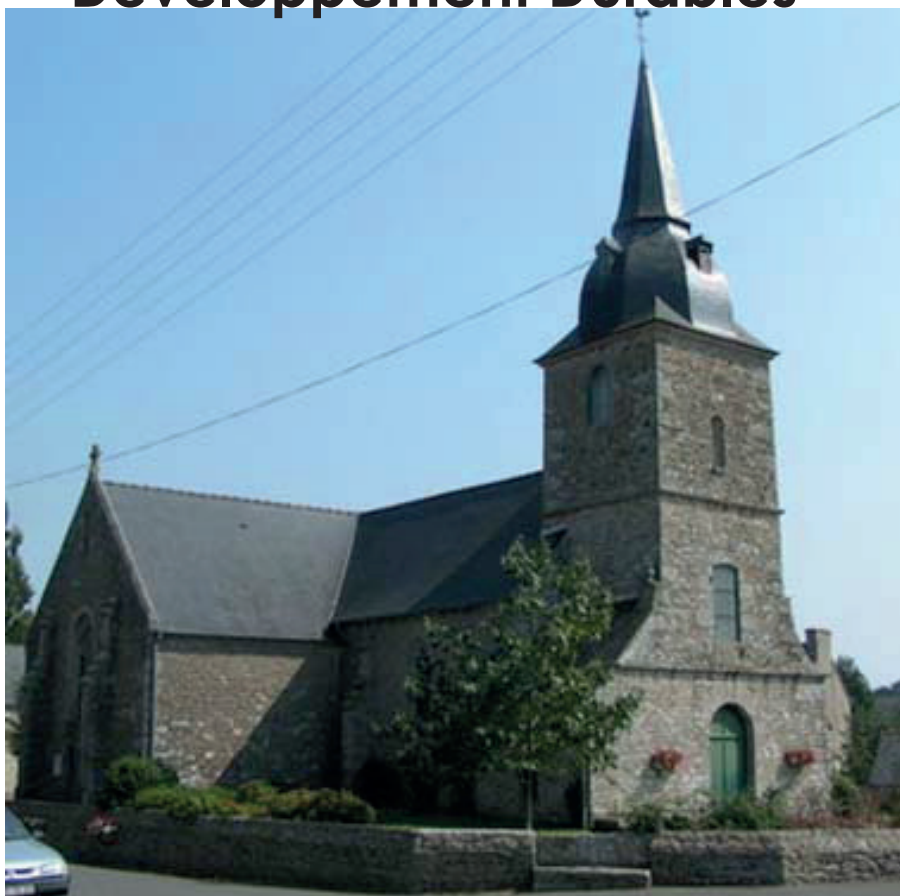


Département des Côtes d'Armor

Commune de Saint-Glen

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Q | Quarta

123 Rue du Temple de Blosne
35136 SAINT JACQUES DE LA LANDE
TEL : 02 99 30 12 12

Arrêté par délibération du Conseil
Municipal le : 27/04/2023

Approuvé par délibération du
Conseil Municipal le : 21/12/2023

AVRIL 2023

ELABORATION DU PLU

SAINT-GLEN

1.	RAPPELS LEGISLATIFS : LE CADRE DE LA DEFINITION DU PADD	3
2.	LE ROLE DU PADD	4
3.	LE PADD DE SAINT GLEN	5
1.	ŒUVRER POUR UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT ET MAITRISE	6
2.	AFFIRMER L'IDENTITE COMMUNALE EN OFFRANT UN CADRE DE VIE DE QUALITE	9
3.	CONFORTER L'IMAGE DU TERRITOIRE PAR LA REVALORISATION ET LA PRESERVATION DE SON ENVIRONNEMENT	10
4.	DEVELOPPER ET DIVERSIFIER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL	13
5.	RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE PAR LE DEVELOPPEMENT DES INFRASTRUCTURES	15
6.	SCHEMA DES GRANDES ORIENTATIONS	17

1. RAPPELS LEGISLATIFS : LE CADRE DE LA DEFINITION DU PADD

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme

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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Article L101-2 du Code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

