



Département des
COTES-D'ARMOR
Commune de Pleudaniel

Elaboration du
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOSSIER D'APPROBATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	17.02.2015	20.06.2016	28.06.2017

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

**PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLES**
DEBATTU EN CONSEIL MUNICIPAL DU 07 JUILLET 2015
Pièce 3

 **Ouest am**
L'intelligence collective au service des territoires



Ce document a été réalisé par :

Guillaume KIRRMANN, chargés d'études
Florence BRETECHE, cartographe / sigiste



SOMMAIRE

CADRE REGLEMENTAIRE

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

AXE 1 : ACCOMPAGNER ET ENCADRER LE DEVELOPPEMENT	8
<i>Accueillir une nouvelle population en lien avec la capacité des équipements</i>	8
<i>Dynamiser et diversifier l'offre en logements</i>	8
<i>Recentrer le développement sur le Bourg</i>	8
<i>Favoriser les mobilités douces</i>	9
<i>Les objectifs en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain (habitat et équipements)</i>	9
AXE 2 : PRESERVER ET VALORISER LES ACTIVITES PRIMAIRES	10
<i>Les mesures en faveur de l'activité agricole</i>	10
<i>Les mesures en faveur de la conchyliculture</i>	10
<i>Des possibilités mesurées pour les tiers</i>	10
<i>La place de l'activité touristique</i>	10
AXE 3 : PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE, LES MILIEUX NATURELS, LES PAYSAGES SENSIBLES	11
<i>Le littoral comme espace sensible</i>	11
<i>Prendre en compte la Trame verte et bleue</i>	11
AXE 4 : RESTER POSITIONNE EN TERMES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	12
<i>Assurer un certain équilibre habitat/emplois</i>	12
<i>Développer l'animation touristique en appui des potentialités du territoire</i>	12
<i>Les objectifs en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain (activités)</i>	12
CARTE DE SYNTHESE	13

CADRE REGLEMENTAIRE



Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est réglementé par le Code de l'Urbanisme, par le biais de l'article L151-5 (extrait) :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. ».



LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

AXE 1 : ACCOMPAGNER ET ENCADRER LE DEVELOPPEMENT

ACCUEILLIR UNE NOUVELLE POPULATION EN LIEN AVEC LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS

La population communale est de 950 habitants en 2015. Elle connaît une diminution marquée depuis plusieurs années, essentiellement liée à l'absence de projet à vocation d'habitat : il s'agit donc de renouer avec une dynamique démographique positive. Ainsi, l'objectif est de **tendre vers les 1000 habitants (soit environ +60 habitants)** d'ici une dizaine d'années.

Concernant les équipements, la capacité de l'école d'envisager cette hausse de population sans nécessité de prévoir de travaux particuliers, tandis qu'une extension du système d'assainissement sera nécessaire à terme.

La tendance au vieillissement est avérée : dans cette perspective, il s'agit en particulier de **permettre l'accueil et le maintien de jeunes ménages afin de renouveler la population.**

DYNAMISER ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

En tenant compte du desserrement des ménages :

- **Pour maintenir la population à son niveau actuel** sur la prochaine décennie, **15 à 20 logements** sont nécessaires ;
- De plus, **l'accueil d'environ 60 habitants supplémentaires nécessite de prévoir environ 25 à 30 logements.**

Sur un plan quantitatif, le besoin en logements s'élève donc à **40 à 50 logements supplémentaires** sur la prochaine décennie : l'objectif est de répondre à ces besoins par la **réalisation de nouveaux logements**. La **mobilisation du parc de logements vacants** et le **changement de destination de bâtiments patrimoniaux** compléteront et diversifieront l'offre.

Sur un plan qualitatif, il s'agit de présenter **une offre diversifiée** permettant un parcours résidentiel sur la commune (logements locatifs, lots de superficie variable...), tant pour le maintien et l'accueil de jeunes ménages que pour les seniors.

RECENTER LE DEVELOPPEMENT SUR LE BOURG

Le principe de recentrage du développement sur le Bourg vise un double objectif : **renforcer la vitalité du Bourg** par la présence d'une population plus importante (usage des équipements, fonctionnement des commerces et services) et **mieux maîtriser la consommation d'espace** (notamment par des opérations d'ensemble moins consommatrices que le « coup par coup »). En ce sens, il s'agit de renforcer le poids démographique du Bourg en y localisant la majorité de l'offre en logements. En particulier, **la totalité de la construction neuve en logements sera localisée sur le Bourg**, au sein de l'enveloppe urbaine (limites actuelles du Bourg) et en continuité immédiate.

