

PLAN LOCAL D'URBANISME

3

Notice du PADD

**Les orientations générales du Projet
d'Aménagement et de Développement Durable**



Elaboration du PLU prescrite le 08 mars 2002
Projet de PLU arrêté le 06 décembre 2007
Enquête publique du 10 juin 2008 au 11 juillet 2008 inclus
PLU approuvé le 04 septembre 2008

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 04 septembre 2008

Le Maire

LES GRANDS DÉFIS DE PLENEE JUGON EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Prenant appuis sur le contexte local, Plénée Jugon souhaite conserver une image dynamique dans un cadre de vie des plus attractifs.

Un certain nombre d'objectifs à atteindre à l'horizon 2015 - 2020 ont été fixés par la commune. Notamment celui de réaliser un développement harmonieux, associant expansions résidentielle et économique, en cohérence avec la logique d'aménagement et de développement communautaire et le niveau d'équipements actuel et projeté.

Ces objectifs sont les suivants :

**** Accueillir une population en cohérence avec la dynamique locale, les évolutions démographiques récentes et la nécessité de soutenir la rotation démographique. 150 à 300 habitants pourraient s'installer sur le territoire dans les quinze années à venir,***

**** Favoriser la mise en place d'une évolution urbaine de l'agglomération concentrique, structurée, maîtrisée et recentrée sur les centres de vie, en intégrant la nécessité d'assurer la revitalisation du cœur historique,***

**** Ne pas négliger l'habitat épars, en confortant certains écarts suffisamment constitués et ne présentant pas de contraintes particulières en matière de développement, en autorisant son évolution,***

**** Soutenir la dynamique économique locale en associant le développement des sites économiques et le confortement du tissu d'activités de «proximité»,***

**** Préserver et mettre en valeur le cadre de vie, les sites sensibles aux niveaux environnemental et paysagé,***

**** Protéger les espaces agricoles et les structures d'exploitations,***

****Gérer, sécuriser et améliorer les déplacements au sein de la commune et de l'agglomération. Renforcer l'interconnexion des quartiers.***

****Gérer les risques d'inondations,***

****Anticiper la mise en place nécessaire de nouveaux équipements.***

I) UN ACCUEIL DIVERSIFIÉ ET MAÎTRISE DE POPULATION

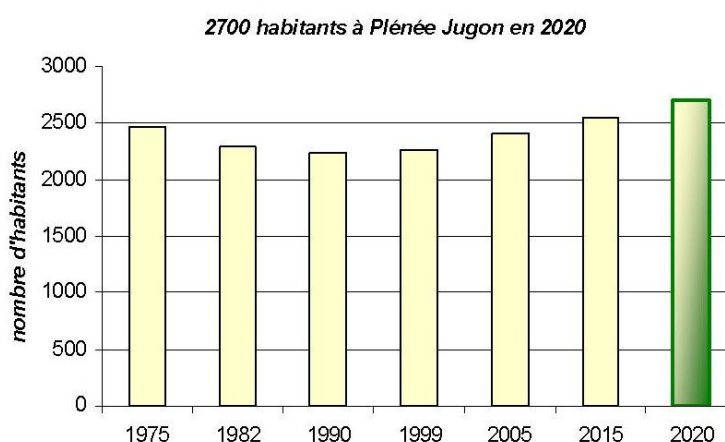
en cohérence avec la dynamique locale, les évolutions démographiques récentes et la nécessité de soutenir la rotation démographique.

Dans la perspective de soutenir son dynamisme économique et démographique tout en restant en cohérence avec son fonctionnement global, son environnement, la commune prévoit un accueil maîtrisé d'une population diversifiée. 150 à 300 habitants supplémentaires à l'horizon 2015-2020 pourraient s'installer sur le territoire communal soit entre 60 et 120 ménages supplémentaires.

La croissance maximale estimée (2005 – 2020) :

- **+ 0,83 %/an environ** (une vingtaine d'habitants supplémentaires en moyenne chaque année d'ici 2020)

Elle est légèrement inférieure à la croissance moyenne enregistrée entre 1999 et 2005 (1,19 % en moyenne par an et 25 habitants supplémentaires) et permet de quelque peu relativiser l'expansion spectaculaire de ces 5 dernières années.



