

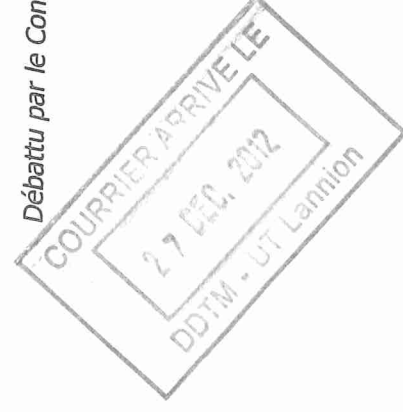
PLAN LOCAL D'URBANISME ELABORATION



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Arrêté le : 29/09/2011
Approuvé le : 27/07/2012
Rendu exécutoire le :

Débattu par le Conseil Municipal du 26/05/2011



PLAN LOCAL D'URBANISME ELABORATION



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Débattu par le Conseil Municipal du 26/05/2011

Arrêté le : 29/09/2011
Approuvé le : 27/07/2012
Rendu exécutoire le :

Table des matières

Rappel réglementaire de la notion de PADD	2
1. Accueillir de nouveaux habitants pour renouer avec la croissance démographique	3
2. Orientations en matière de réduction de la consommation foncière, de diversification de l'offre de logements et de limitation de l'étalement urbain	5
3. Orientations en matière d'amélioration du cadre de vie	8
4. Orientations en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine paysager, naturel et bâti	9
5. Orientations en matière d'activités économiques locales	11
6. Orientations en matière d'énergie et de développement des communications numériques	14

Rappel réglementaire de la notion de PADD

■ Le PADD : une démarche régie par la loi

La principale différence du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par rapport au Plan d'Occupation des Sols (POS) est l'obligation pour la commune d'intégrer un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). En effet, les Lois Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (SRU) et Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003 (UH) ont institué le PADD comme une pièce du PLU au même titre que les autres documents (rapport de présentation, règlement écrit et graphique, annexes).

Le PADD constitue donc un élément distinct du dossier qui présente le projet communal.

Son contenu fait référence aux articles L.110, L.121-1 et L.123-1-3 du Code de l'urbanisme.

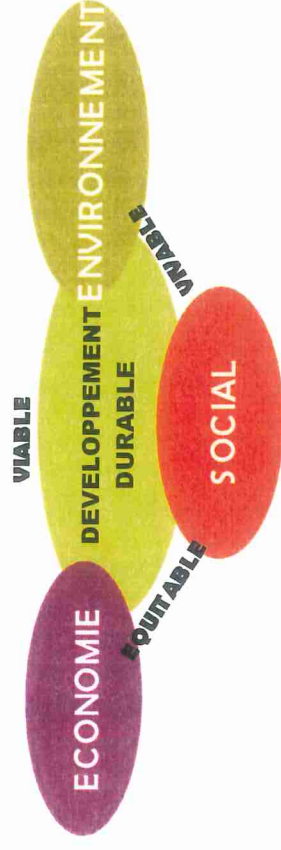
Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

■ La définition du développement durable

Le développement durable constitue un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. L'objectif du développement durable est de définir des schémas qui concilient trois aspects fondamentaux : le développement économique, la protection de l'environnement et le développement social et humain.



■ Dans le processus d'élaboration du PLU, quel est le rôle du PADD ?

Le PADD constitue l'étape préalable aux phases de règlement et de zonage dans le cadre de l'élaboration du PLU.

En résumé, le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Celles-ci serviront de cadre à la suite des travaux d'élaboration du PLU, en donnant une lisibilité globale à l'ensemble.

1. Orientations en matière d'accueil de nouveaux habitants pour renouer avec la croissance démographique

■ 1.1. Renouer avec une croissance démographique durable pour répondre aux besoins communaux

Face à une **forte baisse de la population durant les précédentes décennies**, les élus ont fait le choix de mettre en œuvre une **politique volontariste** visant à **inscrire la commune dans une dynamique de croissance durable de la population**.

L'objectif est de préserver ce qui fait de Loguivy-Plougras une commune attrayante et agréable à vivre : ses nombreux services, commerces et équipements essentiels à la vie du bourg et de toute la commune : école, La Poste, bars, restaurants, boulangerie, cabinet de médecin, etc.

En effet, en l'absence d'apports migratoires, notamment en jeunes ménages avec enfants, la croissance naturelle de la commune ne permet pas d'assurer un renouvellement des générations.

Les élus se fixent ainsi l'objectif volontariste d'atteindre **le seuil de 1100 habitants d'ici à 2022** (contre 964 au recensement INSEE 2007), soit environ 130 habitants supplémentaires. Cela implique la **construction d'environ 72 logements en 10 ans, en prenant en compte la part croissante des résidences secondaires dans la commune** (passant de 12,5% en 1999 à 18,3% en 2007).

