

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR

COMMUNE DE
SAINT-QUAY-PERROS

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Révision du P.L.U. prescrite le :	12 avril 2001
Débat organisé au sein du Conseil Municipal le :	16 novembre 2001
P.L.U. arrêté le :	20 mars 2009
P.L.U. approuvé le :	26 février 2010
P.L.U. modifié le :	

Introduction

LES RAISONS DE LA REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article L123-6 du Code de l'Urbanisme, la commune de SAINT QUAY-PERROS, dans les Côtes d'Armor, a décidé, par délibération du Conseil Municipal, la mise en révision de son Plan Local d'Urbanisme (anciennement Plan d'Occupation des Sols).

Le POS en vigueur est ancien et n'offre **plus de disponibilités foncières** puisque les dernières zones à urbaniser sont en passe de l'être et les terrains privés ne sont pas mis sur le marché. Ceci veut dire que la commune ne peut répondre à une forte demande de constructions sur son territoire.

Les raisons qui militent pour l'engagement de cette procédure concernent notamment :

- o La nécessité de **permettre les développements futurs** en prenant en compte **la pérennité des équipements publics, les problématiques de fonctionnement du territoire et de densité.**
- o La nécessité de **protéger et valoriser les milieux naturels ainsi que le patrimoine architectural.**
- o La nécessité d'**actualiser** le document au regard des **nouvelles données socio-démographiques et d'intégrer les nouvelles législations** : loi sur l'eau, loi Barnier, loi d'orientation agricole, loi Solidarité Renouvellement Urbain, loi Urbanisme et Habitat, loi de Modernisation de l'Economie...

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La loi S.R.U. relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, qui a rénové les documents d'urbanisme que sont les Plans d'Occupation des Sols, a doté les collectivités locales, par le biais du P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), d'un **outil de planification** permettant d'organiser le développement et l'aménagement de leur territoire **dans un souci de développement durable.** C'est une nouvelle pièce écrite du dossier du P.L.U.

Le nouveau libellé de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008, dite « loi de Modernisation de l'Economie », indique que : « **Le P.A.D.D. définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.** »

L'article R 123-3 précise que le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. Il s'agit, pour la collectivité, d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le P.L.U., par le biais du P.A.D.D., intègre donc, dans une **réflexion globale**, tous les projets d'aménagement intéressant la commune afin de **traduire le projet politique pour les années à venir**.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable n'est pas opposable** aux permis de construire ni à aucuns travaux mais assure la cohérence de l'ensemble du document d'urbanisme.

1. Synthèse du diagnostic territorial

L'analyse urbaine, paysagère et socio-économique de la commune a permis de dégager les spécificités de SAINT QUAY-PERROS en terme d'environnement, de qualité, d'habitat, d'activité, d'équipement. Ces spécificités sont rappelées ci-après :

SITE NATUREL ET URBAIN :

- . site contraint : commune très allongée, limitée par des vallées encaissées ;
- . un développement urbain en chapelet le long de la RD 788 ;
- . un environnement naturel préservé, bien que limité en surface ;
- . peu de surfaces boisées, mais une impression végétale forte du fait de la présence de talus et haies bocagères ;
- . présence de trois cours d'eau et d'un petit patrimoine lié à l'eau : fontaines, lavoirs ;
- . des panoramas et belvédères sur la mer depuis le tiers Nord de la commune ;
- . une urbanisation relativement récente et étirée.

LIAISONS :

- . une commune coupée en deux, du Nord au Sud, par la RD 788 ;
- . des liaisons transversales limitées et peu sécurisées ;
- . un réseau de sentiers pédestres et équestres balisé.

PATRIMOINE :

- . un patrimoine limité mais de grande qualité : deux manoirs, une chapelle, une allée couverte, plusieurs fontaines ;
- . un édifice protégé (Eglise de Saint-Quay).

