



Réaménagement d'un îlot sur la commune de Louannec (22) :

Création de logements et d'un espace vert de liaison.

GATINEAU Edouard
Ingénieur 1
Projet individuel -Mai 2007-





Réaménagement d'un îlot sur la commune de Louannec (22) :

Création de logements et d'un espace vert de liaison.



Tuteur : Didier BOUTET



GATINEAU Edouard
Ingénieur 1
Projet individuel -Mai 2007-



Remerciements

Je tiens à remercier ces personnes ou organisations pour l'aide qu'ils m'ont apporté lors de ce projet aussi bien dans le choix du sujet, que dans la réalisation :

- Le **bureau d'étude Trégor-Goélo Conseil**, et particulièrement **Philippe LE COZ** et **Yann LUCAS** pour leur aide précieuse dans le choix de ce sujet, et pour leurs conseils et orientations qu'ils m'ont prodigués tout au long de mon projet.

- **Jean NICOLAS**, le Maire de Louannec ainsi que les employés de mairie pour leur gentillesse.

- **Alan SAULNIER**, jardinier paysagiste, concernant l'espace vert, notamment la composition des haies vives de l'espace « jeunes enfants ».

- **Didier BOUTET** et **Hervé BAPTISTE**, deux enseignants chercheurs de l'école polytechnique de l'université de Tours pour leur écoute, et leurs conseils.



Sommaire :

Introduction	6
I – Diagnostic de l’aménagement	7
II - Transition : Tableau récapitulatif des enjeux portés par l’îlot	30
III – Propositions d’aménagement	31
Conclusion	46
Table des matières	47
Bibliographie	49
Index des figures	50
Index des photographies	52
Glossaire des abréviations	52



Introduction

Au cours de ces derniers mois, la presse régionale a multiplié les articles faisant état d'une flambée des prix du foncier et de l'immobilier en Bretagne. Ce phénomène s'applique particulièrement au secteur littoral du canton de Perros-Guirec. C'est pourquoi on y observe une création massive de lotissements.

Ce canton connaît une forte progression de population. Les principales villes environnantes sont saturées au niveau de l'espace foncier, alors que Louannec possède encore une réserve importante. C'est tout naturellement que cette commune s'ouvre à la construction. Dans cette optique, la mairie étudie la possibilité d'ouvrir un nouveau lotissement sur son territoire et a lancé un appel d'offre concernant un îlot du centre-bourg.

Le Maire de la ville souhaite ouvrir à l'urbanisation une zone rurale proche du centre-bourg. Sa demande fait état d'une volonté de ne pas faire de cet îlot une zone résidentielle secondaire. Ce projet veut ainsi privilégier la population locale. Aussi bien les jeunes couples travaillant sur le technopôle de Lannion que les personnes âgées désirant un cadre de vie agréable, devront avoir accès à cet espace.

Comment aménager cet espace en répondant aux attentes du Maire? Comment en faire un lieu de vie agréable pour ses futurs résidents? Comment l'intégrer dans le centre-bourg? Comment conserver une harmonie avec le reste du territoire?

Le bureau d'étude Trégor-Göélo Conseil a répondu à cet appel d'offre. Pour répondre à cette problématique, ce dossier, en collaboration avec ce bureau d'étude, vise à établir un premier diagnostic du territoire, et à formuler une proposition d'aménagement.



I - Diagnostic de l'Aménagement :

1. Louannec : une commune pavillonnaire en pleine expansion

1.1 : Une commune littorale de l'Ouest des Côtes d'Armor :

Louannec est une ville située sur le littoral de la Manche, en Bretagne, à l'ouest des Côtes d'Armor (22).



Figure 1

Louannec est donc situé entre le principal pôle économique de l'Ouest du département à savoir Lannion et une station balnéaire très prisée : Perros-Guirec. Sa proximité par rapport aux 2 centres villes (respectivement 8 et 3 kms) lui procure une situation stratégique dans l'évolution du tissu local.

La commune est traversée par des liaisons routières départementales d'assez forte importance notamment du point de vue de la fréquentation touristique l'été.

En effet, la région du Trégor-Goëlo est une destination prisée des touristes. On retrouve dans un périmètre tout proche Tréguier, l'île de Bréhat, Paimpol et la côte de Granite Rose.

Enfin, Louannec est relié au réseau SNCF à partir de la gare de Lannion (8 kms) et bénéficie de la proximité de l'aéroport de Lannion-Servel (5 kms)



1.2 : Un patrimoine bâti en lien avec son Histoire :

Le territoire est habité depuis le néolithique. On y retrouve des vestiges celtes (dolmens, menhirs).

La ville de Louannec a connu sa première structuration durant le 11ème siècle. Néanmoins, le nom de Louannec n'apparaît dans les textes qu'à la révolution Française. De plus, Louannec a eu une importance relative dans l'Histoire locale. Des monuments tels que l'église Zant-Erwann (1^e construction au XI^e siècle) ou le manoir du Cosquer (XV^e siècle) sont l'héritage de ce passé.



Manoir du Cosquer en plein centre-ville
Photographie n° 1



Eglise Zant Erwann
Photographie n° 2

1.3 : Une situation économique favorable :

Louannec est situé à proximité immédiate d'un technopôle important : le technopôle de Lannion. Celui-ci, avant tout basé sur les télécommunications, compte des entreprises d'importance mondiale telles que Alcatel-Lucent, Siemens, Sagem, France Télécom.

Malgré les différentes restructurations qui ont frappé ce technopôle dans les 20 dernières années, l'attrait de celui-ci reste tout de même très fort.

La commune bénéficie également de sa situation littorale. Celle-ci est un atout majeur pour Louannec. Elle attire des visiteurs, et donne envie de s'y installer.



1.4 : Une population en forte croissance :

Le graphique suivant montre que cette situation profite énormément à Louannec.

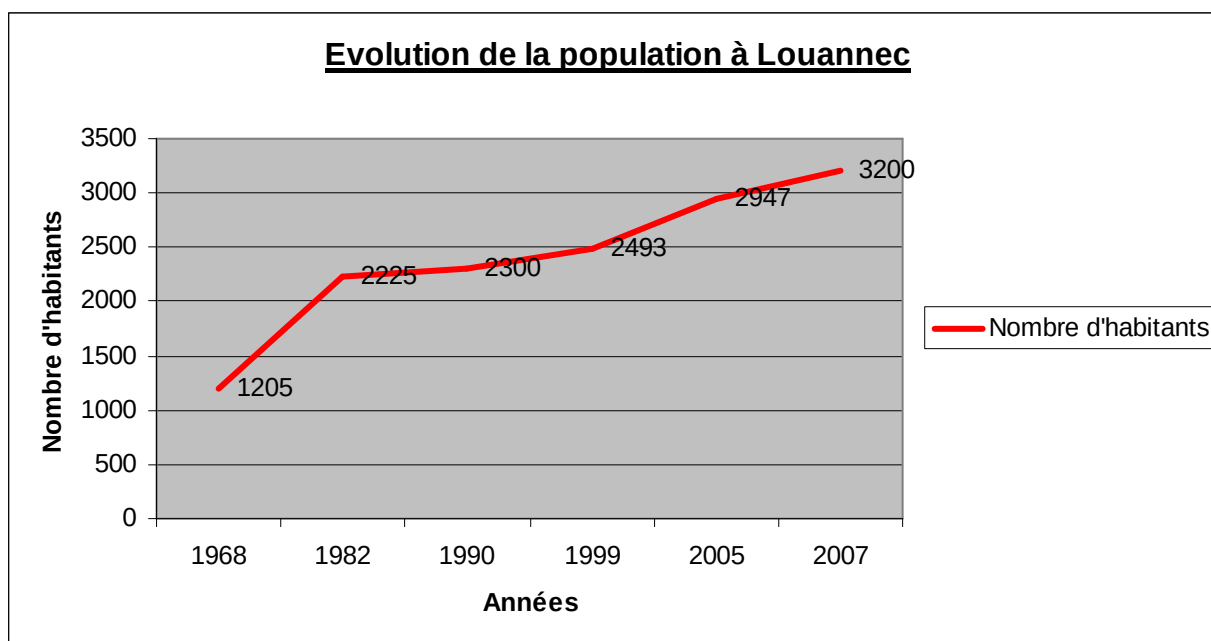


Figure 2

En effet, on assiste à une explosion du nombre de cadres et de professions intellectuelles supérieures (+ 220 %). Ces personnes à fort pouvoir d'achat recherchent en effet un cadre de vie agréable proche de leur lieu de travail. Louannec, de par la proximité et de la connection viaire avec ce technopôle, jouit d'une position préférentielle.

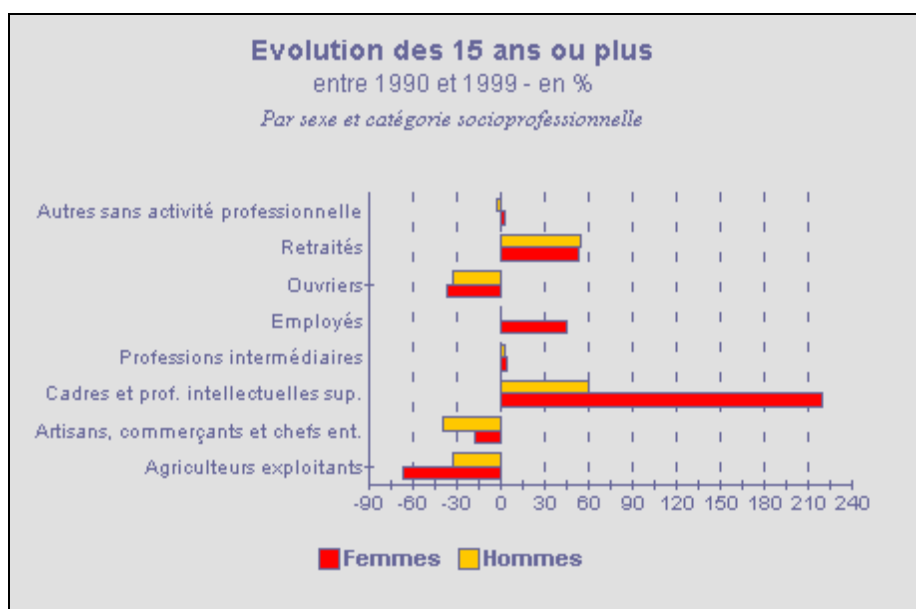


Figure 3

Ce graphique met en évidence qu'il y a un phénomène de vieillissement de la population sur la commune (+50% en 9 ans). Cela peut s'expliquer par le vieillissement naturel de la population, mais également par un afflux d'une population retraitée aisée attirée par le cadre de vie et le littoral breton, et peut être également attirée par un foncier plus disponible et plus abordable que sur Perros-Guirec.



Ce vieillissement a donc pour conséquences d'augmenter les besoins de ces personnes en logements adaptés. Louannec ne bénéficie que d'une maison de retraite d'une capacité de 20 lits, dans une ville où 523 habitants ont 65 ans ou plus. Si l'on ajoute à cela les communes alentours qui ne possèdent pas de maisons d'accueil de personnes âgées, il apparaît important d'inclure des structures adaptées aux personnes âgées à tout nouvel aménagement sur la commune.

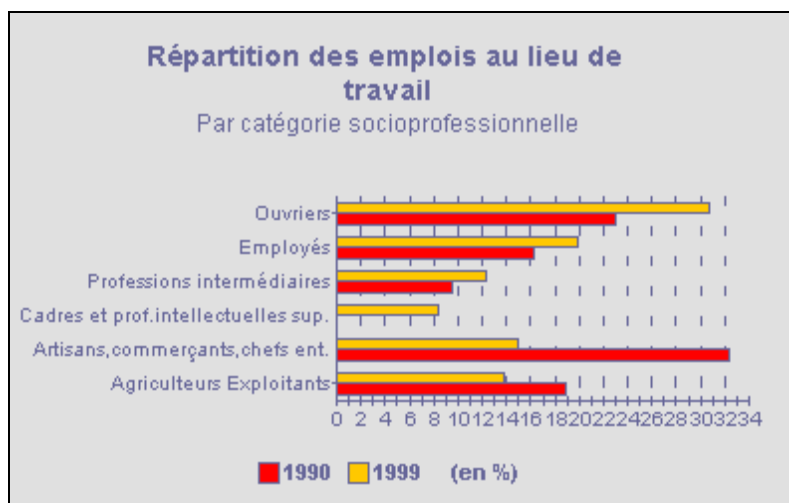


Figure 4

Toutefois, on constate que malgré l'évolution récente de la population liée au technopôle, il y a une prédominance des artisans, chefs d'entreprise, ouvriers et agriculteurs dans la population active. La ville de Louannec ne peut donc pas être classée comme une ville « dortoir » pour cadres.



1.5 : Un parc immobilier en pleine expansion :

La situation privilégiée de Louannec, de par sa caractéristique littorale, ou de par sa situation géographique, a suscité des envies de lotir. On assiste à une explosion du nombre de création de logements lors de ces 30 dernières années.

