

Département des Côtes-d'Armor
Commune de Plestan

PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision n°1

**Pièce n°2 : Projet d'aménagement et de
développement durable**

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération du 01/07/04

Le Maire,

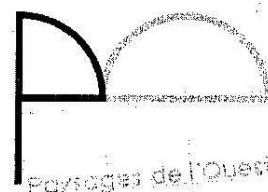


PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration du POS	le 10.02.77	le 21.01.85	le 06.08.86
Révision n°1/ Élaboration du PLU	le 18.10.91	le 06.11.03	le 01.07.04

Paysages de l'Ouest
33 boulevard Einstein
44300 NANTES

Tél: 02.40.76.56.56
Fax: 02.40.76.01.23

E-mail: paysages.de.louest@wanadoo.fr



Sommaire

Rappel du diagnostic et orientations de développement.....	3
I. Orienter le développement démographique et urbain : un objectif de 1500 habitants en 2010.....	4
A. Affirmer le rôle central du bourg.....	5
B. Permettre la création de nouveaux logements dans des villages.....	5
C. Réorganiser les circulations.....	6
1. Une réorganisation des circulations dans le bourg.....	6
2. Des voies nouvelles pour franchir la voie ferrée.....	6
D. Aménager le centre-bourg.....	6
E. Prévoir les futurs besoins en équipements d'intérêt collectif.....	7
II. Favoriser un équilibre social de la commune.....	7
III. Soutenir le maintien et l'accueil d'activités.....	8
A. Assurer les possibilités de développement de l'agriculture.....	8
B. Soutenir les commerces, les services et activités de proximité.....	8
C. Favoriser l'accueil d'entreprises.....	8
1. Permettre le développement d'une zone d'activités intercommunale.....	8
2. Anticiper le développement de la Cooperl-Hunaudaye.....	9
IV. Préserver la qualité des milieux et des paysages.....	9
A. Préserver et valoriser les espaces naturels.....	9
B. Préserver et valoriser les éléments remarquables du patrimoine.....	9

Rappel du diagnostic et orientations de développement

Les **atouts de développement** de la commune :

- Située à proximité de l'agglomération de Lamballe, la commune de Plestan bénéficie d'une croissance démographique continue depuis au cours des années 1970 et 1980. Cette croissance s'est accélérée au cours des années 1990 (+0,7% par an entre 1990 et 1999 ; le plus fort taux de croissance jamais connu par la commune).
- La commune bénéficie d'une desserte routière de premier ordre avec l'intersection entre deux voies rapides : la RN 12 (Rennes - Brest) et la RN 176 (Saint-Brieuc - Avranches). Elle bénéficie de liaisons rapides avec Lamballe et Dinan et, au-delà, avec Saint-Brieuc, Saint-Malo et Rennes.
- Elle bénéficie de sites de qualité grâce à des secteurs de bocage vallonné et des bâtiments de bonne qualité architecturale. Cet atout de la commune mérite d'être préservé pour que Plestan conserve son identité et maintienne son caractère attractif.

Des **contraintes** liées à :

- Des projets d'intérêt général.
La transformation en autoroute de la RN 12 a été décidée par une décision ministérielle du 6 janvier 1994. L'avant-projet sommaire d'itinéraire (APSI) de la section Rennes - Lamballe prévoit la réalisation d'un échangeur autoroutier complet au niveau de Carmoran, la réalisation d'une aire de repos et la fermeture concomitante des autres échangeurs.

D'autre part, le projet de relèvement de vitesse sur la ligne ferroviaire Rennes - Brest, prévu par le contrat de plan État-Région, prévoit le passage des TGV à une vitesse supérieure à 160 km/h sur la commune. Ceci nécessite d'aménager les franchissements de voie, notamment de supprimer les trois passages à niveau de Plestan.
- L'application de la loi Barnier
La RN 12 et la RN 176 sont classées comme voies express. À ce titre, elle est soumise aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme résultant de la loi Barnier: en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de ces voies, sauf projet urbain motivant des reculs inférieurs.
- Des monuments historiques
Plestan, la croix du cimetière est inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des monuments Historiques depuis le 8 janvier 1964. Les constructions prévues dans un rayon de 500 mètres sont soumises à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- La protection de la ressource en eau
La commune de Plestan est concernée par le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau) Loire-Bretagne. Le respect de ce schéma implique une protection des zones naturelles de part et d'autre des cours d'eau.
La préservation des activités agricoles.