POPULATION ET HABITAT :

- . une augmentation constante de population ;
- . une forte densité, qui s'explique par la taille de la commune ;
- . une tendance générale au vieillissement (22% de personnes de plus de 60 ans en 2004 contre 17% en 99) ;
- . une taille de ménages en baisse.
- . une augmentation des résidences principales et une baisse de la vacance ;
- . un manque de logements locatifs et de petits logements ;
- . un parc de logements récent et en bon état ;
- . un développement des migrations alternantes.

ACTIVITES :

- . un réseau d'entreprises commerciales et artisanales développé ;
- . une activité agricole limitée à trois exploitations.

EQUIPEMENTS ET SERVICES :

- . un niveau correct d'équipements et de services. Pour compléter ce réseau, il conviendrait cependant de favoriser l'installation d'une poste (un relais-poste fonctionne déjà dans la galerie de l'Intermarché) ou d'une pharmacie par exemple.

2. Contraintes et potentialités

Les contraintes constituent les éléments qui entravent le développement de la commune ou peuvent être source de dysfonctionnements ou de conflits.

En matière de développement, ces contraintes sont :

- les caractéristiques actuelles de la RD 788 et le manque de liaisons transversales sécurisées ;
- la nécessité de préserver un milieu agricole et naturel de qualité,
- l'absence de traitement de la façade urbaine sur la RD 788.

Les potentialités constituent les éléments sources de développement. Sur la commune, il s'agit :

- d'une situation géographique privilégiée entre le bassin d'emploi de Lannion et le site balnéaire de Perros-Guirec ;
- d'une dynamique commerciale et artisanale forte ;
- d'opportunités foncières à l'intérieur et à proximité immédiate des pôles bâtis existants.

3. Enjeux de la révision générale

Pour mettre en œuvre leur P.A.D.D., les communes ne doivent plus seulement réfléchir en terme de développement de l'urbanisation et de gestion de l'espace mais présenter également l'ensemble les projets et actions envisagés pour fonder une **politique de développement durable cohérente, et adaptée aux spécificités** de leur territoire.

Dans cette optique, l'enjeu principal pour SAINT-QUAY-PERROS est **de préserver les qualités paysagères de son site et la qualité de vie qui en découle, « Le calme à deux pas de la mer » (comme l'évoque le slogan de la commune), tout en permettant l'accueil**, dans de bonnes conditions, **de nouveaux habitants et d'activités** en liaison avec le pôle d'emplois de Lannion.

Le P.A.D.D. a donc pour but de **mettre en cohérence** les différentes actions qui permettront la mise en œuvre de cet objectif. Dans cette optique, les projets et actions de développement, de préservation et d'aménagement retenus s'orientent donc selon 4 axes :

1. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES QUALITÉS DU SITE

Il s'agit de **préserver l'ambiance spécifique de la commune au travers de son patrimoine** architectural significatif et de ses éléments de paysage remarquables : maillage bocager, boisements, bords de cours d'eau, vallées, chemins, sentiers de randonnée, manoirs... Ces éléments sont reportés sur le plan des protections paysagères.

Le document d'urbanisme précédent possédait déjà plusieurs dispositions quand à la préservation de certains sites et paysages naturels. Des mesures complémentaires sont mises en œuvre concernant, par exemple, la protection des bords de rivière, des masses boisées et du bocage.

Au niveau du bâti ancien, ou des constructions nouvelles, et de leur intégration dans l'environnement, qu'il soit bâti ou naturel, la collectivité a jugé utile de prévoir des dispositions spécifiques. Ces dispositions précisées au règlement concernent par exemple :

- L'implantation des constructions, la volumétrie, le choix de matériaux de qualité... ;
- Le traitement des espaces extérieurs, des clôtures, des plantations...

