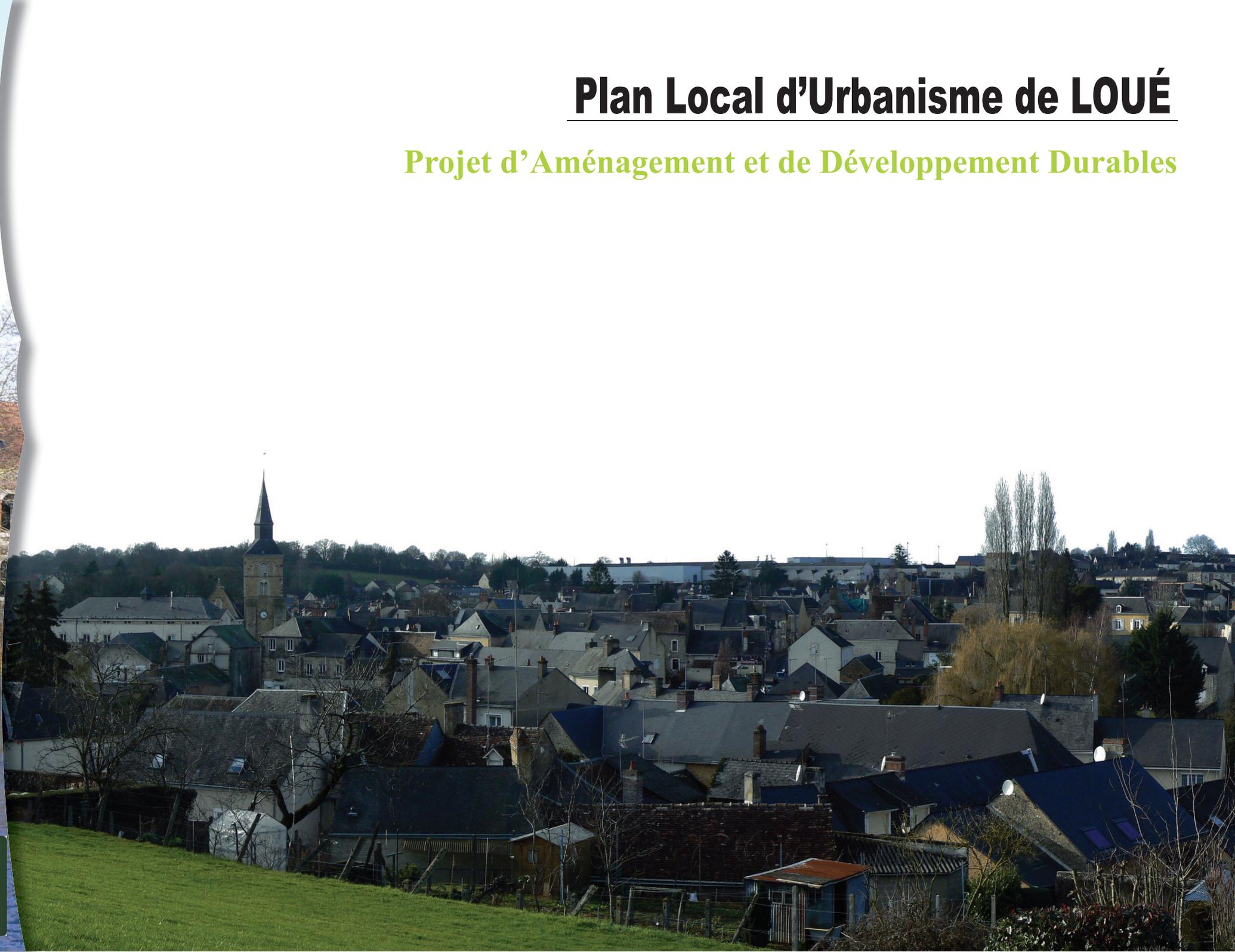


Plan Local d'Urbanisme de LOUÉ

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

COMMUNE DE LOUÉ





SOMMAIRE

Avant-propos	p.4
Les enjeux de LOUÉ	p.5
1. Maîtriser l'urbanisation et la concentrer dans le centre-bourg	p.6
2. Conforter le cadre de vie communal	p.8
3. Conforter l'activité économique, pilier de l'équilibre territorial de la commune	p.10
4. Préserver les paysages et protéger l'environnement	p.12



AVANT-PROPOS

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain, promulguée en décembre 2000, instaure un nouveau document d'urbanisme : le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Contrairement aux anciens Plans d'Occupation des Sols, les PLU prennent en compte non seulement les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, aux déplacements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de LOUÉ sera le fondement du futur PLU. Il devra définir les objectifs du développement et de l'aménagement de la commune retenus par les élus locaux pour les années à venir. C'est à partir de ces objectifs que sera ensuite établi le règlement du PLU, qui porte sur l'utilisation des sols et les principes de construction.

Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond à plusieurs principes énoncés par le Grenelle de l'Environnement :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.

LES ENJEUX DE LOUÉ

Le diagnostic territorial et l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune de LOUÉ ont permis de faire ressortir différents enjeux, liés à des objectifs de satisfaction de besoins, d'une part, et d'évitement ou réduction d'impacts, d'autre part. :

DÉMOGRAPHIE

En une quarantaine d'années, LOUÉ a vu sa population croître de façon continue mais raisonnable, en raison notamment d'un solde migratoire toujours excédentaire : il y a assez nettement plus de personnes à venir habiter la commune que de personnes à la quitter.

Comment continuer à répondre à ce besoin en logements, et conforter ainsi l'accueil de cette nouvelle population ?

HABITAT

On constate, si l'on remonte jusqu'en 1968, que le rythme de construction Louésien a toujours été relativement soutenu, avec une moyenne de 12 logements par an., le paroxysme étant observé lors de la dernière décennie.

Par quels moyens peut-on rectifier l'inadéquation entre une offre en logements toujours plus grands et des ménages demandeurs toujours plus petits ? Comment réduire la consommation d'espace et l'éloignement du bourg, et ses conséquences en termes de déplacements ?

ÉQUIPEMENTS

LOUÉ dispose d'un très bon niveau d'équipements. La commune est dotée de deux écoles et de deux collèges regroupant au total plus de 1 200 élèves. Citons également l'existence d'un centre culturel regroupant entre autres une école de musique, une bibliothèque et un cinéma, mais aussi d'une base aquatique, d'un pôle sportif, ou encore d'une maison de retraite.

Comment adapter les équipements de la commune aux nouveaux besoins de la population ? Comment faire bénéficier de la proximité de ces équipements et services ?

ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Le centre-bourg dispose de plusieurs commerces et services de proximité. Quant à l'essentiel de l'activité industrielle Louésienne, elle tourne autour de trois secteurs répondant à des vocations spécifiques :

- la fabrication d'aliments pour volailles et l'abattage de volailles.
- l'accoupage de poussins.
- la sous-traitance automobile.

Comment assurer la pérennité des activités et commerces existants, tout en favorisant l'accueil de nouveaux entrepreneurs sur le territoire communal ?

PATRIMOINES BÂTI ET VERNACULAIRE

Le patrimoine bâti de LOUÉ doit faire l'objet d'une attention toute particulière. En effet, le château de Coulenes, inscrit au registre des monuments historiques, mais aussi le patrimoine vernaculaire (croix, puits, lavoirs, murs de pierres sèches...), participent à l'image de la commune.

Comment assurer la conservation de ce patrimoine communal, porteur d'identité ?

PAYSAGE, ESPACES NATURELS ET SENSIBLES

La variété des paysages (plateau champêtre, plateau agricole, vallée de la Vègre...) est un atout pour la commune. D'autre part, la rareté et la fragilité des milieux naturels nécessitent des mesures de protection et de valorisation (préservation et restauration des continuités écologiques notamment). **Comment protéger et mettre en valeur la diversité des paysages et des milieux naturels qui la composent ?**

Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement



1. Maîtriser l'urbanisation et la concentrer dans le centre-bourg

Sur les 10 dernières années, la situation démographique de la Communauté de Communes des Pays de Loué s'est nettement améliorée (+1,8% de croissance annuelle entre 1999 et 2007).

La commune de LOUÉ suit cette tendance de croissance démographique, mais de façon moindre (+0,4%) : entre 1999 et 2007, la commune a accueilli une soixantaine de nouveaux Louésiens, passant de 2 045 à 2 105 habitants, alors qu'en parallèle, il s'est construit 4 fois plus de logements que ce que l'augmentation très relative de la population aurait dû justifier. De plus, cette production de logements s'est accompagnée d'une forte consommation d'espaces agricoles (seulement 10 logements par hectare).