■ 1.2. Programmer un accueil progressif de la population

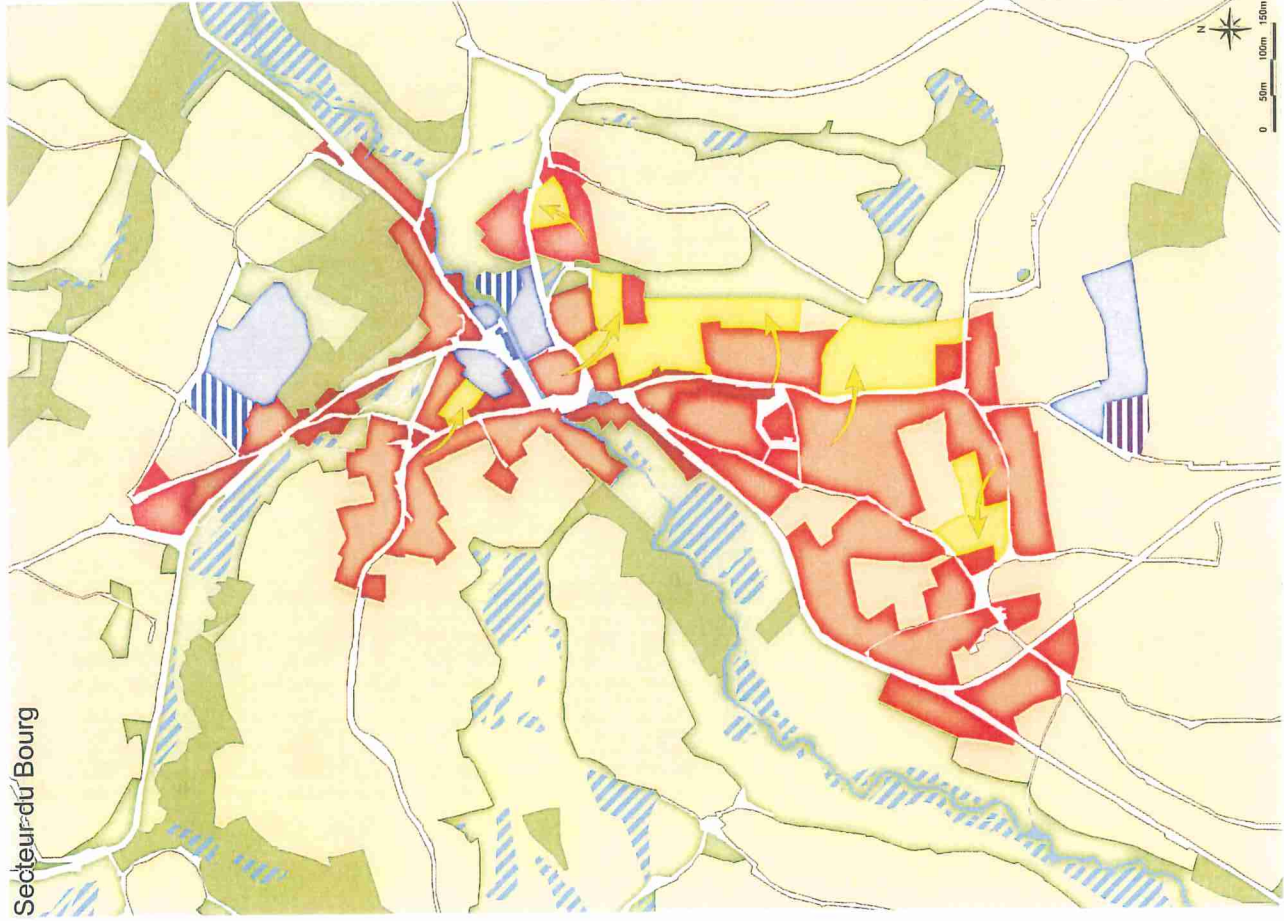
Afin de maintenir une structure démographique équilibrée, se traduisant notamment par une croissance stable et régulière des effectifs scolaires, les élus souhaitent assurer une croissance progressive de la population. Il est ainsi fixé le principe d'ouverture progressive des zones à urbaniser, en veillant toutefois à garantir une offre diversifiée en terrain constructible.

Des zones U et 1AU sont créées et immédiatement urbanisables sous réserve du respect des dispositions propres à chacune de ces zones.

Des zones 2AU sont programmées comme zones à urbaniser à moyen ou long terme.



Secteur du Bourg



LOGUIVY PLOUGRAS

GRANDES ORIENTATIONS
DU P.A.D.D. ZOOMS

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

LEGENDE

ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS
POUR RENOUVER AVEC LA CROISSANCE
DEMOGRAPHIQUE :

-  Le centre bourg
-  Les extensions urbaines du bourg
-  Les villages et hameaux importants
-  Etendre les secteurs d'urbanisation

PRESERVER LES TERRES AGRICOLES DE
L'URBANISATION :

-  Le paysage agricole

AMELIORER LE CADRE DE VIE DANS ET
AUTOUR DU BOURG :

-  Maintenir les équipements existants
-  Développer les équipements

PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE
PATRIMOINE PAYSAGER, NATUREL ET BÂTI :

-  Les bois et forêts
-  Les fonds de vallées boisés et humides
-  Protéger la ressource en eau potable
-  Protéger les zones humides

CONFORTEZ LES ACTIVITES ECONOMIQUES
LOCALES :

-  Maintenir les activités économiques
-  Développer les activités économiques
-  Développer l'énergie éolienne

2. Orientations en matière de réduction de la consommation foncière, de diversification de l'offre de logements et de limitation de l'étalement urbain

Les choix des élus reposent sur un **objectif fondamental : la maîtrise des coûts et impacts économiques, sociaux et environnementaux de l'urbanisation**. Le développement doit ainsi préserver le caractère rural de Loguivy-Plougras, ses espaces naturels mais doit également permettre de limiter les coûts d'investissement en voirie et réseaux divers. C'est dans cette logique d'optimisation que la commune privilégie une urbanisation des secteurs déjà raccordés à l'assainissement collectif et où les réseaux sont déjà à même de supporter des logements supplémentaires.