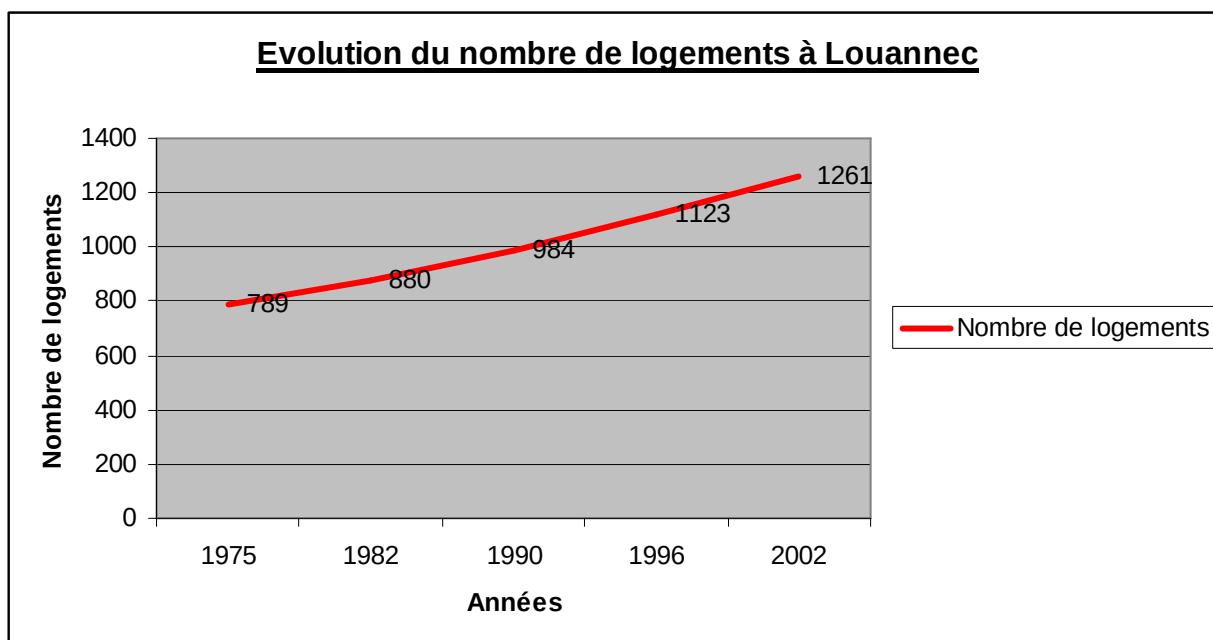


Figure 5

Cette phase d'explosion du nombre de logements s'accompagne d'une transformation de l'occupation. En effet, la proportion de résidences secondaires par rapport aux résidences principales s'est fortement accrue ces 20 dernières années. On peut expliquer cela par l'attractivité qu'exerce le territoire breton sur les touristes français et/ou étrangers. Ainsi, selon un rapport de la DATAR¹, le canton de Perros-Guirec subit une pression foncière forte. De fait, le prix du foncier est en train de fortement augmenter. Cette tendance ne s'infléchit pas, elle aurait même tendance à s'accélérer.

Le coût du foncier demeure toutefois moins cher dans les communes moins réputées. Louannec bénéficie de ce phénomène et attire ainsi de plus en plus de nouveaux habitants. Pour répondre à cette demande, un vaste programme de lotissements est envisagé à l'échelle de la commune.

¹ DATAR/Documentation Française : Construire ensemble un développement équilibré du littoral



2. Diagnostic à l'échelle du centre-bourg

2.1 : Le centre-bourg : un espace linéaire centré sur la RD6

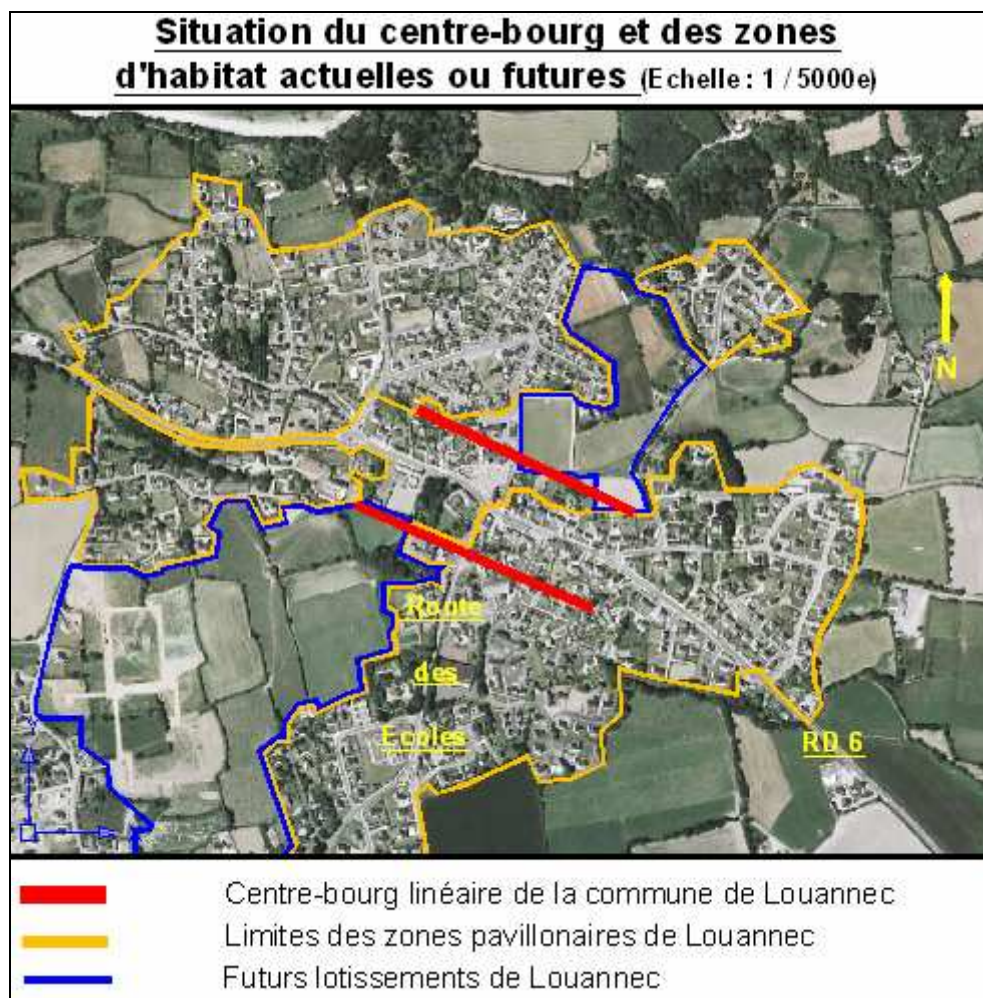


Figure 6

Cette illustration montre que le centre-bourg est organisé le long de la RD6. Elle montre également que celui-ci est d'ors et déjà ceinturé par différentes zones pavillonnaires de différentes époques qui seront caractérisées plus loin. Ce ceinturage sera encore plus important à l'avenir du fait de la création de grands lotissements dont un auquel nous consacrerons notre aménagement.

On peut rajouter que ce centre-bourg ne dispose pas de la même lisibilité en fonction des entrées par lesquelles on arrive à Louannec :

- Son entrée Ouest a récemment fait l'objet d'un aménagement (création d'un giratoire) auquel un traitement minéral et paysager a été appliqué. La perception de cet espace est élargie par une implantation des constructions en retrait de la voirie. L'entrée est donc clairement identifiée par ce côté.

- Son entrée Est est beaucoup moins lisible. L'arrivée par la RD 6 présente un paysage mixte : lotissements pavillonnaires au Nord et espace rural ouvert au Sud.



Historiquement, Louannec s’est développé le long de la RD 6 formant en cela un village-rue. Par la suite, et surtout depuis ces 50 dernières années, elle a connu un développement spectaculaire en commençant notamment son extension vers le littoral.

2.2 : Un centre-bourg marqué par une relative homogénéité des formes urbaines.

La forme urbaine majoritairement rencontrée est le pavillon individuel. Les 2 grandes zones d’habitat visibles sur la figure 6 sont ainsi constituées de pavillons.

On distingue différents types de pavillons en fonction des années de construction. Celles-ci s’étalent de 1960 aux années 2000.

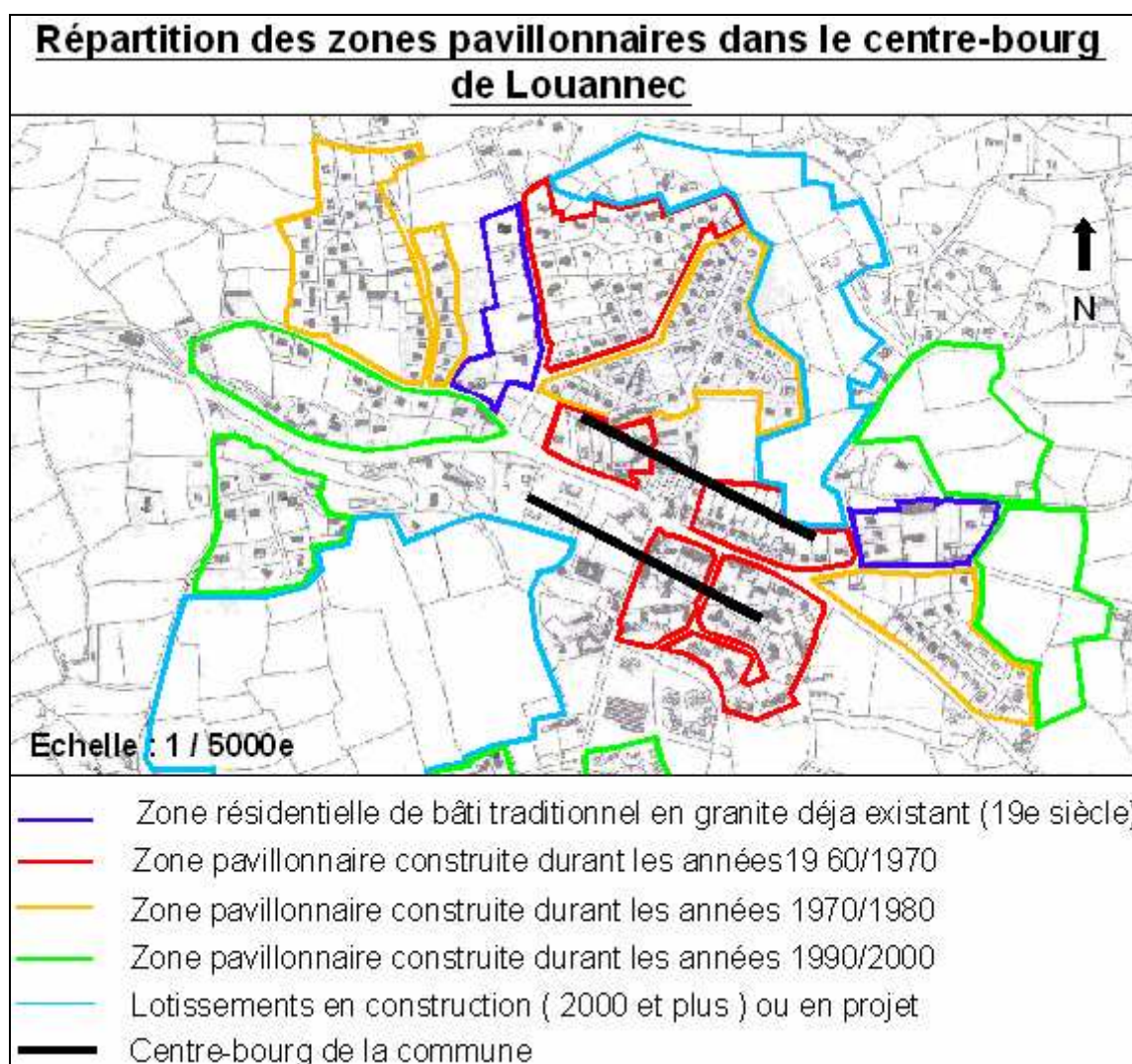


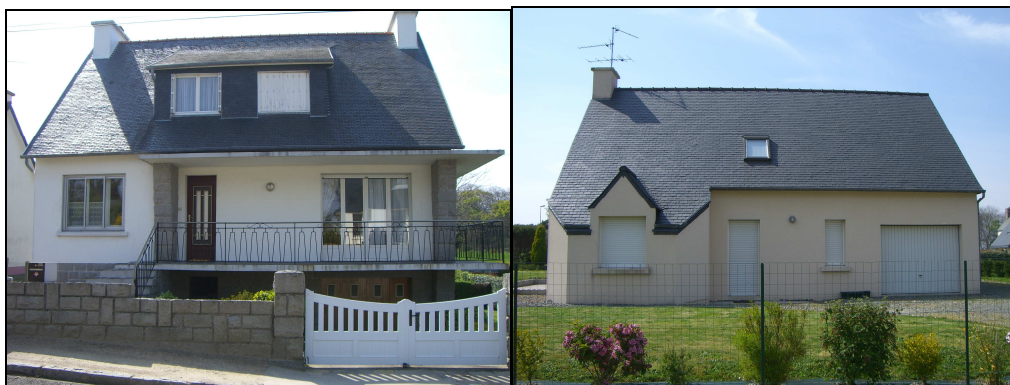
Figure 7

On peut ainsi voir que le centre-bourg est encerclé de zones pavillonnaires plus ou moins récentes, et que ce phénomène va s’amplifier au vu des importants lotissements déjà en construction, ou en projet.

Cependant, il subsiste quelques zones de bâti traditionnel qui sont vraisemblablement le vestige d’anciens hameaux qui ont été englobés dans l’expansion du centre-bourg de Louannec.



Louannec bénéficie de ce fait d'une certaine homogénéité de formes urbaines, même si les pavillons des différentes périodes n'ont pas forcément la même apparence. Du bâti traditionnel des années 1980, les pavillons des années 2000 ont évolué vers une architecture plus moderne.



Exemple de pavillon des années 1980
Photographie n° 4

Exemple de pavillon des années 2000
Photographie n° 3

2.3 : Les tendances d'évolution :

On se dirige vers une perspective d'extension de l'habitat. Comme nous l'avons décrit précédemment, la situation de Louannec lui confère un attrait certain pour des personnes souhaitant s'installer dans la région, attirées par la proximité du littoral, la possibilité des pratiques nautiques et la douceur du climat breton. Cela explique que de vastes programmes de lotissements sont actuellement en construction ou en projet. La commune de Louannec s'engage donc sur une politique d'habitat pavillonnaire.

