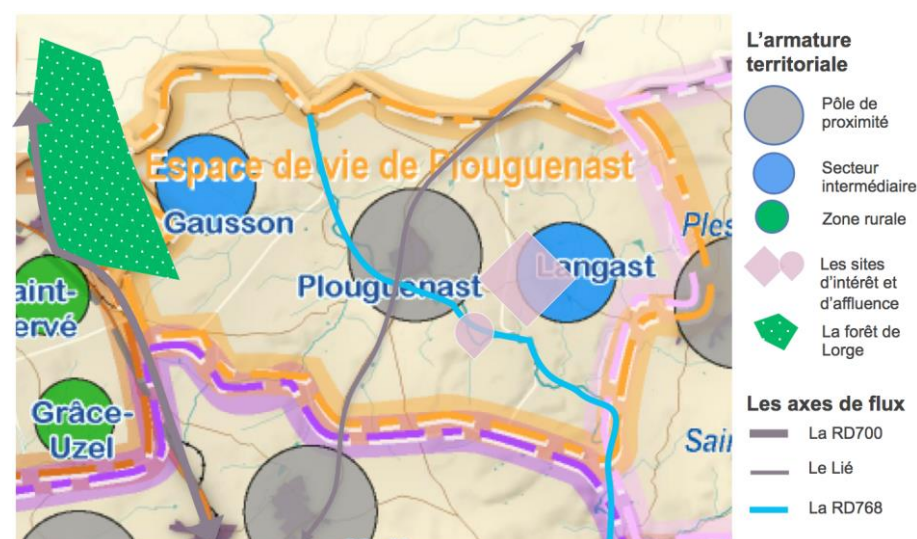
A l'image de la « route du lin », l'expression d'un patrimoine vivant se ressent au sein de l'ensemble de l'espace de vie, où la revitalisation des bourgs suit ce fil conducteur, à commencer par les CPRB de Saint-Thélo et Le Quillio, en générant des services singuliers en milieu rural porteurs d'une attractivité spécifique. Cette capacité d'innovation à partir du patrimoine est aussi explorée dans la valorisation des sites d'exception que sont l'étang de Bosméléac, la chapelle Saint-Jacques à Saint-Léon à Mérléac...



• Espace de vie de Plouguenast-Langast

S'inscrire dans les axes de flux reliant les pôles urbains du Nord de Saint-Brieuc et Lamballe à celui du Sud de Loudéac, permet à cet espace de vie de bénéficier des dynamiques productives pour consolider ses trois centralités de proximité (Gausson, Plouguenast et Langast) autour d'une offre de services, d'équipements et de commerces, tout en participant au développement du modèle agri-alimentaire du Centre Bretagne. La coordination est facilitée par la mise en place de la commune nouvelle de Plouguenast-Langast.

