

**PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE PLEUBIAN**

**P.A.D.D.
Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

2

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 01 juin 2001
Débat préalable organisé au sein du CM le : 07 février 2003
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 25 mars 2005
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 31 mars 2006

SOMMAIRE

Les orientations générales

1 – Le diagnostic

2 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Introduction

Conformément à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme nouveau, le Plan Local d'Urbanisme présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Le PADD définit, dans le respect des principes énoncées aux articles L110 et L121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

A partir de l'analyse de la situation actuelle de la commune, des prévisions économiques, démographiques et des besoins énoncés par la municipalité, un diagnostic est établi et fait ressortir :

- les contraintes applicables au territoire communal
- les enjeux retenus par la municipalité et les personnes publiques associées à la révision du P.L.U

De ces deux critères découlent le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (ou P.A.D.D).

Les orientations générales

1 – Le diagnostic

La loi urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 impose la mise en œuvre, dans le P.L.U, du projet politique communal en matière d'urbanisme.

Ce projet politique doit être guidé par un objectif de développement durable.

La définition du projet politique, en matière d'urbanisme et d'aménagement, repose sur un diagnostic précis de la situation actuelle de la commune.

C'est ainsi à un développement nouveau, plus cohérent, plus efficace et à la fois plus respectueux de l'environnement que la commune doit aujourd'hui travailler.

Le diagnostic est traduit au regard des prévisions économiques et démographiques et les besoins répertoriés en matière de :

- développement économique et démographique ;
- aménagement de l'espace ;
- environnement ;
- équilibre social de l'habitat ;
- transport ;
- équipements et services.

Le diagnostic fait ressortir :

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE

- activité économique qui répond à l'ensemble de la demande locale (pôle local)
- demande très soutenue en arrivée sur la commune (attire du littoral)
- une activité touristique présente sur plusieurs sites
- activités spécifiques à la mer (l'Armor)

MAIS

- dépendance en matière d'emplois par rapport à d'autres sites économiques (importance des déplacements)
- activités économiques parfois incompatibles avec la vocation touristique (carrières, exploitations agricoles...)
- difficulté à offrir des terrains à bâtir pour les candidats à la construction
- dispersion importante de l'activité économique en dehors du bourg

AMENAGEMENT DE L'ESPACE

- urbanisation autour du bourg
- bourg de l'Armor bien développé

- urbanisation de hameaux (Saint-Laurent, Port La Chaîne...)
- présence d'espaces naturels importants
- sites littoraux d'habitat de qualité
- forte présence agricole

MAIS

- déséquilibre entre l'Armor qui attire davantage que le bourg, mais ne possède pas les équipements et services
- extrême dispersion de l'habitat sur le territoire communal
- sensibilité des sites littoraux et des sites protégés (sites inscrits, sites classés...)
- omniprésence de l'habitat pavillonnaire, grand consommateur d'espace

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

- présence de la mer
- qualité des espaces naturels périphériques, notamment le littoral
- présence de nombreux hameaux en zone rurale et littorale

MAIS

- perturbation forte entre l'habitat et les activités non compatibles (activités agricoles...)
- mitage important

EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

- bonne mixité de l'habitat, notamment par la dispersion du logement locatif sur le bourg et l'Armor
- demande constante en habitat

MAIS

- "aspiration" de l'urbanisation vers le littoral
- déséquilibre des équipements publics, situés en majorité au bourg de Pleubian
- sur-dominance du pavillonnaire, très gros consommateur d'espace

TRANSPORTS

- infrastructures correctes

MAIS

- absence de prise en compte des circulations douces (piétons, vélos...)
- voiries "agricoles" parfois inadaptées à une croissance de l'urbanisation
- manque de liaisons entre les voies principales (route de Pleumeur et route de Kerbors)

EQUIPEMENTS ET SERVICES

- équipements de qualité, au delà même de la simple échelle communale ("pôle local")
- services bien adaptés à la population
- assainissement collectif de qualité, 60 % desservis

MAIS

- concentration de ces équipements au bourg, à distance des nouveaux pôles de développement (bonne complémentarité sur l'Armor)
- manque d'équipements et d'aménagements touristiques

2 – Le P.A.D.D

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune de PLEUBIAN reposent sur la mise en cohérence de différents critères, à la fois objectifs (contraintes naturelles, réglementaires, techniques...) auxquels le territoire communal est soumis, et subjectifs (choix politiques, définition des priorités...)