Cependant, on peut ici relever les intentions communales de « maîtriser » l'évolution de son urbanisation. En effet, la municipalité a opté pour l'adoption d'une politique volontariste en cette matière, par la réalisation de lotissements communaux. Ceux-ci permettent une meilleure maîtrise sur l'urbanisme et les formes urbaines que les lotissements réalisés par des entrepreneurs privés. La commune peut ainsi faire transcrire directement dans la réalisation, les recommandations formulées dans le PLU.



2.4 : Fonctionnement viaire du centre-bourg :

Le centre de Louannec est desservi par un certain nombre de voiries qu'il convient de classer en fonction de leur fréquentation pour mieux cerner le mode de fonctionnement des usagers.

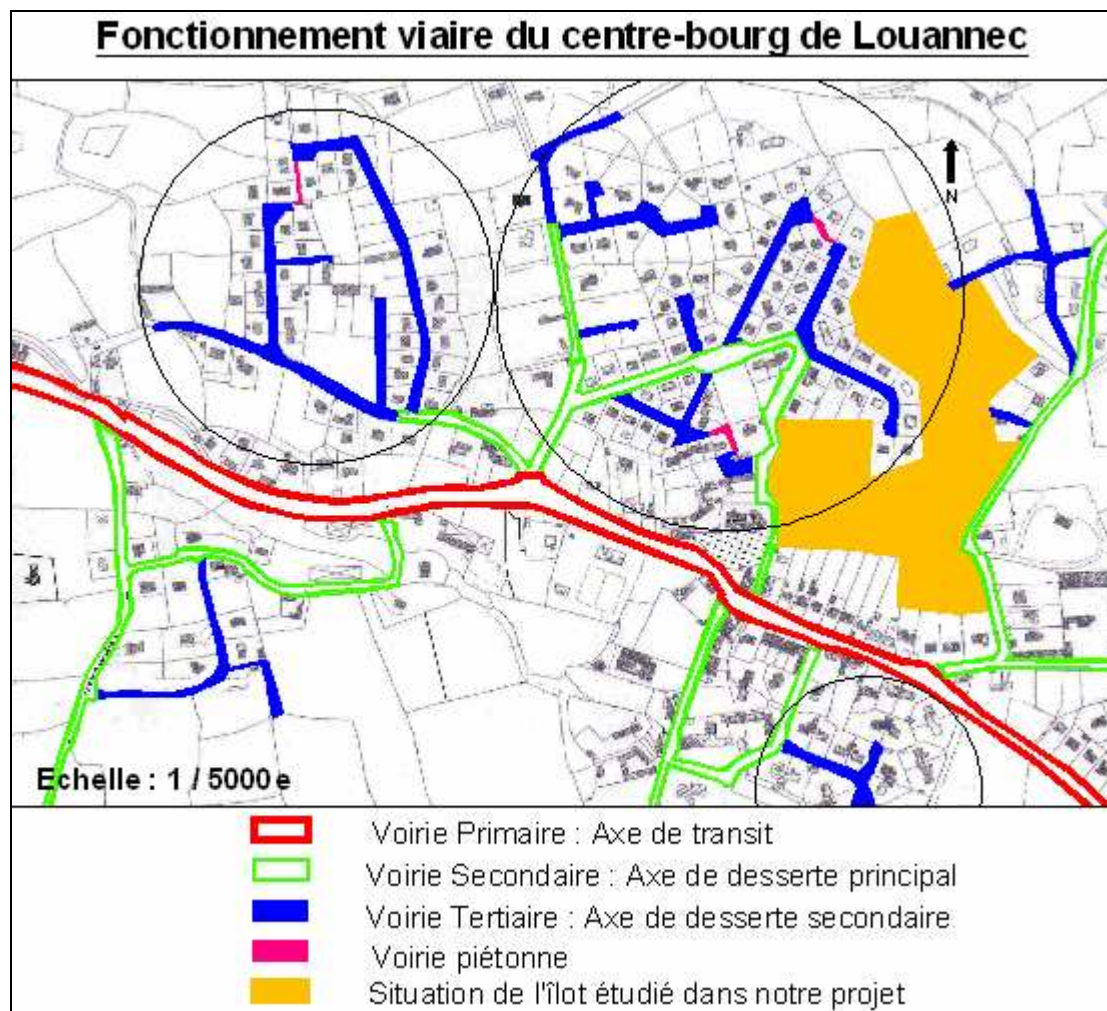


Figure 8

Par cette carte et ce repérage des différents types de voiries, différentes remarques peuvent être formulées :

- Un axe de passage fort : la RD 6 qui est le seul axe de transit de la commune. Cette route a fait l'objet d'un traitement minéral et paysager et d'un aménagement lui permettant d'accueillir un large trottoir et une piste cyclable.





Photographie n° 5



Photographie n° 6

- Un nombre très important de voirie tertiaire du en grande partie à la forme urbaine rencontrée à Louannec.
- Une forme de repli des quartiers sur eux-mêmes symbolisée par les cercles sur la figure 8.

En effet, ces 3 quartiers qui sont entourés ne possèdent qu'un seul lien (deux pour le plus grand) avec l'axe de transit. La présence de rues piétonnes intra-quartier renforce ce sentiment qu'il existe un manque de liaison entre les différents quartiers du centre-bourg.

=> Le centre-bourg parait fonctionner en unités, qui n'ont pas de liaisons apparentes entre elles hormis l'axe de transit que constitue la RD 6.



2.5 : Fonctionnement piéton du centre-bourg :

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Louannec indiquait dans son rapport de présentation qu'elle souhaitait renforcer la place du piéton dans l'urbanisation et qu'il fallait pour cela « **réserver des espaces appropriés dans les zones à urbaniser** ».

En voyant le fonctionnement viaire et le très faible nombre de rues piétonnes, on constate que pour accéder aux différents services et commerces se situant le long de la RD 6 (Axe de transit), les piétons doivent emprunter tous les types de voiries. Certains quartiers de la commune sont ainsi mieux lotis que d'autres, de par leur proximité.

Grâce à l'analyse présentée sous le schéma suivant, on peut mettre en relief un certain nombre d'éléments par rapport au comportement des usagers :

- Les habitants des zones « en marge » n'ont d'autres possibilités que d'emprunter la RD 6. Heureusement, celle-ci est aménagée pour un passage piéton grâce à de larges trottoirs. La vitesse est limitée à 50 km/h sur cette portion, mais les voitures sont ralenties par les priorités à droite qui marquent les entrées de voiries secondaires (axes de desserte principaux)
- Les usagers des zones pavillonnaires du centre-bourg ont deux accès vers les commerces et services. Cependant, on peut noter une hiérarchisation dans l'utilisation de ces 2 accès : Celui symbolisé par le chiffre **1** est en effet le plus utilisé du fait de sa situation, c'est en effet le chemin le plus direct pour accéder aux commerces. Le deuxième accès est lui utilisé par les usagers de l'ouest de ce quartier, pour accéder aux 2 services présents à l'Ouest de la commune (Mairie, et La Poste).
- Les futurs habitants des lotissements en projet auront eux aussi deux voies d'accès possibles pour rallier le centre-bourg en fonction de leur situation. Ceux situés près du « quartier Est » utilisent la RD 6. Les autres pourraient eux utiliser un chemin plus direct passant par notre îlot. Il faudrait pour cela dégager un espace piéton lors de l'aménagement de celui-ci, et suivre en cela les recommandations du POS.

De même, il apparaît sur ce schéma qu'il n'existe aucune liaison piétonne entre les différents quartiers, hormis la RD 6, axe sur lequel débouchent tous les flux piétons. Même si cette voirie est aménagée, l'emprunter n'est pas pour autant un plaisir, et ce malgré un traitement végétal, du fait de la forte fréquentation de cette route (axe touristique reliant Tréguier à Perros-Guirec)



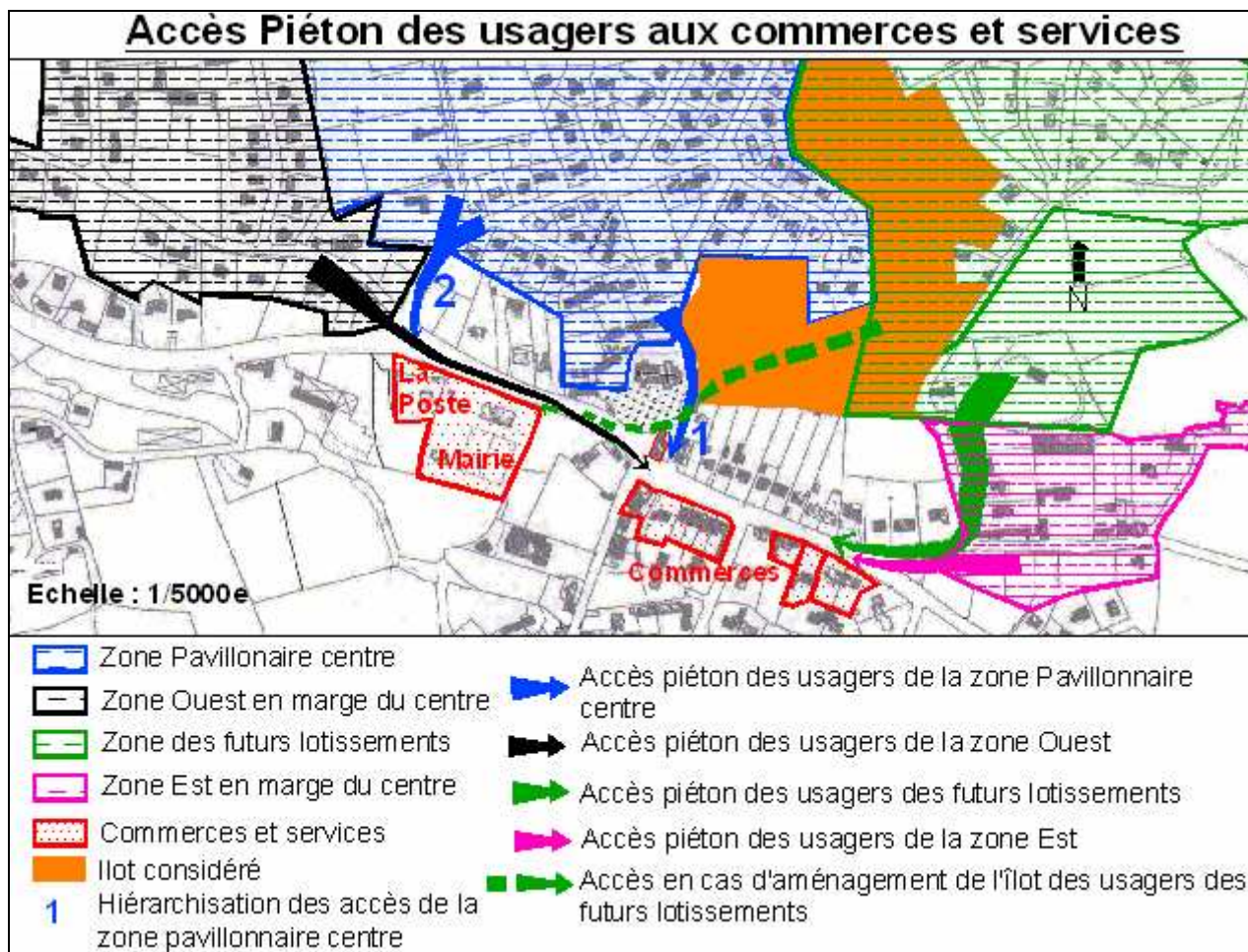


Figure 9

=> A la lumière de l'analyse du fonctionnement piéton, il apparaît nécessaire de réaliser une opération de liaison entre les différents quartiers du centre-bourg, et afin d'assurer un meilleur déplacement aux usagers (aussi bien du point de vue du temps gagné, que de la sécurité).

=> A la lumière des deux dernières analyses (fonctionnements viaire et piéton), il apparaît que l'aménagement de notre îlot est un enjeu fort pour ce centre-bourg dans le sens où c'est une interface entre les différents quartiers, et qu'il peut ainsi devenir un lieu de vie important.



3. Diagnostic à l'échelle de l'îlot :

3.1 : Présentation de l'îlot :

Notre îlot se situe au cœur du centre-bourg. Il est situé à proximité directe de l'église à l'Ouest, il est bordé par un lotissement le long de la RD 6 au Sud. Sa partie Est est limitée par une voirie secondaire et sa partie Nord par la bande non constructible de la zone des 100m instaurée par la loi « littoral ».

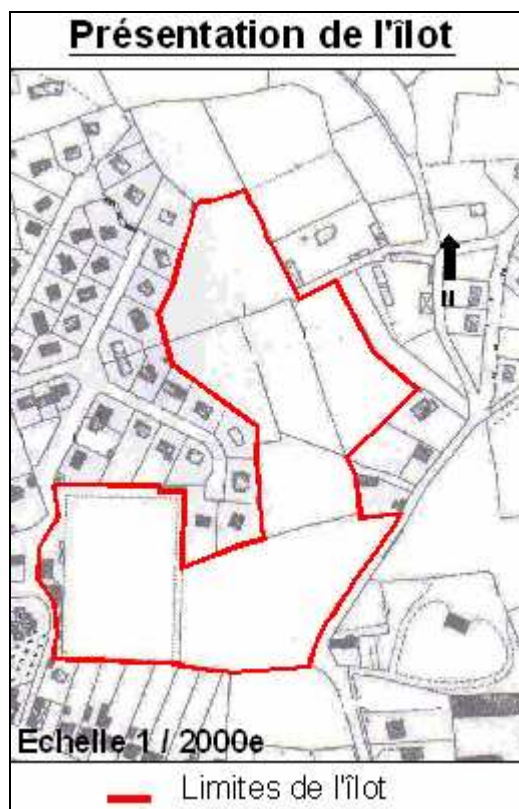


Figure 10

Cet îlot se décompose en deux parties : une qui sera étudiée plus précisément située au Sud-Ouest, et une autre qui est vouée à devenir un lotissement communal.