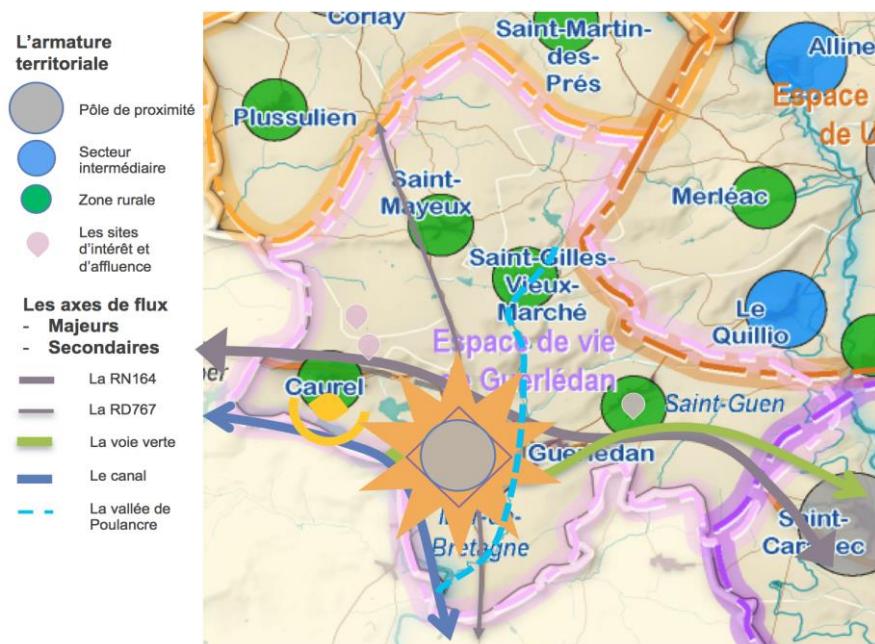
L'expression des ressources patrimoniales constitue un levier d'attractivité résidentielle important, à commencer par l'obtention de Langast dans le label CPRB. Elle se reflète aussi par la valorisation de sites d'intérêt comme Guettes-es-Lièvres le long de la vallée du Lié à Plouguenast ou, par les continuités naturelles avec les territoires voisins telle que la forêt de Lorge près de Gausson.



• Espace de vie de Guerlédan

Miser sur Guerlédan (Mûr-de-Bretagne), avec son cadre de vie d'exception généré par le lac, et sa double desserte par la RN164 et la RD767 (Vannes – Guingamp), vise à améliorer l'image de qualité du territoire tout autant par ses services que ses atouts patrimoniaux et culturels. L'investissement sur le projet d'ascenseur à bateaux multiplie la convergence des flux touristiques supportés par le maillage de liaisons douces (voie verte 6 Camaret – Vitré et Vélodyssée) appelés à s'accroître par la desserte routière. L'espace de vie de Guerlédan témoigne d'un cadre de vie à préserver autour de son patrimoine bâti et naturel, où le lac constitue un point majeur.

La convergence de la voie verte et de la Vélodyssée, longeant le canal de Nantes à Brest, vient asseoir la dimension patrimoniale étendue à un ensemble plus large, où Caurel et Saint-Mayeux trouvent notamment leur place au regard de leurs ressources datant du néolithique. Saint-Gilles-Vieux-Marché s'y rattache par la vallée du Poulancre. La vocation patrimoniale de l'espace de vie se consolide avec la perspective du label CPRB pour Saint-Guen et Mûr-de-Bretagne, associée à une restauration de la chapelle Sainte-Suzanne, au profit d'un renforcement de l'offre d'équipements et services et d'une anticipation du désenclavement apporté par le doublement de la RN164 avec la sécurisation du passage au croisement avec la voie verte.

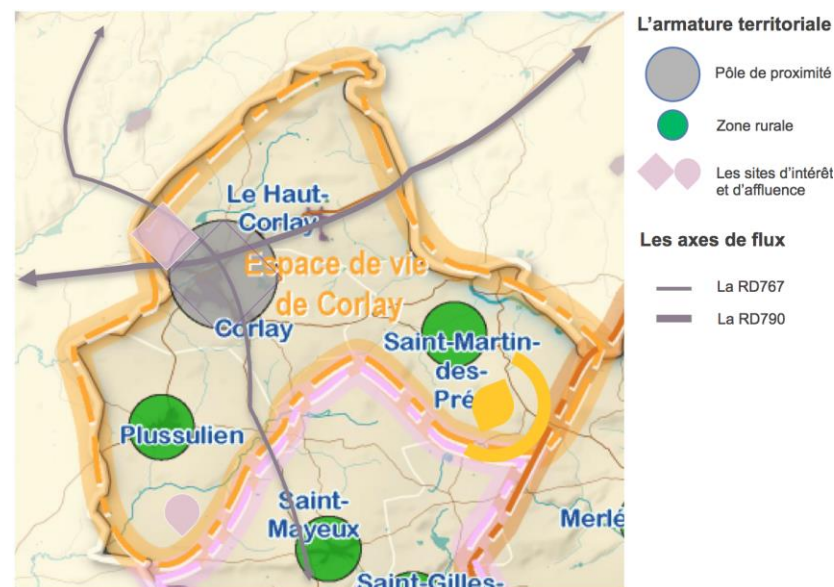


• Espace de vie de Corlay

Conforter Corlay comme pôle productif et résidentiel, où son cadre de vie et sa dynamique spécifique sur l'activité équine vient stimuler sa renommée.