Le principe de réciprocité énoncé dans la loi d'orientation agricole n°99-754 du 9 juillet 1999 impose de prendre en compte des sièges et bâtiments agricoles existants et interdit toute implantation nouvelle de tiers dans un rayon de 100 m autour de ceux-ci.

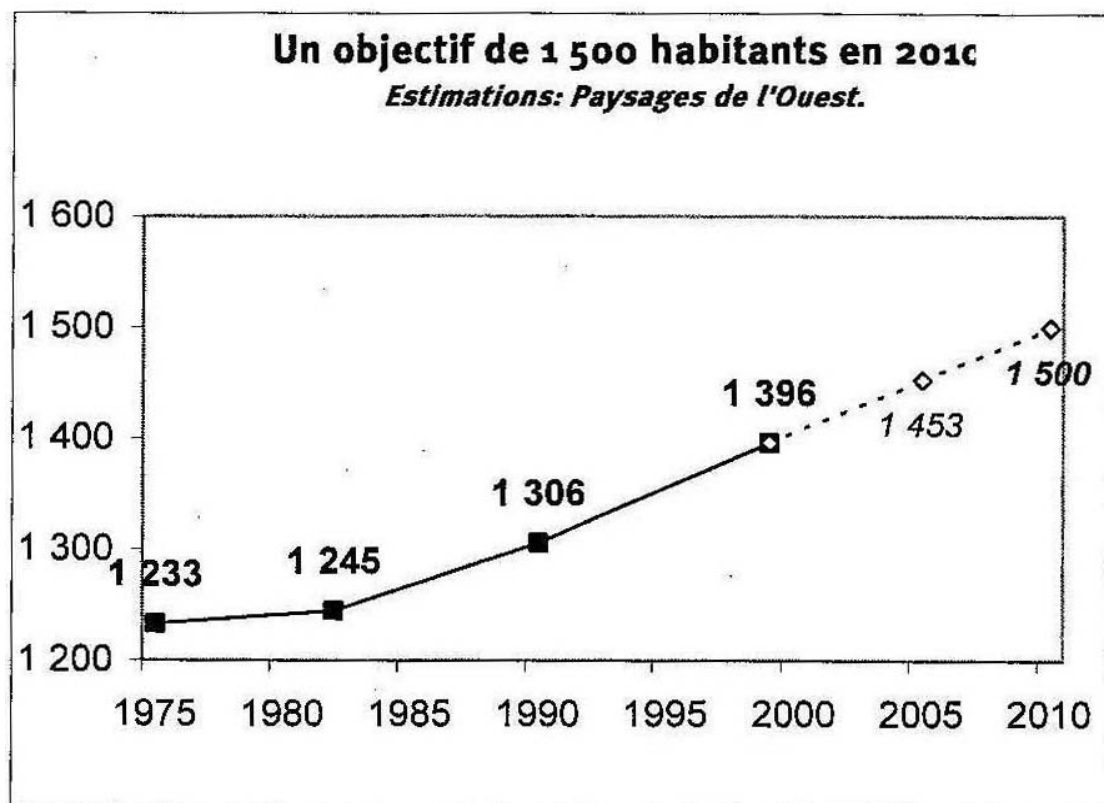
Au regard de ces éléments, la commune s'est fixé les objectifs suivants :

- **Orienter le développement démographique et urbain**
- **Viser un équilibre social de la commune**
- **Soutenir le maintien et l'accueil d'activités économiques**
- **Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager qui fait l'identité de la commune.**

Ce projet est celui du développement de la commune. Il s'inscrit dans une logique de conservation des potentialités de développement à long terme : il ménage ainsi le caractère durable du développement.