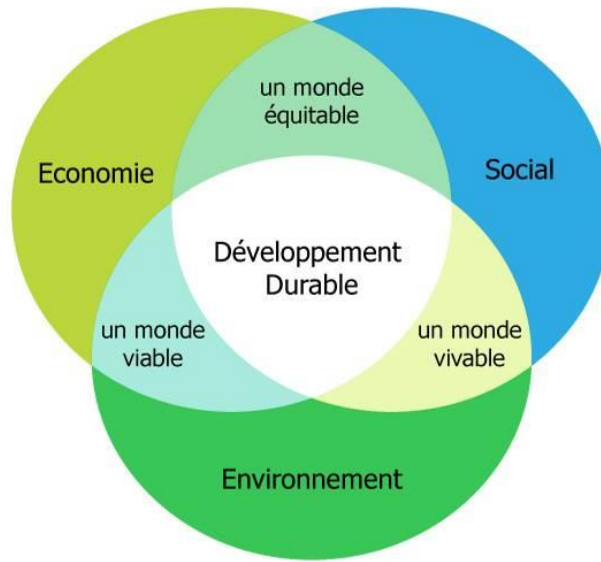
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

2. LE ROLE DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) traduit le projet communal de la commune. Il définit les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

C'est un document lisible, simple et concis donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.

Le développement durable vise à satisfaire les besoins des populations actuelles sans compromettre ceux des générations futures. Il englobe les dimensions économiques, sociales et environnementales.



3. LE PADD DE SAINT GLEN

Les principes suivants fondent le projet d'aménagement et de développement durables de la commune de Saint Glen :

Axe n°1 : Œuvrer pour un développement urbain cohérent et maîtrisé

Axe n°2 : Affirmer l'identité communale en offrant un cadre de vie de qualité

Axe n°3 : Conforter l'image du territoire par la revalorisation et la préservation de son environnement

Axe n°4 : Développer et diversifier le tissu économique local

Axe n°5 : Renforcer l'attractivité du territoire par le développement des infrastructures

1. ŒUVRER POUR UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT ET MAITRISE

1.1 Le choix d'une croissance maîtrisée

La commune a enregistré une croissance positive de sa population depuis 1990 et qui tend à s'accroître ces dernières années : entre 1999 et 2018, la population a augmenté de 79 personnes, soit une croissance annuelle de + 0,70% par an. La croissance démographique est principalement dynamisée par l'arrivée de nouvelles populations.

La commune de Saint Glen est caractérisée par une population assez jeune. Un pic de natalité a été observé sur la commune entre 2008 et 2013 (+1.19% de croissance annuelle). Celui-ci se maintient sur la période récente avec +0.89 % de croissance annuelle signe d'un renouveau et d'un dynamisme.

Commune principalement résidentielle (3.6 % de résidences secondaires), elle offre une proportion de logements locatifs répondant aux besoins locaux (16.2% des logements sont loués par des bailleurs privés et bailleurs sociaux en 2018 soit 44 logements). On note un parc de logements vacants faible et en diminution sur la période récente (8.2% en 2013 contre 4% du parc immobilier en 2021). Le parc a donc été rénové et revalorisé au cours de ces dernières années.

La consommation d'espace agricole et naturel générée par la construction de logements à Saint Glen a eu lieu essentiellement dans le cadre de constructions neuves d'habitation dans le centre-bourg au sein du lotissement communal, ainsi que dans l'espace agricole, le long des voies ou à l'intérieur des hameaux.

Un développement urbain cohérent et maîtrisé permettra à Saint Glen de préserver la qualité de vie des habitants :

- D'une part, un apport régulier de nouveaux ménages, notamment de jeunes couples avec enfants, permettra de maintenir le niveau d'équipement et notamment l'école ainsi que la dynamique associative locale,
- D'autre part, un effort sur les espaces libres en centre bourg réduira le processus d'artificialisation des sols dans une perspective de préservation des espaces agricoles et naturels.

La population de Saint Glen est évaluée à **634 habitants en 2018 (source : INSEE)**. Les élus ont fait le choix d'une croissance annuelle modérée de + 0,70% correspondant à celle observée sur le territoire communal entre 1999 et 2018. Ce taux de croissance doit permettre à terme d'accueillir 51 habitants supplémentaires dans le centre-bourg de Saint-Glen et ainsi de conforter les équipements communaux (écoles, salle des fêtes), les commerces et les services de proximité.

