

DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

# Commune de **L**OUVIGNE-DU-DESERT

## Plan Local d'Urbanisme

### 2- Le P.A.D.D.



#### ENQUÊTE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal  
n° .....  
en date du .....  
soumettant le plan local d'urbanisme de la  
commune de Louvigné du Désert à enquête  
publique,

Le Maire

**Article L.151-5 du 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. [...].

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. Le P.A.D.D. a trois rôles :

- il expose de façon synthétique et immédiatement compréhensible le projet d'aménagement retenu par la commune : C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du conseil municipal.
- il constitue un référent pour la gestion future du P.L.U. dans la mesure où les choix de procédures se feront sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale,
- il constitue un lien de cohérence interne dans le dossier de P.L.U., les orientations d'aménagement et le règlement (écrit et graphique) sont élaborés en cohérence avec le P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour ambition de répondre aux problèmes et enjeux posés dans le diagnostic. Il exprime le projet communal pour les 10 années à venir.

Une fois mis en corrélation les objectifs de la commune de Louvigné-du-Désert, les conclusions du diagnostic, les objectifs figurants aux documents supra-communaux (le SCoT du Pays de Fougères notamment) et les textes réglementaires, ces objectifs se déclinent sous six grandes orientations :

|   |   |
|---|---|
| 1 | <b>Marquer l'identité locale par la valorisation et la préservation du patrimoine bâti d'hier, d'aujourd'hui et de demain</b>   |
| 2 | <b>Revitaliser le cœur d'agglomération en accueillant prioritairement la population nouvelle à proximité des équipements et services.</b>   |
| 3 | <b>Affirmer le rôle de commune « pôle d'appui » à l'échelle du Pays de Fougères et de Fougères agglomération, par le développement de l'offre d'équipements, de commerces, de services à la population.</b> |
| 4 | <b>Maintenir et permettre le développement de l'offre d'emplois locaux et le développement de l'activité économique.</b>  |
| 5 | <b>Un environnement de grande qualité dans sa diversité, à préserver.</b>   |
| 6 | <b>Encourager la limitation des émissions de gaz à effet de serre et les projets de production d'énergies renouvelables.</b>  |

# 1 Marquer l'identité locale par la valorisation et la préservation du patrimoine bâti d'hier, d'aujourd'hui et de demain.

## ■ Un centre-ville présentant un caractère identitaire à conserver :

- Préserver et valoriser l'histoire de la commune et son patrimoine bâti habitation, commerce et industrie.
- Identifier les éléments majeurs au titre du L.151-19 du CU.
- Permettre une réhabilitation du bâti dans le respect du contexte urbain existant et des nouvelles dispositions énergétiques.
- Intégrer le périmètre de protection modifié du château de Monthorin tenant compte des co-visibilités entre le château et le bourg de Louvigné, en évitant la mise en œuvre de protections à outrance.

## ■ Assurer la préservation du patrimoine bâti des nombreux écarts, fermes et bâti patrimonial d'origine rurale :

- Identifier les constructions susceptibles de changer de destination en zone rurale,
- Permettre l'extension limitée des habitations existantes et leur rénovation dans le respect de la qualité du bâtiment d'origine.
- Rénover durablement : avoir prioritairement recours aux technologies soucieuses de l'environnement, sans dénaturer la construction initiale.

## ■ Anticiper l'impact sur le paysage du changement de destination de certains bâtiments et les extensions des habitations existantes :

- Assurer une accroche qualitative au bâti existant, par le choix de matériaux (aspect) et des couleurs.
- Intégrer des recommandations relatives aux aménagements des abords et aux équipements de production d'énergies renouvelables : clôtures, espaces verts privatifs, implantation des panneaux photovoltaïques...