■ 2.1. Une gestion économe de l'espace

Conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain ainsi qu'aux orientations qui s'esquissent dans le futur Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Trégor, il est envisagé une réduction significative de la taille moyenne des parcelles dans un objectif de gestion économe de l'espace.

La superficie moyenne des lots s'établit donc à 850 m², y compris les 20% VRD (soit environ 12 logements à l'hectare).

Par conséquent, la construction de 72 logements sur 10 ans nécessite de **réserver environ 5 à 6 ha pour les besoins en habitat**.

Cette hypothèse n'a qu'une valeur indicative, mais elle permet d'avoir une idée de la quantité de terrain constructible à prévoir pour les 10 années à venir (en considérant ce chiffre comme une durée de validité pertinente pour le PLU).

■ 2.2. La mise en place d'objectifs de diminution de la consommation de l'espace et d'urbanisation linéaire

- augmenter la production de logements intermédiaires ;
- diminuer de 20 à 30% la taille moyenne de terrain à bâtir par rapport à la période 2000-2010 ;
- identifier tous les secteurs de rénovation urbaine potentielle (tissu urbain obsolète qui pourrait être densifié).



■ 2.3. Diversifier l'offre en logement pour répondre aux besoins des jeunes et des personnes âgées

Dans l'optique de proposer une offre diversifiée et économe en espace, **des logements collectifs sont envisagés en fonction des opportunités**. De plus, la commune encourage toute opération d'aménagement s'orientant vers des formes denses d'habitat (logements mitoyens, logements intermédiaires, etc.). Enfin, l'offre communale s'orientera également vers des **petits et moyens logements**, qui sont en nombre insuffisant sur la commune.

Par ailleurs, Loguivy-Plougras accueille depuis de nombreuses années des ménages aux revenus modestes. Ceci étant, l'offre en logements aidés est suffisante bien que tous les logements soient actuellement occupés.

Enfin, il est décidé la création et la réhabilitation de petits logements locatifs aménagés pour les personnes à mobilité réduite. L'objectif est de pouvoir accueillir les personnes âgées souhaitant se rapprocher des commerces et services. Ceux-ci se situeront prioritairement au bourg, à proximité des services et équipements de la commune.

■ 2.4. Une extension prioritaire au Sud du bourg

Une dispersion de l'habitat, telle qu'elle a pu être permise précédemment sur l'ensemble de la commune ne permet pas de fédérer la vie locale et est source de dysfonctionnements incompatibles avec la notion de développement durable : dégradation des paysages, multiplication des déplacements automobiles, coûts des réseaux à entretenir pour la collectivité.

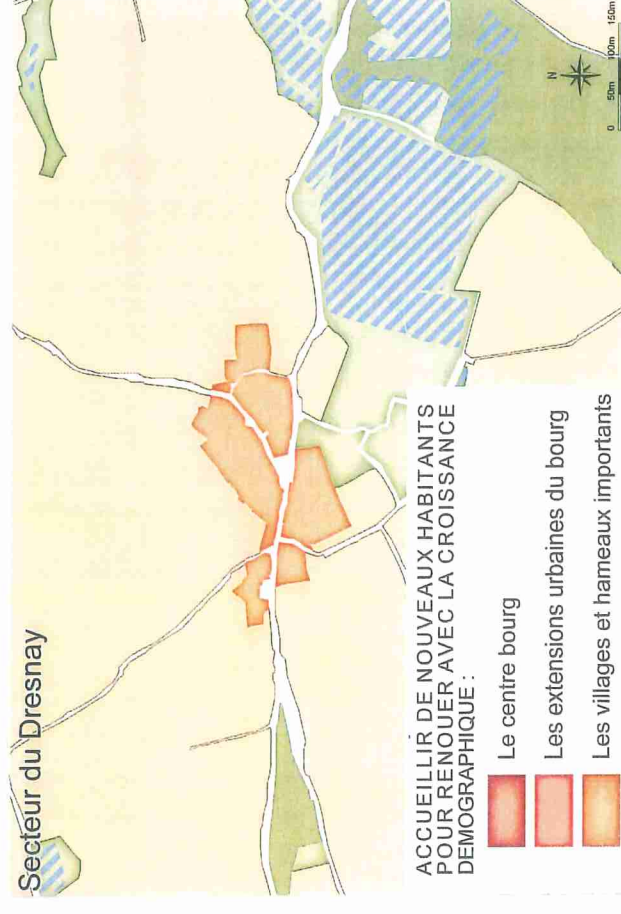
Par conséquent **le bourg (centre bourg + Quatre Vents) se verra attribuer l'essentiel des futures habitations**.

