

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

Commune de Louvigné de Bais

Plan Local d'Urbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

DOSSIER APPROUVÉ	
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 10/12/2013	

PLANIS
Aménagement • Environnement • Urbanisme

5, square du Chêne Germain

35510 Cesson Sévigné

Tel 02 99 28 46 50

Fax 02 99 38 13 40

Email ille.et.vilaine@planis.fr

Planis _ 5,square du Chêne
Germain 35510 Cesson-Sévigné

Les grandes orientations du PADD

Pour un développement durable de Louvigné de Bais

AXE 1: Maîtriser une urbanisation de qualité

AXE 2: Vers une hiérarchisation des voies des déplacements durables

AXE 3: Offrir un cadre de vie et une offre d'équipement adaptés à la population

AXE 4: Maintenir l'activité agricole

AXE 5: Préserver le patrimoine bâti et naturel

AXE 6: Maintenir la dynamique économique actuelle

AXE 1: Une urbanisation maîtrisée et de qualité

Constats :

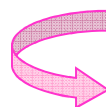
Le développement de l'urbanisation s'est fait essentiellement le long des axes de communication (RD777 et RD 95) jusqu'aux années 2000.



Depuis, la commune souhaite un développement plus en profondeur (ce qu'elle a déjà commencé à faire), tout en modérant sa consommation foncière.

Constats :

Importante évolution de la population depuis les années 90.



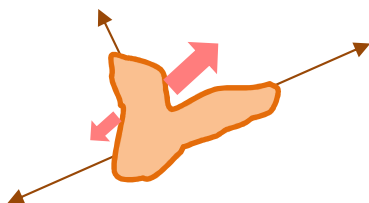
La commune souhaite construire à un rythme de croissance régulier.

1- en construisant dans l'arrière du front bâti

créer de nouveaux secteurs d'habitats proches du bourg. Par exemple:

- Au nord, entre la RD 777 et la RD 95;
- A l'ouest du bourg entre la RD 777 et l'av. des Vallons.

Accrocher ces quartiers au bourg et aux équipements en créant des porosités (par des liaisons douces).



2- en construisant environ 225 logements sur la période du PLU

Construire à un rythme de croissance régulier et maîtriser le phénomène de décohabitation (15 logements/an sur 15 ans);

En densifiant (moyenne d'au moins 15 logt/ha dans les nouveaux programmes*, conformément au SCOT et au PLH), avec de nouvelles formes d'habitat logements collectifs et/ou intermédiaires groupés, pour gérer le sol de façon économe.

En maintenant l'offre en logements sociaux au regard des nouvelles opérations (conformément au PLH)

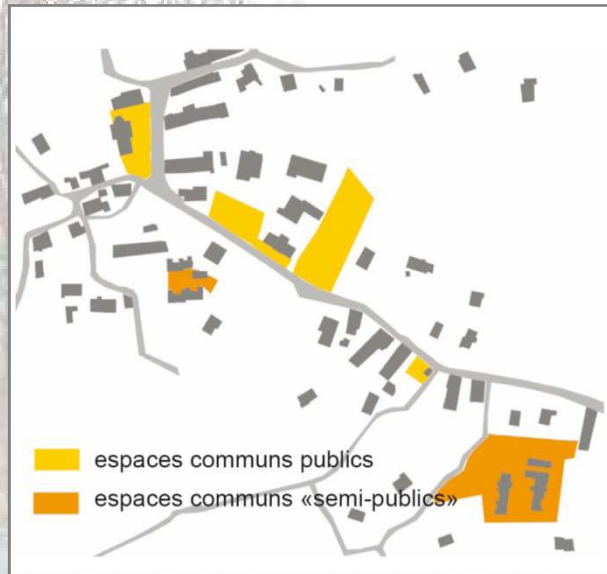
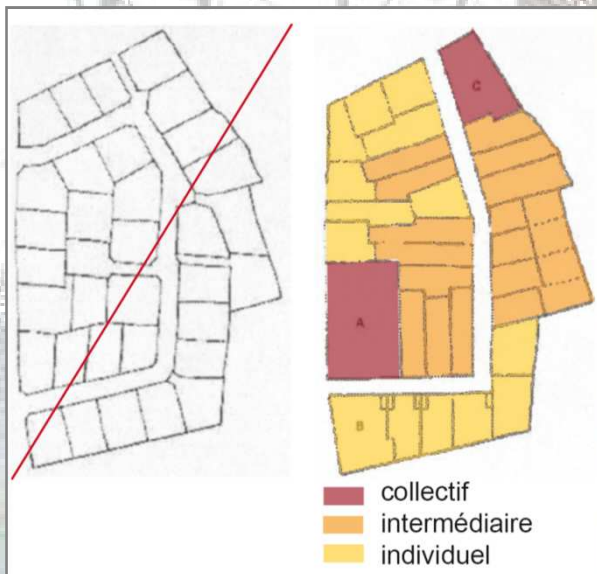
*Sont considérés les programmes prévoyant 15 logements et plus et/ou couvrant une surface d'un hectare ou plus.