## ■ Conserver, lors de la mise en œuvre de projets d'aménagement nouveaux, des marqueurs de l'identité locale :

- Permettre une bonne insertion des nouvelles constructions dans un environnement bâti existant en conjuguant les objectifs de densité, en respectant les volumétries des constructions voisines, en adaptant leur implantation (masque solaire et respect de la topographie), l'aspect et les teintes des matériaux.
- Pour les constructions neuves de type « traditionnel », proposer des volumétries et des teintes et intégrer des « marqueurs » observés sur les constructions traditionnelles locales : lucarne, implantation des cheminées, proportion des ouvertures, etc.

- Pour les constructions issues d'une démarche de création architecturale, proposer des prescriptions : volumétries, teintes, hauteurs... afin de limiter leur impact dans le paysage.
- Construire durablement : encourager l'utilisation d'énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement. Anticiper la RT 2020 en définissant des principes simples d'implantation des constructions : orientation, distance vis-à-vis de la construction voisine, ...
- Insérer les opérations et constructions à venir dans la pente naturelle du terrain.



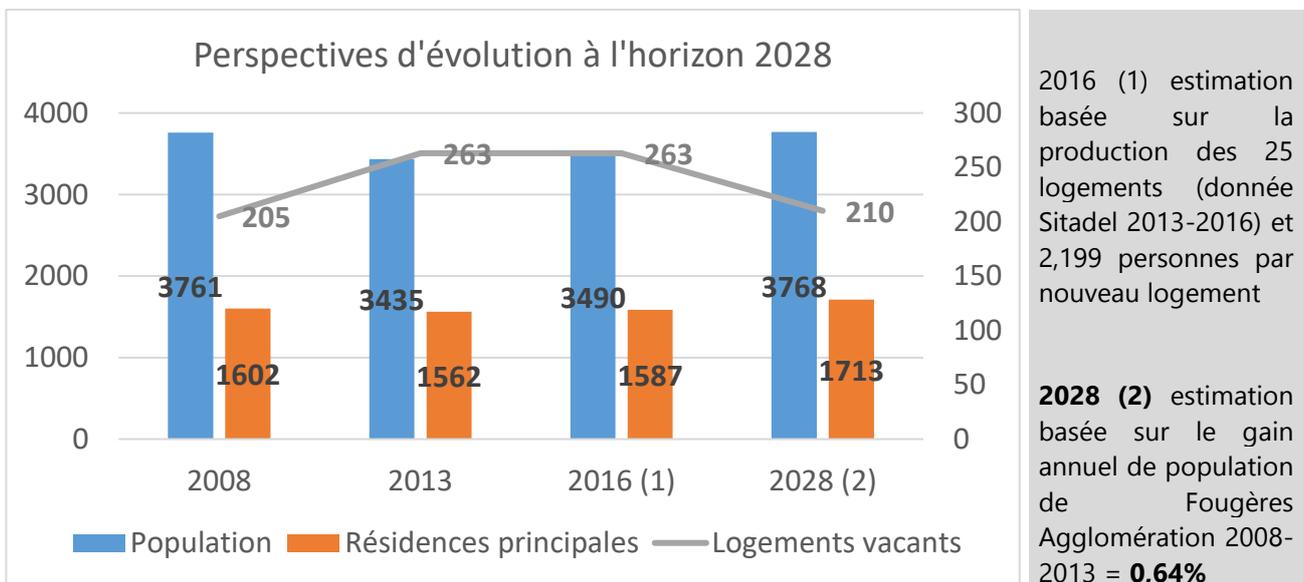
## 2 Revitaliser le cœur d'agglomération en accueillant prioritairement la population nouvelle à proximité des équipements et services

### ■ Intégrer le principe du périmètre de 500 mètres de rayon compté depuis la Place Charles de Gaulle pour les actions majeures en faveur de :

- L'accueil de population nouvelle, que ce soit en reconquête des logements vacants ou de délimitation de zone à urbaniser
- La valorisation des espaces publics compris dans le périmètre,
- L'implantation d'équipements nouveaux : crèche, résidence pour personnes âgées, ....
- Des interventions de la collectivité : aide à la rénovation de logements, à la réhabilitation des façades commerciales...