Source : Sesaer d'après Insee et perspectives communales

L'accueil sera :

- 1 Diversifié : l'objectif est de favoriser la mixité de population et des fonctions urbaines.
- 2 Maîtrisé spatialement et dans le temps : l'objectif est :
 - de renforcer l'agglomération, de réaliser un développement radio concentrique en cohérence avec une logique de développement durable et indispensable pour soutenir la dynamique locale,
 - de conforter quelques petits villages épars et participer ainsi indirectement à la mixité de l'offre et de population,
 - d'accueillir progressivement la population en ouvrant successivement à l'urbanisation les nouveaux quartiers et de réaliser ainsi une mise en adéquation si nécessaire des équipements.

Expression des besoins en logements et fonciers :

Les besoins :

60 à 120 logements environ seront nécessaires, soit entre 8 et 18 hectares environ.

Le niveau d'équipements actuel, la capacité des équipements épuratoires, scolaires, sont suffisants pour répondre à une évolution significative de la population. Néanmoins de nouveaux besoins issu de cet accueil de population peuvent s'exprimer.

II) FAVORISER LA MISE EN PLACE D'UNE EVOLUTION URBAINE DE L'AGGLOMERATION CONCENTRIQUE, STRUCTUREE, MAÎTRISEE ET RECENTREE SUR LES CENTRES DE VIE, EN INTEGRANT LA NECESSITE D'ASSURER LA REVITALISATION DU CŒUR HISTORIQUE,

Le développement du bourg de Plénée Jugon, le rééquilibrage de l'urbanisation notamment en partie Ouest de l'agglomération et l'affirmation de sa centralité au sein du territoire, ..., constituent des enjeux importants pour la commune. C'est pourquoi il est prévu :

- D'y concentrer une grande partie du développement urbain,
- La création de nouveaux quartiers mixtes paysages (associant habitat/activités/équipements compatibles) en partie Ouest et Nord de l'agglomération. Seule une petite zone à vocation résidentielle pendra place dans le prolongement Est du bourg (continuité de la gendarmerie devant être réalisée prochainement). Ils vont ceinturer progressivement les centralités sportives/scolaires, de loisirs et la centralité commerciale, de services et artisanale formée par l'hyper centre.
- De réaliser un développement radio concentrique interconnecté (mise en place de liaisons douces sécurisées entre les futurs quartiers et les centres de vie) favorable au maintien de la dynamique économique, sociale et cohérent avec une logique de développement durable et la volonté de revitaliser le centre historique.
- D'accompagner la mise en place de cette urbanisation :
 - par la restructuration d'une partie du réseau routier et par des actions plus ponctuelles de sécurisation et de valorisation,
 - par un programme de protection et de valorisation du cadre de vie (ceinture verte,).

III) NE PAS NEGLIGER L'HABITAT EPARS, EN CONFORTANT CERTAINS ECARTS SUFFISAMMENT CONSTITUES ET NE PRESENTANT PAS DE CONTRAINTES PARTICULIERES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT, EN AUTORISANT SON EVOLUTION,

Sur l'ensemble du territoire, il est prévu une évolution de l'habitat épars en tenant compte des problématiques rencontrées (niveau d'équipements, contraintes d'urbanisation, formes d'urbanisation préexistantes, projets d'équipements ou d'infrastructures, ...) :

- Certains petits villages déjà constitués, offrant un niveau d'équipements intéressant et des disponibilités foncières cohérentes avec l'organisation urbaine préexistante et l'environnement agricole proche, pourront accueillir des constructions nouvelles en nombre limité. Ces dernières devront disposer d'un mode d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, mais également ne pas porter préjudice aux activités agricoles. Les capacités d'accueil de chaque village conforté seront en cohérence avec la densité urbaine initiale.
- Dans le reste des écarts et lieux dits, seule une évolution de l'existant (extension, changements de destination, réalisation d'annexés, ...) sera acceptée sous réserve également de l'existence ou de la mise en place d'un mode d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur lorsqu'il y a lieu et sous réserve notamment de ne pas compromettre l'évolution d'une structure d'exploitation.

Les villages suivant feront l'objet d'un confortement de leur urbanisation, l'évolution du tissu existant y sera également autorisée :

- **Langouhèdre** : La situation géographique, la fermeture de la bretelle d'accès depuis la RN12 et la déviation de la D 792, la présence du système collectif d'assainissement non saturé notamment conduisent à projeter un développement urbain,
- **La Ville Es Fraye** : Le projet de contournement du village (en réflexion) issu notamment du transfert d'une partie du trafic poids lourds de la carrière vers la RD 44, l'absence d'exploitation agricole conduisent à envisager un confortement restructurant de l'urbanisation.
- **La Chesnaye Fretaie** : Un confortement très limité (seulement quelques constructions) est envisagé.
- **La Rusellée - La Ville Jehan - La Ville Poirier** : quelques constructions supplémentaires y seront réalisées.