I. Orienter le développement démographique et urbain : un objectif de 1500 habitants en 2010

Un objectif de 1500 habitants en 2010



Compte tenu de la dynamique démographique de ces dernières années, la commune peut escompter atteindre une population de 1500 habitants à l'horizon 2010.

Ce développement devra se réaliser de façon à ne pas perturber trop brutalement le cadre de vie des habitants actuels ni rendre difficile l'intégration des nouveaux habitants : il s'agira ainsi d'anticiper les besoins futurs en envisageant l'extension des équipements de service actuels tout en tenant compte des investissements importants réalisés récemment. Ce rythme de croissance implique la réalisation d'une dizaine de nouveaux logements par an, soit un rythme de construction neuve sensiblement supérieur à l'actuel (5,6 logements neufs par an sur la période 1994-1999). Cette production de logements nouveaux représenterait globalement une consommation de 10 hectares de terrain en dix ans.

A. Affirmer le rôle central du bourg

L'essentiel des extensions urbaines est prévues dans le bourg ; soit sur ses marges, soit en tirant partie de disponibilités foncières au cœur même des espaces bâtis.

La partie centrale de la commune, délimitée par la RN 12 et la voie ferrée, constitue un secteur privilégié pour le développement urbain de la commune autour de son bourg ancien. L'essentiel des possibilités nouvelles de construction y sont localisées. Elles représentent une capacité d'accueil totale d'environ 150 constructions nouvelles sur une superficie avoisinant les 15 ha. Il s'agit d'accompagner le développement urbain réalisé depuis quelques décennies avec les lotissements commercialisés récemment (les Carqueries, les Sentes...).

Ces extensions urbaines en continuité des espaces bâtis répondent à une triple exigence :
Respecter l'environnement, - Tenir compte de la sensibilité paysagère,
Utiliser de façon économe le territoire.

L'aménagement des secteurs d'urbanisation « ouverts » devra se réaliser conformément aux Orientations d'Aménagement définies dans ce PLU.

B. Permettre la création de nouveaux logements dans des villages

Si l'essentiel de l'urbanisation se réalise en périphérie du bourg, il convient cependant de développer certains villages où l'activité agricole est désormais absente.

Le développement du bourg de Plestan est en effet fortement contraint par la présence d'axes de communication et il apparaît souhaitable de renforcer certains villages importants qui constituent des lieux de vie clairement identifiés dès lors que cela n'apporte pas de contrainte supplémentaire à l'activité agricole.

Il est en effet souhaitable de permettre le renforcement de quelques villages importants pour favoriser un développement équilibré sur le territoire :

- Belle-Vue,
- La Ville Drun,
- Maison Neuve / Trémaudan,
- Quercy,
- Les Champs Bosse.

L'offre de terrains à bâtir dans les villages est maintenue, voire légèrement augmentée par rapport au POS de 1986 dès lors que cela ne compromet pas les dispositions de la loi d'orientation agricole. Le hameau de Belle-Vue n'était pas constructible dans le POS mais l'évolution des structures agricoles et la forme du village permettent désormais d'y accueillir quelques constructions neuves. Les terrains proposés à l'urbanisation disposent

des équipements nécessaires pour les rendre constructibles (adduction d'eau potable, raccordement au réseau électrique domestique, possibilité d'assainissement autonome).

La localisation de Belle-View et des Champs Bosse à proximité du bourg permet de renforcer sa centralité et sa vitalité grâce à la fréquentation des équipements publics, des commerces et des services locaux.

C. Réorganiser les circulations

La mise en service de la déviation vers la Cooperl s'inscrit dans la continuité d'une profonde réorganisation des circulations dans la commune de Plestan. La déviation de la RN 12 au cours des années 1980 puis la mise à 2x2 voies de la RN 176 entre Plestan et Plouër-sur-Rance dans les années 1990 ont en effet considérablement diminué les circulations de transit dans la commune.