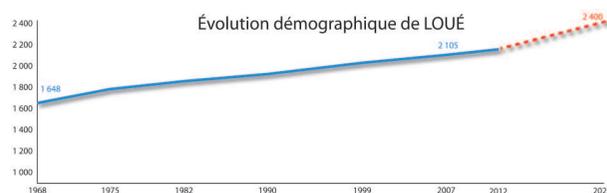
La commune doit continuer à répondre à une demande en matière d'habitat, tout en conservant la qualité de son cadre de vie, en tenant compte de la présence de nombreux logements vacants et en veillant aux capacités des infrastructures urbaines (réseaux, écoles...). Elle doit pouvoir accueillir de nouveaux habitants, garants d'un renouvellement de la population et d'un dynamisme communal.

L'extension du parc de logements doit se faire de manière raisonnée, être accessible à toutes les catégories de la population quels que soient les niveaux de revenus, leur âge, tout en respectant les principes d'un développement durable.

Conforter le bourg dans sa fonction de centralité urbaine multifonctionnelle, tel est l'enjeu majeur de LOUÉ en matière d'urbanisation.

Accueillir de nouveaux habitants

La commune s'est fixée un objectif de croissance démographique annuelle de 1%, afin d'atteindre d'ici une dizaine d'années environ 2 400 habitants. Approximativement, 11 logements neufs par an seront donc à prévoir pour les 10 prochaines années.



Dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, les élus de LOUÉ ont pour objectif d'appliquer une densité moyenne de 15 logements par hectare dans les futures opérations.

L'extension urbaine est limitée physiquement et réglementairement par la Vègre et des zones humides au sud, un secteur encaissé de la vallée de la Vègre au nord-est et de nombreuses terres agricoles de qualité ceinturant le bourg.

Du fait de ces contraintes, et dans le but de maîtriser les déplacements sur la commune, il est prévu

un développement prioritaire de l'urbanisation dans le centre-bourg, à proximité des principaux équipements.

Ainsi, l'urbanisation future de LOUÉ s'effectuera :

- en valorisant l'enveloppe urbaine actuelle afin de préserver le potentiel agricole et la biodiversité.
- en favorisant le renouvellement urbain à travers le remplissage des « dents creuses » du centre-bourg.
- en extension limitée du centre-bourg sur trois secteurs distincts : au nord, à l'ouest et au sud-est. Ces aménagements futurs feront l'objet de projets d'ensemble fondés sur les principes du développement durable.