### ■ Réamorcer une croissance de la population :

- Dépasser les 3700 habitants à l'horizon 2028, en envisageant une croissance de la population de 0,6% par an.
- Accueillir cette population nouvelle au sein de l'enveloppe urbaine et ponctuellement en espace rural dans le cas de valorisation du patrimoine bâti existant.
- Assurer une mixité générationnelle de cette population nouvelle : accueillir des familles et les personnes âgées souhaitant se rapprocher des équipements, commerces et services proposés.



### ■ Poursuivre les démarches engagées en faveur de la limitation de la consommation de l'espace :

- A l'image de la dernière opération réalisée sous la forme d'une opération de renouvellement urbain, mobiliser les espaces disponibles existants compris dans le tissu bâti ;

- Continuer la mise en œuvre de « nouvelles formes urbaines » en s'appuyant sur les caractéristiques traditionnelles locales : implantation à l'alignement et en limites séparatives, orientation des constructions plein sud, organisation sous forme de longère... ; tout en répondant au souhait des habitants nouveaux à habiter en maison avec jardin.
- Eviter de faire évoluer les limites nord et sud de la frange urbaine, ce qui permettra d'optimiser les investissements publics (réseaux, voirie, fréquentation des équipements...).
- Assurer un « équilibre » de l'accueil de la population nouvelle entre l'espace rural et l'agglomération.

#### ■ Prévoir une production de logements qui répond aux besoins identifiés :

- De produire un peu plus d'une dizaine de résidences principales par an en moyenne.
- De reconquête des logements vacants : Intégrer la reconquête des logements vacants et la valorisation du patrimoine bâti aux objectifs de production de résidences principales à hauteur de 50%, en zone rurale et urbaine.
- De développer l'offre de logements locatifs aidés ou non, en ayant recours notamment à divers outils et opérateurs comme l'OPAH<sup>1</sup> et les offices HLM<sup>2</sup>.

#### ■ Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace

- Appliquer une densité minimale de 18 logements par hectare au sein des opérations de logements nouveaux.
- Limiter la consommation d'espace, que ce soit par développement urbain ou optimisation du tissu bâti existant, à une enveloppe foncière globale de trois à quatre hectares sur 10 ans.
- Privilégier les capacités de densification de parcelles bâties identifiées, mais dépendant des volontés individuelles, d'où une rétention estimée à 50% des capacités identifiées (1,8 ha a été identifié).
- Retenir prioritairement les secteurs à urbaniser compris dans l'enveloppe de l'agglomération et à une distance de plus ou moins 500 mètres comptés depuis la place Charles de Gaulle.

---

<sup>1</sup> OPAH= Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

<sup>2</sup> HLM= Habitations à loyer modéré.

| <b>Définition des objectifs de modération de la consommation de l'espace</b>  |                     |                       |
|---|---------------------|-----------------------|
|   | <b>2008-2017</b>    | <b>2018-2028</b>      |
| <b>Logements à produire</b>   | 97 logements        | 120 logements         |
| Moins les lots viabilisés et les capacités de densification   | /                   | 16 logements          |
| Moins la reconquête des logements vacants et changement de destination (50% de l'objectif de production de résidences principales). |                     | 50 logements environ  |
| <b>Surfaces à mobiliser dédiées aux logements</b>   | <b>2,3 hectares</b> | <b>3 hectares</b>     |
| <b>Surfaces dédiées à l'activité économique</b>   | <b>2,5 hectares</b> | <b>3 hectares</b>     |
| <b>Surfaces dédiées aux équipements</b>   | <b>0,2 hectare</b>  | <b>0,5 hectares</b>   |
| <b>Surfaces totales à mobiliser</b>   | <b>5 ha environ</b> | <b>6 à 7 hectares</b> |



## 3

## **Affirmer le rôle de commune « pôle d'appui » à l'échelle du Pays de Fougères et de Fougères agglomération, par le développement de l'offre d'équipements, de commerces, de services à la population.**