L'îlot localisé entre la rue du Calvaire, la rue du Docteur Montreer et le Chemin de Coz Meguereno présente un potentiel foncier particulièrement intéressant : il constitue un **espace stratégique pour le développement du Bourg** du fait de sa localisation (en cœur d'agglomération), des usages (difficulté d'exploitation pour l'agriculture) et de sa superficie. A terme, l'objectif est d'y accueillir de nouveaux logements. Le morcellement du parcellaire conduira à associer les propriétaires pour réfléchir aux **possibilités de mutation**, en tenant compte de trois critères déterminants : l'optimisation de l'espace, la mise en place d'un maillage des déplacements cohérent et connecté au Bourg, et le respect de l'intimité des habitants actuels et futurs.

En matière d'équipements, le Bourg présente une offre adaptée à la taille de la commune. Le renforcement du Bourg en termes de poids de population favorisera leur utilisation.

Enfin, en termes de communications numériques, le Bourg présente actuellement une offre supérieure au reste du territoire : dès lors, l'accueil de la majeure partie de la population sur le Bourg permettra d'offrir l'accès à ce service au plus grand nombre et dans les meilleures conditions possibles.

FAVORISER LES MOBILITES DOUCES

Le Bourg présente une taille raisonnable pour les déplacements piétons/vélos, sachant que la restauration ou la création de certaines continuités pourrait améliorer la situation actuelle.

Les projets à venir (au sein de l'enveloppe urbaine comme en extension) devront **favoriser l'attractivité du centre-bourg par une proximité physique et une praticité d'accès**.

Sans nier l'importance des déplacements motorisés à l'échelle de la commune, ces éléments ont vocation à encourager l'usage des modes doux de déplacement pour les petits trajets du quotidien, dans une logique de limitation de la production de gaz à effet de serre.

LES OBJECTIFS EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN (HABITAT ET EQUIPEMENTS)

La modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain conduisent à programmer le développement urbain en s'interrogeant sur :

- Les **modalités** de ce développement :
 - La délimitation des zones d'extension tiendra compte à la fois des besoins identifiés (logements, équipements...) et du potentiel foncier existant au sein de l'enveloppe urbaine (limites actuelles du Bourg) ;
 - L'optimisation des espaces stratégiques au regard de leur superficie et de leur localisation sera recherchée.
- Le **rythme** de développement : il sera encadré par un **phasage** des opérations dans le temps.

A l'appui de ces éléments, concernant l'habitat :

- Sont considérés comme stratégiques, les espaces libres de plus de 3000 m² au sein de l'enveloppe urbaine (éventuellement sur plusieurs parcelles attenantes) et les espaces de développement urbain situés en extension de l'enveloppe urbaine ;
- A l'échelle de l'ensemble des espaces stratégiques identifiés, la valorisation du potentiel foncier passe par l'application d'une densité moyenne de 15 logements/hectare minimum ;
- Au regard des besoins, il conviendra de prévoir entre 2 et 2,5 hectares de zones d'urbanisation future en extension de l'enveloppe urbaine.

Concernant les équipements :

- A l'exception de l'extension du système d'épuration, aucun projet ne nécessite actuellement de prévoir une zone dédiée, dans l'enveloppe urbaine ou en extension ;
- Cet élément pourra être revu si un projet spécifique voyait le jour, en s'inscrivant nécessairement dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace au regard des enjeux.



AXE 2 : PRESERVER ET VALORISER LES ACTIVITES PRIMAIRES

Tant par le nombre d'emplois qu'elle génère que par son impact sur les paysages, les activités primaires (agriculture, conchyliculture) constituent une activité économique de premier plan à l'échelle communale. Leur pérennisation passe notamment par l'identification des espaces dédiés et par la limitation des impacts liés à la présence de tiers.

LES MESURES EN FAVEUR DE L'ACTIVITE AGRICOLE

- Les **prélèvements** liés au développement de l'urbanisation seront **limités aux besoins identifiés**.
- La **localisation** des secteurs de développement de l'urbanisation tiendra compte de l'**intérêt agricole** des espaces concernés.