Dans le PLU de la ville de Louannec, l'îlot est classé dans la catégorie N Ar, c'est-à-dire une zone d'urbanisation future directement opérationnelle (où il n'y a pas besoin de faire de modifications de règlement). L'îlot serait donc immédiatement mobilisable dans le cadre d'un aménagement global au niveau du centre-bourg.



Voyons, à partir d'une photo aérienne, comment est inséré cet îlot dans le centre-bourg de Louannec.

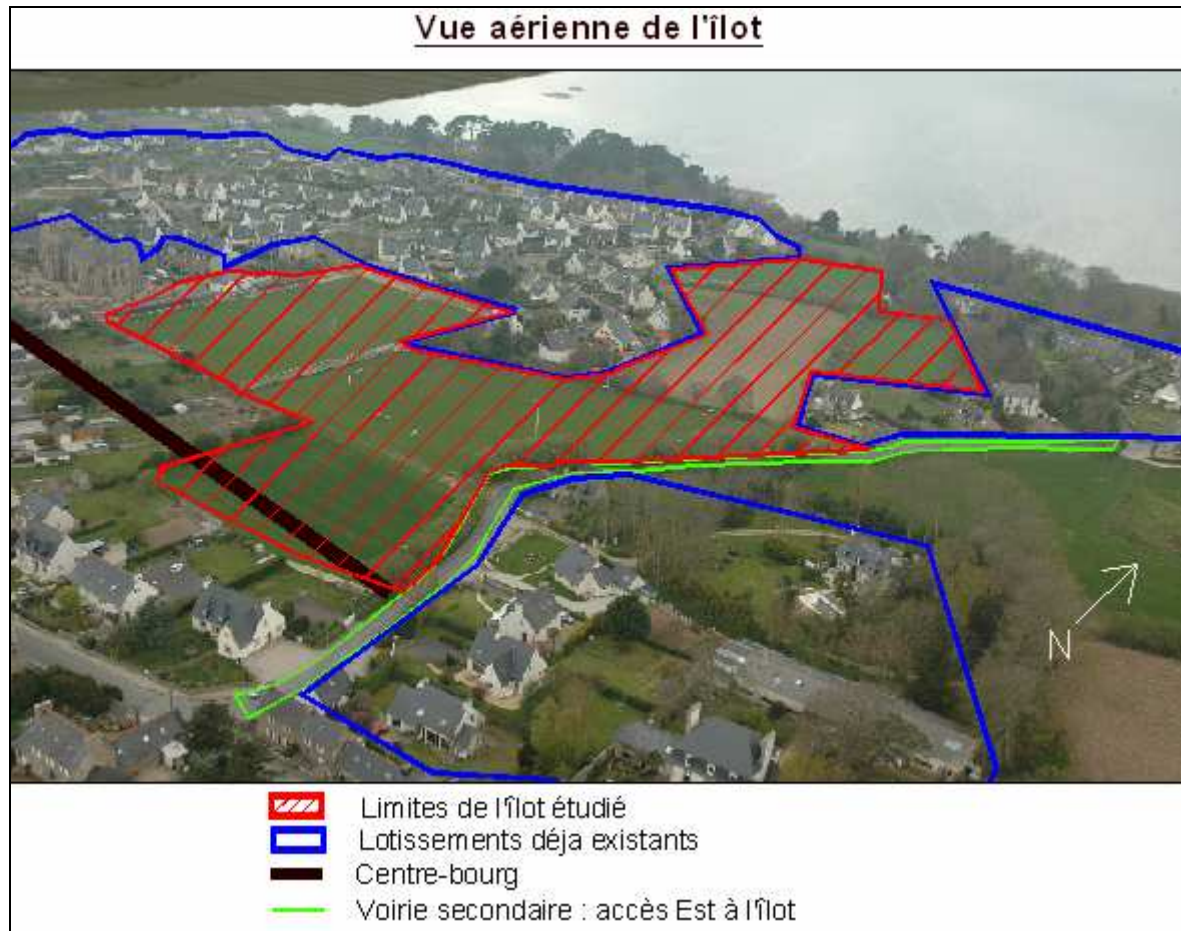


Figure 11

L'îlot occupe une position stratégique au sein du centre-bourg. Il est imbriqué dans une couronne pavillonnaire pour l'heure ouverte, mais qui sera fermée par de futurs lotissements. De ce fait, l'espace apparaît fermé, sans perspective paysagère.



Un autre aspect est soulevé par cette situation au sein du centre-bourg. En effet, la densité est un élément à prendre en compte :

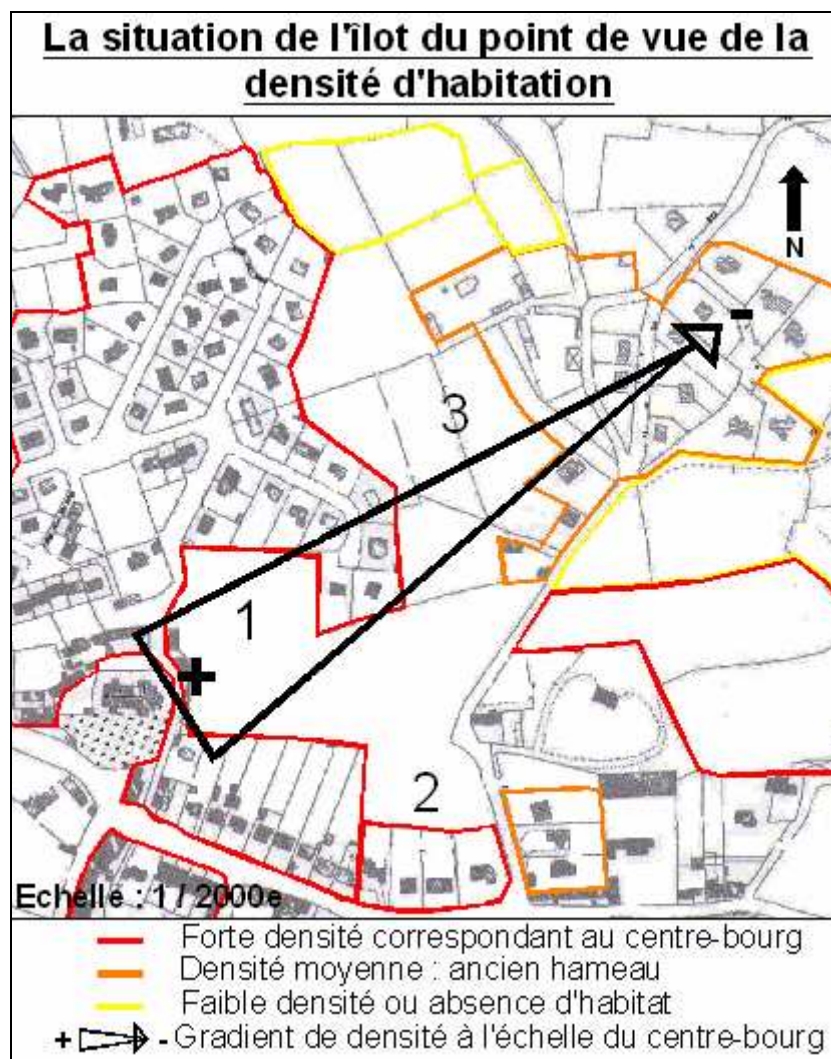


Figure 12

Il apparaît que l'îlot est un élément de transition du point de vue de la densité entre le centre-bourg densément habité, et la périphérie moyennement ou faiblement habitée.

L'aménagement devra donc intégrer cette constatation, en essayant de réaliser une transition de densité pour ne pas rompre la lecture du paysage urbain. Il sera préconisé de l'habitat individuel groupé près du centre-bourg (1), des terrains de faible superficie à l'accès direct (2) et du pavillonnaire classique vers l'ancien hameau (3).



3.2 : Un îlot difficilement accessible :

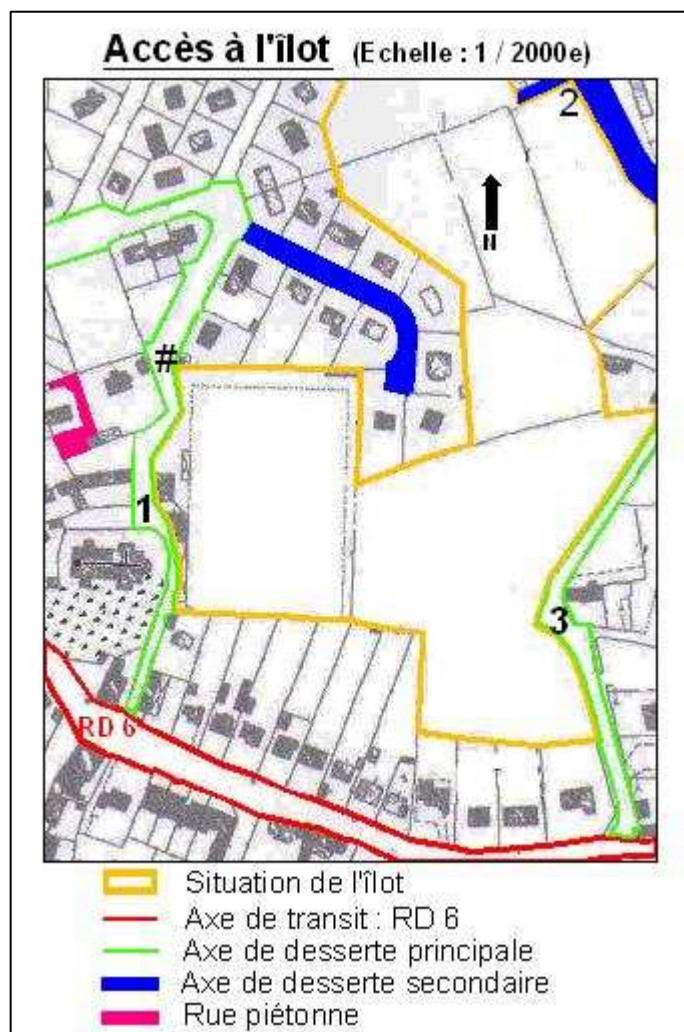


Figure 13

3.2.1 : L'accès n° 1 :

La qualité de l'accès principal à l'îlot (1) est discutable.



Photographie n° 7



La chaussée est en relatif mauvais état et très étroite. Le passage de 2 véhicules de front est difficile comme en atteste la signalisation :



Photographie n° 8

Cette voirie possède également un aspect peu engageant du fait de l'étroitesse de la chaussée et de l'impression d'écrasement entre le mur du cimetière et les bâtiments du complexe sportif

De plus, un problème de goulot d'étranglement se pose de l'autre côté de cette voirie.



Photographie n° 9



3.2.2 : L'accès n° 2 :

Il n'est quand à lui pour le moment pas utilisable. C'est une voirie tertiaire, qui ne peut accueillir qu'une seule voiture à la fois.



Photographie de l'accès n° 2

Photographie n° 10

3.2.3 : L'accès n° 3 :

Enfin, la dernière possibilité d'accès à la partie Est de l'îlot est, pour le moment, très étroite et dangereuse. Le virage est aigu et sans visibilité. Il faudrait réaménager complètement la zone pour y intégrer un accès.



Photographie n° 11

Photographies de l'accès n° 3

Photographie n° 12

Ces différents éléments rendent l'accès à l'îlot difficile aussi bien par le nombre d'entrées que par la qualité de la chaussée, et la qualité paysagère de son accès principal.

L'analyse des accès piétons aux commerces et services des résidents du centre-bourg a montré que ces deux accès (1 et 3) sont les trajets principaux de la majeure partie des usagers. Les photos montrent qu'aucun aménagement spécifique n'a été réalisé sur ces voies. Il faudrait ainsi sécuriser ces différents accès pour la pratique piétonne.



Il existe un important dénivelé (# sur la figure 13) d'environ deux mètres entre les terrains de football actuels et l'accès 1. Ce problème sera à considérer dans l'aménagement futur de cet îlot :



Photographie n° 13

3.3 : Un état actuel contrasté :

3.3.1 : Une partie Ouest grise, mal entretenue et peu engageante :

La photo aérienne (figure 11) montre que l'Ouest de l'îlot est actuellement occupé par les terrains de football communaux. Cependant, la municipalité a d'ors et déjà prévu de transférer ces terrains de football à un autre endroit de la commune.



Photographie n° 14

Photographie n° 15

L'extérieur de l'îlot apparaît mal entretenu, du fait de la destruction future des installations dans le cadre de l'aménagement de cet îlot. Ce sentiment est renforcé par l'aspect de la voirie, et par le contraste entre le revêtement en granite du mur du cimetière et le béton gris de l'enceinte du stade de football.