### **■ Valoriser et renforcer l'offre de commerces de proximité :**

- Poursuivre les démarches engagées en faveur de l'activité commerciale locale :
  - Favoriser la reprise des pas-de-portes commerciaux,
  - Réaliser des aménagements de la traversée d'agglomération, trop routière et minérale,
  - Organiser le stationnement pour développer la convivialité des espaces publics.
- Proposer des prescriptions propres à la rénovation des locaux commerciaux : rythme des ouvertures, proportion des enseignes...
- Interdire le changement de destination des locaux commerciaux situés sur les secteurs majeurs du centre-ville.

### **■ Poursuivre le développement des équipements et services, en réponse aux besoins de Louvigné et du Nord de Fougères Agglomération :**

- Enrichir le pôle d'équipements existants d'une offre complémentaire visant à animer le cœur de ville : skate Park, terrasses, ou autres types d'équipement participant à l'animation d'un espace public.
- Permettre l'accueil et le développement d'équipements, assurant des services de proximité aux Louvignéens mais aussi aux habitants des communes voisines : les projets de multi accueil, de la villa numérique et de la résidence sénior.
- Prévoir des surfaces dédiées à la mise en œuvre de projets complémentaires.

### **■ Ce renforcement de l'offre de commerces, d'équipements et d'activités économiques participera à la structuration de l'équilibre territorial du Pays de Fougères et au développement :**

- De l'offre d'emplois,
- De la croissance démographique : avec l'accueil de familles comme des ménages souhaitant se rapprocher de la diversité commerciale et des services proposés localement,
- De l'attractivité de Louvigné-du-Désert pour l'installation de nouvelles entreprises, à la croisée des départements de la Manche, de la Mayenne et de l'Ille-et-Vilaine.

### **■ Travailler sur les mobilités routières, facteur de développement économique :**

- Intégrer le projet de rocade Nord de l'agglomération de Fougères qui participera au désenclavement du secteur de Louvigné.
- Limiter la fréquentation du cœur de bourg par les poids-lourds, en déviant les flux Fougères – A84.

## **4 Maintenir et permettre le développement de l'offre d'emplois locaux et le développement des activités économiques**

### **■ Réinvestir les locaux professionnels vacants :**

- Accueillir prioritairement les nouvelles activités dans des locaux existants ou procéder à de la démolition/reconstruction.
- Poursuivre le renouvellement du tissu urbain par la densification douce et la requalification des « friches industrielles », intégrer les possibilités de mutualisation des aires de stationnement équipements – activités.
- Permettre, à l'image de l'organisation actuelle de l'agglomération, la mixité d'usage des sols activités – habitats et ainsi privilégier le développement de l'activité artisanale au sein de l'agglomération, pour les activités compatibles avec la proximité d'habitations.

### **■ Assurer une harmonie d'ensemble des constructions et une entrée d'agglomération à l'image dynamique et qualitative :**

- Favoriser un espace « tampon » pour améliorer l'intégration paysagère des zones d'activités.
- Définir des prescriptions en matière d'aspect des constructions pour assurer une harmonie d'ensemble : des teintes et des volumes simples, masquer les aires de stockage, adapter l'implantation des constructions à la topographie du site et non l'inverse (éviter les plateformes sans intégration paysagère).

### **■ Marquer la vocation économique de l'accès ouest de l'agglomération :**

- Dédier l'ensemble du secteur entre les zones d'activités de la Rouillais et de la Rouletière principalement à l'activité
- Identifier les disponibilités foncières à dédier à l'activité économique, en renouvellement comme en extension.
- Envisager le développement des zones d'activités économiques existantes, afin de permettre l'installation de nouvelles entreprises (artisanales, industrielles ou de services), quel que soit leur envergure.