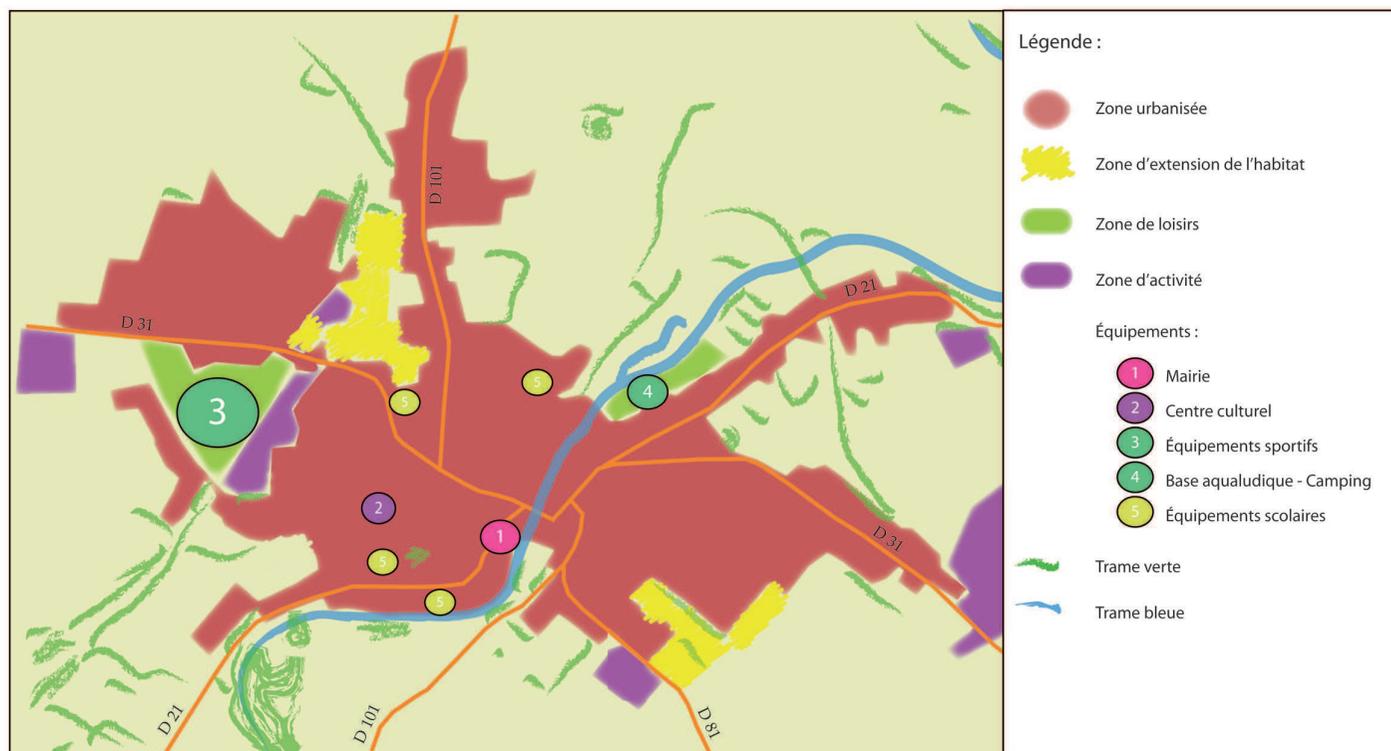
Favoriser la mixité urbaine et sociale

Le centre-bourg de LOUÉ, et plus particulièrement ses futures extensions, feront l'objet d'une réflexion particulière quant à la mise en oeuvre d'une mixité :

- des types d'habitat.
- de la population (en mêlant les populations de profils sociaux et générationnels différents).
- des fonctions urbaines (en facilitant l'implantation d'habitats, de services, commerces ou d'équipements).

Préserver le caractère des hameaux

Les nouvelles constructions seront proscrites en dehors du centre-bourg, à l'exception des réhabilitations et des changements de destination qui pourront se faire dans le respect de l'activité agricole.



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement



2. Conforter le cadre de vie communal

La commune de LOUÉ est globalement bien dotée en termes d'équipements. Cependant, elle se doit de prévoir les conditions favorables à leur transformation, en prenant en compte l'évolution des besoins des utilisateurs.

Quelques séquences piétonnières existent déjà sur le territoire communal, mais ne sont pas forcément reliées entre elles ou ne sont pas suffisamment sécurisées. L'objectif est de favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle, et en priorité les modes doux.

Conforter et développer les équipements

La commune possède d'ores et déjà de nombreux équipements dans ou à proximité du centre-bourg (écoles, collèges, centre culturel, base aquatique, maison de retraite...).

De telles structures sont essentielles à l'échelle d'une commune, dans le sens où elles constituent des lieux d'échanges et de rencontres entre la population. Les activités associatives qui y sont liées sont souvent le vecteur de liens sociaux entre les habitants de différents quartiers.

Afin de répondre aux besoins accrus de la population en matière d'équipements et de renforcer le dialogue entre habitants, la commune souhaite conforter les structures existantes.

Dans cette perspective, les élus prévoient :

- un nouveau gymnase à côté de l'actuel, accompagné de stationnement au nord du terrain de football.
- la réhabilitation de l'ancienne école maternelle publique située rue des Etats-Unis en maison intergénérationnelle.
- la réhabilitation de l'ancienne gendarmerie située rue de Verdun en bureaux, logements et locaux pour associations.
- l'augmentation de la capacité d'accueil du camping si le Plan de Prévention du Risque Inondation le permet.
- la restructuration de la maison de retraite située rue du Général Dunlap avec création d'un PASA (pôle d'activités et de soins adaptés) et d'une UPAD (unité pour personnes âgées désorientées).
- la construction d'un atelier communal sur le secteur du cimetière.



Améliorer les déplacements

Les cheminements piétons existants au sein du tissu

bâti devront être confortés. L'effort en la matière sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisation afin de favoriser les échanges entre les habitants et d'encourager les déplacements doux entre les lieux de résidence, les équipements collectifs et les services urbains.

A ce titre, plusieurs créations ou sécurisations de liaisons douces existantes sont à l'étude :

- entre les marais de Barigné et le centre-bourg.
- entre le quartier du Mineray et le collège public.
- la sécurisation pour les piétons du pont qui enjambe la Vègre.
- la création de passerelles au-dessus de la Vègre en coeur de bourg.

Rappelons aussi que dans le but de limiter les déplacements et de réduire les gaz à effet de serre, l'urbanisation future de LOUÉ sera privilégiée le plus proche possible des équipements, commerces et services.

