
Département des Côtes-d'Armor

Commune de Saint-Denoual

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 23/08/04

Le Maire,

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration du POS	le 27.02.84	le 12.05.87	le 03.12.90
Révision n°1/ Élaboration du PLU	le 05.07.01	le 22.01.04	Le 23.08.04

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

U222



Sommaire

<u>Rappel du diagnostic et orientations de développement.....</u>	<u>3</u>
<u>I. Orienter le développement démographique et urbain.....</u>	<u>4</u>
A. Un objectif de 380 habitants à l'horizon 2010.....	4
B. Affirmer le rôle central du bourg.....	4
C. Aménager les circulations.....	5
D. Réserver un espace destiné aux loisirs.....	5
E. Favoriser un équilibre social de la commune.....	5
<u>II. Soutenir le maintien et l'accueil d'activités.....</u>	<u>7</u>
A. Prendre en compte les activités agricoles.....	7
B. Favoriser l'accueil d'entreprises.....	7
<u>III. Préserver la qualité des milieux et des paysages.....</u>	<u>8</u>
A. Mettre en valeur les espaces naturels.....	8
B. Préserver et valoriser les éléments remarquables du patrimoine.....	8

Rappel du diagnostic et orientations de développement

Les principaux **éléments du diagnostic** de la commune :

- La commune de Saint-Denoual occupe une place stratégique le long de la RD 768 (Saint-Brieuc – Dinard).
- Après une période de croissance démographique dans les années 1980, elle a connu une légère baisse de population au cours de la période 1990-99 en raison d'un solde migratoire négatif. Bien que plus jeune que la moyenne départementale, la population de Saint-Denoual tend à vieillir sensiblement.
- Elle comporte des massifs boisés importants et des sites ayant un intérêt paysager certain (bords de cours d'eau, lisières forestières...).

Des **contraintes** liées à :

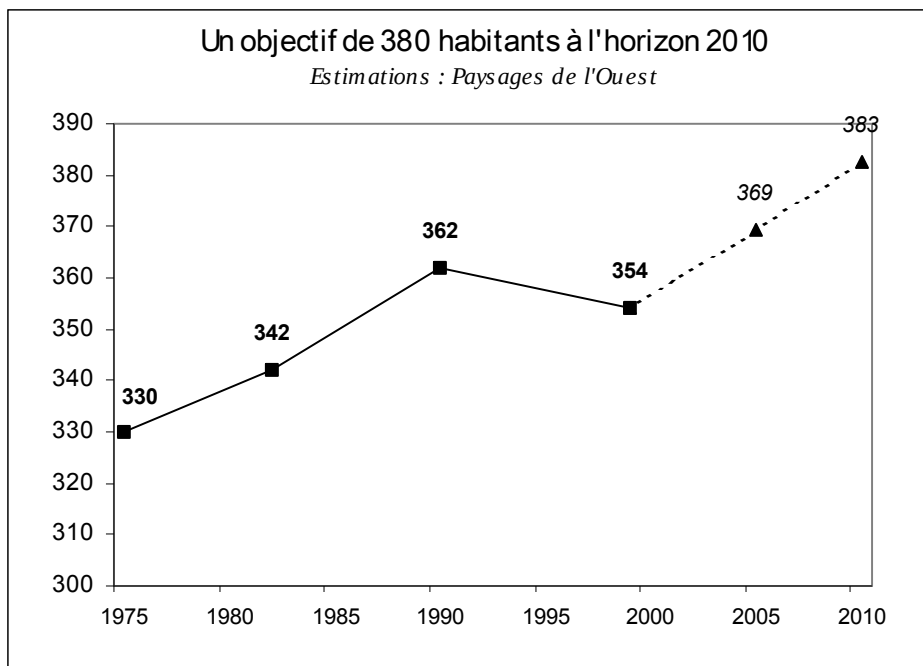
- *Des sites historiques à préserver.*
La croix de la Guyomaraïs est un monument inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques ; un rayon de protection de 500 m s'applique donc autour d'elle. La commune compte également un site archéologique à la Guyomaraïs.
- *La protection de la ressource en eau*
La commune de Saint-Denoual 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 des bords de cours d'eau.
- *L'existence d'infrastructures routières*
La commune est traversée par un axe routier majeur : la RD 768 (Saint-Brieuc – Dinard). La loi Barnier s'y applique et impose un recul des constructions de 75 m par rapport à l'axe de la route. Elle engendre un secteur de nuisances sonores dans lesquels les constructions sont soumises à des prescriptions particulières.