LE P.A.D.D, c'est-à-dire les orientations d'aménagement et d'urbanisme à long terme de la commune de PLEUBIAN, se définit par les projets suivants :

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE

- recherche d'une relance de la population communale
- recentrage des activités économiques par pôles de compétences :
 - zones industrielles au sud de la commune (en remplacement possible des zones existantes)
 - mixité habitat – commerces – services sur l'ensemble des zones d'habitat
 - zone d'activités liée à la mer à l'Armor
 - mise en œuvre d'une zone à vocation commerciale et artisanale au Sud du bourg, pour réorganiser la nouvelle entrée de ville
- mise à disposition de nouvelles zones constructibles :
 - au sein de l'agglomération, afin de combler les "dents creuses"
 - plus ponctuellement, dans quelques hameaux ruraux ou littoraux
 - activité agricole à maintenir

AMENAGEMENT DE L'ESPACE

- reconnaissance des quartiers d'habitat en fonction de leur image urbaine actuelle
- développement similaire du bourg, qui dispose de commerces et services, et de l'Armor qui offre des terrains à proximité du rivage, avec vue sur mer
- développement des autres hameaux littoraux
- plus particulièrement :
 - au bourg, limitation du développement vers le Sud-Est, vers l'Ouest (zone humide et agricole) vers le Sud (zone commerciale) et extension vers le Nord (le littoral) ;
 - à l'Armor : recherche du comblement des dents creuses et développement vers l'Ouest et le Sud.
- mise en valeur des sites touristiques

ENVIRONNEMENT CADRE DE VIE

- maintien d'une coupure entre l'Armor et Pleubian
- maintien d'une zone agricole équilibrée sur l'ensemble du territoire communal
- protection des zones de vallées et des zones humides
- protection des espaces littoraux remarquables et des espaces laissés libres entre ces espaces remarquables et les sites urbains
- ménagement de zones tampon autour des activités génératrices de nuisances, lorsque l'agglomération est située à distance (les sièges agricoles insérés dans l'urbanisation sont maintenus en l'état)
- pas de limitation de l'urbanisation en raison de la qualité de services et équipements dont dispose la commune
- requalification des plages de la commune :
 - aménagements d'aires de jeux et de loisirs ;
 - mise en sécurité des piétons (chemin littoral) ;
 - embellissements (murets, plantations...).
- protection du maillage bocager, notamment autour des routes et des zones à urbaniser (repérage et protection de ces éléments du paysage : murets, talus, haies...)

EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

- poursuite de la promotion de l'habitat individuel
- développement de l'habitat à proximité des équipements de services, ainsi qu'à proximité du littoral
- volonté de maintenir et développer le rythme actuel de la construction

TRANSPORTS

- requalification d'itinéraires trop routiers (entrées de ville, rocade)
- création d'une voie au Sud du bourg pour réorganiser les entrées de ville
- maintien du gabarit actuel des voies, afin de préserver le maillage bocager qui accompagne ces routes (talus boisés...)

EQUIPEMENTS ET SERVICES

- mise à disposition de terrains pour développer les équipements, notamment au Sud du bourg (site du Launay)

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



-  agglomération principale
commerces, services...
-  hameau secondaire
renforcement de l'urbanisation existante
-  extensions de l'urbanisation projetées
-  équipements de sports, loisirs ou tourisme
à créer, conserver et développer
-  zone d'activités commerciales
-  zone d'activités artisanales
-  zone d'activités liées à la mer
-  site de bord de mer à valoriser
-  zones à protéger (littoral, vallées)
-  coupure d'urbanisation - protection
-  entrée de ville à valoriser

Commune de PLEUBIAN
Plan Local d'Urbanisme

P.A.D.D.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

échelle : 1 / 30 000 e

B. LEOPOLD - architecte DPLG - 29600 Morlaix