Sur le plan qualitatif, et ce pour l'ensemble de ces villages et lieux dits, est prévue la mise en place de dispositions réglementaires particulières permettant la préservation et la mise en valeur de leurs principaux traits architecturaux et de leur organisation urbaine.

Le site de l'abbaye de Boquen fera également l'objet d'un confortement limité.

IV) SOUTENIR LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE LOCALE EN ASSOCIANT LE DEVELOPPEMENT DES SITES ECONOMIQUES ET LE CONFORTEMENT DU TISSU D'ACTIVITES DE « PROXIMITE »,

Au regard du contexte communal (vie économique, desserte routière, ...) et de ses atouts, sont prévus :

- Le développement significatif du site économique des Vallées de l'autre côté de la RN 12. La prise en compte de l'environnement du site et les retraits de constructibilité imposés par l'application des dispositions de l'article L. 111.1.4 du code de l'urbanisme font qu'il est projeté la réalisation d'une composition urbaine parfaitement intégrée.
- Le confortement de la petite ZA du Plessis sur sa frange Ouest et Nord,
- D'offrir la possibilité à l'activité d'extraction de faire évoluer son site sur des secteurs porteurs en termes de matières premières (en partie Est). Ce choix est combiné au projet de limiter l'expansion urbaine vers le Nord de l'agglomération et ainsi ménager un espace tampon entre une activité nuisante et des quartiers à dominante résidentielle.
- De préserver les espaces agricoles et les structures d'exploitations notamment :
 - En organisant un développement urbain, limitant la consommation d'espaces naturels, appuyé sur des secteurs en déprise, voués à la déprise ou à valeur agronomique plus limitée,
 - Evitant la cohabitation de sites résidentiels et de lieux d'élevage,
 - En favorisant la diversification des activités agricoles vers l'agri tourisme.
- de favoriser, dans les espaces urbains du bourg, la mise en place de nouvelles activités économiques compatibles avec la vocation d'habitat.
- De permettre une évolution du tissu économique épars ou installé dans l'agglomération.

Parallèlement, la politique d'urbanisation va elle aussi permettre indirectement de soutenir et de préserver la dynamique économique locale (concentration des développements urbains autour des centres d'intérêts, mise en relation des quartiers, maîtrise de l'étalement urbain....).

V) PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE, LES SITES SENSIBLES AUX NIVEAUX ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGE

D'une manière générale la politique communale de développement et d'aménagement, dans son dessin et son organisation, va dans le sens de la préservation et de la mise en valeur indirecte de son patrimoine naturel et environnemental : expansion urbaine limitée et concentrée, absence de développement urbain dans les secteurs les plus sensibles aux niveaux environnemental et paysages,.....

Complètent cette politique d'autres projets plus localisés et notamment :

1) La protection stricte des grands ensembles sensibles aux niveaux paysagé et environnemental

Il est projeté de protéger strictement :

- Les grands ensembles boisés et certains boisements ayant une incidence directe sur l'insertion des formes d'urbanisation ou leur mise en valeur (forêt de Boquen, Bois de Persil, les Bois autour de la Moussaye),
- Certaines lisières végétales, boisements linéaires, rivulaires ou non,
- Les zones humides et vallées en général,
- Le cône de vue sur le Château Saint Riveul - Le site se verra doté d'aménagements paysagers valorisant l'ensemble du parc et le château. Il mettra en relation l'agglomération et ce dernier et permettra de préserver également un site partiellement humide.

2) La mise en place d'une ceinture verte autour du bourg :

Dans le cadre de la mise en place du quartier Nord, une ceinture verte sera progressivement créée. Elle renforcera l'intégration du site, de la rocade d'agglomération et sera conçue de telle manière qu'elle limite les impacts sonores et visuels liés au développement de la carrière.

3) La préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural : une contribution complémentaire à la valorisation du cadre de vie

L'introduction de dispositions réglementaires particulières (relatives à l'architecture, à la forme et à l'organisation urbaine, ..., des constructions existantes et projetées), en favorisant le changement de destination lorsque cela est envisageable, vont contribuer à préserver le cadre de vie et le patrimoine.