### **■ Prévoir le développement des activités économiques implantées en zone rurale :**

- Permettre le développement des activités économiques qui ne peuvent trouver place qu'en zone rurale : extraction du granit, espace de loisirs,... par la délimitation de secteur de taille et de capacité d'accueil limités dédié à l'activité économique.
- Pour les artisans installés en zone rurale, autoriser leur évolution dans l'enveloppe bâtie existante. En revanche, en cas de nécessité d'extension des constructions existantes attachées à l'activité, elles devront trouver place en zone agglomérée.

**■ Assurer le maintien de l'agriculture, activité économique importante à Louvigné-du-Désert**

- Préserver l'espace agricole en maîtrisant l'étalement urbain et en protégeant à long terme les terres agricoles par un affichage clair des limites urbaines.
- Veiller à ce que les changements de destination admis, pour les constructions situées en zone rurale, ne génèrent pas un mitage des terres agricoles.
- Favoriser les projets en lien avec la logique des circuits-courts (vente directe).
- Permettre les projets de valorisation du patrimoine bâti agricole (hébergement et logement de fonction) et de l'activité économique agricole proprement dite (ferme pédagogique...).
- Poursuivre le travail en partenariat, collectivité - exploitants agricoles, sur la préservation, voire le renforcement de la trame verte (programme Breizh Bocage).

**■ Favoriser l'accès aux nouvelles technologies et développer la desserte numérique des zones d'activités et de l'espace rural, un facteur important pour le développement économique local.**

## 5

## Un environnement de grande qualité dans sa diversité, à préserver

### ■ Faire entrer la nature au sein de l'agglomération par un verdissement des espaces publics :

- Renforcer le caractère naturel des liaisons douces qui maillent l'urbain et assurent la relation avec la campagne environnante.
- Garantir la pérennité des haies bocagères sur les franges (densité du végétal, hauteur, entretien, remplacement);
- Améliorer la qualité de l'interface espace public / espace privé (choix des clôtures, plantation de haies, traitement de l'espace public etc).

### ■ Renforcer le maillage de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du territoire communal et de l'agglomération et assurer les connexions avec les territoires voisins :

- Protéger et renforcer les continuités naturelles
- Identifier et protéger les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue : zones humides, cours d'eau, éléments bocagers, boisements et bosquets.
- Les affleurements granitiques constituent un élément naturel identitaire fort à préserver.
- Assurer la continuité de la trame verte en agglomération et sa pérennité :
  - Pour la trame verte existante, veiller à mettre en œuvre les outils assurant sa préservation (emplacements réservés),
  - Au sein des opérations à venir, prévoir les continuités avec le réseau de trame verte et bleue existant.
  - Accepter la mise en œuvre d'une nouvelle gestion des espaces verts et les « mauvaises herbes ».
- Au sein de l'agglomération, intégrer des modes de régulation des eaux pluviales alternatifs, pour assurer une trame bleue continue entre l'espace rural et l'espace aggloméré.