Prévenir le risque d'inondation

Afin de limiter l'exposition de la population aux risques engendrés par les inondations, les projets de constructions seront limités aux abords de la Vègre.

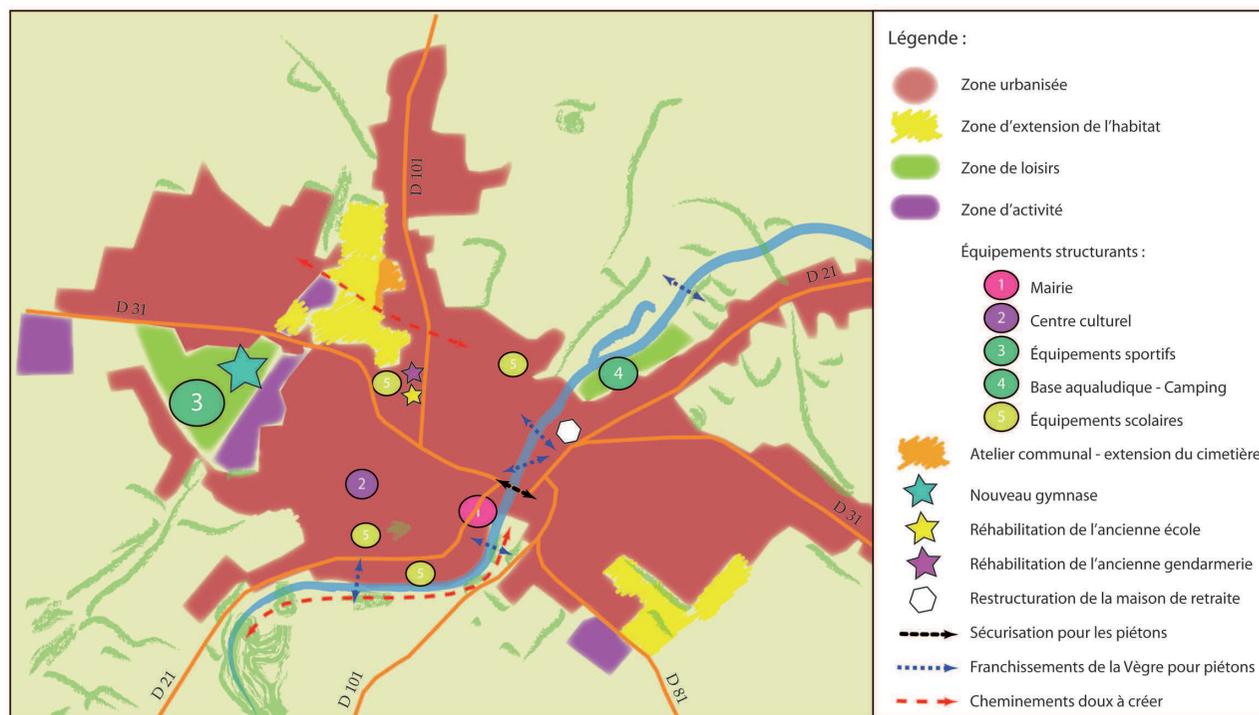


Améliorer les performances énergétiques des logements

Le recours aux énergies renouvelables sera préconisé. La commune souhaite faciliter ce type de procédés de construction en limitant également les contraintes architecturales suivant la localisation du projet.

Développer les communications électroniques

Le projet de PLU, en centralisant au maximum le développement des activités et de l'habitat, permettra de favoriser le développement des communications numériques.



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement



3. Conforter l'activité économique, pilier de l'équilibre territorial de la commune

L'activité industrielle et artisanale tient une place prépondérante sur la commune. L'industrie agro-alimentaire, qui tourne majoritairement autour des volailles de Loué (fabrication d'aliments, accoupage et abattage), engendre de nombreux emplois. La sous-traitance automobile, répartie sur deux sites différents, constitue également un secteur porteur en termes d'emplois.

Par ailleurs, la surface agricole Louésienne couvre plus de 1 200 hectares, soit quasiment 80% du territoire communal. Malgré une légère baisse du nombre de sièges d'exploitation ces dernières années, l'agriculture demeure une composante majeure de l'économie locale.

Enfin, le centre-bourg possède plusieurs commerces et services de proximité.

Conforter l'attractivité de la commune en soutenant notamment le dynamisme industriel et commercial, tels sont les enjeux fixés par le PADD de LOUÉ.