Egalement, est prévue la possibilité de faire évoluer le site du château de Saint Riveul. Autoriser certaines constructions sous conditions architecturales strictes doit permettre de redonner vie à ce château.

VI) GERER, SECURISER ET AMELIORER LES DEPLACEMENTS AU SEIN DE LA COMMUNE ET DE L'AGGLOMERATION. RENFORCER L'INTERCONNEXION DES QUARTIERS.

Un ensemble d'actions visant à améliorer et à sécuriser les déplacements est envisagé sur l'agglomération. Il va compléter les aménagements routiers en cours liés à la RN 12, les D 792 et D 59 (fermeture de la bretelle de Langouhédre, déviation de la D 792 pour ce même village, réflexion sur le contournement du village de la Ville Es Fraye) :

Au sein de l'agglomération est projeté :

1) *Le bouclage du premier contournement du bourg à destination de la D 59 :*

Plusieurs tracés sont envisagés. Le choix définitif ne s'opérera qu'après la définition précise de la composition urbaine à mettre en place.

2) *La création d'une deuxième rocade :*

Un deuxième contournement du bourg devrait être réalisé à long terme. Il partirait de la rue de République, s'interconnecterait avec la D 59 dans sa section Nord à destination de Lamballe, rejoindrait la D 792 en sortie Ouest de l'agglomération pour se prolonger par la suite vers la D 59 au niveau du transporteur le Vacon.

Couplés à la mise en place de cette rocade sont envisagés la réalisation d'aménagements sécuritaires et paysagers aux intersections avec les voies structurantes (D 59 et D 792).

3) *La mise en valeur et la sécurisation des approches d'agglomération :*

Les sections de D 792, aux portes de l'agglomération devraient faire l'objet d'aménagements sécuritaires et paysages complémentaires et/ou nécessaires à la mise en place de formes d'urbanisation. Ces derniers participeront à embellir le bourg et améliorer le cadre de vie en général.

4) *Le renforcement des liaisons inter quartiers et internes aux quartiers:*

Chaque nouveau quartier sera conçu dans un esprit d'ouverture et de mise en relation. C'est pourquoi les compositions urbaines définies prévoiront des liaisons douces qui viendront se greffer sur celles préexistantes dans l'agglomération ou achemineront directement les nouveaux habitants vers les centres de vie et d'intérêts de

la commune. Sera également créer un cheminement piétonnier entre celui assurant la liaison entre le site de la salle polyvalente/ la pharmacie / ... et la maison de retraite / la poste et les quartiers plus au Nord du bourg.

VII) GERER LES RISQUES D'INONDATIONS

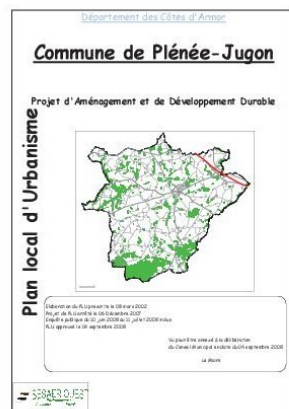
La vallée de l'Arguenon, pour partie inondable, sera protégée strictement à la fois pour se prémunir des risques d'inondations mais également en raison de la zone humide qu'elle distingue.