L'intérêt de la qualité des éléments patrimoniaux, à commencer par le château et les supports d'animation autour de la tradition du cheval, soutient la capacité du pôle de Corlay – Le Haut-Corlay autour de ses vocations résidentielles, touristiques et productives. L'apport de flux venant de l'axe Rostrenen – Quintin – Saint-Brieuc et du Trégor confère un rôle à ce pôle en tant que point de transition avec le territoire du Centre-Bretagne.

C'est dans cette perspective que les ressources patrimoniales et environnementales de la zone rurale dessinent les continuités vers les espaces de vie voisins, que ce soit les mégalithes de Plussulien en lien avec l'espace de vie de Guerlédan, ou que ce soit le point de vue unique depuis la butte Saint-Michel à Saint-Martin-des-Prés vers le grand paysage du territoire.

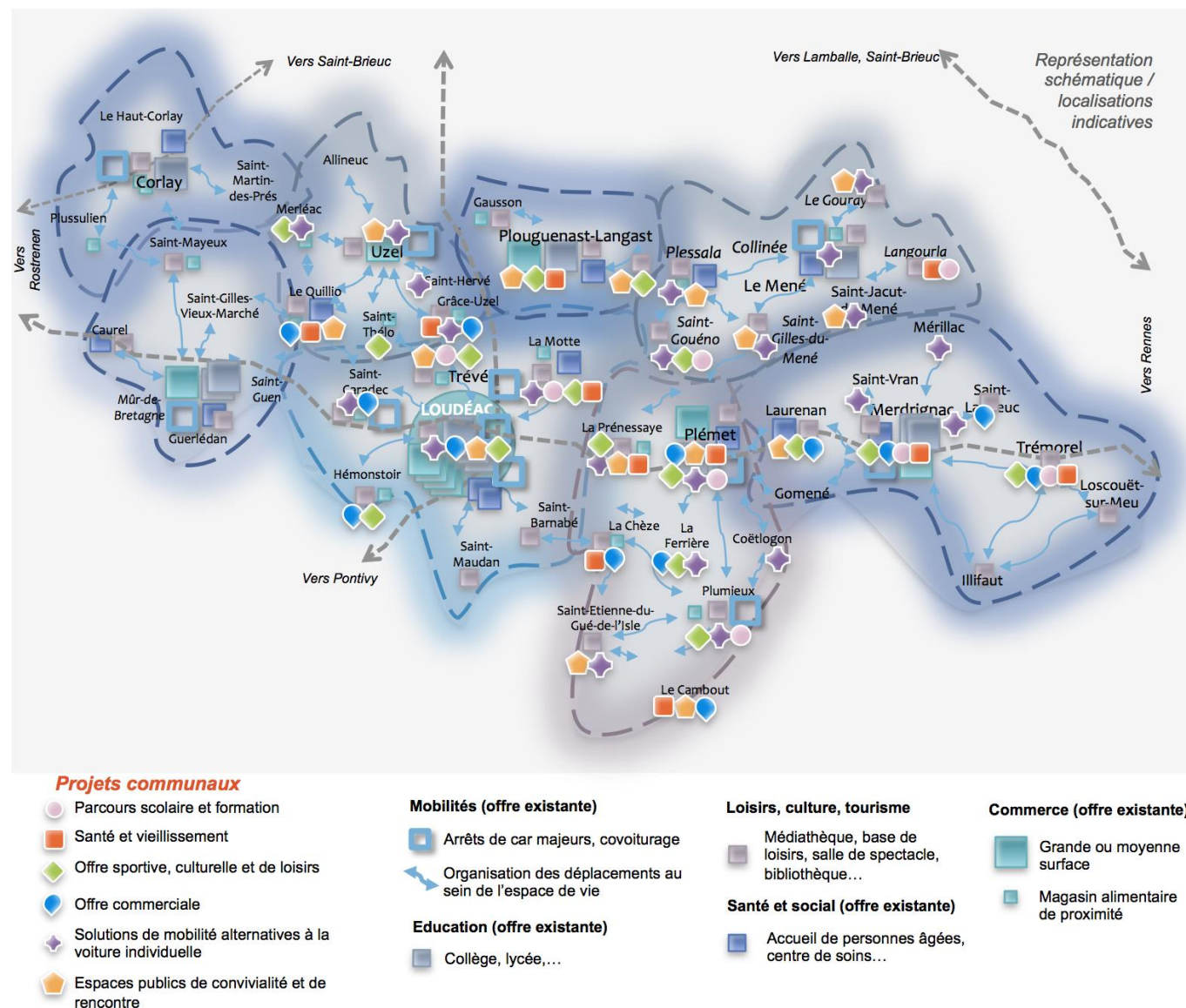


- Les objectifs de la consolidation des services et équipements au sein des espaces de vie s'appuient sur une combinaison de plusieurs champs d'intervention favorable au renforcement des centralités des communes

L'augmentation du niveau de services est permise par une mutualisation du bloc communal (communes, intercommunalité) et un soutien aux initiatives locales des autres porteurs de projets (entreprise, association, collectif d'habitants...).

La qualification de l'offre d'équipements et services a pour objectif, d'une part, de renforcer la reconnaissance du territoire comme étant dynamique et innovant, d'autre part, d'assurer le maintien d'actions de proximité dans chaque espace de vie. Ces actions visent notamment à :

- Organiser le parcours scolaire et renforcer le lien entre la formation supérieure et le tissu économique (Campus Bretagne Centre) ;