3.3.2 : Une partie Est plus verte et ouverte :

Alors que la partie Ouest est mal entretenue, la partie Est possède un caractère paysager et naturel unique dans le centre-bourg. On y observe notamment un certain nombre de haies bocagères remarquables :



Photographie n° 16



Photographie n° 17

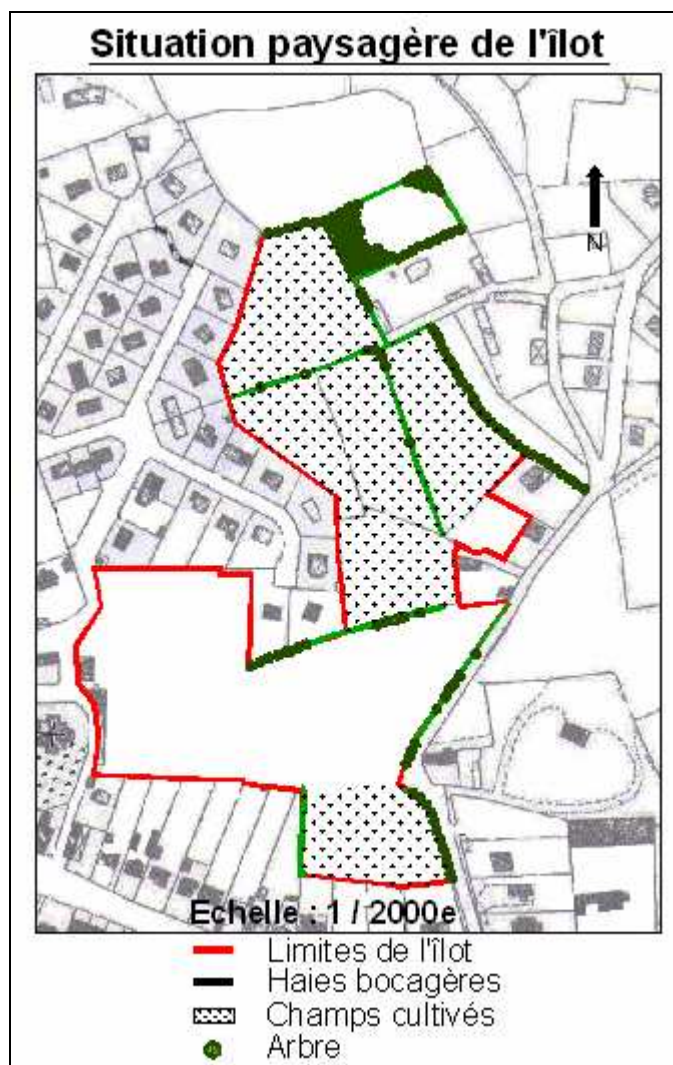


Figure 14



Ces haies bocagères délimitent les champs cultivés présents sur l'îlot. Ces « corridors écologiques » sont des réserves de biodiversité qui permettent à une multitude d'espèces animales et végétales de survivre dans une urbanisation de plus en plus poussée. Il faudra suivre les propositions des chambres d'agriculture et du conseil régional de Bretagne visant à la préservation de ces haies bocagères.

Les Chambres d'agriculture et le Conseil régional de Bretagne proposent depuis 1994 le programme « Harmonie ». Il accompagne les agriculteurs, les communes ou les structures intercommunales dans la réalisation d'études d'aménagement bocager et paysager à l'échelle de l'exploitation ou du territoire. Les objectifs des études territoriales « Harmonie » (ou « schémas bocagers et paysagers ») sont de concilier la mise en valeur du paysage rural avec la préservation de l'environnement (la protection de la qualité de l'eau, le maintien de la biodiversité, etc.), dans une démarche collective et cohérente.

Source : <http://www.bretagne-environnement.org/>

L'Ouest de l'îlot est également un espace beaucoup plus ouvert :



Photographie n° 18

Une perspective est surtout à retenir et à conserver. En venant de l'accès n° 3, on a en effet une vue sur l'église Zant Erwann qu'il faudrait conserver dans l'agencement de la voirie et/ou l'alignement des façades pour mettre en valeur le patrimoine communal :



Photographie n° 19



Conclusion :

Louannec de par sa situation géographique (proximité du littoral et du technopôle de Lannion) exerce une forte attirance pour les migrants qui viennent s'installer dans cette région de Bretagne, ou pour les personnes souhaitant acquérir une résidence secondaire.

La qualité de vie étant un des facteurs essentiels de cet attrait, il apparaît clairement qu'il faut continuer à promouvoir celle-ci, notamment en aménageant cet îlot qui constitue la dernière réserve foncière du centre-bourg. Bien que la demande de logements soit forte sur la commune, il ne faut pas oublier l'aspect paysager qui est un facteur important d'une bonne qualité de vie.

La vie communale doit également être considérée. Jusqu'ici, les quartiers avaient un fonctionnement interne, dû en grande partie aux voiries comme nous l'avons analysé précédemment. Il faudrait créer un espace de communication à l'échelle du centre-bourg, et non plus à l'échelle du quartier comme c'est le cas actuellement.



II - TRANSITION :

L'îlot est le porteur principal des enjeux du centre-bourg :

Cet îlot a une position stratégique dans le centre-bourg de Louannec. En effet, c'est la seule réserve foncière non consommée de la commune dans son centre. De ce fait, il porte un certain nombre d'enjeux :

- Il faut établir une liaison entre les différents quartiers pour en finir avec l'isolement de ceux-ci et ainsi améliorer la vie locale.
- Il faut apporter un agrément paysager au centre-bourg. Malgré l'effort de végétalisation le long de la RD 6, l'îlot pourrait servir de « poumon vert » pour rompre avec la monotonie de l'homogénéité des formes urbaines
- Il faut y aménager des logements adaptés aux personnes âgées. Même si la maison d'accueil des personnes âgées de la commune de Louannec va augmenter sa capacité d'accueil dans les années qui viennent, il y a un besoin relativement urgent de logements adaptés, afin de pouvoir offrir à cette catégorie de population un certain nombre de services, tout en leur permettant de conserver une certaine autonomie.
- Il faut envisager la création d'un cheminement piéton au sein de l'îlot pour assurer un meilleur trajet du point de vue de la sécurité, et du confort visuel, aux futurs usagers des lotissements en projet sur notre îlot
- Il faut également prendre en compte l'élargissement de la voirie d'accès à notre îlot. Cela profiterait à l'ensemble du centre-bourg dans le sens où la zone pavillonnaire centre serait mieux desservie, de même que l'église.
- Il s'agirait de mettre également en valeur l'église en offrant une perspective aux usagers de notre îlot.



Récapitulatif des enjeux portés par l'îlot

<u>Enjeux par rapport au centre-bourg :</u>	<u>Enjeux par rapport à l'îlot et sa proche périphérie :</u>
• Maîtrise de l'urbanisation de la commune • Liaison entre les différents quartiers • Mise en valeur du centre-bourg par la réalisation d'un espace vert et conservation de perspectives intéressantes • Transition de densité d'habitat pour garder une lisibilité des formes urbaines. • Réalisation d'un « poumon vert » pour « oxygéner » le centre-bourg • Sécurisation des voies d'accès piétonnes • Accueil des personnes âgées de la commune en logements adaptés	• Réalisation un cadre de vie agréable pour les nouveaux arrivants • Maîtrise des prix du foncier par la création de lotissements communaux • Réalisation d'un accès piéton des futurs habitants vers les commerces et services • Sécurisation des accès existants • Maintien de la biodiversité par la préservation des haies vives et bocagères



III – Propositions d'aménagements

1 : Un îlot multimodal et multifonctionnel

1.1 : Répartition des différents secteurs de l'aménagement :

Comme nous l'avons vu en 3.1 lors de la présentation de l'îlot, il faudra réaliser une transition dans la densité des habitats en choisissant des formes urbaines différentes. C'est pourquoi on choisira :

- du logement en lotissement pavillonnaire communal

Ce lotissement sera donc communal, dans le but de maîtriser le prix du foncier et les formes d'urbanisation. Ce type de logement prendra place sur des lots dont la surface ira de 550 à 1200m². Une attention particulière et réglementaire sera portée sur les pavillons en eux même.

- du logement individuel groupé comme logements adaptés aux personnes âgées.

Ceux-ci auront un terrain d'une superficie moyenne de 150 m². En effet, les besoins des personnes âgées souhaitant bénéficier de ce type de logements ne nécessitent pas une grande surface. On préférera coller et aligner ces logements pour créer une certaine proximité entre les habitants.

- du logement en accession libre de petite dimension

Ce type de logement aura des surfaces moyennes comprises entre 300 et 400m². Il est destiné aux personnes (jeunes de la région principalement aux revenus faibles ou moyens), qui ne peuvent pas accéder à la propriété dans une commune comme Louannec, du fait du prix du foncier en perpétuelle inflation.



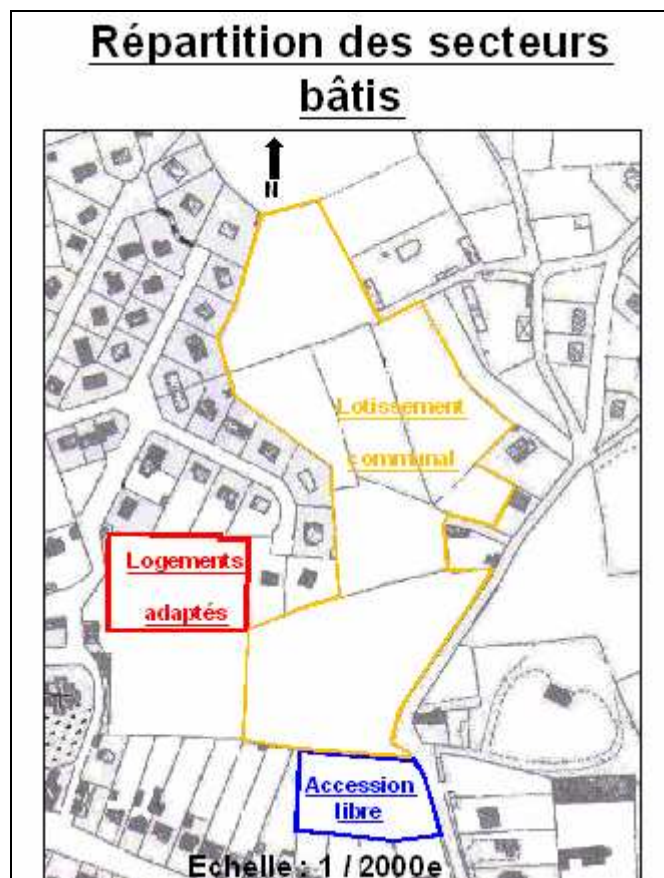


Figure 15

La voirie n'est pas comprise dans cette schématisation globale.

1.2 : un îlot « poumon vert » :

Comme il a été dit précédemment, la partie Est de l'îlot était une zone « rurale » dans le centre-bourg. Lors de l'aménagement, une partie de cette verdure sera conservée. Le cas des haies bocagères a été particulièrement abordé lors du diagnostic. En effet, celles-ci font l'objet de recommandations régionales pour leur conservation.

Ainsi, ces haies seront au maximum conservées dans la réalisation des lots pour le lotissement communal, et intégrées dans un espace vert.

De plus, un cheminement piéton de type « coulée verte » sera intégré à l'aménagement pour répondre à l'un des enjeux principal de cet îlot, à savoir d'optimiser les accès piétons aux commerces et services pour les nouveaux résidents.

Enfin, l'ensemble de l'îlot devra bénéficier d'un traitement paysager notamment au niveau des voiries, afin d'amener un cadre de vie agréable, qui est un autre enjeu de cet îlot. Des exemples de traitement de voiries seront donnés plus loin dans le projet.



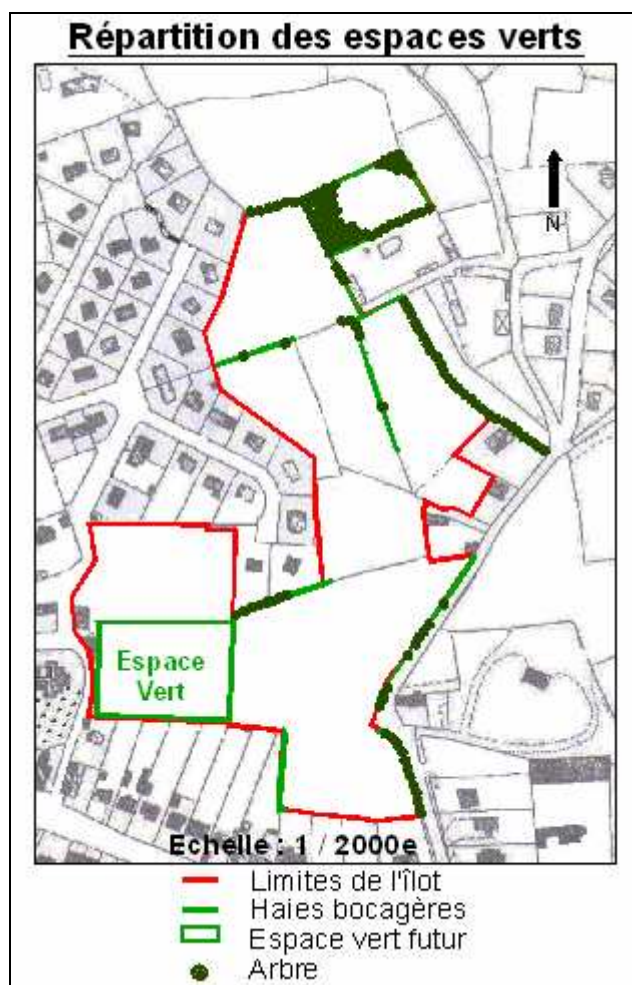


Figure 16

Par l'intermédiaire de ces aménagements, nous souhaitons donc oxygéner le centre-bourg, qui pour le moment est surtout minéral et ne possède que très peu d'espaces verts.

1.3 : Des accès à repenser :

Il a été établi lors du diagnostic que les accès à notre îlot étaient insuffisants en nombre, et en qualité. Un accès devra donc être créé à l'Est de l'îlot (accès n° **2**).

Ce nouvel accès (**2**) doit obligatoirement s'accompagner de la création d'un giratoire, et de l'élargissement de la voie de desserte principale pour l'heure trop étroite. Cette voie d'accès recevra un flux de voiture beaucoup plus important que jusqu'alors puisque en marge de notre îlot, un autre lotissement communal est en cours de construction au Nord Est.