Ce choix permettra de renforcer la vie du bourg tout en permettant aux nouveaux habitants d'être au plus près des services proposés : école, équipements sportifs, commerce multiservice, etc. Ce développement est néanmoins contraint par la géographie particulière de fond de vallée : il existe en effet de nombreux secteurs humides et naturels à proximité du bourg et qui méritent d'être préservés.

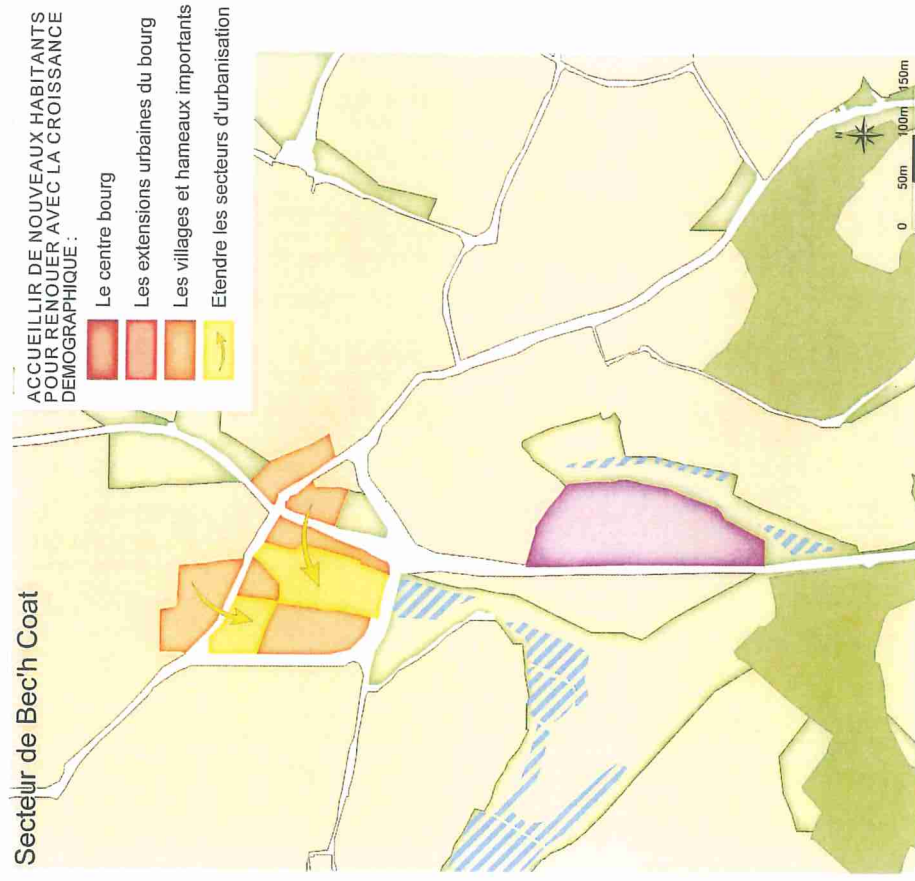
■ 2.5. Un développement limité du Dresnay et de Bec'h Coat

Loguivy-Plougras s'est historiquement développé sur une structure multipolaire : de nombreux hameaux ou villages furent et sont encore des pôles importants pour la vie communale.

C'est notamment le cas du **village du Dresnay**. Il est donc important de les développer pour maintenir ces pôles de vie.



De surcroît, il est important pour la commune de disposer d'une offre diversifiée en terrain urbanisable, pour permettre de renforcer son attractivité résidentielle. Ainsi, le **hameau de Bec'h Coat** pourrait également se voir renforcer : le remplissage des « dents creuses » au sein de l'enveloppe bâtie sera privilégié avant de nouvelles extensions, et les terres agricoles qui ne sont plus cultivées sont choisies en priorité. Ces choix permettent d'éviter de gêner les activités agricoles.



■ 2.6. L'arrêt du mitage des espaces agricoles

Pour en finir avec le mitage des espaces agricoles qui dégrade les paysages et représente une gêne croissante pour les agriculteurs, les décisions suivantes sont prises :

- l'urbanisation en rase campagne est proscrite,
- en dehors de l'agglomération principale, seuls Le Dresnay et Bec'h Coat seront développés dans l'optique de concentrer l'urbanisation et ainsi limiter la dispersion de l'habitat dans les terres agricoles.

Il sera mis en œuvre une politique foncière visant à remplir ces objectifs. Un Droit de Préemption Urbain sera ainsi instauré.



3. Orientations en matière d'amélioration du cadre de vie

■ 3.1. Renforcer l'offre d'équipements de loisirs de la commune

La commune dispose d'une offre en services importante qu'il s'agit de préserver : école publique, bureau de Poste, services de santé (médecin, pharmacie, cabinet infirmier), maison de retraite, ainsi que des équipements communaux : bibliothèque, salle polyvalente, terrains de sports... Cette offre sera complétée par la mise en place d'une allée de boules près du local jeunes et d'une aire de jeux pour les enfants. L'objectif est de continuer de créer des lieux de loisirs et de détente pour favoriser les rencontres et donc la convivialité.