1. Une réorganisation des circulations dans le bourg

La mise en service de la voie de contournement entre le rond-point de Carmoran et l'usine de la Cooperl permet de limiter les circulations de poids lourds dans le cœur même du bourg. La RD 712 qui constituait jusqu'alors une ligne de rupture dans la commune retrouve un rôle de rue centrale autour de laquelle s'organise la vie de la commune. Ce rôle de lieu de vie est encore affirmé avec la fermeture de l'échangeur du Val en 2003 ; de lieu de passage, source de nuisances, la rue de Penthievre devient une rue centrale plus conviviale qui permet de desservir de nouveaux quartiers d'habitation.

2. Des voies nouvelles pour franchir la voie ferrée

À Plestan, le principal point de franchissement de la voie ferrée Rennes - Brest, entre le bourg et Belle-View, ne sera pas touché par l'opération de relèvement de vitesse puisque la route passe déjà sous la voie ferrée. Ce sera cependant l'occasion d'élargir ce pont en raison de l'augmentation de trafic liée à la fermeture des trois passages à niveau existants.

D. Aménager le centre-bourg

La mise en place de l'échangeur de Carmoran et de la déviation du bourg destinée à éviter le passage des camions de la coopérative par le centre-bourg a permis de délester le bourg d'une partie du trafic poids lourds et de gagner en sécurité.

Cet aménagement, qui vise à limiter les nuisances sonores et les problèmes de sécurité routière dans le centre-bourg, doit être poursuivie d'autres actions :

- Aménager la rue de Penthievre de manière à limiter la vitesse des véhicules et redonner toute sa place au piéton (sécurité pour l'école, liaison école - quartiers urbains en vis à vis).
- Aménager la place du centre-bourg en liaison avec le programme d'aménagement rue de Penthievre.
- Créer un réseau de liaison piétonnière et cyclable entre :

- x les centres d'activités de sports et loisirs, les écoles
- x le centre-bourg (Place du Centre) et les parkings aménagés rue du 14 juillet et rue de Penthièvre.

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

La hausse croissante de la population au cours des années 1980 et 1990 a conduit la commune à développer des équipements nécessaires à la vie communale (salle des fêtes ou, dernièrement, agrandissement de l'école publique).

Les perspectives d'évolution de la population au cours des prochaines années ainsi que les besoins exprimés par la population conduisent à prévoir l'extension des équipements de sports et loisirs sur la commune :

- L'extension du terrain de sports sera réalisée sur un terrain mitoyen pour permettre une adaptation aisée en fonction des besoins, il sera ainsi en relation directe avec le bourg.
- Des équipements publics pourront également être construits à proximité de la salle des fêtes (foyer des jeunes, équipement sportif intercommunal...).

II. Favoriser un équilibre social de la commune

L'étude de Plan Global de Développement menée en 1996 soulignait le besoin en logements locatifs sur Piestan (demande alors estimée entre 60 et 120 logements / an). La commune doit continuer à favoriser la création de logements locatifs privés et sociaux afin d'assurer un bon équilibre du parc de logements favorisant le renouvellement de la population et générant une structure équilibrée de la population (accueil déjeunes aux moyens financiers plus modestes).

Une offre en logements diversifiée permet en effet de retenir les jeunes en âge de quitter le foyer parental et de favoriser l'accueil de ménages sur la commune en leur proposant une offre diversifiée et adaptée en logements, la diversité devant répondre aux attentes de ces ménages.

Pour les jeunes ménages, il convient de leur offrir des potentialités d'installation peu onéreuse et transitoire.

Pour les personnes âgées, des solutions alternatives d'habitat doivent être prévues, notamment des petits logements en centre-bourg, à proximité des commerces et services.

Il convient de :

- *Favoriser la diversité de l'offre en terrains à bâtir*
- *Favoriser la mixité des opérations d'aménagement* en prévoyant une offre en accession à la propriété mais aussi en locatifs.
- *Développer l'offre en logements locatifs* en cohérence avec les orientations débattues et arrêtées au plan intercommunal (PLH, OPAH...).
- *Prévoir des logements adaptés pour les personnes âgées* grâce à la création d'une résidence qui leur sera principalement destinée à proximité du centre-bourg.

- *Prévoir la possibilité de changement de destination* des bâtiments traditionnels de bonne qualité architecturale situés en milieu rural sous réserve qu'il ne nuise pas aux exploitations agricoles en activité.

