

Département du Morbihan

Commune de

Loyat

Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Vu pour être annexé
à la délibération du
16 septembre 2009
Le Maire,

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration POS			Le 29.11.1988
Modification n°1			Le 20.06.1991
Modification n°2			Le 20.01.1999
Modification n°3			Le 12.06.2002
Modification n°4			Le 8.09.2004
Révision n°1 – Elaboration du PLU	Le 19.12.2002	Le 14.12.2006	Le 16.09.2009

Paysages de l'Ouest
Le Montana B
2, rue du Château de l'Eraudière
BP 30 661
44306 NANTES cedex 3
tel : 02.40.76.56.56
fax : 02.40.76.01.23

Sommaire

I. Orienter le développement démographique et urbain	2
A. Conforter le bourg	2
B. Permettre l'évolution des villages	3
C. Prévoir les futurs besoins en équipements d'intérêt collectif	3
II. Favoriser un équilibre social de la commune	4
III. Soutenir le maintien et l'accueil d'activités	5
A. Soutenir les commerces, les services et activités de proximité	5
B. Favoriser l'accueil d'entreprises	5
C. Prendre en compte l'activité agricole	5
D. Accompagner le développement touristique local.....	5
IV. Protection et mise en valeur des espaces naturels et du paysage	6
A. Protéger les zones humides	6
B. Protéger les boisements.....	6
C. Protéger les haies bocagères	6
D. Favoriser la découverte de la commune	6
V. Protéger et mettre en valeur le patrimoine	7

I. Orienter le développement démographique et urbain

L'apport de nouveaux résidents est un gage de pérennité de la vie communale et du fonctionnement de ses équipements, services et commerces.

Les choix proposés dans l'offre de logements et dans la localisation des extensions urbaines prévues sont aussi déterminants pour satisfaire la volonté de renforcer la vitalité de la commune.

A. Un objectif de 1650 habitants en 2020

L'objectif de population est défini en fonction des hypothèses d'évolutions globales proposées sur l'ensemble de la communauté de communes. Les chiffres retenus font ainsi évoluer de 18.65% la population des communes hors Ploërmel soit un apport de 1080 habitants environ.

Rapportée à la population de Loyat ce type d'évolution génère un apport d'environ 270 habitants supplémentaires soit une population d'environ 1650 habitants en 2020.

Cet objectif implique des besoins d'environ 225 logements supplémentaires compte tenu de l'importance du point mort sur la commune (10 logements par an) et qui identifie le seuil de construction jusqu'auquel la production de logement n'a pas d'impact sur la hausse démographique (due au desserrement des ménages, au départ de population, ...). Pour atteindre l'objectif démographique fixé la commune devra donc produire environ 16 logements par an.

Sur le territoire de Loyat les priorités sont les suivantes:

- Développer une offre attractive pour faire venir de jeunes ménages
- Poursuivre l'amélioration du parc
- Prendre en compte les besoins liés au renouvellement du parc (importance du parc de logements anciens)
- Veiller à répondre aux besoins de services de la population âgée.

A. Conforter le bourg

La commune comporte un habitat dispersé en secteur rural et un bourg qui accueille à peine 50% de la population . Le renforcement du bourg doit permettre de maintenir des conditions optimales de maintien ou de développement des équipements, services et commerces existants

Cet objectif passera notamment par le comblement des cœurs d'îlots encore disponibles.

B. Permettre l'évolution des villages

Compte tenu de l'importance en terme de population et d'habitat la volonté communale est de permettre l'extension de quelques hameaux tout en préservant le potentiel agricole de la commune.

Des critères pour l'évolution des lieux-dits et hameaux peuvent être évoqués :

- Critère 1 : Les conditions d'assainissement.
- Critère 2 : Le maintien d'un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'exploitation et d'élevage existants.
- Critère 3 : La prise en compte des conditions de reprise des activités agricoles.
- Critère 4 : La prise en compte du patrimoine : préserver les ensembles architecturaux cohérents et les éléments remarquables.
- Critère 5 : La prise en compte des possibilités de changements d'affectation (granges transformées en logements).

C. Prévoir les futurs besoins en équipements d'intérêt collectif

La présence d'équipements est un des indicateurs du dynamisme de la vie communale. Offrir des activités et des services à une population est un paramètre d'attractivité d'une commune et un gage de sociabilité au sein de la commune.

Il s'agit de maintenir ces équipements et des potentialités de développement en les intégrant au mieux dans la vie locale et le tissu urbain.