- Consolider le maillage territorial des services de santé et pour l'accompagnement du vieillissement de la population ;
- Valoriser le territoire avec l'offre sportive, culturelle et de loisirs de qualité ;
- Articuler l'offre commerciale au sein des espaces de vie avec le pôle de Loudéac ;
- Développer l'intermodalité et les solutions alternatives à la voiture individuelle (co-voiturage, partage, liaisons douces, Transport A la Demande (TAD) pour des publics ciblés)
- Aménager des espaces publics de convivialité et de rencontre.



C. Confirmer l'ambition résidentielle

Les objectifs de population et de logements doivent confirmer l'ambition d'une attractivité résidentielle pérenne du territoire pour mettre en œuvre la stratégie du projet et un développement équilibré sur le long terme.

Le SCoT de Loudéac Communauté Bretagne Centre fixe des objectifs de population et logements à horizon 20 ans (soit de 2020 à 2040), avec une étape intermédiaire 2020-2030 qui est une étape repère pour la programmation du présent PLUI car celui-ci décline le SCoT à horizon 10/12 ans.

Ces objectifs s'appuient sur un scénario de population ambitieux mais qui prévoit une montée en puissance progressive avec un taux de croissance de +0,40% par an entre 2020 et 2030 (PLUI), puis de +0,55% pour un horizon au-delà du PLUI, à 2040.

La mise en œuvre du SCoT par le présent PLUI amène ce dernier à se fixer les objectifs suivants sur 10/12 ans :

- Une croissance de population de 0,40% par an ;
- Une production de logement en moyenne de 206 logements / an. Cet objectif de production est amené à être précisé dans le cadre Programme d'Action et d'Orientation du PLUI (volet habitat du PLUI tenant lieu de Programme Local de l'Habitat), et adapté le cas échéant en fonction de besoins opérationnels.