1.2 Conforter en priorité le développement du bourg

L'extension de l'urbanisation en campagne ne permet pas de développer la vie locale et est source de dysfonctionnements incompatibles avec la notion de développement durable : dégradation des paysages, multiplication des déplacements automobiles, coûts des réseaux à entretenir pour la collectivité. L'urbanisation linéaire le long des voies de circulation est à proscrire car elle morcelle les espaces agricoles et naturels, rompt les continuités écologiques et crée des ruptures dans le paysage.

Le bourg de Saint Glen s'est développé de manière linéaire, le long des axes de communications ne facilitant pas la vie locale et la cohérence en matière d'aménagement. Il convient donc, dans un premier temps, de ne pas fragiliser le centre-bourg par de nouvelles opérations non maîtrisées ou non intégrées au tissu existant.

La zone du centre bourg comporte encore des dents creuses qu'il s'agira de valoriser afin de conforter le centre bourg et de favoriser la densification du tissu urbain existant.

En complément de cette offre de logement, le projet communal vise à concentrer les développements urbains dans la continuité du centre-bourg. Ainsi, les extensions urbaines seront concentrées en continuité du tissu existant dans le but de combler les espaces libres et « d'épaissir » certains secteurs et dans le respect de la logique de développement concentrique du bourg.



Photographie aérienne : le bourg - Géoportail

Par ce choix, les élus souhaitent proposer des zones d'habitat dans le bourg, non seulement proches des équipements et services de proximité (école, mairie, salle des fêtes, commerce ...), mais également à côté de lieux de détente et de loisirs, afin de conforter et animer la vie locale.

1.3 Assurer un développement spatial organisé et économe en espace

La commune souhaite limiter la consommation d'espaces agricoles dans le cadre de son projet de développement en lien avec la loi climat et résilience (principe du Zéro Artificialisation Nette). La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers dédiés à l'habitat a été estimée à 5.50 ha entre 2011 et 2021 dont près de 4.00 hectares pour l'habitat, soit 0.55 ha en moyenne par an. La plupart de ces développements est intervenue en espace rural avec une densité de logements assez faible. Ainsi le projet de PLU vise à limiter les extensions urbaines destinées à l'habitat en favorisant la densification du tissu urbain soit une réduction de plus de 60% par rapport à la dernière période.

De plus, toutes les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter une densité de 17 logements par hectare soit une densité supérieure à celle affichée dans le SCoT du Pays de Saint-Brieuc.

1.4 Aménager et mettre en valeur le tissu urbain du bourg

La commune dispose d'un patrimoine bâti de qualité au cœur du centre ancien (église communale, fontaine Saint-Cassé) ; Il s'agit de les protéger et de les intégrer à l'aménagement du centre-bourg.

La commune souhaite pouvoir encadrer ses entrées de bourg afin de limiter la vitesse, de mettre en valeur les potentiels touristiques et paysagers de la commune. Ainsi les entrées du bourg doivent être aménagées dans le but de :

- **Améliorer la sécurité** des déplacements des usagers **et la lisibilité** de l'arrivée dans le bourg,
- **Permettre une attractivité** paysagère et la création d'espaces de transition entre la campagne et le bourg de Saint Glen,
- **Partager de manière équilibrée l'espace public** entre les différents modes de déplacements (véhicules motorisés, véhicules agricoles, cycles, piétons) dans le bourg et vers les équipements situés à proximité,

1.5 Maîtriser le développement des hameaux en campagne

Saint-Glen développe un mitage d'habitat en périphérie du bourg relativement important. Dans le cadre de la préservation des paysages, de la limitation des déplacements et d'économie d'espace agricole, il s'agit de pouvoir limiter l'urbanisation des hameaux.

Afin de préserver la qualité de vie et les paysages des hameaux de la commune, **seules les opérations de réhabilitation pourront être autorisées dans les hameaux. Toute nouvelle construction d'habitation isolée sera interdite, excepté les logements de fonction des exploitants.**

Les paysages de la commune sont très diversifiés notamment par la présence de boisements importants, et des bâtis de qualités dont l'église communale et de multiples corps de ferme, etc. Ces éléments attirent de nombreux ménages sur la commune en quête de calme et de nature.