AXE 1: Une urbanisation maîtrisée et de qualité

3- créer des formes urbaines diversifiées et plus denses

Favoriser les découpages parcellaires irréguliers (tailles et formes) qui permettent d'accueillir une typologie d'habitat variée et créer la mixité de fait.

Créer des espaces semi-publics: ce sont des espaces communs réservés aux propriétaires d'un ensemble bâti.



4- utiliser les outils de maîtrise foncière

Mettre des emplacements réservés pour:

- Rendre le bourg plus fonctionnel,
- Réaliser des projets d'intérêts généraux

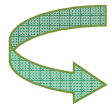
Instituer le Droit de Prémption Urbain.

5- favoriser les aménagements et constructions durables

AXE 2: Vers une hiérarchisation des voies et des déplacements durables

Constats :

La ligne LGV et la déviation de la RD 777, deux projets d'envergure sur la commune.

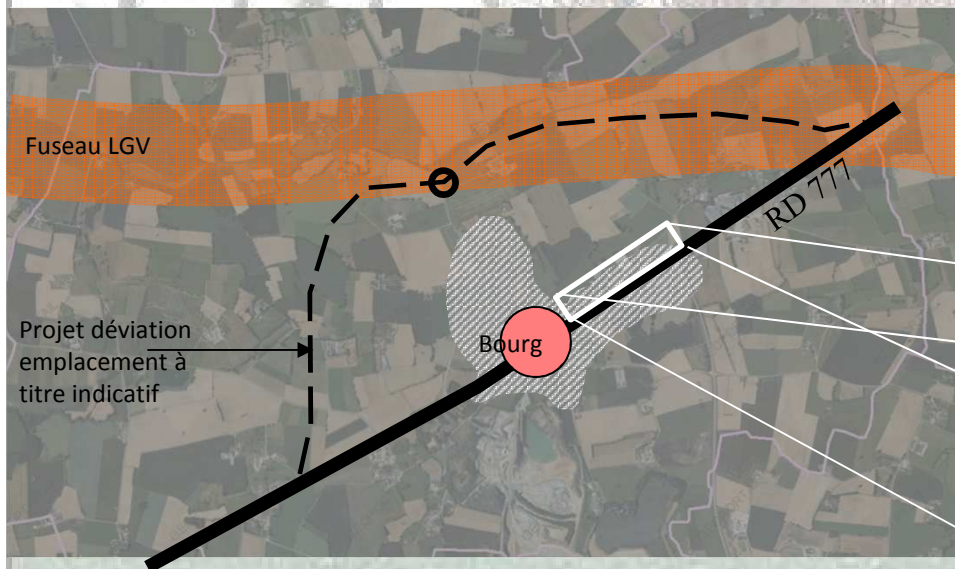


La municipalité souhaite profiter de ces projets pour adapter sa circulation.

1- vers une circulation plus durable

Le passage de la déviation va permettre de :

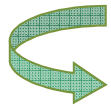
- Hiérarchiser les voies de transit et de desserte;
- Favoriser l'usage mixte sur les voies du bourg.
Ex: matérialisation au sol de pistes cyclables (rue des Vallons), Aménagement de liaisons douces le long de la voie rue Anne de Bretagne (rue des écoles et des équipements sportifs) travaux en 2011;
- Poursuivre la création de stationnements mixtes et structurants pouvant servir au co-voiturage.



AXE 2: Vers une hiérarchisation des voies et des déplacements durables

Constats :

La commune dispose d'un maillage piétonnier riche souvent dissocié de la voirie.



La municipalité souhaite multiplier les connexions par les liaisons douces

2- en reliant les quartiers entre eux

- Renforcer l'attractivité du bourg par les liaisons douces;
- Renforcer les équipements et espaces verts avec des connexions douces (ex: liaisons allant vers la zone de loisirs au sud);
- Poursuivre la création de liaisons douces dans les futurs quartiers, les prévoir en site propre quand cela est possible;
- Prévoir des emplacements réservés pour ouvrir de nouvelles liaisons (ex: entre la rue Anne de Bretagne et les nouveaux quartiers).