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

A. Assurer les possibilités de développement de l'agriculture

Malgré une nette baisse du nombre d'exploitations au cours des années 1990 (65 exploitations professionnelles selon le RGA de 2000 contre 110 en 1979), l'agriculture reste une activité économique importante et dynamique de Plestan. La taille moyenne des exploitations est en forte hausse (36 ha au RGA de 2000) et la moyenne d'âge des chefs d'exploitation est relativement basse (36% ont moins de 40 ans).

Il appartient donc d'assurer des bonnes conditions de développement de ce secteur d'activité, au-delà du simple respect du principe de réciprocité énoncé dans la loi d'orientation agricole, il s'agit de préserver des zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement.

Pour maintenir de bonnes conditions de développement pour l'agriculture, les extensions limitées de bâtiments actuellement occupés par des tiers ainsi que la construction d'annexes devront se réaliser à moins de 20 mètres des bâtiments d'habitation.

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

Les services et les commerces de proximité, à travers leur fréquentation, sont indispensables pour affirmer et pérenniser la vie de la commune, notamment lorsqu'ils sont situés en centre-bourg.

À Plestan, l'offre commerciale est assez diversifiée ; il s'agit donc de favoriser le dynamisme du commerce local pour répondre aux besoins de la population actuelle (résidents et actifs venant travailler sur la commune). En tirant parti de l'accueil d'une nouvelle population, il s'agira d'accueillir des activités de proximité répondant au souci d'offrir les services de base indispensables à la population actuelle et aux nouveaux habitants.

Il s'agit également de tirer parti de la mise en place de l'échangeur et de l'aire de repos, véritable vitrine de Plestan sur l'autoroute Paris - Brest, pour inciter une clientèle de passage à venir fréquenter les commerces de bourg.

La politique de dynamisation commerciale suppose le développement d'un partenariat étroit entre la collectivité et les acteurs économiques pour trouver des solutions pragmatiques :

- favoriser l'apport de commerces et services complémentaires,
- mettre en valeur les commerces existants par des aménagements qualitatifs de la rue de Penthièvre,
- permettre la reprise de bâtiments dans le bourg pour installer des commerces de proximité...

C. Favoriser l'accueil d'entreprises

1. Permettre le développement d'une zone d'activités intercommunale

Les zones d'activités situées le long de la RN 12 (zones d'activités du "Bois Ramel" et des "Landes de Penhièvre") ont vocation à se développer. Le souhait de la Communauté de communes est de tirer parti des disponibilités foncières pour implanter à terme une zone d'activités intercommunale entre la RN 12 et la voie ferrée. Ce projet tient compte de l'évolution de l'activité agricole existante et de sa restructuration sur un autre site.

2. Anticiper le développement de la Cooperl-Hunaudaye

Premier employeur de la commune, la Cooperl-Hunaudaye a récemment développé son activité et s'est étendue de l'autre côté de la voie ferrée. Le dynamisme de l'activité agroalimentaire dans le secteur de Lamballe conduit à envisager le développement de cette entreprise (ou d'activités annexes) à proximité de son site actuel. Des disponibilités foncières sont réservées pour permettre son extension *in situ*, dans un secteur suffisamment éloigné des secteurs d'habitation pour permettre l'implantation d'activités non compatibles avec leur voisinage.

IV. Préserver la qualité des milieux et des paysages

La commune de Plestan bénéficie d'une qualité de ses sites, particulièrement ressentie à travers :

- ses sites naturels,
- la qualité de son patrimoine architectural, en campagne comme dans le bourg.

A. Préserver et valoriser les espaces naturels

La préservation de la ressource en eau passe par la protection des fonds de vallée et de l'environnement immédiat des cours d'eau qui se traduit par :

- le maintien des berges naturelles des cours d'eau,
- l'interdiction de dépôts de déchets, de toute installation et de toute pratique susceptible de générer des nuisances pour la qualité de l'eau et des milieux naturels et aquatiques.

Les espaces naturels importants seront préservés de toute construction neuve. Les massifs boisés les plus importants de la commune ainsi que les parcs les plus représentatifs sont classés comme espaces boisés au titre de l'article L. 130-1.