Exemple de bâtis d'intérêt à réhabiliter – QUARTA

2. AFFIRMER L'IDENTITE COMMUNALE EN OFFRANT UN CADRE DE VIE DE QUALITE

2.1 Diversifier l'offre en logements en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle

La commune souhaite :

- **Adapter le parc de logements** pour offrir un parcours résidentiel complet sur la commune,
- **Favoriser la mixité sociale dans les opérations nouvelles** en poursuivant la construction de logements sociaux et logements locatifs,
- **Mixer les formes urbaines** afin de préserver l'équilibre social et spatial des populations en regroupant des programmes mixtes individuels/groupés selon la situation géographique des nouveaux quartiers et des équipements à proximité.
- **Permettre un renouvellement du centre bourg** en favorisant les mutations des logements inadaptés aux occupants actuels par la proposition de logements attractifs et adaptés aux besoins spécifiques de chaque type de population.

2.2 Maintenir et développer une offre d'équipements et de services adaptés aux besoins de la population

La commune dispose aujourd'hui d'une école, d'une bibliothèque, d'un city-parc, d'un terrain de sports, d'un boulodrome, d'un terrain de tennis ainsi que des associations proposant de nombreuses activités qu'il convient de maintenir et de pérenniser pour le bien-être de la population actuelle et à venir de Saint Glen.

La présence d'une école élémentaire favorise l'accueil de jeunes ménages sur la commune et représente un service de proximité indispensable à pérenniser.

3. CONFORTER L'IMAGE DU TERRITOIRE PAR LA REVALORISATION ET LA PRESERVATION DE SON ENVIRONNEMENT

3.1 Maintenir le patrimoine culturel de Saint Glen

Il convient de protéger le patrimoine archéologique de la commune en diffusant sa localisation et en assurant sa protection pour les sites les plus remarquables.

La commune possède également un patrimoine de la vie locale, qu'on appelle « petit patrimoine » religieux, architectural, rural, lié à l'eau (fontaines, lavoirs, puits...) non protégé mais qui mérite d'être conservé. Ainsi, le projet communal vise à assurer la préservation de ces éléments et d'encadrer leur évolution architecturale notamment les corps de ferme en permettant leur rénovation et réhabilitation lors de la cessation de l'activité agricole.



Fontaine Saint-Cassé,



Manoir de la Chaussière

3.2 Préserver et valoriser la trame verte et bleue

De nombreuses zones humides, quelques boisements épars et un maillage bocager peu développé sont recensés sur la commune.

Le bocage est un paysage de champs enclos de haies, de talus et de lisières boisées. Réseau formé par l'ensemble des éléments formant le bocage, le maillage bocager constitue une forêt linéaire qui permet le fonctionnement des espaces naturels en les reliant entre eux. Cette maille bocagère est un gage de biodiversité qui joue à la fois un rôle d'abri pour de nombreuses espèces animales et végétales et un rôle fort de corridor écologique. De plus, le maillage bocager permet d'améliorer la qualité de l'eau en limitant et ralentissant les ruissellements et en filtrant les écoulements avant leur arrivée dans les cours d'eau. Il permet également de préserver les sols en luttant contre l'érosion.

Malgré un paysage agricole caractérisé par l'absence de haies bocagères, la commune de Saint-Glen a su garder des boisements de qualité qu'il s'agit de protéger. Chaque milieu possède une qualité paysagère qui lui est propre, il convient donc d'adapter les outils de protection selon les milieux pour une meilleure cohérence. **Ces boisements constituent des réservoirs de biodiversité qu'il convient de protéger.**

La commune dispose d'un réseau hydrologique important dont la rivière du Gouëssant et du Quiloury qu'il est nécessaire de protéger. Il s'agit donc de protéger les zones humides, les vallées et les cours d'eau, pour limiter l'urbanisation sur ces espaces et ne pas entraver leur bon fonctionnement.