2. RENFORCER LE CENTRE BOURG ET LES QUARTIERS D'HABITAT STRUCTURES

Les besoins d'ici 10 ans ont été fixés par les services de l'Etat autour de **120 logements nouveaux**, ce qui est un peu en dessous du rythme de constructions constaté depuis 2000 sur la commune. Cette perspective doit permettre à la commune de maintenir son niveau de population au dessus de 1500 habitants.

Le document d'urbanisme doit assurer cette capacité d'accueil à la fois par la **densification des secteurs urbains existants** et par la **prévision de nouveaux secteurs**. Il s'agit bien d'organiser les développements urbains futurs dans le respect du développement durable, c'est-à-dire sans surconsommation des espaces naturels et ruraux, donc sans dispersion du bâti (mitage) et sans gaspillage des ressources naturelles (eaux, forêts...) mais également avec la préoccupation d'assurer la mixité sociale de la population, conformément aux préconisations du P.L.H.

C'est pourquoi, les orientations d'aménagement proposent la réalisation de **programmes de logements mixtes** (logements individuels, en bande ou intermédiaires et petits collectifs) et imposent la réalisation de **20% de logements sociaux** dans les zones A Urbaniser de plus de 20 logements.

Pour la collectivité, il s'agit aussi de prévoir un **développement progressif de l'urbanisation**, par une hiérarchisation des zones à urbaniser (1AU et 2AU) afin de favoriser un développement urbain harmonieux et une gestion raisonnée des besoins en équipements publics.

3. CONFORTER UNE STRUCTURE ECONOMIQUE FONDEE SUR LE COMMERCE (EQUIPEMENTS DE LOISIRS ET DE LA MAISON) ET L'ARTISANAT

Il s'agit de profiter de la présence d'une desserte routière majeure pour favoriser le développement des activités commerciales et artisanales. Pour confirmer la dynamique actuelle, il est important de prendre appui sur les structures existantes, déjà implantées le long de la RD 788.

La commune souhaite également que l'actuelle zone commerciale et artisanale de Keringant soit requalifiée afin de permettre la revalorisation de l'entrée de Saint-Quay.

Si la collectivité a choisi pour l'instant de confirmer la vocation économique de ce secteur, elle souhaite cependant que l'affectation de ce site puisse être réétudiée en fonction de l'état d'avancement des projets de la Communauté d'Agglomération.

Du point de vue agricole, il est important pour la collectivité d'assurer la pérennité des 3 exploitations encore en activités (même si l'arrêt d'une des exploitations est prévue à court terme), en organisant les développements urbains en continuité ou en densification des pôles bâtis existants et à l'écart des sièges d'exploitation.

Le respect de cet objectif permet également de maintenir des coupures vertes le long de la RD 788 (au niveau de Keringant Nord, Tremelven Bras et Placen Veuglen) et au sein d'un territoire fortement urbanisé entre la Côte de Granit Rose et l'agglomération lannionnaise.

4. PREVOIR LES AMENAGEMENTS NECESSAIRES AU DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE ET A L'AMELIORATION DE SON FONCTIONNEMENT

Equipements :

Il s'agit de **prévoir les équipements** nécessaires à la collectivité et donc de localiser les terrains permettant de réaliser ces futures installations (cimetière, équipements sportifs ...).

Aménagement de l'espace et déplacements :

Les réflexions sur cette thématique ont permis de localiser les futures zones d'habitat par rapport aux axes de circulation principaux, en liaison avec les migrations alternantes quotidiennes. C'est pourquoi, les zones de développement ont été étudiées, entre autres, en fonction de la localisation des futurs giratoires prévus à l'occasion du ré-aménagement de la RD 788.

Le projet communal prévoit également de **préserver les chemins** pédestres et cycles existants, et de renforcer les déplacements doux, notamment entre le bourg, ses quartiers immédiats, et les équipements existants ou futurs ainsi que les commerces. Les futurs quartiers d'habitat devront ainsi prévoir la création de cheminements doux et permettre autant que possible la connexion au réseau existant.