Les tableaux ci-après explicitent les objectifs de population et de logement du SCoT de Loudéac Communauté Bretagne Centre, l'étape 2020-2030 constituant l'étape repère pour la programmation retenue dans le cadre du présent PLUI.

POPULATION MUNICIPALE			2020-2040	
Loudéac Communauté - Bretagne Centre	1999-2010	2010-2015	Objectif 2020-2030	Objectif 2030-2040
Nombre en fin de période	51691	51474	54 650	57 700
Evolution par an	201	-43	212	305
Taux d'évolution par an	0,40%	-0,08%	0,40%	0,55%

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS	1999-2009 (11 ans)	2010-2014 (5 ans)	2015-2016 (2 ans)	2020-2040	
Loudéac Communauté - Bretagne Centre				Objectif 2020-2029 inclus	Objectif 2030-2039 inclus
Nombre de logements construits et à construire par an	280	199	126	206	240

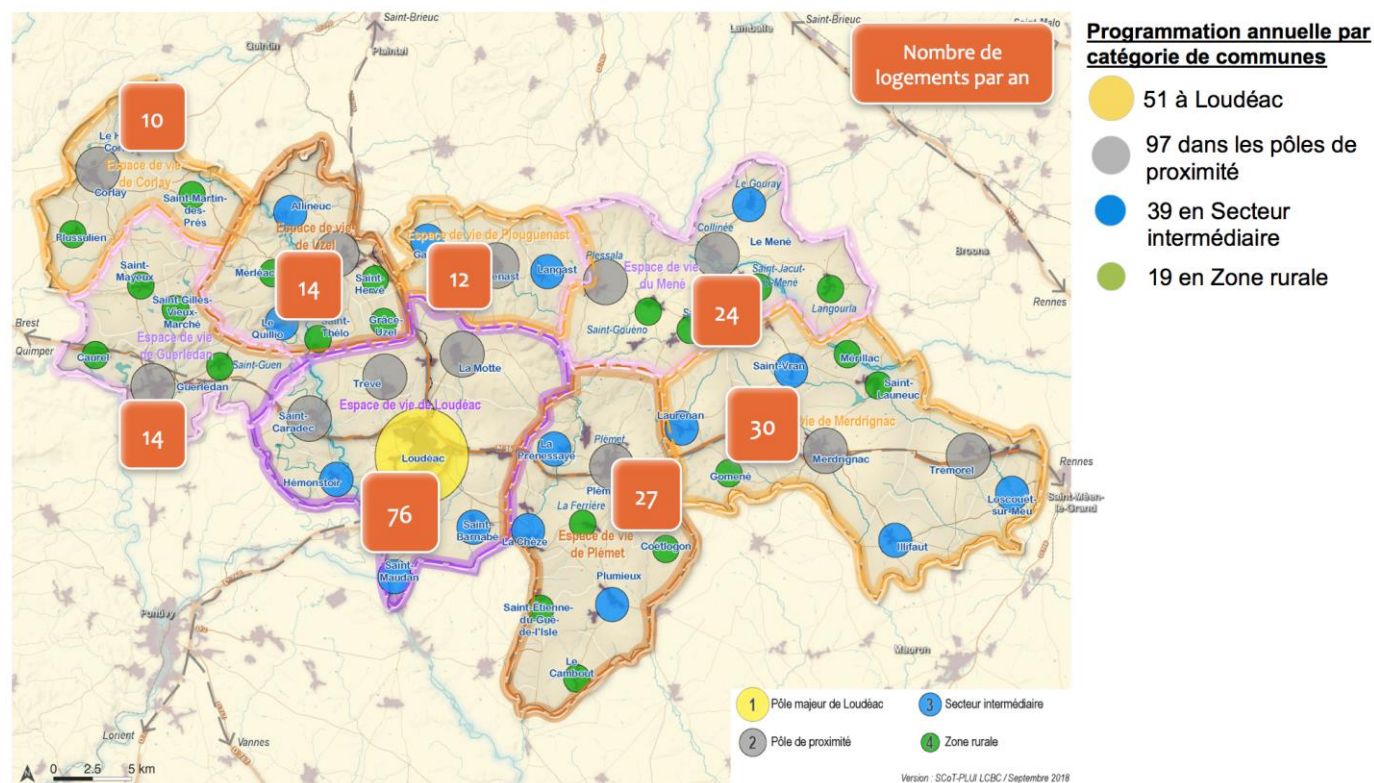
- Des objectifs de production de logements adaptés aux particularités locales selon la double approche du maillage territorial