LES MESURES EN FAVEUR DE LA CONCHYLICULTURE

- Le secteur concerné sera **identifié** de manière à permettre la poursuite de cette activité.

DES POSSIBILITES MESUREES POUR LES TIERS

- La **construction de logements neufs en-dehors de l'agglomération** (Bourg et ses extensions futures) **sera interdite**.
- Le **changement de destination sera encadré de manière stricte** : seul le bâti patrimonial pourra faire l'objet d'un changement de destination (notamment vers du logement), à condition qu'il ne remette pas en question la pérennité de l'activité agricole (en termes de pratiques agricoles comme vis-à-vis des exploitations). A ce titre, les bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination en campagne seront précisément identifiés.
- L'**extension et la réhabilitation des logements existants, ainsi que la création d'annexes, seront possible**, à condition de ne pas conduire pas à la création de nouveau logement.

LA PLACE DE L'ACTIVITE TOURISTIQUE

- La **diversification** de l'activité agricole pourra notamment se faire par le changement de destination de bâtiments patrimoniaux vers du gîte ;
- Cette possibilité est également ouverte aux non-exploitants, dès lors qu'elle ne vient pas en contradiction avec la pérennisation de l'activité agricole ;
- Dans tous les cas, les bâtiments situés hors du Bourg et pouvant faire l'objet d'un changement de destination seront précisément identifiés.

AXE 3 : PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE, LES MILIEUX NATURELS, LES PAYSAGES SENSIBLES

LE LITTORAL COMME ESPACE SENSIBLE

En tant qu'espace littoral, l'est du territoire constitue un espace particulièrement sensible : les enjeux portent à la fois sur la préservation des **milieux naturels** (le Trieux et ses abords sont directement concernés par Natura 2000) et sur celle des **paysages** (Site inscrit entre le Trieux et la RD787), ainsi que sur la prise en compte des **risques**. Le projet communal s'inscrit dans ces perspectives :

- Sur le plan des **choix de développement**, l'offre en logements neufs est exclusivement localisée sur le Bourg (une partie au sein de l'enveloppe urbaine, et l'autre partie en extension mais en-dehors du Site inscrit).
- L'implantation de nouveaux logements aux abords du Trieux n'est pas envisageable, ce qui permettra de surcroît une prise en compte satisfaisante du principal type de risque sur le territoire, à savoir les risques liés à l'eau (**risque de submersion et d'inondation**).
- Les activités localisées à proximité du Trieux (exploitations agricoles, gîtes) et les activités directement liées au littoral (activité conchylicole) feront l'objet d'une **attention particulière quant aux possibilités de confortation et le développement**.
- Seul le **projet de réhabilitation du Port de Camarel** est de nature à induire une évolution significative en termes de paysages et de fréquentation sur le littoral. Ce projet est très localisé et se construit sur le long terme : **les modalités de mise en œuvre, qui restent à définir, tiendront compte des enjeux paysagers et naturalistes**.
- De manière générale, ces éléments entrent en résonnance avec le respect des dispositions de la **Loi Littoral** : bande des 100 mètres, Espaces Proches du Rivage, espaces remarquables, coupures d'urbanisation (arrêt de l'extension linéaire, coupure entre l'agglomération et Camarel, coupure entre l'agglomération et le Calvaire, coupure entre Camarel et Lézardrieux, coupure entre Kerantour et Kergruyant), extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération.

PRENDRE EN COMPTE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le territoire communal est caractérisé par plusieurs éléments de qualité : réseau hydrographique (dont le Trieux en limite est), zones humides, Bois de Boloï au sud, maillage bocager de densité variable sur le reste du territoire communal. Ces éléments participent pleinement de l'**identité du territoire** : ils présentent à ce titre **un intérêt sur le plan des paysages et de la biodiversité**.

La prise en compte de la Trame verte et bleue nécessite de concilier trois grands enjeux : préservation de la biodiversité, intérêt paysager et pérennisation de l'activité agricole. En ce sens, il s'agira d'**adapter le niveau de préservation de ces éléments de manière proportionnée au regard de ces enjeux**.

AXE 4 : RESTER POSITIONNE EN TERMES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

ASSURER UN CERTAIN EQUILIBRE HABITAT/EMPLOIS

La **confortation du Bourg** en termes d'accueil de population (en y localisant l'offre en logements neufs) vise à **favoriser le maintien des activités existantes**, voire un certain développement.