Face à ces enjeux, la politique urbaine de la commune peut se fixer les objectifs suivants :

- **Orienter le développement démographique et urbain**
- **Soutenir le maintien et l'accueil d'activités**
- **Préserver la qualité des milieux et des paysages.**

I. Orienter le développement démographique et urbain

A. Un objectif de 380 habitants à l'horizon 2010



En raison de sa proximité de Lamballe et de sa position le long de la RD 768, la commune peut se fixer un objectif démographique de 380 habitants à dix ans. Le rythme de construction sera sensiblement plus soutenu que celui de la dernière décennie.

Il implique la réalisation d'une trentaine de nouveaux logements en dix ans. Cette production de logements nouveaux représenterait globalement une consommation de 3 ha de terrain en dix ans.

B. Affirmer le rôle central du bourg

Il est important de continuer à affirmer le rôle central du bourg en y localisant l'essentiel des zones d'extension urbaine. Il s'agit de renforcer l'attractivité et la vitalité du bourg en permettant à une population nouvelle de bénéficier de l'offre en commerces et équipements qu'on y trouve. Les secteurs d'extension urbaine sont donc majoritairement localisés en continuité avec le bourg.

Pour lutter contre un étirement excessif le long de la route départementale, la commune souhaite donner de l'épaisseur au bourg en développant de nouveaux secteurs d'habitation en retrait par rapport à cet axe routier. Le développement de la partie nord du bourg est privilégiée au sud de façon à préserver la vallée longeant la zone agglomérée.

Seuls les villages des Granges, du Haut Boulay et de la Pâquerie pourront accueillir de nouvelles constructions, en remplissage de dents creuses.

C. Aménager les circulations

a. Prévoir une déviation de la RD 768

La révision du PLU a été notamment motivée par l'étude d'une déviation de la RD 768, route à grande circulation qui traverse le bourg. Cette réflexion, en gestation depuis de nombreuses années, a été réactivée récemment. Des réunions entre les communes concernées et le conseil général des Côtes-d'Armor ont permis de définir un principe de tracé au nord du bourg, rejoignant la départementale au niveau des Granges.

Ce projet devra faire l'objet d'études plus approfondies avant d'aboutir à un tracé définitif. En l'état actuel, il est prudent de réserver un secteur non constructible suffisant pour permettre l'implantation à moindre coût de cette route.

b. Des voies nouvelles dans le bourg

L'implantation de nouveaux secteurs d'habitation en arrière du bourg s'accompagnera de création de nouvelles voies pour desservir les nouvelles résidences. Ces voies auront également comme vocation d'assurer les déplacements internes au bourg sans emprunter la RD 768.

Ainsi, à l'occasion de l'aménagement des secteurs d'urbanisation future situés au nord du bourg, une voie sera créée et devra assurer la continuité entre VC 4 et le centre-bourg.

D. Réserver un espace destiné aux loisirs

L'actuel terrain de football, très excentré par rapport au bourg, est désaffecté depuis de nombreuses années. Ce site doit cependant être réservé au développement des activités de loisirs qui peut être rendu nécessaire par l'évolution des besoins de la population.

E. Favoriser un équilibre social de la commune

À Saint-Denoual, la part de logements locatifs est légèrement supérieure à la moyenne des communes de même type du département (20% des résidences principales). Cette part de logements locatifs doit être maintenue pour permettre d'assurer un renouvellement satisfaisant de la population. L'effort consenti pour la création de logements sociaux doit être poursuivi.