Les haies bocagères étant peu nombreuses sur la commune, il appartient de préserver les plus représentatives en tant qu'éléments de paysage à préserver.

B. Préserver et valoriser les éléments remarquables du patrimoine

Le patrimoine, dans ce qui a de bâti, de paysager ou de naturel, représente un cadre référentiel tant pour l'architecture du territoire que pour le simple projet de construction ou de rénovation.

C'est le cas de quelques unités paysagères ou bâties, notamment :

- des haies bocagères maintenues autour de "Bel-Orient",

- des abords de certains hameaux ayant conservé une certaine qualité architecturale (ex : Quercy, St Clavien...),
- de parcs qui fournissent un cadre verdoyant aux châteaux et manoirs (ex : villa de la Moussaye, parc du château de Créhu, château du Val, château du Bohéas, manoir de la Touche aux Provost...).

Certains éléments du patrimoine bâti, architectural et culturel méritent d'être préservés et mis en valeur :

- Châteaux, Manoirs (et leurs parcs)
- Ensembles architecturaux intéressants dans les hameaux

Ainsi, un soin particulier sera apporté à la préservation de la qualité architecturale du hameau de Quercy.

LEGENDE

Contraintes d'urbanisation:

- Routes express: RN12 et RN176
 - Application de la loi Barnier (recul des constructions de 100m le long de ces voies)
 - Sources de nuisances sonores
- Voie ferrée Paris-Brest:
 - Source de nuisances sonores

Projets d'intérêt général:

- Suppression des passages à niveau dans le cadre de la modernisation de la ligne Paris-Brest
- Suppression d'accès à la RN12 dans le cadre de la mise aux normes autoroutières
- Voies structurantes aménagées récemment

- Monument historique inscrit et son rayon de protection
- Cours d'eau à protéger

Orienter le développement urbain:

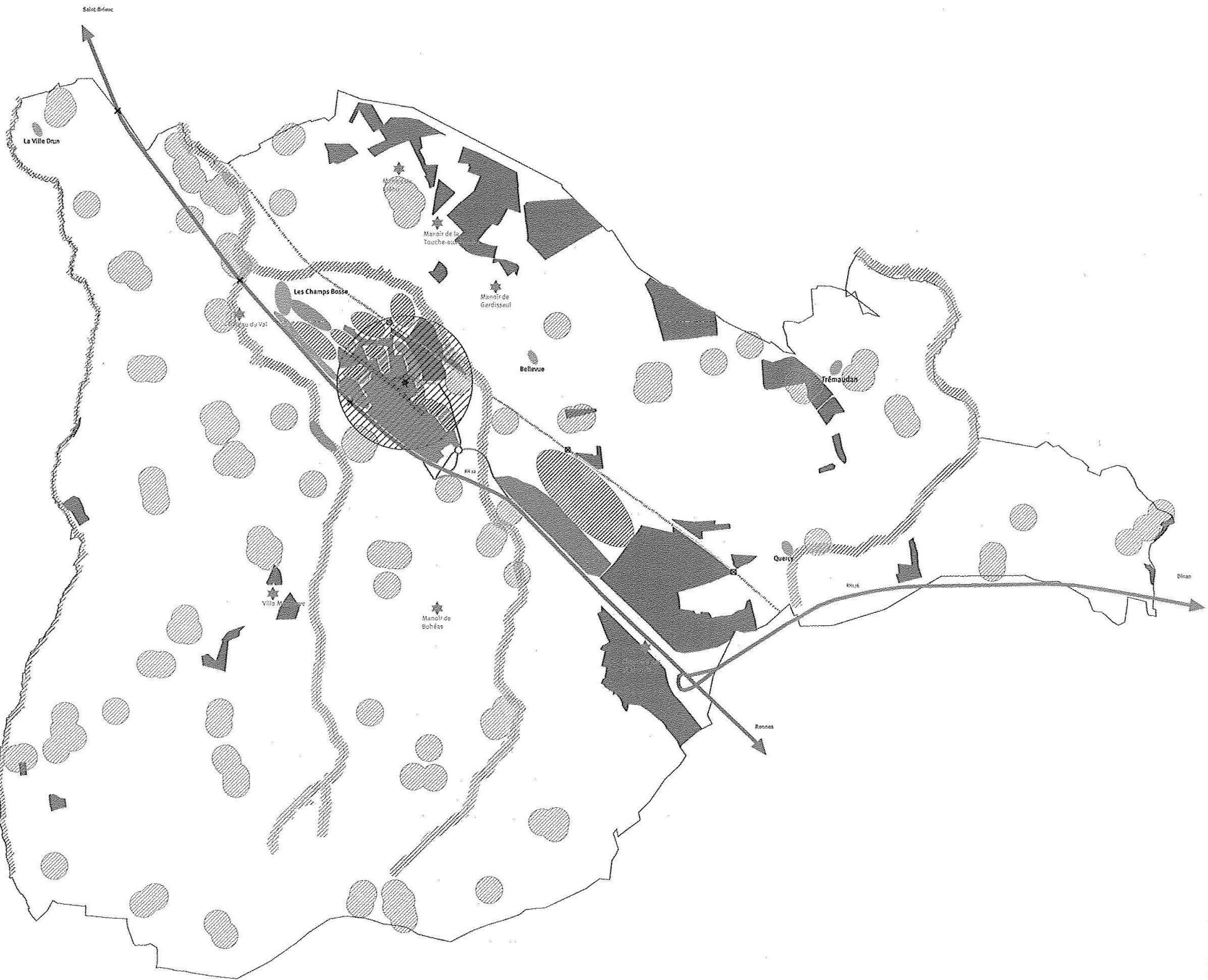
- Secteur urbanisé actuel du bourg à renforcer
- Secteurs destinés au développement de l'habitat
- Pôles d'équipements de sports et de loisirs à conforter ou à créer
- Villages où la fonction résidentielle est à conforter
- Voies à restructurer pour leur rendre leur vocation urbaine
- Zones tampons végétales à préserver