De plus, l'accès principal à l'Ouest de l'îlot (**1**) qui a été diagnostiqué comme trop étroit, peu engageant et dangereux du point de vue de l'utilisation piétonne, doit être modifié. Cette voie doit être élargi en empiétant sur les terrains de football actuels. Le problème du dénivelé doit être traité par un adoucissement de la voirie. Cet accès dessert également une place (**P**) qui pour le moment ne présente que peu d'intérêts mais qui pourrait se révéler stratégique dans le futur du point de vue de sa situation entre l'église et le nouvel aménagement. En effet, cette place pourrait servir de lieu de stationnement pour les usagers de cet îlot, notamment pour réguler les flux saisonniers.



Le deuxième accès identifié caractérisé par une voirie de desserte secondaire ayant été jugée trop étroite, en sens unique et difficilement praticable pour usagers, ne sera pas repris dans notre aménagement.

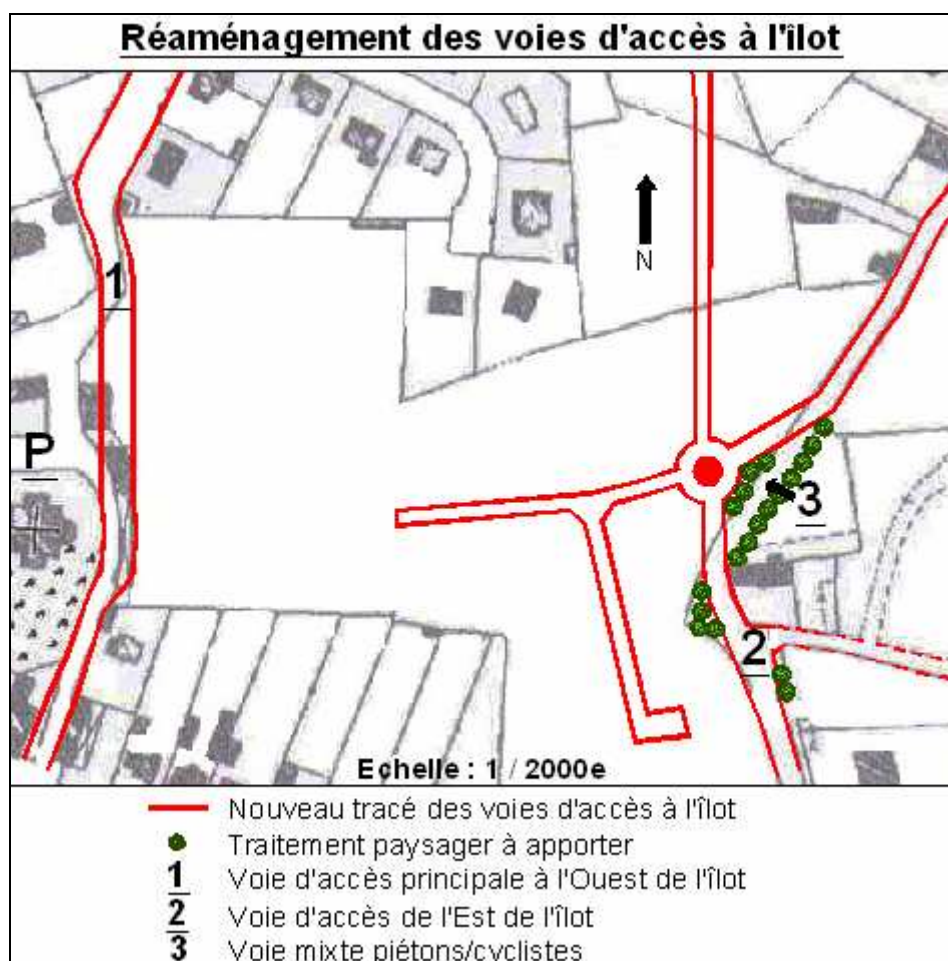


Figure 17

Sur cette schématisation figurent les nouveaux tracés des voies d'accès à l'îlot :

L'accès **1** a ainsi empiété sur les actuels vestiaires des terrains de football. Les 3 virages actuellement en place vont être remplacés par un tracé rectiligne. Cette partie médiane sera classée « zone 30 » et devra recevoir des aménagements piétons pour optimiser la sécurité : trottoirs, passages piétons.

L'accès **2** est complètement nouveau. Le virage dangereux évoqué lors du diagnostic est adouci et la visibilité est améliorée par la création du giratoire. Celui-ci permettra de réguler les flux de voitures entre le lotissement de notre îlot, celui au Nord Est, et du ancien hameau. Des aménagements seront réalisés pour ralentir la vitesse des voitures, notamment la classification en zone 30, des ralentisseurs, des chicanes.

Il est également prévu, du fait de l'emplacement de l'ancienne voirie, de la réutiliser pour en faire une voie mixte piétons/cyclistes (**3**) Cette voie mixte bénéficiera d'un traitement paysager pour en améliorer l'environnement.



2. Un îlot majoritairement voué au logement :

Comme il a été décrit dans la répartition des différents secteurs de l'aménagement, une grande partie est allouée à un lotissement communal. Dans cette partie, les différents lots seront repartis et un certain nombre de recommandations concernant les logements et les voiries seront faites.

2.1 : Un lotissement communal de 21 lots

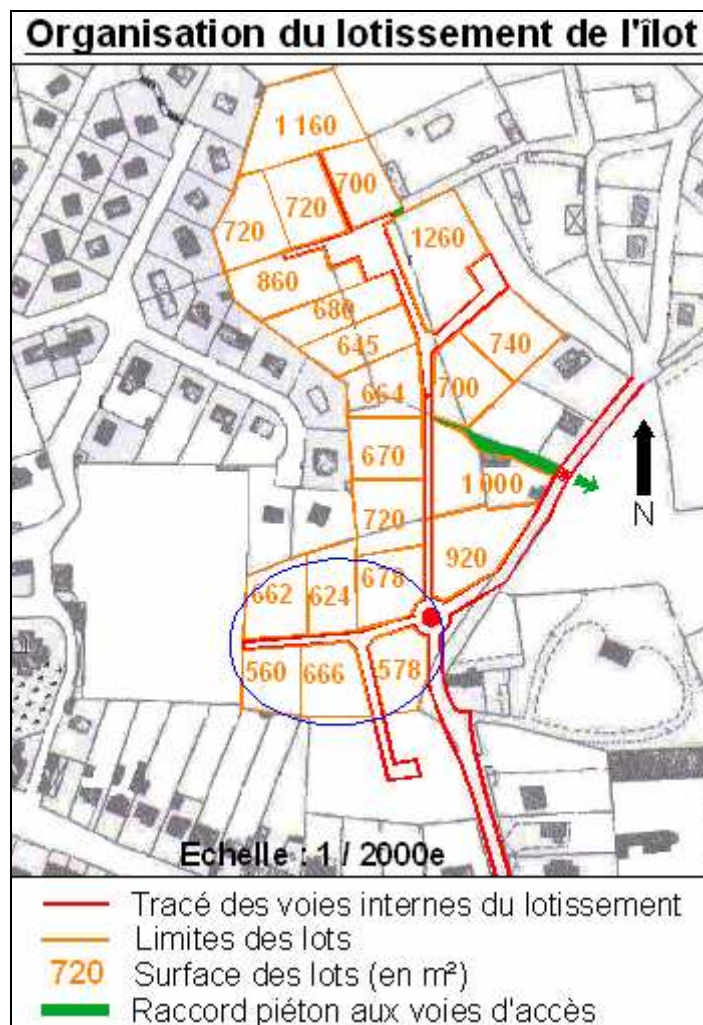


Figure 18

Ce lotissement nécessite la création de voies internes. Cette nouvelle voirie devra également être adaptée au lotissement. Des espaces de stationnement figureront devant chaque pavillon. Des trottoirs permettront aux piétons de se déplacer à l'intérieur du lotissement. L'ensemble de cette voirie sera classé « zone 30 » afin de garantir la sécurité des habitants et notamment des enfants. Pour cette population piétonne, il est prévu de réaliser une liaison avec le lotissement situé de l'autre côté de l'accès Est. Cela permettra des échanges entre les différents quartiers, et de lutter contre le cloisonnement intra-quartiers.

Un effort important d'intégration paysagère doit être fait dans ce lotissement afin de garantir un cadre de vie agréable. Ainsi les limites de certains lots correspondent aux haies bocagères qui doivent être conservées. Les différentes rues et impasses devront comporter des zones arborées et fleuries.

Sur les plus petites parcelles, c'est-à-dire les plus proches du centre-bourg, des maisons mitoyennes sont recommandées pour respecter la transition de densité d'habitation. Ceci permettra d'optimiser l'espace jardin.



Enfin, Il doit être exigé que les habitations des lots situés dans l'ellipse bleue (cf figure 18) respectent l'alignement des façades par rapport à la rue. En effet, comme il a été dit lors du diagnostic, il faut conserver la perspective vers l'église Zant Erwann afin de mettre cette dernière en valeur. Pour cela, il faudra inscrire cette obligation dans le règlement de la zone.

De plus, dans une politique de développement durable, sera inscrite au règlement l'obligation d'avoir les façades exposées plein Sud. Cette simple mesure permet une forte économie d'énergie en optimisant le temps d'exposition des maisons au soleil.

Le maître d'ouvrage qu'est la commune devra faire appel à un maître d'œuvre pour la réalisation de ces 21 lots. La procédure la plus simple serait de travailler avec l'Office Public d'Aménagement et de Construction (OPAC) des Côtes d'Armor (Côtes d'Armor habitat) qui possède une bonne maîtrise et une longue expérience de ce type d'opérations.



2.2 : Dix logements adaptés aux personnes âgées :

Ces logements adaptés se feront sous la forme de logements individuels groupés. Ceux-ci se situent du côté Ouest de l'îlot, à proximité directe du centre-bourg et des commerces. Le choix de ce type de logement pour des personnes âgées s'explique par une volonté de leur garantir un maximum d'autonomie tout en leur offrant un maximum de service. La surface de ce type de lots n'excède pas 150m².

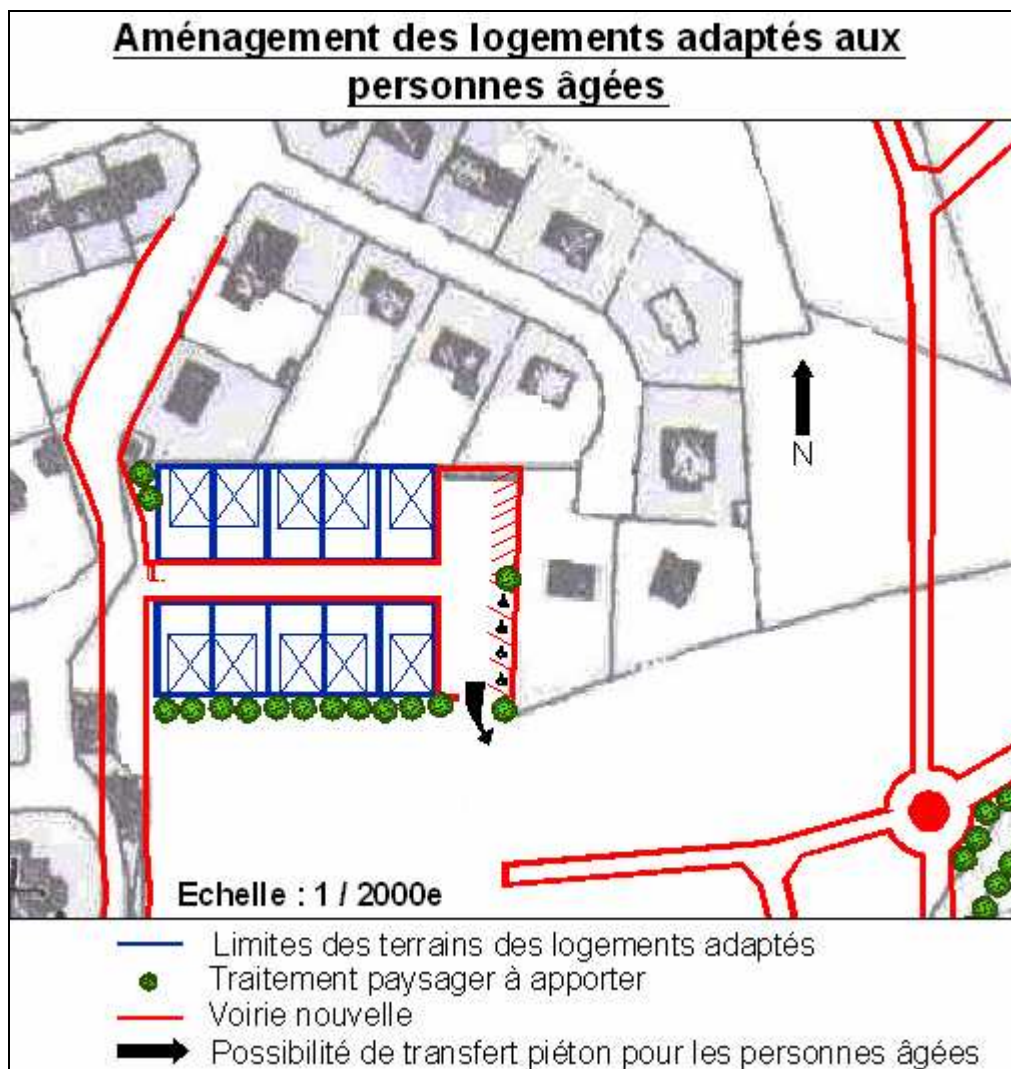


Figure 19

Dix logements adaptés pour les personnes âgées sont ainsi compris dans l'aménagement de l'îlot. Ils sont organisés en vis-à-vis et en maisons mitoyennes. Ce placement augmente la proximité des habitants et permet d'agrandir les terrains entourant les maisons. Des parkings (valides et handicapés) sont prévus pour les occupants et les visiteurs. Une haie d'arbres marque le côté Sud de ce secteur de l'aménagement.