Les objectifs de production de logements à 10/12 ans sont ainsi ventilés à la carte ci-contre :

- Pour chaque espace de vie ;
- Pour chaque niveau de l'armature territoriale des pôles et bourgs.

Ces objectifs de production seront précisés dans le cadre Programme d'Action et d'Orientation du PLUI (volet habitat du PLUI tenant lieu de Programme Local de l'Habitat), et adaptés le cas échéant en fonction de besoins opérationnels.

Programmation moyenne du nombre de logements par an par espace de vie



- Un objectif de limitation de l'étalement urbain avec une moyenne de 10 ha par an pour les nouveaux espaces résidentiels en extension de l'enveloppe urbaine

L'objectif global de modération de la consommation d'espace est limité à 25 ha par an en moyenne sur la période de programmation du PLUI (cf. ci-avant chapitre A de l'axe 2 du PADD). Pour contribuer à l'atteinte de cet objectif, le PLUI prévoit que le développement résidentiel en extension ne consommera pas plus de 10 ha / an en moyenne sur cette même période.

Cet objectif de limitation de la consommation d'espace liée au développement résidentiel répond aux attentes du SCOT qui demande de ne pas consommer plus de 210 ha en extension sur 20 ans pour le résidentiel, soit une moyenne de 10,5 ha /an. Il traduit aussi un objectif de densité moyenne d'environ 15 logements / ha pour l'urbanisation résidentielle en extension (voire de desserte interne et espace public inclus), à l'échelle du territoire.

Rappelons que conformément au SCoT, la consommation maximale d'espace est limitée à 100 ha sur 20 ans pour les équipements, incluant les équipements touristiques ou de loisirs en prenant en considération que ces espaces lorsqu'il s'agit de projets de valorisation d'espaces naturels comme le lac de Guerlédan ou les étangs du Hardouinais, n'ont vocation à être artificialisés que de manière limitée.

- **Poursuivre la politique de l'habitat et tenir compte de la structuration du territoire par niveau de polarité tout en préservant la solidarité intercommunale**

>> Poursuivre les efforts de valorisation et de requalification du parc existant

Dans la continuité des actions engagées depuis de nombreuses années par la Communauté de Communes (aides à l'amélioration, information et accompagnement des particuliers, soutien technique), il s'agit de poursuivre l'amélioration qualitative du parc, notamment sur le plan énergétique, à repérer et à traiter les logements indignes et dégradés et les logements vacants, ainsi qu'à favoriser l'adaptation à la perte de mobilité et au handicap. Ces interventions, qui concerneront en priorité le centre-ville de Loudéac et les centres-bourgs, s'accompagneront, dans certains cas, de mesures visant à favoriser le renouvellement urbain : recyclage foncier avec ou sans démolition, restauration immobilière, reconfiguration bâti, traitement des espaces publics.