La **Zone d'Activités de Kerantour** constitue un pôle économique majeur pour le territoire, au-delà du cadre communal. Elle connaît un développement certain depuis plusieurs années du fait de son positionnement stratégique à l'échelle de la Presqu'île de Lézardrieux. **La confortation de ce pôle économique est une priorité au regard de la dynamique qu'il génère.**

Les projets communaux en termes de construction de logements visent notamment à proposer une offre accessible aux employés travaillant sur Kerantour, de manière à **assurer un équilibre habitat/emplois sur le territoire.**

DEVELOPPER L'ANIMATION TOURISTIQUE EN APPUI DES POTENTIALITES DU TERRITOIRE

Le Trieux et ses abords présentent un cadre de qualité : sa mise en valeur est une opportunité, en particulier dans une logique de renforcement de l'offre touristique du territoire. A ce titre :

- La **réhabilitation du Port de Camarel** est un projet majeur, qui nécessite d'être affiné en relation avec les différents partenaires. Au regard de sa complexité, il est probable que ce projet s'inscrive au-delà de la temporalité du PLU. Il s'agit néanmoins **d'en permettre la réalisation dès à présent**, dans une logique d'anticipation et d'affichage de ce projet de long terme.
- Le territoire est irrigué par des itinéraires de découverte. Il pourrait être opportun de les renforcer, ce qui nécessite de **travailler sur les ruptures de continuités.**
- Les nombreux **gîtes et chambres d'hôtes** existants génèrent une activité non négligeable, notamment en période estivale. **L'offre pourra être confortée**, à condition de s'inscrire dans des bâtiments d'intérêt patrimonial et sous réserve de ne pas générer de contrainte pour l'activité agricole (cf. Axe 2).

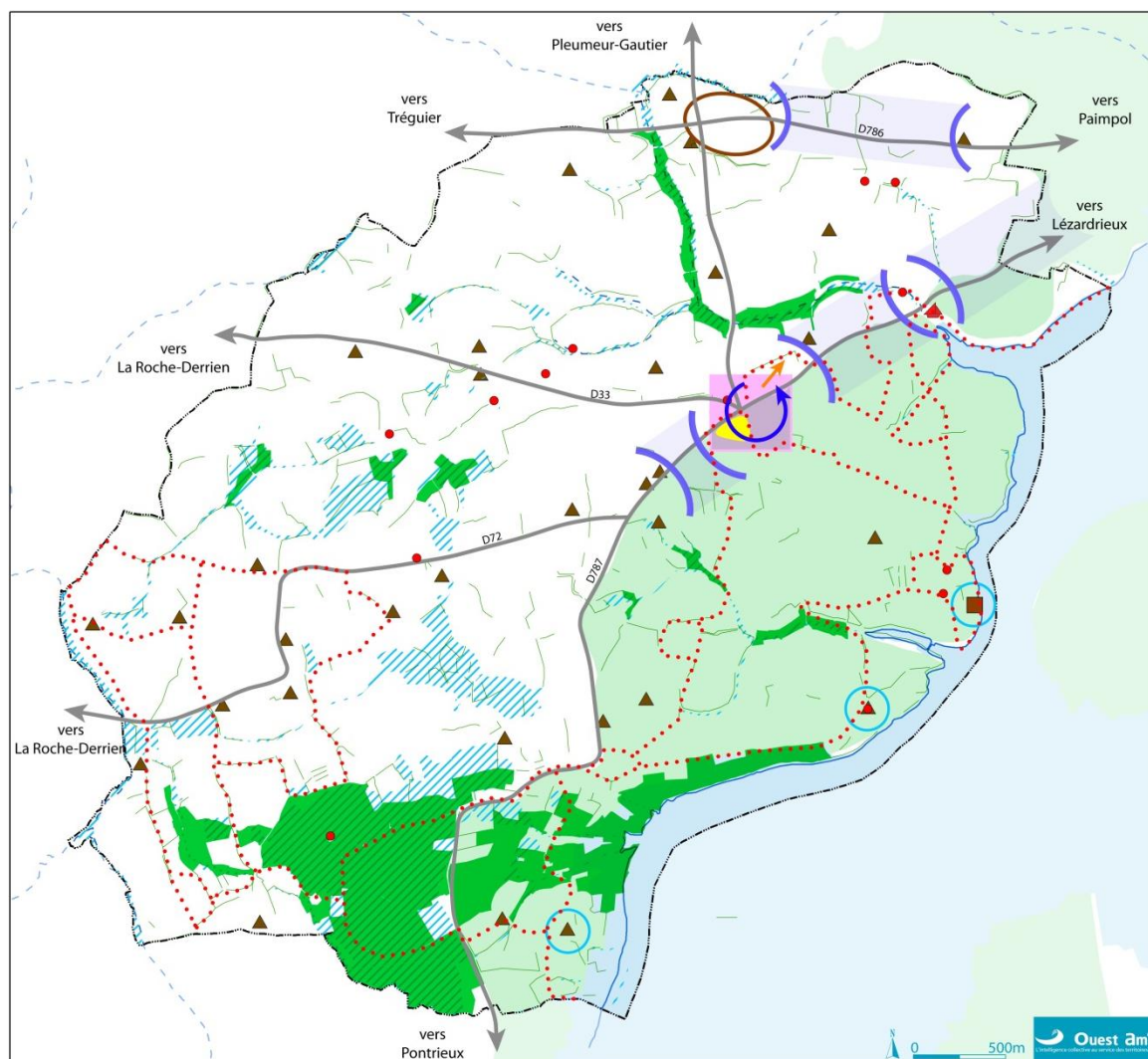
LES OBJECTIFS EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN (ACTIVITES)