3- Favoriser les connexions par des liaisons douces avec les communes voisines

AXE 3: Offrir un cadre de vie et une offre d'équipement adaptés à la population

Constats :

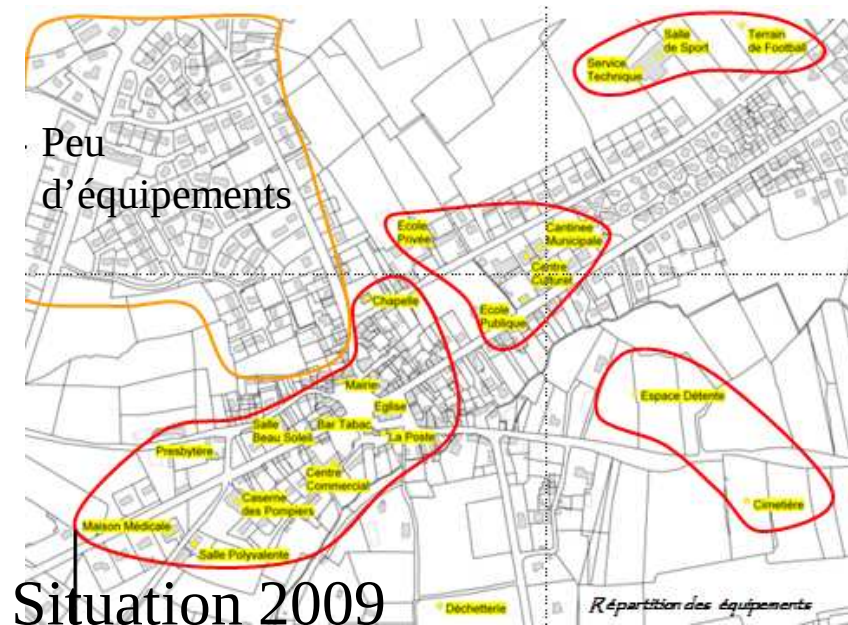
Une répartition équilibrée des équipements sur le bourg sauf pour la partie Nord-Est.



La municipalité souhaite maintenir l'équilibre entre habitants et équipements.

1- en créant, confortant et reconstruisant les équipements

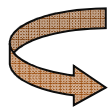
- Prévoir un nouvel équipement sportif (proche de l'existant) facilement accessible par l'ensemble des résidents.
- Conforter la zone de loisir au sud et conserver sa vocation à caractère de loisirs dans le futur PLU.
- « Re » construire une salle polyvalente sur le secteur actuel (dont la commune est propriétaire) et prévoir un zonage et règlement spécifique au PLU pour permettre son extension et/ou un parking.
- Adapter la station d'épuration aux besoins des habitants et des entreprises.



AXE 4: Maintenir l'activité agricole

Constats :

La commune compte 20 sites d'exploitation agricoles.



La municipalité souhaite préserver l'agriculture.



1- en garantissant la pérennité de l'activité agricole,

- Autoriser le changement de destination des bâtiments pour les activités s'inscrivant dans le prolongement de l'activité agricole (vente directe à la ferme, laboratoire...) et la construction de bâtiments à usage agricole ;
- Protéger l'activité agricole et le foncier qui lui est réservé par la mise en place d'un zonage approprié limitant la consommation d'espace urbanisable ;
- Veiller au maintien de l'agriculture.
- Protéger les sièges d'exploitation de toutes installations de tiers.



AXE 5: Préserver le patrimoine bâti et naturel

Constats :

Un territoire réparti entre paysage bocager et ouvert au réseau hydrographique peu dense.



La municipalité souhaite conserver l'identité de son paysage rural.

1- en préservant la trame verte et bleue pour la remise en bon état des continuités écologiques

- En préservant la trame bocagère :
Constituées par les boisements de qualités, les haies, les arbres isolés non impactés par les projets d'infrastructures.
- En replantant des haies :
Sur le secteur du réaménagement foncier de la LGV une réglementation spécifique s'appliquera, (replantation pour les haies d'intérêt supprimées). Elles seront localisées dans le PLU.
- Protéger les milieux sensibles identifiés : cours d'eau, ruisseaux, plan d'eau, zones humides.
- Permettre le développement de la filière bois.

2- en préservant le bâti traditionnel

- Autoriser uniquement la rénovation du bâti traditionnel de qualité existant, sans permettre les constructions neuves.
- Protéger au titre de la loi paysage les éléments majeurs du patrimoine repérés (institution d'un permis de démolir et définition de prescriptions architecturales).



AXE 6: Maintenir la dynamique économique actuelle

Constats :

La commune compte deux zones d'activités et une carrière.



La municipalité souhaite maintenir ces activités et améliorer leur intégration paysagères.

1- Assurer leur dynamisme en valorisant leur image

La ZA les Mazures (Nord):

- Améliorer l'image par la qualité des aménagements, de la signalétique, en évitant la mixité habitat-activité (autoriser les logements de fonctions sous condition qu'ils soient intégrés aux bâtiment d'activités)
- Prévoir 4 à 5ha en extension de zone d'activités entre les Mazures et la future déviation de la RD777. Cet emplacement sera idéal du fait de son accès direct permettant ainsi de limiter la circulation des camions dans le bourg.