On peut notamment citer :

- L'extension des écoles
- La création de salles et de locaux associatifs
- L'extension du cimetière
- L'extension de la station d'épuration

II. Favoriser un équilibre social de la commune

Une réflexion à mener impérativement au niveau intercommunal : réunion spécifique à prévoir en Décembre

1. Favoriser la mixité sociale

- Développer l'offre en logements locatifs (répondre à la demande) en cohérence avec les orientations débattues et arrêtées au plan intercommunal: compétence intercommunale ?
- Favoriser la mixité des opérations d'aménagement : offre en accession à la propriété mais aussi en locatifs. Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir la réalisation de logements locatifs.
- Favoriser la diversité de l'offre en terrains à bâtir

2. Diversifier l'offre de logements au niveau intercommunal

En engageant une démarche permettant la réalisation d'opérations spécifiques tant dans leur forme que dans leur localisation offrant à terme une diversification de l'offre en logements. On peut notamment citer :

- La création de logements pour personnes âgées
- La création de logements destinés aux étudiants
- La création d'un foyer des jeunes travailleurs
- La création de logements provisoires

3. Favoriser la rénovation

Améliorer les conditions d'habitation dans le bâti ancien en favorisant la réhabilitation du bâti ancien dans les villages.

Prévoir la possibilité de changement de destination des bâtiments situés dans les villages sous réserve qu'ils ne nuisent pas aux exploitations agricoles en activité.

III. Soutenir le maintien et l'accueil d'activités

A. Soutenir les commerces, les services et activités de proximité

- favoriser l'apport de services complémentaires.
- permettre la reprise de bâtiments dans le bourg pour installer des commerces de proximité...
- maintenir des secteurs « stratégiques » en terme d'implantation de commerces et services à l'intérieur du bourg.

B. Favoriser l'accueil d'entreprises

L'intégration de zones d'activités dans la commune répond à plusieurs objectifs :

- participer à la vie locale en offrant des emplois et des services de proximité à la population,
- créer une synergie de développement en drainant sur le territoire communal une population active qui fréquente les commerces locaux et consomme sur place,

La démarche de la commune est de maintenir :

- un potentiel d'accueil des artisans locaux
- des conditions d'évolution de l'aérodrome

C. Prendre en compte l'activité agricole

La préservation de conditions satisfaisantes de maintien et d'évolution des structures existantes passe par :

- la prise en compte de la législation relative au principe de réciprocité aux abords des exploitations agricoles existantes pour la définition des secteurs d'extension.

D. Accompagner le développement touristique local

La commune de Loyat est caractérisée par une vocation touristique affirmée liée à la présence du lac au duc et de la voie verte.

Les actions communales ou intercommunales viseront à poursuivre la valorisation du site intégrant la prise en compte :

- des conditions de stationnement –des accès au site
- des équipements touristiques existants ou futurs
- les initiatives privées
- le développement des itinéraires de randonnées

IV. Protection et mise en valeur des espaces naturels et du paysage

La totalité du territoire de la commune de Loyat est caractérisée par une très grande qualité du milieu naturel constitué:

- De zones bocagères et de zones de boisements
- De la vallée de l'Yvel et de ses affluents
- d'un relief marqué générant des phénomènes de perceptions en « vis à vis »

La commune souhaite prendre en compte et mettre en valeur ce patrimoine:

A. Protéger les zones humides

- Respecter les objectifs de qualité du SAGE VILAINE

B. Protéger les boisements

C. Protéger les haies bocagères

D. Favoriser la découverte de la commune

- Poursuivre l'aménagement de cheminements piétonniers (thématique ou non), équestres ou VTT dans le cadre de la démarche intercommunale menée par le pays de Ploërmel.
- En proposant une démarche d'extension des espaces naturels sensibles au Conseil Général