>> Favoriser une production de logements de qualité, abordable et respectueuse de l'environnement

Une plus grande diversité de l'offre doit permettre de renforcer l'accueil de jeunes, de jeunes ménages et de familles sur le territoire, principalement à Loudéac et dans les communes les plus structurées en matière de commerces, de services et d'équipements. Les objectifs de limitation de la consommation foncière, de diversité des logements, de transition énergétique, de limitation des prix de sortie des terrains et des logements sont également poursuivis. Il est prévu notamment de :

- Développer les produits en accession sociale (comprenant quelques PSLA) et en locatif en adéquation avec les ressources des habitants, pour renforcer

l'accueil de jeunes ménages et de familles, notamment en primo accession. La programmation locative sociale doit ainsi être relancée, en priorité à Loudéac et dans les pôles de proximité.

- Favoriser le développement de formes d'habitat permettant une moindre consommation foncière. Cela peut prendre la forme d'habitat groupé, de maisons mitoyennes, d'habitat intermédiaire et de collectif, tout en maintenant une offre en logement individuel plus classique. Cela signifie aussi une diminution des surfaces de terrain à bâtir et le développement des opérations dans les « dents creuses ».
- Conduire des opérations publiques (lotissements communaux, ZAC, ...) afin de peser sur le marché privé et contribuer ainsi à maintenir les prix immobiliers à un niveau qui soit en adéquation avec les ressources des habitants. Cela nécessite un engagement des collectivités afin de répondre au plus près des besoins.

>> Diversifier et compléter l'offre de logement et d'hébergement pour répondre aux besoins spécifiques

Malgré les actions très volontaristes (LCBC, CIAS, Communes) et la présence d'une offre de logement et d'hébergement diversifiée, certains besoins ne sont pas totalement couverts. Il est donc prévu de :

- Compléter l'offre en logement à faible loyer, ainsi qu'en hébergement en direction des jeunes en début de parcours professionnel et résidentiel et des personnes les plus démunies, ne pouvant vivre dans un logement autonome, des femmes victimes de violence, des jeunes migrants et des gens du voyage. Il est notamment envisagé plusieurs projets que le Programme d'Action et d'Orientation du PLUI pourra préciser, notamment : agrandissement de la résidence habitat jeune de Loudéac, résidence habitat jeune à Merdrignac, aire permanente d'accueil pour les gens du voyage, aire de passage de petite capacité...
- Accompagner le vieillissement des personnes âgées et des personnes handicapées en favorisant le maintien à domicile par des actions d'adaptation des logements, ainsi que par des opérations novatrices telles que l'habitat regroupé et l'habitat inclusif (réponse complémentaire au logement ordinaire et alternative à l'hébergement en institution), dans les pôles équipés en services médicaux.

- Favoriser la mixité sociale au sein du territoire et l'information des demandeurs de logements locatifs sociaux, grâce à la mise en œuvre d'une Conférence Intercommunale du Logement, qui se décline au travers d'une Convention Intercommunale d'Attribution et d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur.

>> Animer la politique de l'habitat

Le suivi et le pilotage de la politique de l'habitat nécessite de poursuivre les actions mener dans le cadre de l'observatoire et de communiquer les résultats aux partenaires, notamment dans le cadre du Carrefour Social.

Les actions de communication, d'information et d'accompagnement des particuliers, des artisans et des communes sont également prévues pour faire comprendre les objectifs, les actions menées, les dispositifs et les aides proposées en matière d'habitat :

- S'appuyer sur les vecteurs existants : lieux d'accueil du public et d'accompagnement (exemple de la plateforme locale de rénovation de l'habitat), sites internet de LCBC et des communes, ...
- Mettre en place des actions de formation des agents communaux en charge de la gestion des logements communaux et de l'information du public
- Poursuivre la formation des artisans sur le volet énergétique notamment, en lien avec les partenaires.
- Amplifier l'information auprès des entreprises pour qu'elles aient une meilleure connaissance de l'existence des résidences destinées aux jeunes.
- S'adjoindre les compétences des partenaires spécialisés (ADEME, ADIL, Anah, chambre de métiers...).