Au niveau du parking, une liaison piétonne est possible avec l'espace vert mitoyen à ce secteur pour permettre aux résidents d'accéder à ce lieu de vie.

La gestion de ce parc de logements adaptés sera confiée à la maison d'accueil des personnes âgées de Louannec, qui est la plus compétente pour assurer une continuité entre ces deux espaces de vie.



2.3 : Six lots à l'accession libre :

Ces lots sont considérés ici comme des réserves foncières. En effet, comme cela a été explicité auparavant, les jeunes couples de la région ont des difficultés à pouvoir s'installer dans les communes où ils ont grandi du fait de l'explosion du prix du foncier. Ainsi, une partie de l'aménagement sera réservée à ceux qui n'ont pas les moyens suffisants pour s'offrir une maison pavillonnaire sur Louannec.

Les terrains auront, de fait, une superficie plus réduite. Les critères de choix des acheteurs pourront se faire en consultation avec la commune. Ils pourront par exemple prendre en compte l'origine géographique des demandeurs, leur lieu d'emploi (afin d'éviter une trop grande proportion de maisons secondaires).

La réalisation de ces lots à l'accession libre sera indépendante et pourra faire appel à différents maîtres d'œuvre. Elle devra néanmoins suivre les règlements imposés par le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Louannec.

Ces différents lots pourront se répartir de cette manière :

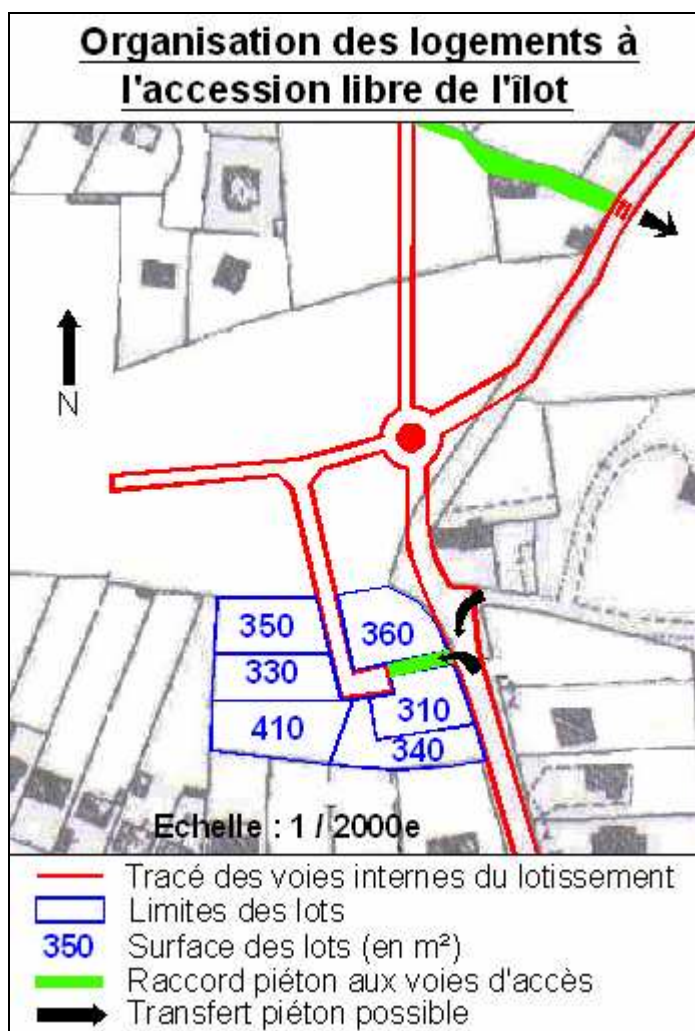


Figure 20

Un cheminement piéton devra être conservé pour permettre aux habitants des quartiers Est « en marge du centre-bourg » de venir dans l'espace vert prévu dans l'aménagement et renforcer ainsi la liaison entre les différents quartiers de Louannec.



3. Un espace vert récréatif

L'un des enjeux de l'îlot, et plus largement de celui-ci par rapport au centre bourg, est d'oxygéner et de mettre en valeur le centre-bourg par la réalisation d'un espace vert qui profiterait à l'ensemble des habitants.

Cet espace vert prend place au Sud Ouest de l'îlot et doit intégrer différentes choses :

- L'amélioration du cadre de vie de la commune.
- La réalisation d'un cheminement piéton important pour relier les différents quartiers, et pour que l'îlot serve d'articulation au centre-bourg.
- Un espace récréatif pour les jeunes enfants
- La reprise d'un patrimoine floristique local (landes bretonnes, ajoncs, bruyères).
- La conservation de la perspective vers l'église Zant-Erwann dans le prolongement de la voirie interne du lotissement communal.

Les abords de cet espace verts sont donc absolument à sécuriser du fait de sa future fréquentation. Ainsi, la voie d'accès Ouest (ndlr : accès n° 1 sur la figure 17) doit recevoir un traitement particulier comme cela a été préconisé plus tôt.



3.1 : Un espace de mise en valeur :

3.1.1 : Une touche paysagère dans un centre-bourg essentiellement minéral :

Le centre-bourg de Louannec est un espace entouré de vastes zones pavillonnaires comme il a été décrit dans le diagnostic. De plus, il consiste en lui-même à une zone restreinte centrée sur la RD 6. Aucun élément paysager ne vient s'insinuer dans cet univers minéral, si ce n'est les quelques parterres installés le long de la RD 6.

Ainsi, le centre-bourg est avant tout un espace minéral. Il faudrait donc le mettre en valeur en lui apportant un aspect paysager.



Figure 21

Cet espace vert s'organise autour de 4 espaces importants :

- Un espace terrains de jeux pour tous : c'est une zone enherbée qui accueille des buts de football pour les jeunes de la commune. Cet espace prend ainsi la suite des terrains de football annexes qui étaient très appréciés des jeunes. Pour conserver une certaine continuité, cet espace pourrait être baptisé « Espace Louis BOURDELLES », du nom de l'ancien stade de football.



- Un espace jeunes enfants. Voir 3.2
- La place de La Fontaine : c'est un lieu de rencontre et de vie. Une fontaine marque le milieu de cette place. Des bancs permettent aux usagers de cet espace vert de s'y reposer et d'échanger. La proximité des logements adaptés aux personnes âgées en fera un lieu fréquenté. Il est entouré d'une ceinture de parterres de landes qui reprennent la flore locale.
- Le couloir végétal : ce couloir permet aux personnes qui sont situées sur la place de La Fontaine d'apprécier la perspective vers l'église. Les cèdres bleus qui le composent, permettent, de par leur couleur, de la mettre en valeur.

3.1.2 : La conservation de la perspective vers l'église Zant Erwann :

L'église Zant Erwann est sans conteste le patrimoine bâti le plus remarquable de Louannec. Il a également une place importante dans la vie locale.

La voirie interne du lotissement communal prévoit de conserver cette perspective par son caractère rectiligne. De plus, l'alignement des façades permet d'accentuer cette vue.

Il est prévu de conserver un cheminement piéton à l'intérieur de l'espace vert dans l'alignement de la voirie interne. Pour renforcer cette perspective verticale, il sera prescrit un traitement paysager particulier des bords de chemin piéton intégrant une gradation de hauteur. Ainsi, à proximité du lotissement (coté Est) des parterres seront préconisés, alors qu'à proximité de l'église (coté Ouest), de grands arbres seront plantés. Une transition se fera donc d'Est en Ouest : des parterres aux grands arbres en passant par des arbrisseaux.

Une possibilité de traitement paysager pourra être :



Figure 22

Dans cet aménagement, une place importante est faite aux talus. En effet, ceux-ci renvoient directement au patrimoine local. Ils sont l'héritage du bocage breton, et symbolisent aujourd'hui le caractère particulier de la Bretagne.



3.2 : Un lieu de vie pour parents et enfants :

La situation aussi bien géographique qu'économique de Louannec fait que le nombre de jeunes couples va aller croissant.

Il faut donc réaliser une opération d'aménagement consacrée à cette catégorie de population. Cet « espace jeunes enfants » est un espace récréatif pour les enfants. Leur sécurité est assurée par la présence d'un mur d'enceinte. Les parents les accompagnent et peuvent les surveiller depuis les différents bancs qui sont installés.

L'intérieur de cet « espace jeunes enfants » recevra également un traitement paysager, notamment par la présence de chênes pédonculés.

Le mur d'enceinte devra être intégré au paysage. Pour cela, il sera composé de granite, pour correspondre au mur d'enceinte de l'église Zant Erwann et ainsi ne pas rompre l'harmonie minérale du site. Il sera également accolé au talus traditionnel qui bordera le cheminement piéton principal.

Le choix d'implanter des chênes pédonculés s'explique par une volonté de reprendre et d'intégrer la flore locale afin d'affirmer l'identité du territoire.

Les haies seront des haies vives fleuries. Il pourra être prévu une composition telle que les haies soient continuellement fleuries tout au long de l'année.

Un exemple de composition pourrait être² :

Merisier à grappes roses, Perovskia, Spirée billardii, Cotoneaster franchetti, Deutzia « Perle Rose », Corète du Japon, Buddleia « Ile de France », Cornouiller elegantissima, Escallonia macrantha, Lavatère « chamallow », Spirée arguta.

² Source : Alan Saulnier



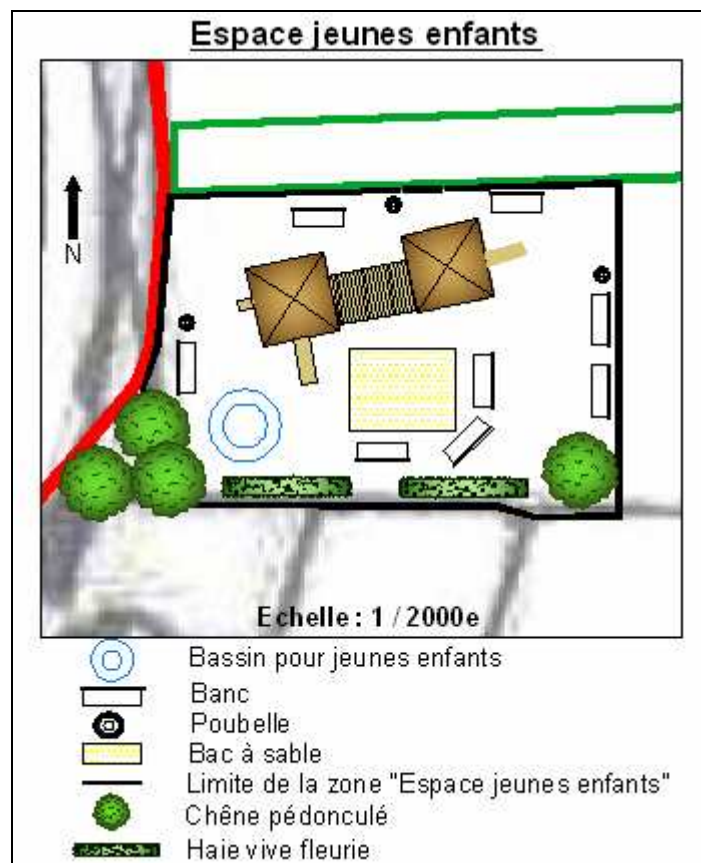


Figure 23

3.3 : Un mobilier urbain tourné vers le développement durable :

Dans cet aménagement, un certain nombre de mobiliers urbains sont utilisés :

- Les bancs (1,80m avec 2 pieds) : Ils sont au nombre de 15 dans l'espace vert. Ces bancs seront en plastique recyclé vert dans une optique de développement durable. Ils présentent un certain nombre d'avantages comme le fait d'être recyclable et de ne nécessiter aucun entretien.



Photographie n° 20

- Les poubelles : Sept sont dénombrées au sein de l'espace vert. Celles-ci associeront l'acier et le plastique recyclé de couleur bois pour une résistance optimum, un entretien réduit et une intégration maximale. Le personnel municipal d'entretien des espaces verts renouvellera les sacs plastiques selon une fréquence plus ou moins rapide selon la saison (tous les 2 jours l'été, tous les 5 jours l'hiver).





Photographie n° 22

- Les jeux pour enfants : Ils sont conçus pour les enfants de 1 à 5 ans. Constitués de bois et de plastiques recyclés, ils ne nécessitent qu'un faible entretien.



Photographie n° 23

- Les jardinières urbaines pour les différentes voiries de l'îlot : Elles ponctuent les voiries internes de l'îlot. Ce sont des jardinières vertes en plastique recyclé qui ne nécessitent aucun entretien.