Assurer les emplois et services

Fort de son dynamisme économique, la commune de LOUÉ se doit de continuer à attirer des emplois, et notamment ceux liés aux volailles de Loué, qui font la renommée du territoire.

Cet objectif majeur passe par la mise en place de leviers et d'outils règlementaires permettant de répondre à deux enjeux :

- accueillir de nouvelles entreprises.
- satisfaire les besoins de développement des entreprises déjà présentes sur la commune.

Accueillir des entreprises :

Pour accompagner le développement économique de la Communauté de Communes, LOUÉ doit être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises. Ainsi, il semble particulièrement important d'anticiper les besoins de foncier d'activité pour les entreprises qui souhaiteront s'y implanter.

Cette offre de foncier d'activité doit s'inscrire dans une perspective de développement durable, notamment en répondant à des exigences de qualité sur le plan environnemental et paysager et en prenant en compte l'activité agricole durable.

A ce titre, la modération de la consommation d'espace devra être un enjeu fort lors de la définition de l'enveloppe de la zone d'activités.

Satisfaire les besoins de développement des entreprises :

Il est également important d'anticiper les besoins de foncier d'activité pour les entreprises actuelles désireuses de s'agrandir et d'évoluer.

C'est pourquoi le futur règlement du PLU permettra de répondre à cet enjeu en permettant une densifica-

tion des différentes zones d'activités.



Maintenir les commerces de proximité

Le centre de LOUÉ comporte plusieurs commerces et services de proximité. Ces activités apparaissent comme essentielles pour les habitants et, en particulier, pour ceux dont les possibilités de déplacements sont réduites (jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite...).

Le PLU doit proposer des potentialités de développement économique, commercial et de services. Ainsi, il offrira la possibilité d'installation de commerces et de services de proximité dans le centre-bourg. Cette localisation sera privilégiée de telle manière que ces activités nouvelles puissent capter les habitants de LOUÉ mais également ceux traversant le territoire communal. A ce titre, dans l'hyper-centre, le changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée n'est pas souhaitable.

Favoriser une agriculture durable

Il s'agit de garantir la continuité des exploitations agricoles pérennes.

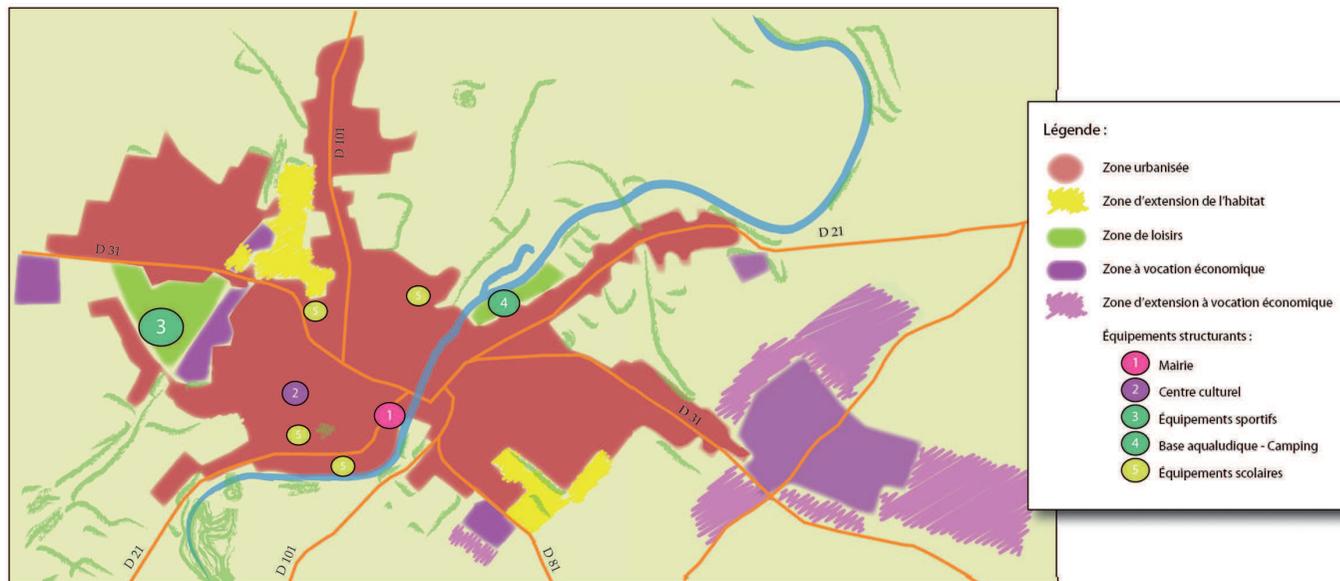
A cette fin, seront définies des zones agricoles durables dans lesquelles seule l'activité agricole pourra se développer.