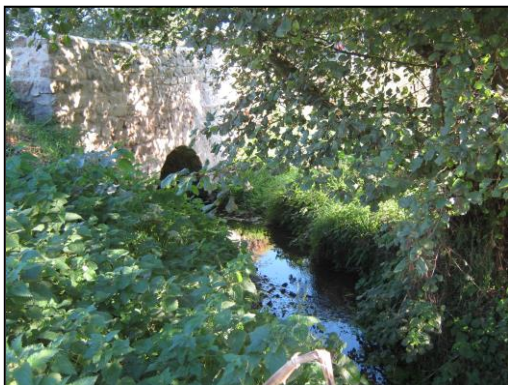
La commune s'investit également dans la reconquête de la qualité de l'eau, en veillant à protéger ses espaces naturels sensibles.

L'ensemble de ces espaces constitue la trame verte et bleue et noire de Saint-Glen, support de la biodiversité et des connexions écologiques. La commune souhaite programmer la sauvegarde de ces milieux en assurant la protection de la trame verte et bleue (cours, d'eau, bocage, zone humide, corridors écologiques).

La qualité paysagère et biologique de ces espaces sensibles impose leur protection en :

- **Veillant à l'évolution de la trame bocagère,**
- **Préservant les talus et les arbres remarquables,**
- **Récréant et protégeant le maillage bocager,** notamment aux abords des cours d'eau, permettant de filtrer les particules en suspension, et de limiter l'érosion des sols,
- **Préserver les fonds de vallées de toute nouvelle construction,**
- **Préservant les zones humides identifiées dans le respect des orientations du SDAGE et du SAGE,**
- **Protégeant et en entretenant les chemins de randonnées et les chemins creux pouvant y être raccrochés,**
- **En maintenant et en remettant en état les corridors écologiques tout autour du bourg,**
- **En mettant en valeur les espaces naturels par des aménagements légers sur leurs abords (Caos du Gouessant, sentier piéton, signalétique...)**

Cours d'eau de Saint Glen – QUARTA





4. DEVELOPPER ET DIVERSIFIER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

4.1 Protéger et soutenir l'activité agricole

Pour protéger l'activité agricole sur le territoire et offrir les conditions de pérennité nécessaires aux exploitations, la commune apporte un soin tout particulier à l'étude des périmètres de cette zone. Pour ce faire, la municipalité pose les principes suivants :

- **Affirmer le principe d'une zone agricole homogène,**
- **Bloquer l'urbanisation diffuse en milieu agricole.**

Si l'agriculture doit être préservée, le patrimoine bâti doit également être entretenu. Afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants, il convient de sauvegarder le patrimoine et de développer l'accueil touristique. Ainsi, **les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial** sont recensés et protégés, leur changement de destination est autorisé dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

Il s'agit de donner la possibilité aux exploitants agricoles de diversifier leur activité par la réhabilitation du bâti pour la création de chambres d'hôtes et de gîtes ruraux, dans le respect de la qualité architecturale du bâti.

De plus, il s'agira de mener une réflexion approfondie en amont des futurs projets d'aménagement afin de limiter la consommation de terres agricoles ou ayant un potentiel agricole.



Exploitations agricoles présentes sur la commune de Saint Glen – QUARTA

4.2 Maintenir et encourager le développement des commerces, des services et de l'artisanat en renforçant la mixité urbaine.

L'offre commerciale et de services de Saint-Glen reste peu développée. À la suite de la fermeture du bar-musée et du dépôt de pain, le territoire communal ne disposait plus que d'une épicerie de première nécessité. L'ouverture à venir d'un bar / épicerie / dépôt de pain situé rue de la Fontaine va permettre de redynamiser le centre-bourg de Saint-Glen. Il s'agira à terme de maintenir ces lieux facteurs de lien social sur la commune.

Aucune zone d'activités n'est présente sur la commune. Cependant, le secteur secondaire est assez bien représenté sur la commune avec la présence d'un menuisier, d'une coopérative agricole (CUMA), d'un garagiste moto, d'un électricien et d'un centre équestre.

S'agissant du secteur tertiaire, on recense plusieurs activités sur la commune avec la présence d'infirmières, d'entreprises de services à la personne, une onglerie. Il s'agira de maintenir ces entreprises sur le territoire communal en leur permettant d'évoluer. Le projet porté par la municipalité concernant la croissance démographique permettra également à terme d'augmenter la clientèle potentielle de ces commerces.



Commerces dans le centre bourg – QUARTA

Afin d'assurer le maintien de l'activité économique, la commune souhaite favoriser l'implantation de nouveaux commerces ou artisans dans le centre bourg en limitant les conflits d'usage. Une réflexion sur les anciens locaux commerciaux sera réalisée par la municipalité.