VIII) ANTICIPER LA MISE EN PLACE NECESSAIRE DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS

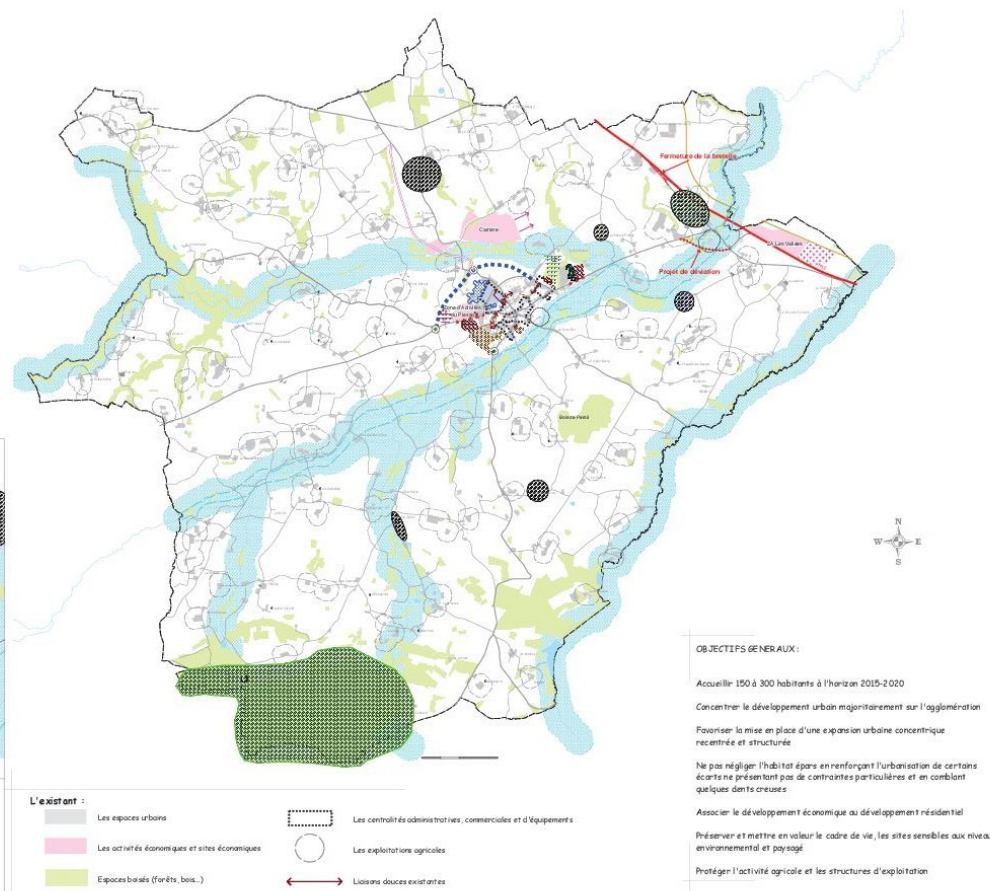
En accompagnement du développement résidentiel, économique et pour anticiper des demandes d'extension des équipements en place ou la création de nouveaux, est prévu le renforcement sur place de la centralité d'équipements.

Le plateau scolaire au Nord Ouest pourrait être prolongé dans la même direction et complété par un parc de stationnements. Le stade pourrait quant lui légèrement s'étendre vers le vers le Sud Ouest.

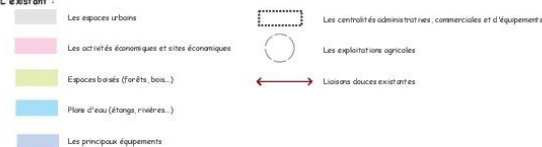
Enfin, en entrée Est de Plénée Jugon est prévue la mise en place d'une brigade de gendarmerie avec plusieurs logements.



Le Bourg, un secteur à fort développement



L'existant :



1- La mise en adéquation des équipements avec l'existant et les évolutions projetées

Vers un confortement progressif des équipements sportifs culturels, scolaires et de loisirs

2- Le renforcement de la dynamique économique

Développement issu de l'extraction

Vers un développement continu de la ZA des Vallées

Confortement de la zone du Plessix

3- Vers un développement urbain concentrique, restructurant et maîtrisé

Création de nouveaux quartiers mixtes à court et moyen termes (habitat, activités et équipements compatibles)

Le prolongement de l'urbanisation à long terme

4- Sécurisation des déplacements et mise en relation des quartiers

Création d'aménagements sécuritaires paysagés (traitement d'entrées d'agglomération...)

Mise en place d'un contournement de l'agglomération à très long terme

Création de liaisons douces

Mise en valeur et sécurisation de certaines entrées d'agglomération

Projet de contournement du village de la Ville Es Froye

Création d'une jonction entre la RD 792 et la RD 59

5- Mise en valeur et protection du patrimoine, des paysages, de l'environnement et du cadre de vie

Vers une protection stricte des sites sensibles

Traitement paysagé du cône de vue sur Saint-Rieul

Vers une évolution du site de Saint-Rieul dans le strict respect des composantes architecturales et paysagères

La protection et la mise en valeur des zones humides et des fonds de vallées

6- La gestion des risques

La protection stricte des zones inondables

7- Gestion de l'habitat éparé

Un confortement limité de certains villages

Un léger confortement du site de l'abbaye de Boquen