■ 3.2. Améliorer la qualité paysagère du bourg

Différentes mesures sont prises pour améliorer la qualité paysagère du bourg. Les projets communaux dépassent le cadre du PLU et s'inscrivent dans un projet global de réaménagement du bourg laissant une place plus grande aux piétons. Celui-ci portera sur :

- l'aménagement des entrées de l'agglomération, avec la création de parcs publics mettant en valeur les zones humides ;
- le renforcement de l'intégration paysagère des nouveaux logements. Ceux-ci devront s'intégrer au maximum au paysage existant, en préservant la trame bocagère et la végétation existante ;
- la mise en valeur du patrimoine bâti dans le cadre d'un réaménagement des espaces publics piétons ;
- la création d'une place publique arborée en centre bourg.

■ 3.3. Sécuriser les déplacements et encourager les déplacements doux (marche à pied, vélo...)

Pour assurer une cohabitation harmonieuse entre les différents modes de déplacement (automobile, piétons, vélos...) tout en favorisant les déplacements doux, les élus souhaitent :

- réduire la vitesse des véhicules motorisés au niveau du bourg ;
- mettre en place des stationnements pour les vélos ;
- constituer progressivement un réseau structuré de déplacements doux pour la commune à partir des sentiers de randonnée qui devront être complétés en coopération avec la communauté de communes de Beg ar C'hra.

■ 3.4. Encourager une conception plus durable des nouveaux quartiers

La commune souhaite encourager les constructions performantes au niveau énergétique tant dans l'habitat que dans le secteur économique. En conséquence, un équilibre est encouragé entre la préservation du patrimoine et des paysages d'une part, et la performance énergétique du bâti d'autre part.

De plus, dans toutes les zones à urbaniser du bourg, des orientations d'aménagements sont prévues pour les déplacements des piétons et cyclistes, en lien avec le reste de l'agglomération, ceci afin de faciliter et d'encourager les déplacements doux.

4. Orientations en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine paysager, naturel et bâti

■ 4.1. Protéger les espaces naturels

Pour se faire, l'ensemble des espaces naturels est intégré dans des zones spécifiques naturelles (N), en y interdisant toute construction (à l'exception des projets d'intérêt général). Il en va de même pour les zones inventoriées au titre des ZNIEFF et du site Natura 2000 de la forêt de Beffou qui sont riches en biodiversité.

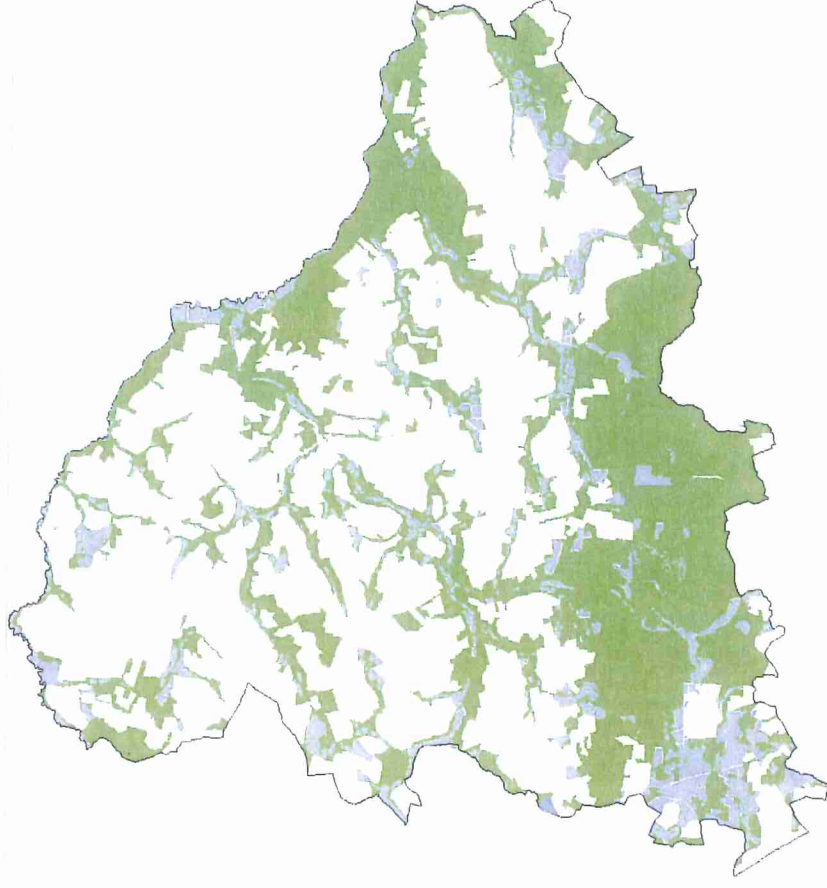
Toutes les zones humides sont incluses dans les espaces naturels et sont à ce titre protégées.

■ 4.2. Préserver les liaisons naturelles par la mise en place d'une Trame Verte et Bleue (TVB) et favoriser les continuités écologiques

→ **Identifier les vallées, cours d'eau pour établir une Trame Verte** (réseau bocager, boisements, prairies permanentes...) et **Bleue** (cours d'eau, étangs, mares, zones humides...) à l'échelle de la commune en relation avec celles du futur SCOT.