Il est nécessaire d'accorder aux artisans déjà installés au sein du bourg la possibilité de pouvoir adapter leurs locaux pour faire face aux mutations économiques rapides de notre économie. De plus, le maintien et la création d'activités économiques est indispensable pour développer l'attractivité de la commune. La commune souhaite encourager les initiatives individuelles. Il est toutefois fixé que l'installation de nouvelles d'entreprises non agricoles en secteur agricole, qui ne ferait qu'accentuer le mitage et affaiblir l'activité agricole, est proscrite. Il est donné la possibilité d'implanter les locaux d'activités artisanales en secteur à dominante d'habitat à condition que ceux-ci ne soient pas sources de nuisances (bruit, odeurs...) ou dangereux pour la population riveraine.

4.3 Favoriser les activités touristiques

La commune souhaite encourager le développement d'activités touristiques afin de générer de nouveaux emplois et de favoriser l'attractivité du territoire. En effet, l'approche touristique de la commune peut être une nouvelle source pour l'économie locale et permet de conforter l'image du territoire.

Le territoire communal riche de ses vallées et de ses paysages offre un potentiel touristique qu'il convient d'exploiter. La présence de structures d'hébergement sur la commune conjuguée à la présence de la vallée du Gouessant et de nombreux circuits pédestres (GR, circuit de la Vallée aux 7 Moulins...) viennent conforter le souhait des élus.

5. RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE PAR LE DEVELOPPEMENT DES INFRASTRUCTURES

5.1 Améliorer les conditions de déplacements

Le développement urbain de la commune s'est appuyé sur les axes de circulation historiques. Des aménagements ont été effectués récemment dans le centre bourg avec l'aménagement de trottoirs et de voies piétonnes afin de sécuriser au mieux les déplacements en cœur de bourg.

De plus, le caractère agricole de la commune multiplie les déplacements d'engins agricoles à travers le centre-bourg accroissant le risque d'insécurité.

La commune souhaite donc réorganiser ses déplacements de manière globale. Il s'agit tout d'abord de les réduire en accueillant de nouveaux logements dans les dents creuses en centre-bourg. Il s'agit également de hiérarchiser les voies afin d'assurer une meilleure lecture du territoire et d'accroître ainsi la sécurité.

Il s'agira de repenser le système de circulation afin de favoriser la cohabitation des différents usagers de la route notamment dans le centre-bourg, lieu de vie de la commune et de présence de l'école.

5.2 Favoriser et développer les déplacements doux sur la commune

Dans le cadre du projet communal et afin de limiter les déplacements motorisés, la commune souhaite développer les circulations douces.

Ainsi, il s'agit de mettre en place une logique de déplacement liant les équipements et l'habitat. Pour cela, le projet de PLU vise à rapprocher les nouvelles constructions du centre-bourg ou sont implantés les équipements.

Par ailleurs, le projet vise également à :

- Compléter le réseau de cheminement doux en centre-bourg afin d'offrir des parcours sécurisés entre les habitations et les différents équipements ;

- Définir des principes d'aménagement dans les zones d'urbanisation futures intégrant l'ensemble des modes de déplacements (voiries partagées, cheminements piétons, etc.) ;
- Maintenir les cheminements de randonnées existants sur l'ensemble du territoire communal (circuit de la Vallée aux Moulins, etc.) ;



Circuit pédestre – QUARTA

5.3 Développer les technologies de l'information et de la communication

Le déploiement de la fibre est en cours sur la commune. La commune souhaite couvrir son territoire au maximum afin de limiter les inégalités sociales. En effet, les nouvelles technologies numériques sont un important facteur d'intégration sociale notamment par le développement des communications via internet. Ces nouvelles technologies peuvent générer des emplois locaux notamment par le biais du télétravail.

De même, elles vont permettre à la commune de maintenir et d'attirer de nouvelles entreprises à la recherche de tels réseaux pour pouvoir développer leurs activités. Ces nouvelles technologies sont donc un atout pour la commune afin de générer des emplois locaux et de diversifier les activités économiques présentes sur le territoire.

6. SCHEMA DES GRANDES ORIENTATIONS