A l'intérieur de ces zones, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés : seules les constructions liées à l'activité agricole pourront être autorisées, sous réserve du respect des autres réglementations, environnementales notamment.



Rappelons par ailleurs que l'extension urbaine sera restreinte et réalisée sur les terres ayant une richesse agronomique moindre.

Enfin, pour que les sols ne perdent pas définitivement leur potentiel agricole et pour limiter les risques de contentieux, les constructions de logements neufs dans les hameaux, et donc le phénomène de mitage, seront interdits.



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement



4. Préserver les paysages et protéger l'environnement

L'observation du contexte géomorphologique de la commune de LOUÉ montre qu'elle se situe au sud des premiers reliefs des Alpes Mancelles. La commune est traversée par la rivière La Vègre, assez linéaire à l'ouest, en méandres à l'est. Les coteaux nord sont plus abrupts que les coteaux sud.

Trois composantes géographiques distinctes se dégagent de cette analyse :

- le plateau : il se situe de part et d'autre de la Vègre et se distingue par sa platitude et ses points hauts générant des vues lointaines.

- les coteaux : ils se caractérisent par leur pente, qui s'oppose à la platitude du plateau. Ils s'orientent vers la Vègre qui les a créés en creusant le socle.

- les fonds de vallées et vallons : il s'agit majoritairement du fond de vallée de la Vègre. Quelques petits vallons descendent néanmoins des plateaux. Les fonds de vallée et vallons se signalent par la ripisylve qui les accompagne quasi-systématiquement. Ils correspondent à la ligne de talweg, et au replat du fond de vallée.

Si l'on excepte cette vallée de la Vègre, les milieux naturels sont assez peu présents sur la commune. Seuls quelques boisements résiduels, dont les deux principaux se situent à l'extrémité nord (une partie du bois de l'Hommois) et à l'est du territoire communal, ponctuent çà et là le paysage Louésien.

Quant au patrimoine historique, il est riche et ancien : le château de Coulennes, l'église paroissiale, d'anciennes fermes, ainsi que le petit patrimoine (puits, lavoirs, murets de pierres, modénatures...) participent à l'identité communale.

Protéger et mettre en valeur les milieux naturels et les paysages

La préservation des espaces naturels est un axe fort pour LOUÉ dans son engagement à assurer le développement durable du territoire communal.

Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, induit un certain nombre de prescriptions réglementaires concernant la constructibilité de ces espaces. Il s'agit de garantir et mettre en valeur, d'une part la biodiversité, et d'autre part les paysages identitaires de la commune.

La prise en compte de la biodiversité

Il s'agit en l'occurrence :

- de conforter la vocation agricole et naturelle de la zone de perméabilité écologique située entre le bocage de Tassillé et la vallée du Palais, fragilisée par la proximité de la zone agglomérée au sud et l'A81 au nord.

- de préserver les zones humides en y interdisant les possibilités de construction, comblement, les affouillements et exhaussements, et le drainage.

- de préserver la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques (abords des cours d'eau...).

- de remettre en état et renforcer les continuités écologiques (trames bleues et trames vertes), les grandes liaisons naturelles et les fonds de vallées définis aux échelles communales et supracommunales.

- de redéfinir les haies et boisements remarquables. Le maillage bocager dégradé, ainsi que les espaces boisés, méritent d'être mieux protégés qu'ils ne sont aujourd'hui. Le PLU déterminera les haies, les coulées vertes et les boisements qu'il sera judicieux de préserver. En conséquence, les outils législatifs et réglementaires seront mis en œuvre pour traduire la volonté communale de développer son territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux.