→ **Préserver, renforcer ou créer les haies et talus (nus ou plantés) dans les continuités naturelles ou corridors écologiques.**

La Trame Verte et Bleue à l'échelle communale



■ 4.3. Protéger le patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâti significatifs sont identifiés et protégés au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme (Loi Paysage) ainsi que par des dispositions du règlement écrit du PLU.

Ainsi, tous les éléments de patrimoine inventoriés (croix, calvaires, fontaines, chapelle, manoirs...) seront soumis à déclaration préalable ou permis de démolir avant toute destruction pour favoriser leur mise en valeur.

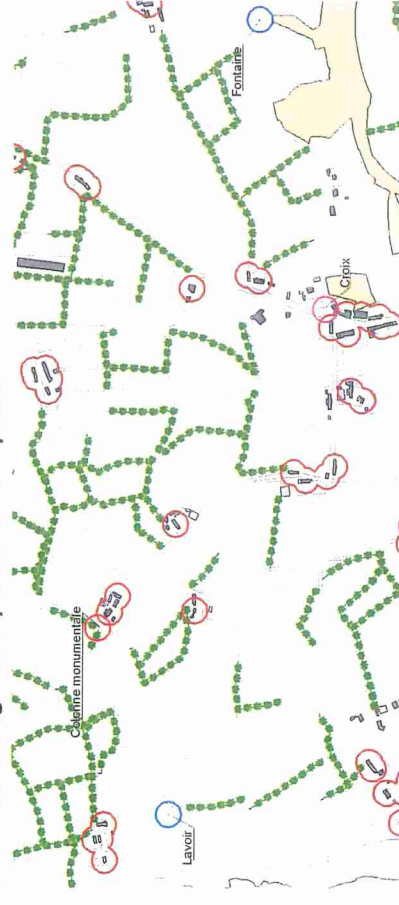
■ 4.4. Protéger les paysages et le maillage bocager

Les éléments emblématiques des paysages communaux doivent être préservés. C'est notamment le cas des chemins creux et du paysage bocager.

Le bocage est également protégé au afin d'éviter l'érosion, limiter la pollution des cours d'eau par ruissellement ainsi que les risques d'inondation.

L'objectif des élus est de concilier les besoins d'adaptation de l'activité agricole et le renforcement qualitatif du maillage bocager.

Le réseau bocager et le patrimoine de qualité



■ 4.5. Protéger la qualité de l'eau

La commune s'investit dans la reconquête de la qualité de l'eau. Il est notamment prévu dans les futures extensions urbaines de s'assurer d'une bonne gestion des eaux pluviales, afin d'éviter les rejets de polluants dans les milieux naturels.

Parmi les mesures sont envisagées :

- la réservation des zones à urbaniser en fonction des possibilités d'assainissement collectif ou seulement là où un assainissement individuel est conforme à la réglementation en vigueur ;
- la limitation de l'imperméabilisation des sols dans les zones d'urbanisation future ;
- la gestion alternative de ces eaux pluviales dans les zones d'urbanisation future, par des méthodes moins coûteuses en terme d'investissement et d'entretien ; ex : plaine de jeux, espaces paysagés dans des aires de rétention peu profondes permettant une filtration écologique des polluants) ;
- la préservation des fonds de vallées de toute construction.



5. Orientations en matière d'activités économiques locales

■ 5.1. Conserver les commerces et services de la commune

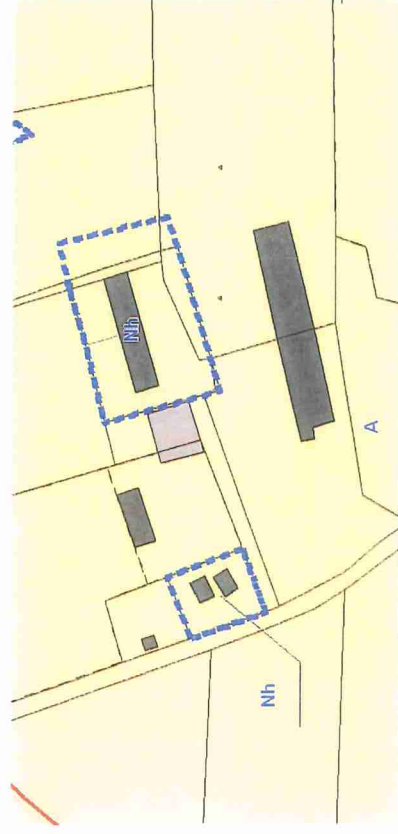
La commune affiche la volonté de favoriser le maintien des commerces en :

- améliorant la qualité des espaces publics du bourg ;
- densifiant prioritairement le bourg, ce qui augmente potentiellement la clientèle des commerces et services et facilite donc leur reprise.

■ 5.2. Pérenniser l'espace agricole et permettre la diversification des activités

Les objectifs de la commune concernant l'activité agricole sont :

- favoriser le maintien des exploitations, en tant qu'activité économique importante de la commune et activité d'entretien du paysage ;
- limiter les possibilités de création et d'extension de logements afin d'éviter le mitage agricole ;
- permettre l'évolution de l'outil agricole et la diversification des activités.