Il s'agit enfin pour la collectivité d'intégrer le **projet d'aménagement de la RD 788** porté par le Conseil Général. Ce projet a fait l'objet d'une longue concertation entre la commune de SAINT-QUAY-PERROS, les services de la Direction des Infrastructures et des Transports du CONSEIL GENERAL des Côtes d'Armor et LANNION TREGOR AGGLOMERATION. Les discussions ont permis d'aboutir à un consensus visant à améliorer la circulation sur la départementale et sécuriser les déplacements transversaux sur le territoire communal. C'est pourquoi 2 rond-points sont prévus au niveau de St Meen et de Keregat-Ker Noël. Des contre-allées routières et cycles, parallèles à la RD, permettront les

déplacements internes à l'agglomération dans de bonnes conditions de sécurité ; ceci malgré la fermeture de nombreux carrefours.

Le P.L.U. prévoit aussi d'intégrer le projet communautaire de **déviations Nord de Lannion**, axe Trégastel/Trébeurden inscrit au Schéma Directeur,

3. Le projet d'aménagement et de développement durable

ENJEUX	OBJECTIFS	ACTIONS
PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES QUALITÉS DU SITE.	. Protéger les éléments caractéristiques du patrimoine bâti et paysager. . Préserver l'identité de la commune. . Améliorer l'image de la commune depuis la RD 788.	- Renforcer la protection des sites de vallées et des zones humides. - Renforcer la protection des boisements, des talus et haies bocagères. - Identifier et préserver le patrimoine bâti isolé. - Préserver le panorama sur la mer par la création d'un belvédère. - Maîtriser l'urbanisation aux abords de la RD 788 par le (re)traitement de la façade urbaine : traitement paysager, et architectural des constructions.
RENFORCER LE CENTRE-BOURG ET LES QUARTIERS D'HABITAT STRUCTURÉS.	. Offrir de nouvelles possibilités de logements répondant aux demandes. . Diversifier l'offre en logements. . Assurer un développement urbain harmonieux.	- Permettre l'urbanisation nouvelle à proximité immédiate ou à l'intérieur des zones d'habitat existantes. - Prévoir la réalisation de logements sociaux. - Mettre en place une réglementation plus favorable à la densification.
CONFORTER UNE STRUCTURE ÉCONOMIQUE FONDÉE SUR LE COMMERCE (ÉQUIPEMENTS DE LOISIRS ET DE LA MAISON) ET L'ARTISANAT.	. Favoriser l'installation d'activités en valorisant l'atout géographique de la commune (limitrophe de Lannion). . Améliorer l'environnement des zones d'activités, donc l'image de la commune.	- Développer les pôles d'activités existants. - Intégrer ces projets dans une démarche de qualité environnementale (programme « Bretagne Qualiparc »). - Requalifier et améliorer le fonctionnement de l'actuelle ZA de Keringant (signalétique, accès, traitement de la façade urbaine, gestion des eaux pluviales...).

ENJEUX	OBJECTIFS	ACTIONS
PRÉVOIR LES AMENAGEMENTS NÉCESSAIRES AU DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE ET À L'AMÉLIORATION DE SON FONCTIONNEMENT.	. Améliorer la structure viaire. . Programmer les nouveaux équipements.	- Réaménager la RD 788 : amélioration de la sécurité et des liaisons Est/Ouest par la création de giratoires aux carrefours principaux (St Méen et Ker Noël). Améliorer le traitement paysager de la voie et des circulations piétonne et cycle. - Renforcer le réseau de voies vertes. - Créer une voirie nouvelle de contournement Nord de Lannion depuis le rond-point du Cruguil. - Prévoir l'extension des équipements sportifs. - Prévoir l'extension du cimetière.

Les actions envisagées pourront être mises en œuvre soit dans le cadre réglementaire du P.L.U., soit à l'initiative de la commune, voire du département pour certains projets (notamment le traitement de la voirie départementale).