Protéger les paysages identitaires

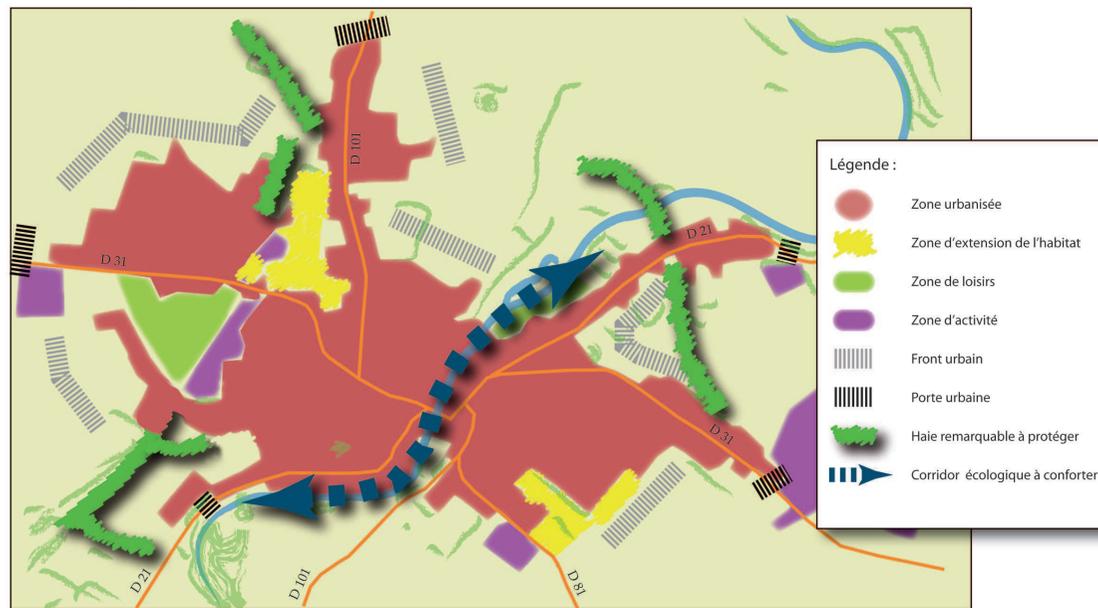
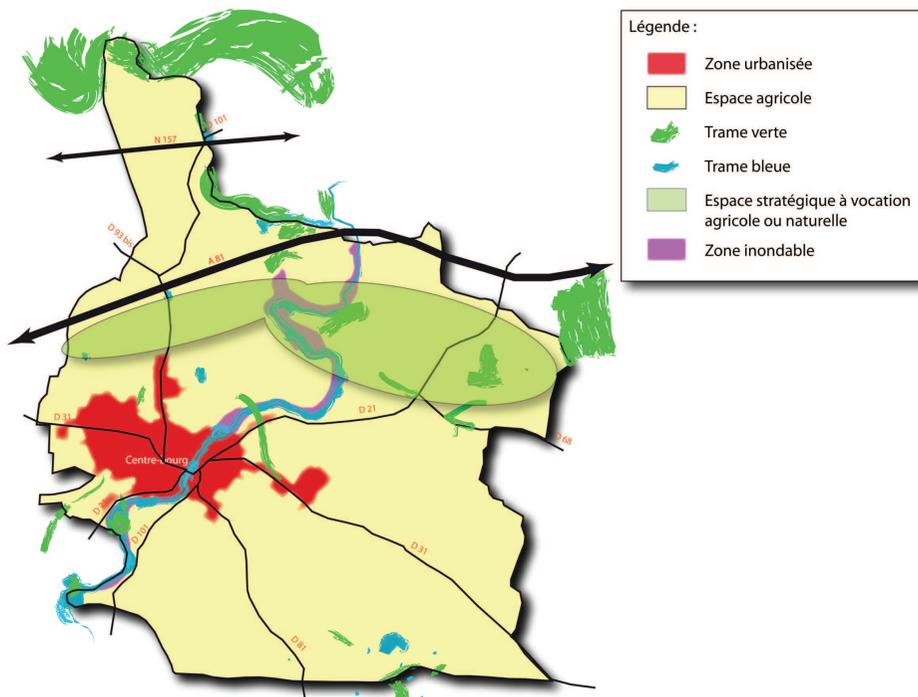
Plusieurs enjeux ont été définis :

- limiter l'extension du centre-bourg vers les milieux naturels en respectant les portes urbaines (stopper l'urbanisation linéaire) et les fronts urbains définis (contenir les extensions liées à l'habitat sur les plateaux).
- garantir la protection de la vallée de la Vègre qui sillonne la commune du nord au sud-ouest.
- préserver l'intégration du bourg dans le paysage, notamment en protégeant ses haies limittrophes.

Mettre en valeur le patrimoine bâti

Composant le patrimoine bâti de LOUÉ, les constructions de caractère seront ciblées.

Enfin, en vue de sa protection et de sa valorisation, le petit patrimoine (murets de pierre, puits, croix...) fera l'objet d'une identification.



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement





SARL L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