Les moyens de protection de l'activité agricole sont :

- contrôler le développement de l'urbanisation dans la zone agricole en ne confortant que les pôles agglomérés existants, pour faciliter le fonctionnement ou la modernisation des exploitations ;
- **protéger tout particulièrement les sites d'exploitation agricole définis comme pérennes** de toute nouvelle installation de tiers ;
- permettre la diversification des activités agricoles (gîtes, vente à la ferme...) pour apporter une source de revenus complémentaires.
- prévoir pour le très long terme (à plus de 10 ans), les secteurs d'extension de l'urbanisation afin prévenir toute installation agricole dans ces secteurs.



■ 5.3. Permettre le maintien et l'adaptation des entreprises artisanales installées en rase campagne

Dans le but d'assurer le maintien de l'activité économique sur la commune, il est nécessaire d'accorder aux artisans déjà installés hors de l'agglomération de pouvoir adapter leurs locaux pour faire face aux mutations économiques rapides de notre économie.

Ainsi il est accordé des **possibilités d'extension limitée des locaux isolés à usage d'activités commerciales, artisanales et industrielles** à condition que ceux-ci se trouvent à plus de 100 m d'une installation agricole en activité.

Il est toutefois fixé que **la construction de nouveaux bâtiments à usage industriel, artisanal ou commercial en secteur agricole, qui ne ferait qu'accentuer le mitage et affaiblir l'activité agricole, est proscrite.**

■ 5.4. Créer une petite zone artisanale d'intérêt communal au Sud du bourg

Afin d'accueillir de nouvelles entreprises dans de bonnes conditions d'implantation ainsi que pour éviter les nuisances aux habitants, une zone artisanale est créée entre le cimetière communal et la partie Sud de l'agglomération principale de Loguivy-Plougras. L'intégration paysagère de la zone sera recherchée.

■ 5.5. Développer le tourisme vert

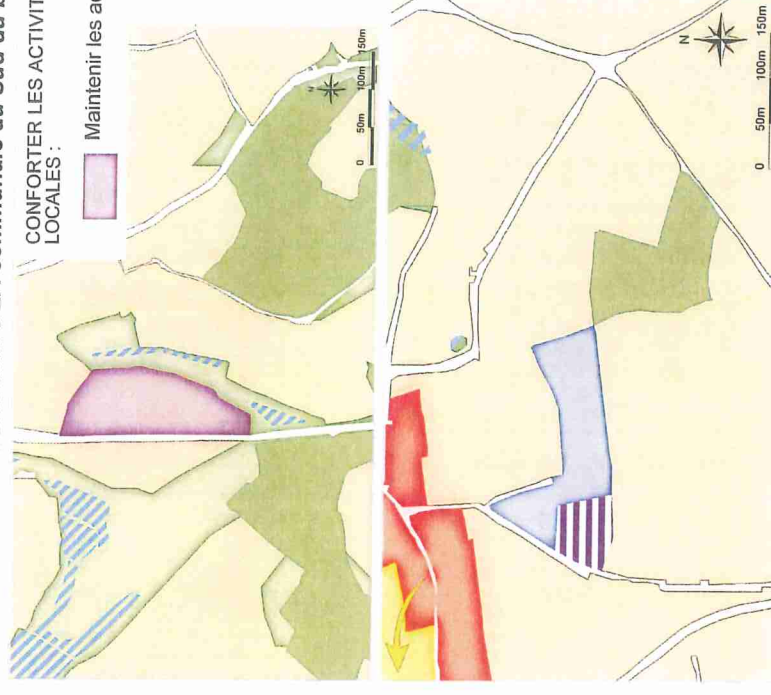
Il s'agit de favoriser le développement des activités économiques liées au tourisme vert, au travers de :