Ainsi, il convient de proposer une offre diversifiée et adaptée en logements, la diversité devant répondre aux attentes de ces ménages.

- *Favoriser la diversité de l'offre en terrains à bâtir*
- *Poursuivre la création de logements locatifs publics dans des grands bâtiments inoccupés en fonction des possibilités financières de la commune*

- *Favoriser la mixité des opérations d'aménagement*

L'installation de ménages exige une offre en accession à la propriété mais aussi en locatifs. Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir la réalisation de logements locatifs.

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

A. Prendre en compte les activités agricoles

Le maintien de conditions d'exploitation agricole viables passe par la prise en compte des sièges et bâtiments agricoles existants (principe de réciprocité énoncé par la loi d'orientation agricole n°99-754 du 9 juillet 1999) et par la préservation de zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement. Ainsi, un périmètre de protection de 100 m est imposé autour des installations classées et, dans la mesure du possible, l'implantation de tiers à moins de 100 m autour des sièges d'exploitation doit être évitée.

B. Favoriser l'accueil d'entreprises

Les entreprises implantées dans la zone d'activités du Beau Pommier participent à l'attractivité économique de la commune. À travers le nouveau PLU, il s'agit de maintenir le potentiel économique de la zone.

Dans le cadre de sa politique de développement économique, la communauté de communes du pays de Matignon cherche à développer un projet de zone d'activités intercommunale. La commune de Saint-Denoual dispose d'un atout important pour l'implantation d'un tel équipement avec la présence de la RD 768.

III. Préserver la qualité des milieux et des paysages

Saint-Denoual bénéficie de sites et d'ensembles architecturaux de qualité qui contribuent à la qualité du cadre de vie de la commune. Il s'agit de préserver et mettre en valeur les éléments les plus intéressants.

A. Mettre en valeur les espaces naturels

La commune dispose de sites naturels intéressants, notamment dans la partie est de la commune. Le secteur situé entre le cours du Guinguenoual et le Bois de Saint-Denoual présente un caractère bocager assez bien préservé et forme un paysage intimiste à mettre en valeur.

Dans le cadre de sa politique de développement touristique sur l'ensemble du pays de Matignon, l'Office du Tourisme cherche à développer les sentiers de randonnée à travers les communes rurales. La vallée du Guinguenoual constitue un maillon d'un projet de liaison pédestre entre la forêt de la Hunaudaye et le littoral ; un sentier pédestre pourrait y être implanté.