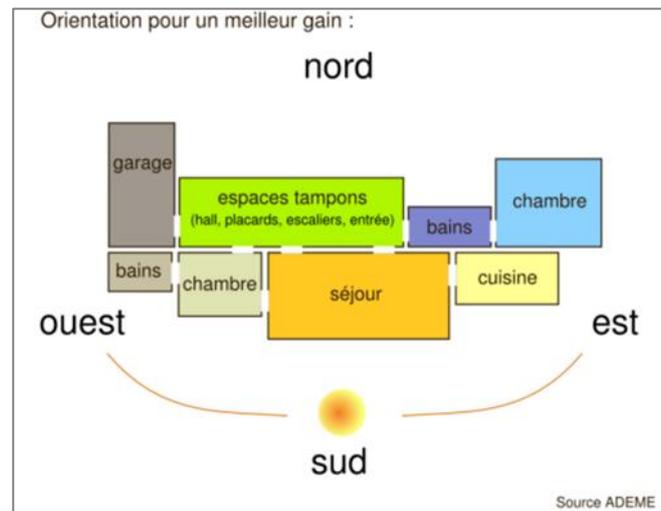


## 6

## Un environnement de grande qualité dans sa diversité, à préserver

### À l'échelle des constructions

- Permettre un équipement des habitations dans le respect des proportions de la construction (implantation des panneaux photovoltaïques, des boîtiers d'aérothermie).
- Permettre la mise en œuvre de production alternative d'énergies en permettant l'émergence de projets : éolien, photovoltaïque (sur bâtiments et non sous forme de champs), bois énergie...
- Intégrer dès aujourd'hui les normes à venir (RT 2020) : les constructions neuves, réalisées après 2020, devront répondre à de nouveaux standards → **la maison positive** : la construction produira plus d'énergie qu'elle n'en consommera.
- Permettre une bonne insertion des installations de production d'énergie renouvelable. En centre-ville patrimonial, éviter que ces installations soient visibles depuis les espaces publics.
- Proposer des orientations d'aménagement et des règles, pour les constructions nouvelles, favorisant la limitation de la consommation d'énergie (orientation favorable des constructions, mitoyennes...), voire la production d'énergie (travail sur les masques solaires).
- Pour les bâtiments publics, réfléchir aux possibilités de mutualisation des modes de climatisation : chaudière bois, réseaux de chaleur, ...



### ■ A l'échelle de l'agglomération, limiter le recours systématique à la voiture :

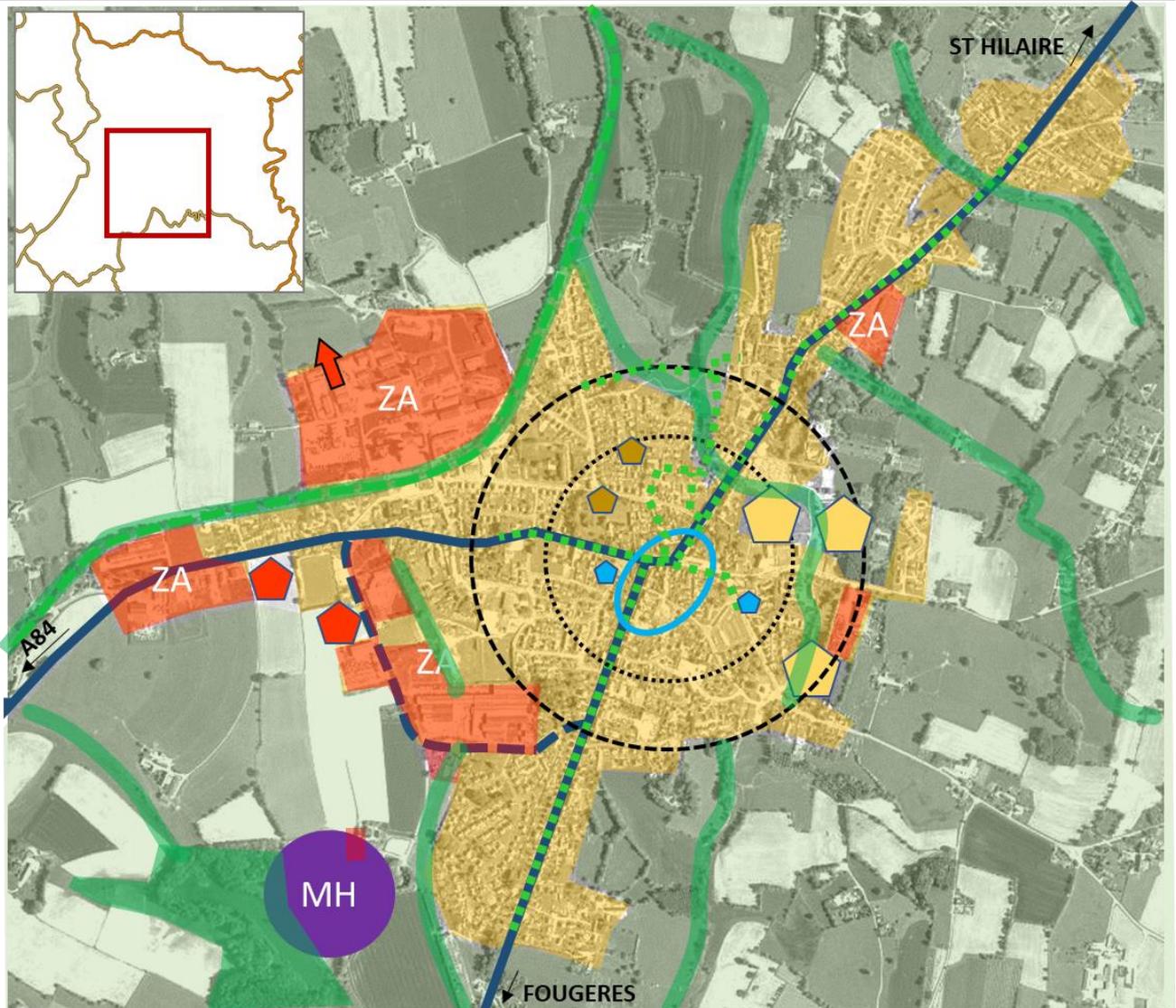
- Poursuivre le développement du réseau de liaisons piétonnes et privilégier les modes de déplacements doux.
- Limiter la présence de la voiture sur les espaces conviviaux tels que la place Charles de Gaulle et limiter le temps de stationnement des véhicules sur certains secteurs.
- Travailler sur la RD177, pour la rendre plus attrayante aux piétons et cyclistes.
- Renseigner sur la situation des aires de stationnement de l'agglomération, en précisant le temps nécessaire pour parcourir la distance vers le pôle de commerces.
- Renforcer le caractère naturel des liaisons douces (piétonnes et cyclables) qui maillent l'agglomération et assurent la relation avec la campagne environnante.
- Privilégier l'accueil de la population nouvelle au plus proche des équipements, commerces et services, pour favoriser le recours aux modes de déplacements doux.
- Poursuivre les démarches engagées en faveur du co-voiturage pour les déplacements quotidiens.