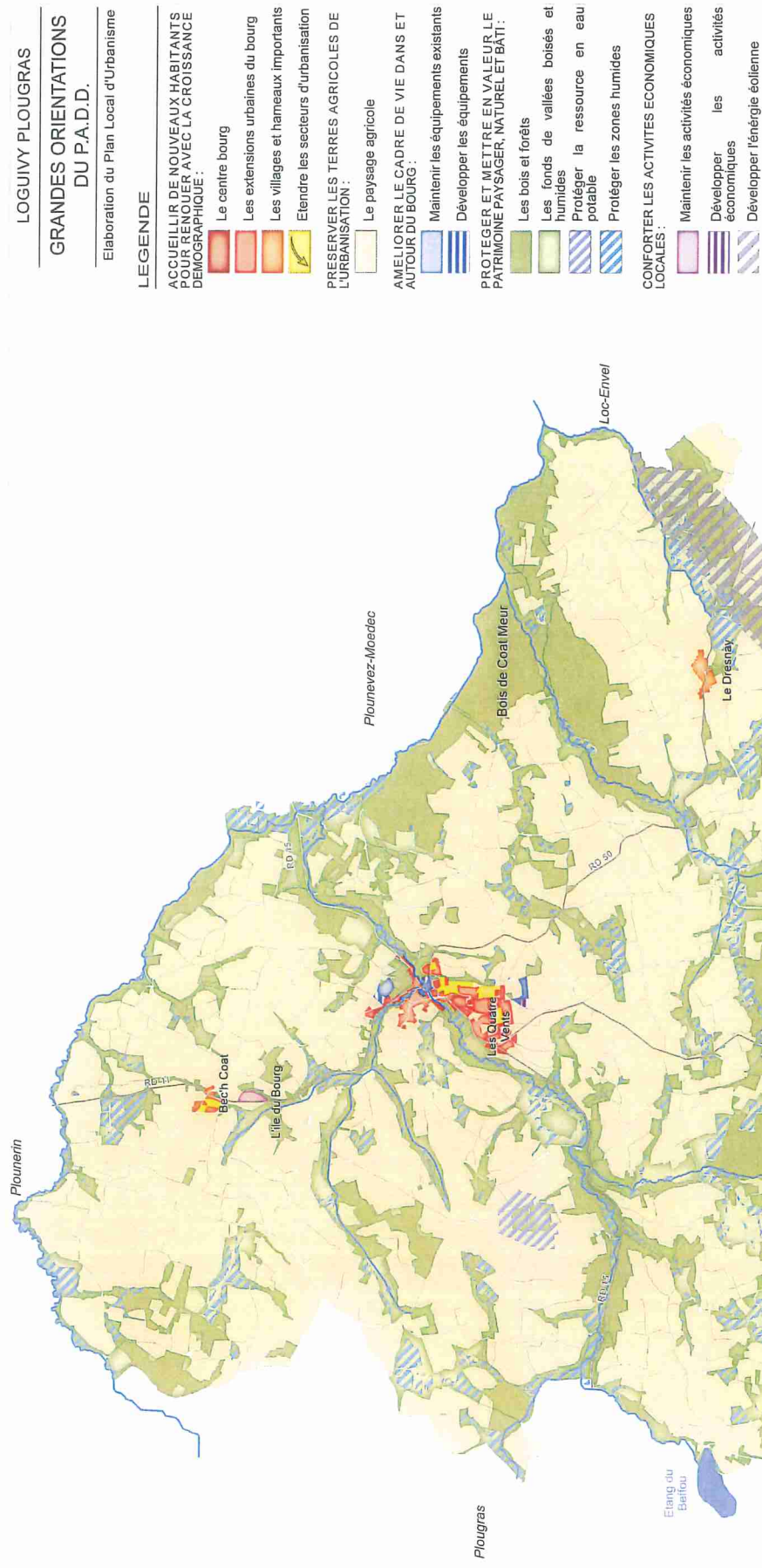
- la valorisation du patrimoine et des sentiers de randonnées. L'accent sera donné sur la sensibilisation et la préservation des espaces naturels ;
- la signalétique : panneaux (dont celui devant l'église, au bourg, qui est à remplacer), tables d'orientation... ;
- la création d'aires de pique-nique.

La ZA de Bec'h Coat et la future ZA communale du Sud du bourg

CONFORTEZ LES ACTIVITES ECONOMIQUES LOCALES :

■ Maintenir les activités économiques





6. Orientations en matière d'énergie et de développement des communications numériques

Dans le cadre de construction ou de rénovation de bâtiments publics ou semi-publics, la commune souhaite mettre l'accent sur des projets à efficacité énergétique (préalablement réalisation d'analyses d'opportunités énergétiques permettant l'aide à la décision), avec pour cela un choix adapté du maître d'ouvrage et une recherche d'optimisation énergétique des bâtiments.

■ 6.1. Economiser l'énergie

→ **En limitant les dépenses liées à l'éclairage public** en se tenant informé de l'instauration de nouvelles technologies et de leur efficacité (ex : générateurs autonomes solaires pour les abris de bus).

→ **En visant la performance énergétique des constructions** : isolations, matériaux, conceptions bioclimatiques, dispositifs d'économies d'énergies... en priorité pour les constructions nouvelles et les rénovations du patrimoine communal (exemple Lorient travaille depuis 1983 à l'optimisation de ses consommations de flux ; alors que le patrimoine bâti a augmenté de 50%, la facture énergétique globale a été divisée par 2).

→ **En faisant la promotion et la sensibilisation des particuliers et des entreprises aux économies d'énergie** (réduction des coûts à moyen terme, moindre impact sur l'environnement).

■ 6.2. Encourager le développement des filières liées aux énergies renouvelables

→ **Favoriser le développement de la production d'énergie renouvelable** par :

- le **développement de la filière bois énergie** notamment au niveau de l'organisation de la production locale (bocage, boisements). Par ailleurs, la commune favorisera l'entretien du maillage bocager en veillant aux plantations et aux filières de valorisation (une filière bois-énergie existe à la communauté de communes de Beg ar C'hra).
- le **développement des énergies renouvelables à l'échelle des constructions** (panneaux photovoltaïques...) tout en veillant à l'insertion de ces dispositifs.

■ 6.3. Développer les communications numériques

→ En vue de permettre aux différentes catégories d'utilisateurs d'accéder à des services de communications électroniques performants, il convient d'assurer la cohérence des infrastructures de communication électroniques en fonction des options d'aménagement retenues.

→ L'agglomération et les zones de densité urbaine seront prioritairement équipées.