B. Préserver et valoriser les éléments remarquables du patrimoine

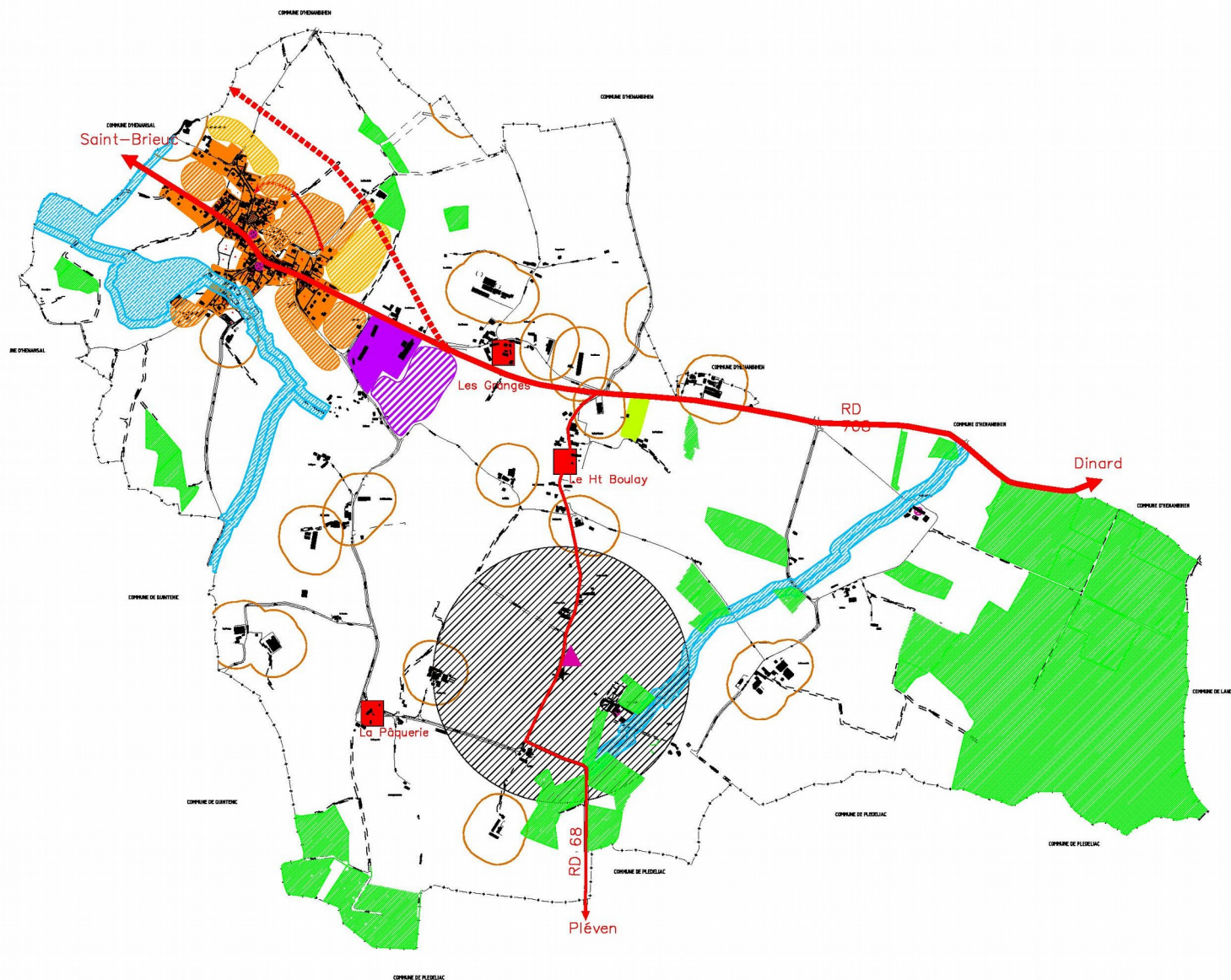
La commune abrite des ensembles architecturaux intéressants (château de la Guyomarais, ancien manoir de la Touche à Loup) qui méritent d'être préservés et mis en valeur.

Les dispositions réglementaires du PLU permettent la rénovation de ces bâtiments dans un objectif de mise en valeur du patrimoine ancien.

Révision n°1 du P.L.U.

Commune de
Saint-Denoual

Projet d'Aménagement
et de Développement
Durable



- La RD 768: route à grande circulation
- Autre route départementale

Orienter le développement urbain

- Zones urbaines actuelles à conforter
- Secteur d'urbanisation à court et moyen terme
- Secteur à urbaniser à long terme
- Villages à conforter
- Liaisons à aménager dans le bourg
- Projet de déviation de la RD 768
- Secteur destiné aux équipements de loisir

Soutenir le maintien et l'accueil des activités

- Périmètre de 100m autour des exploitations agricoles en activité au 01/01/2004
- Zone artisanale existante
- Zone d'activités intercommunale à implanter à la

Protéger et mettre en valeur le milieu naturel et le patrimoine bâti

- Boisement à protéger
- Zones humides à préserver
- Protection des monuments historiques
- ⊗ Bâtiment et ensemble architectural remarquable
- ▲ Sites archéologiques remarquables à protéger



Août 2004 — U222

Plan Local d'Urbanisme