## ■ A l'échelle de Fougères Agglomération

- Amorcer une réflexion avec les divers partenaires : Fougères agglomération, le Conseil Départemental et la Région notamment, pour aller vers une mutualisation des transports en commun et proposer des liaisons et des horaires adaptés aux besoins de la population active et des étudiants ?
- Encourager et faciliter les démarches des opérateurs pour le développement du numérique, permettant le « home-working » une solution pour la modération des déplacements : en 2030, il est envisagé que plus de la moitié des emplois soient télé-travaillables !



# Traduction spatiale des orientations du PADD- agglomération



- Zone agglomérée
- Zone d'activités économiques
- Château et ensemble bâti de Monthorin
- Espace agricole et naturel

**Les déplacements :**

- Voies majeures
- Dévier les poids lourds pour apaiser la circulation en centre-ville
- Requalifier la RD177 et proposer une liaison douce attractive permettant de relier les quartiers au centre-ville.
- Développer le réseau de liaison douce et les liens avec l'espace rural, notamment la voie verte.
- Requalifier les espaces publics

**La modération de la consommation de l'espace et le développement du territoire :**

- Sur ce secteur, impulser prioritairement les démarches en faveur : de l'amélioration du bâti ancien, de la densification et du renouvellement urbain
- et l'offre d'équipements
- Y accueillir de nouveaux quartiers

**Le développement économique :**

- Poursuivre les démarches engagées en faveur de l'activité commerciale de proximité
- Restructurer les limites et accueillir prioritairement les activités économiques à l'ouest de l'agglomération.
- Prévoir le développement économique à venir

**La trame verte et bleue :**

- Assurer le maintien de la trame verte existante et la développer.

# Traduction spatiale des orientations du PADD - territoire