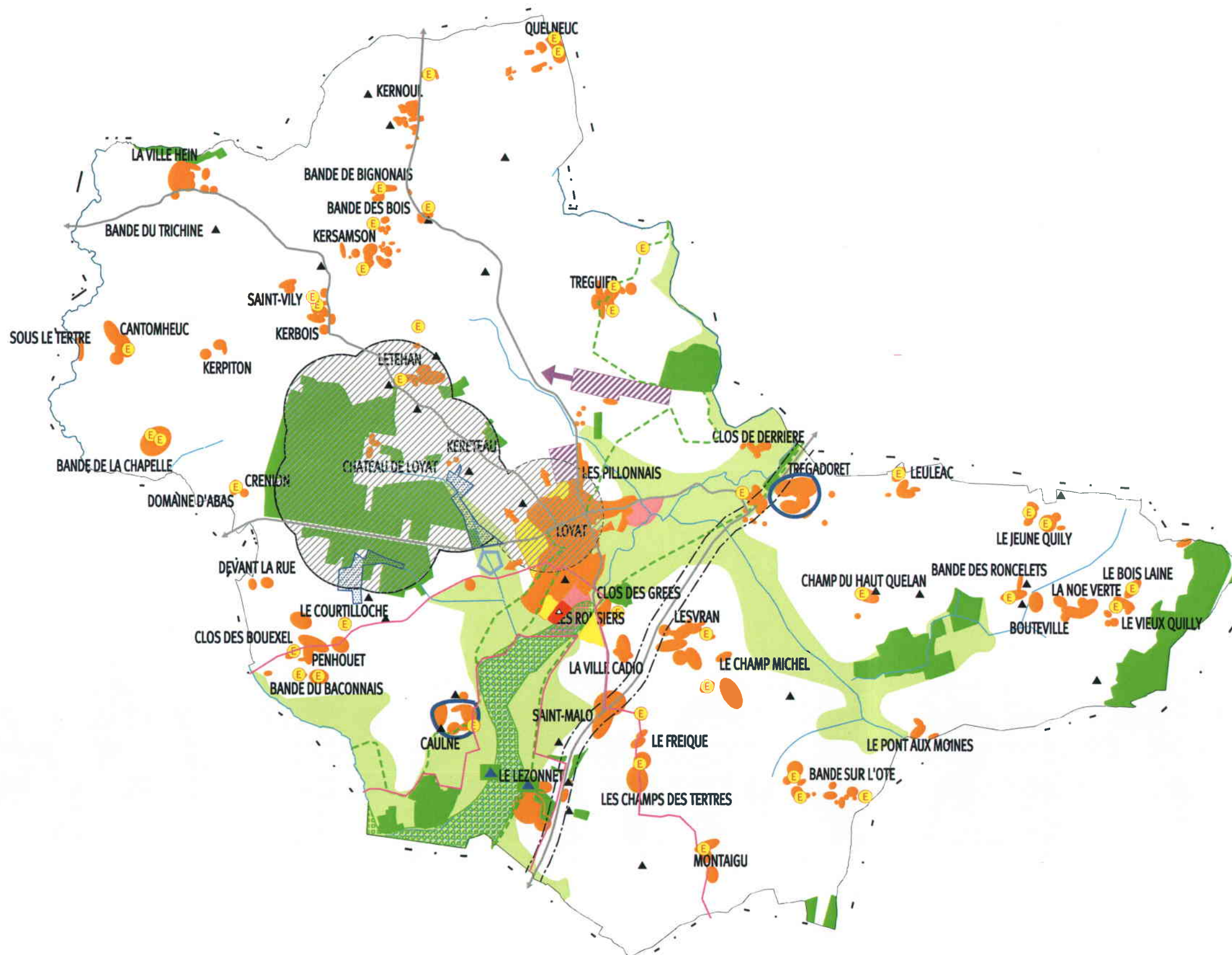
V. Protéger et mettre en valeur le patrimoine

La préservation de la qualité du site passe par la préservation et la mise en valeur des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural.

Certains éléments du patrimoine bâti, architectural méritent d'être préservés et mis en valeur en tant qu'ensembles architecturaux intéressants

Le patrimoine architectural traditionnel de la commune présente une valeur certaine d'architecture vernaculaire qu'il faut préserver. Cette démarche de protection pourra intégrer :

- Une réflexion sur les formes d'extension dans les villages
- L'institution du permis de démolir
- La protection du petit patrimoine
- La prise en compte des sites archéologiques



- Voie principale
- Zone de nuisances sonores
- Station d'épuration lagunage.

Maitriser le développement démographique et urbain de la commune

- Urbanisation existante
- Zone d'urbanisation future
- Zone d'équipements sportifs et de loisirs
- Zone d'équipements sportifs et de loisirs future
- Villages, hameaux à développer

Soutenir le maintien et le développement des activités

Préserver l'activité agricole et l'élevage
Bâtiment d'exploitation agricole
-Bon outil

Favoriser l'accueil d'entreprises artisanales et commerciales
Zone d'activités existante
Extension de la piste

Renforcer les atouts touristiques
Itinéraire pédestre existant
Mise en valeur et extension du camping
Mise en valeur du site du Lac

Protection et mise en valeur des espaces naturels et du paysage

- Etang et abords de cours d'eau : prise en compte du risque inondation
- Espace boisé à préserver
- Zone naturelle ou paysagère à protéger
- ZNIEFF de type 1
- Périmètres de captage d'eau potable
- Site classé

Protection et mise en valeur du patrimoine

- Monument historique
- Site archéologique