Tant qu'elles restent compatibles avec la proximité de l'habitat, les activités pourront trouver place **au sein du tissu urbain**. Les activités présentant des risques ou nuisances pour les biens et les personnes, ou nécessitant des surfaces trop importantes pour pouvoir être intégrées dans le tissu urbain, seront nécessairement implantées au sein de zones dédiées.

La Zone d'Activités de Kerantour dispose actuellement d'un **potentiel foncier** pour l'accueil de nouvelles activités. Les besoins devront être satisfaits au sein des zones aménagées dans une logique d'optimisation du foncier.

Concernant l'activité touristique, **la mobilisation du patrimoine bâti existant** (notamment pour des gîtes) **ne conduira pas à une nouvelle consommation d'espace**. En l'état actuel, l'emprise pour le projet de réhabilitation du Port de Camarel ne peut être identifiée de manière précise.

CARTE DE SYNTHESE



AXE 1 : ACCOMPAGNER ET ENCADRER LE DEVELOPPEMENT

-  Recentrage du développement sur le Bourg : localiser la totalité de l'offre en logements neufs et proposer une offre diversifiée
-  Espace stratégique dans l'enveloppe urbaine
-  Espace stratégique en extension de l'enveloppe urbaine
-  Favoriser les mobilités douces à l'échelle du Bourg

AXE 2 : PRESERVER ET VALORISER LES ACTIVITES PRIMAIRES

-  Veiller à la cohabitation entre activité agricole et tiers en campagne : interdiction de la construction de logements neufs pour les tiers, encadrement des possibilités d'extension de l'existant, encadrement des possibilités de changement de destination
-  Permettre la poursuite de l'activité conchylicole

AXE 3 : PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE, LES MILIEUX NATURELS, LES PAYSAGES SENSIBLES**Le littoral, un espace sensible**

-  Site Natura 2000
-  Site inscrit
-  Le Port de Camarel : un projet de réhabilitation sur le long terme, dont les modalités sont à définir en tenant compte des enjeux paysagers et naturalistes
-  Définir les possibilités de confortation et de développement des activités localisées à proximité du Trieux (agriculture, conchyliculture)

Respecter les dispositions de la Loi Littoral

-  Coupures d'urbanisation
-  Extension de l'urbanisation en continuité de l'existant

Prendre en compte la Trame verte et bleue

-  Réseau hydrographique (dont Le Trieux)
-  Boisement (dont le Bois de Boloï)
-  Le maillage bocager
-  Les zones humides

AXE 4 : RESTER POSITIONNE EN TERMES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**Le développement économique**

-  Recentrage du développement sur le Bourg : favoriser la dynamique économique locale
-  Conforter la Zones d'Activités de Kerantour : optimisation du foncier...

L'activité touristique

-  Le Port de Camarel : un projet de réhabilitation sur le long terme
-  Les itinéraires de découverte du territoire
-  Les gîtes et chambres d'hôtes : une offre à conforter