La carrière:

- poursuivre les efforts d'aménagement paysager.

- Permettre la réalisation de la zone d'activités supra-communautaire inscrite au SCOT.

La ZA Chardronnais (Est):

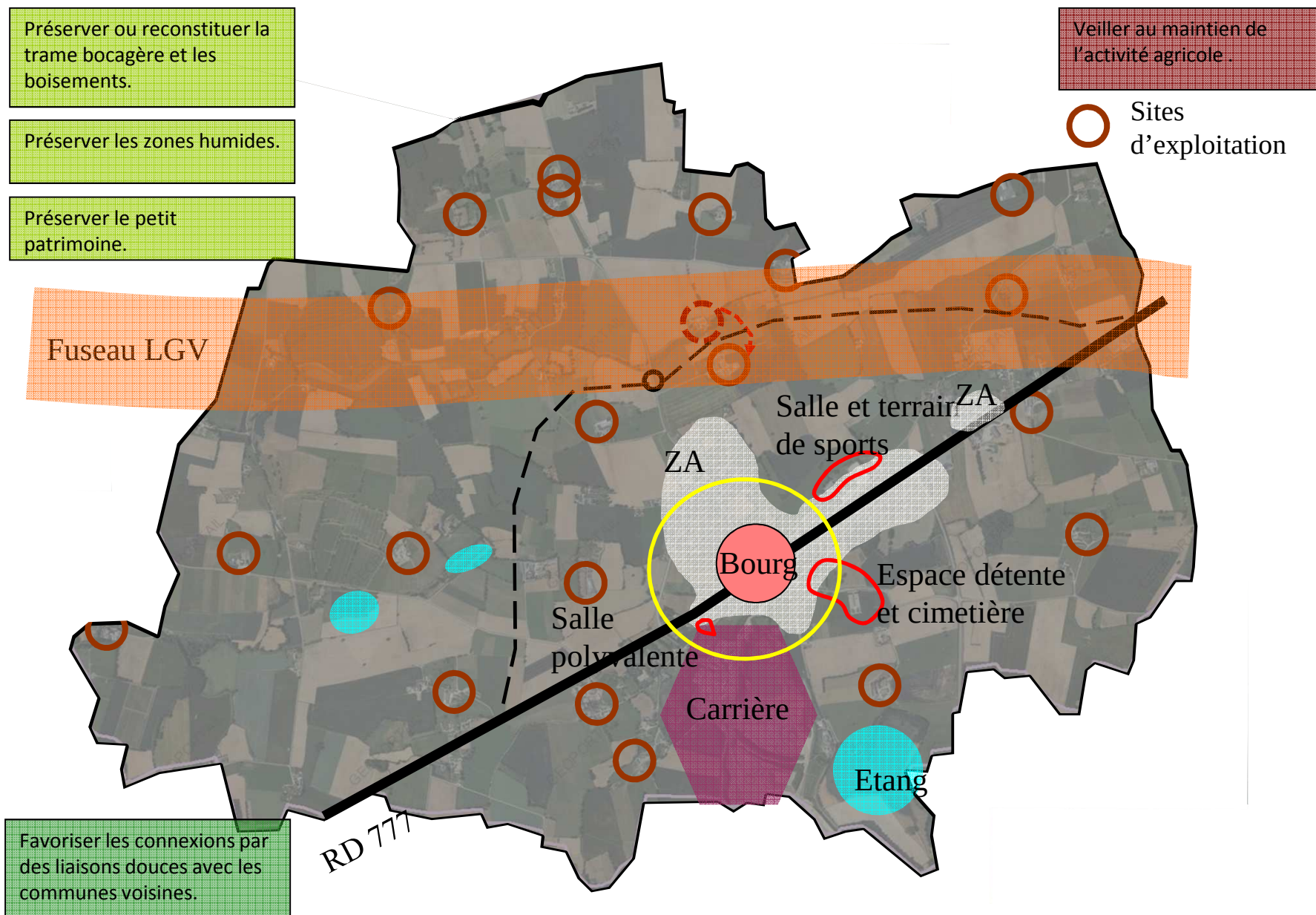
- Requalifier l'image en entrée de bourg
- Permettre l'accès des parcelles situées à l'arrière par la maîtrise foncière.

Dans les deux ZA:

- Comblers les dents creuses (1 à 2ha sur les ZA existantes) avant d'ouvrir de nouvelles zones destinées à l'activités.



Carte synthétique PADD sur la commune



Carte synthétique PADD sur le bourg