Photographie n° 24

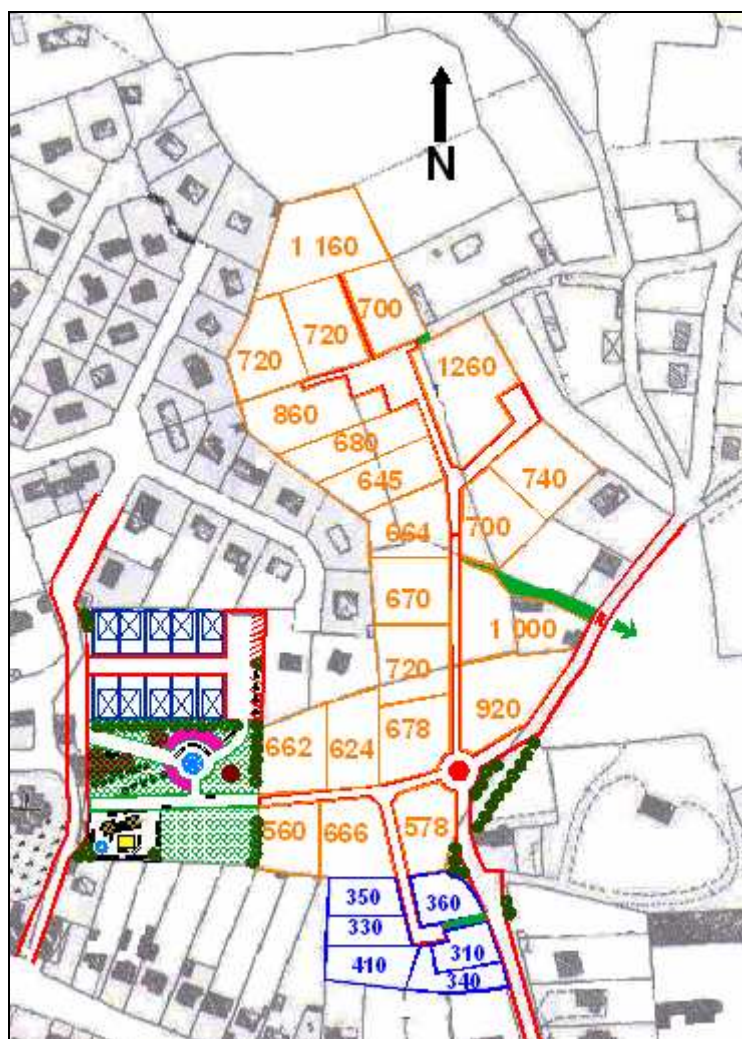


4. Estimation de prix :

- ✓ Haies vives de l'espace « jeunes enfants » : $2 \times 94 \text{ €} = \mathbf{188 \text{ € HT}}$
- ✓ Bancs Garden de l'espace vert : $15 \times 418 \text{ €} = \mathbf{6270 \text{ € HT}}$ – fixation : $15 \times 8 \text{ €} = \mathbf{120 \text{ € HT}}$
- ✓ Corbeilles forestières : $7 \times 395 \text{ €} = \mathbf{2765 \text{ € HT}}$ – kit de fixation : $7 \times 12 \text{ €} = \mathbf{84 \text{ € HT}}$
- ✓ Jeux pour enfants : $\mathbf{11\,688 \text{ € HT}}$ fixation comprise
- ✓ Jardinières Deauville : $\mathbf{335 \text{ € HT}}$ l'unité

5. Vision globale de la proposition d'aménagement

Suite au diagnostic et à l'identification des enjeux portés par l'îlot, une proposition d'aménagement a été émise :



CONCLUSION :

Ce dossier a eu pour objectif de définir les enjeux et les caractéristiques de l'îlot en réalisant un diagnostic à une double échelle : centre-bourg et îlot. Après cette analyse de terrain, une hypothèse d'aménagement a été formulée en réponse aux attentes du maire.

La nécessité de créer de nouveaux logements à l'échelle de la commune pour répondre à la très forte demande a entraîné la réalisation de lotissements dans cet îlot. Pour que ceux-ci soient accessibles à tous, différents types de lots ont été imaginés sur cette parcelle. Un lotissement communal de 21 lots dont la maîtrise d'œuvre pourrait être confiée à Côtes d'Armor habitat permettra à la population locale de s'installer. Un petit lotissement de six lots à l'accession libre sera mis à disposition des jeunes couples de la région ayant un revenu modéré. Enfin, dix logements adaptés aux personnes âgées permettront à cette catégorie de population de conserver une certaine autonomie tout en bénéficiant du maximum de services.

La réalisation de cette hypothèse d'implantation de logements fermerait la couronne pavillonnaire qui ceinture le centre-bourg de Louannec. Aussi, pour rompre la monotonie des formes urbaines, et amener une perspective paysagère, il apparaît nécessaire d'inclure l'aménagement d'un espace vert dans ce projet.

Mettre en valeur le centre-bourg étant une des priorités du Maire, la conservation de la perspective vers le patrimoine bâti le plus remarquable de la commune apparaît nécessaire. Ainsi, la voirie rectiligne, l'alignement des façades, le traitement paysager avec un gradient vertical répondent à cette demande. La mise en place d'un couloir végétal dans l'espace vert amènera les usagers à admirer cette perspective.

Cet aménagement répond aux enjeux qui ont fait suite au diagnostic. Cette proposition permet ainsi à la commune de maîtriser son urbanisation, de réaliser un cadre de vie agréable, de lier les différents quartiers par la réalisation d'un cheminement piéton et enfin de mettre en valeur son centre-bourg.



Table des matières

I – Diagnostic de l'aménagement

1. Louannec : une commune pavillonnaire en pleine expansion

- 1.1 : Une commune littorale du Nord-Ouest des Cotes d'Armor
- 1.2 : Un patrimoine bâti en lien avec son histoire
- 1.3 : Une situation économique favorable
- 1.4 : Une population en forte croissance
- 1.5 : Un parc immobilier en pleine explosion

2. Diagnostic à l'échelle du centre bourg

- 2.1 : Le centre-bourg : un espace linéaire centré sur la RD 6
- 2.2 : Un centre-bourg marqué par une relative homogénéité des formes urbaines
- 2.3 : Les tendances d'évolution
- 2.4 : Fonctionnement viaire du centre-bourg
- 2.5 : Fonctionnement piéton du centre-bourg

3. Diagnostic à l'échelle de l'îlot

- 3.1 : Présentation de l'îlot
- 3.2 : Un îlot difficilement accessible
 - 3.2.1 : L'accès n° 1
 - 3.2.2 : L'accès n° 2
 - 3.2.3 : L'accès n° 3
- 3.3 : Un état actuel contrasté
 - 3.3.1 : Une partie Est grise, mal entretenue et peu engageante
 - 3.3.2 : Une partie Ouest plus verte et ouverte

II - Transition : Tableau récapitulatif des enjeux portés par l'îlot

III – Propositions d'aménagement

1. Un îlot multimodal et multifonctionnel

- 1.1 : Répartition des différents secteurs de l'aménagement
- 1.2 : Un îlot « poumon vert »
- 1.3 : Des accès à repenser



2. Un îlot majoritairement voué au logement
 - 2.1 : Un lotissement communal de 21 lots
 - 2.2 : Dix logements adaptés aux personnes âgées
 - 2.3 : Six lots à l'accession libre
3. Un espace vert récréatif
 - 3.1 : Un espace de mise en valeur
 - 3.1.1 : Une touche paysagère dans un centre-bourg essentiellement minéral
 - 3.1.2 : La conservation de la perspective vers l'église Zant Erwann
 - 3.2 : Un lieu de vie pour parents et enfants
 - 3.3 : Un mobilier urbain tourné vers le développement durable
4. Estimation des prix
5. Vision globale de la proposition d'aménagement



BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages :

Yves LEBAHY et Ronan LE DELEZIR, Novembre 2006, Le littoral agressé, pour une politique volontariste de l'aménagement en Bretagne, Edition Apogée.

Charte du pays du Trégor-Göélo, Septembre 2001

DATAR/Documentation Française, Construire ensemble un développement équilibré du littoral

Sites internet :

<http://www.paystregorgoelo.com>, site officiel du pays du Tregor-Göélo

<http://www.louannec.com/mairie-louannec.html>, site officiel de la ville de Louannec

<http://www.infobretagne.com/louannec.htm>, site sur l'histoire et le patrimoine de Louannec

<http://www.recensement.insee.fr>, données INSEE

<http://www.bretagne-environnement.com>, site sur l'environnement en Bretagne

<http://www.irpa-bretagne.org/default.htm>, site de l'institut régional du patrimoine de Bretagne

<http://www.plaseco.fr>, site d'un fournisseur de mobilier urbain

<http://www.fr.velopa-omniplay.com>, site d'un fournisseur de mobilier urbain (jeux pour enfants)



Index des Figures :

Figure 1 : page 5

Situation géographique de la commune de Louannec

Source : www.cotesdarmor.com

Figure 2 : page 7

Evolution de la population

Source : Données INSEE

Figure 3 : page 7

Evolution relative des catégories socioprofessionnelles de Louannec

Source : Données INSEE

Figure 4 : page 8

Evolution de la répartition des emplois des actifs à Louannec

Source : Données INSEE

Figure 5 : page 9

Evolution du nombre de logements à Louannec

Source : Données INSEE

Figure 6 : page 10

Situation du centre-bourg et zones d'habitat actuelles et futures

Source : Bureau d'étude Trégor-Goélo Conseil (photo aérienne)

Figure 7 : page 11

Répartition des zones pavillonnaires dans le centre-bourg

Source : Cadastre de la ville de Louannec

Figure 8 : page 13

Fonctionnement viaire du centre-bourg de Louannec

Source : Cadastre de la ville de Louannec

Figure 9 : page 15

Accès piéton des usagers aux commerces et services

Source : Cadastre de la ville de Louannec

Figure 10 : page 16

Présentation de l'îlot

Source : Cadastre de la ville de Louannec

Figure 11 : page 17

Vue aérienne de l'îlot

Source : Bureau d'étude Trégor-Goélo Conseil (photo aérienne)

Figure 12 : page 18

La situation de l'îlot du point de vue de la densité d'habitation

Source : Cadastre de la ville de Louannec



Figure 13 : page 19

Accès à l'îlot

Source : Cadastre de la ville de Louannec

Figure 14 : page 23

Situation paysagère de l'îlot

Source : Cadastre de la ville de Louannec

Figure 15 : page 28

Répartition des secteurs bâtis

Source : Cadastre de la ville de Louannec

Figure 16 : page 29

Répartition des espaces verts

Source : Cadastre de la ville de Louannec

Figure 17 : page 30

Réaménagement des voies d'accès à l'îlot

Source : Cadastre de la ville de Louannec

Figure 18 : page 31

Organisation du lotissement de l'îlot

Source : Cadastre de la ville de Louannec

Figure 19 : page 33

Aménagement des logements adaptés aux personnes âgées

Source : Cadastre de la ville de Louannec

Figure 20 : page 34

Organisation des logements à l'accession libre de l'îlot

Source : Cadastre de la ville de Louannec

Figure 21 : page 39

Organisation de l'espace vert

Source : Cadastre de la ville de Louannec

Figure 22 : page 37

Conservation de la perspective

Source : Cadastre de la ville de Louannec

Figure 23 : page 36

Espace jeunes enfants

Source : Cadastre de la ville de Louannec

Toutes ces figures sont des réalisations personnelles sauf les figures 3 et 4.



Index des photographies

- Photographie n° 1 : Manoir du cosquer en plein centre-bourg, p.7
Photographie n° 2 : Eglise Zant Erwann, p.7
Photographie n° 3 : Exemple de pavillon des années 2000, p.14
Photographie n° 4 : Exemple de pavillon des années 1980, p.14
Photographie n° 5 : Vue de la RD 6, p. 16
Photographie n° 6 : Vue de la RD 6, p. 16
Photographie n° 7 : Vue de l'accès Ouest à l'îlot, p. 21
Photographie n° 8 : Signalisation de l'accès Ouest à l'îlot, p. 23
Photographie n° 9 : Goulet d'étranglement, p. 23
Photographie n° 10 : Accès n° 3 à l'îlot, p. 24
Photographie n° 11 : Accès n° 2 à l'îlot, p. 24
Photographie n° 12 : Accès n° 2 à l'îlot, p. 24
Photographie n° 13 : Dénivelé à l'Ouest de l'îlot, p. 25
Photographie n° 14 : Etat de l'enceinte du stade de football, p. 25
Photographie n° 15 : Etat de l'accès Ouest à l'îlot, p. 25
Photographie n° 16 : Haie bocagère, p. 26
Photographie n° 17 : Haie bocagère, p. 26
Photographie n° 18 : Vue de l'intérieur de l'îlot, p. 27
Photographie n° 19 : Perspective vers l'église Zant Erwann, p. 27
Photographie n° 20 : Le banc Garden, p. 43
Photographie n° 21 : La corbeille forestière, p. 44
Photographie n° 22 : Les jeux pour enfants, p. 44
Photographie n° 23 : Les jardinières Deauville, p. 44

Toutes ces photographies sont des réalisations personnelles sauf les photographies 20, 21, 22, 23 qui sont respectivement tirées des sites internet : <http://www.plaseco.fr> (20, 21 et 23) et <http://www.fr.velopa-omniplay.com> (22)

Glossaire des abréviations

PLU : Plan local d'urbanisme

OPAC : Office public d'aménagement et de construction

POS : Plan d'occupation des sols



Résumé

Au cours de ces derniers mois, la presse régionale a multiplié les articles faisant état d'une flambée des prix du foncier et de l'immobilier en Bretagne. Ce phénomène s'applique particulièrement au secteur littoral du canton de Perros-Guirec. C'est pourquoi on y observe une création massive de lotissements.

Ce canton connaît une forte progression de population. Les principales villes environnantes sont saturées au niveau de l'espace foncier, alors que Louannec possède encore une réserve importante. C'est tout naturellement que cette commune s'ouvre à la construction. Dans cette optique, la mairie étudie la possibilité d'ouvrir un nouveau lotissement sur son territoire et a lancé un appel d'offre concernant un îlot du centre-bourg.

Le Maire de la ville souhaite ouvrir à l'urbanisation une zone rurale proche du centre-bourg. Sa demande fait état d'une volonté de ne pas faire de cet îlot une zone résidentielle secondaire. Ce projet veut ainsi privilégier la population locale. Aussi bien les jeunes couples travaillant sur le technopôle de Lannion que les personnes âgées désirant un cadre de vie agréable, devront avoir accès à cet espace.

Face à ces attentes, et en prenant compte les caractéristiques du site, une réflexion sur l'aménagement est menée. L'objectif de ce projet est de formuler et de proposer une possibilité d'aménagement sur ce site. Il formule différentes propositions comme la mise en place de logements pavillonnaires pour tous, un espace vert de liaison et un lieu de vie et d'échange.

Mots clés : Réaménagement / Ilot / Lotissement communal / Espace vert / Perspective / Logements adaptés aux personnes âgées / Logements à l'accession libre / Haies bocagères.