Soutenir le maintien et l'accueil d'activités:

- Bâtiments d'exploitations agricoles (en activité au 01.06.04) et rayon de protection de 100m
- Zones d'activités existantes à conforter
- Secteurs destinés au développement d'activités artisanales et industrielles

Préserver l'environnement et le patrimoine:

- Boisements à protéger
- Vallées à préserver
- Ensembles architecturaux et historiques remarquables à protéger



Commune de PLESTAN

Le bourg

Projet d'aménagement et de développement durable

LEGENDE

Contraintes d'urbanisation:

- Routes express: RN12 et RN176
 - Application de la loi Barnier (recul des constructions de 100m le long de ces voies)
 - Sources de nuisances sonores

- Voie ferrée Paris-Brest:
 - Source de nuisances sonores

Projets d'intérêt général:

- ☒ - Suppression des passages à niveau dans le cadre de la modernisation de la ligne Paris-Brest
- ✕ - Suppression d'accès à la RN12 dans le cadre de la mise aux normes autoroutières
- — — — — - Voies structurantes aménagées récemment

- ★ - Monument historique inscrit et son rayon de protection

- — — — — Cours d'eau à protéger

Orienter le développement urbain:

- Secteur urbanisé actuel du bourg à renforcer
- ▨ Secteurs destinés au développement de l'habitat
- Pôles d'équipements de sports et de loisirs à conforter ou à créer
- Villages où la fonction résidentielle est à conforter
- ▨ Voies à restructurer pour leur rendre leur vocation urbaine
- ▨ Zones tampons végétales à préserver

Soutenir le maintien et l'accueil d'activités:

- Bâtiments d'exploitations agricoles (en activité au 01.06.04) et rayon de protection de 100m
- Zones d'activités existantes à conforter
- ▨ Secteurs destinés au développement d'activités artisanales et industrielles

Préserver l'environnement et le patrimoine:

- Boisements à protéger
- ▨ Vallées à préserver
- ★ Ensembles architecturaux et historiques remarquables à protéger



U140 - Juin 2004

