

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **RÉVISION**



## **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

Arrêté le : 05 février 2008  
Approuvé le : 28 octobre 2008  
Rendu exécutoire le : 05 novembre 2008

# SOMMAIRE

<b>LE CADRE ET LA DÉMARCHE</b>	<b>2</b>
1. QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?	3
2. LE PADD : UNE DÉMARCHE RÉGIE PAR LA LOI	3
<b>LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DÉFINIES PAR LA COMMUNE DE SAINT RIEUL</b>	<b>5</b>
1 <sup>ère</sup> orientation : assurer l'accueil d'une nouvelle population dans un cadre de vie rural conservé et en répondant aux besoins de la population présente et à venir	6
2 <sup>ème</sup> orientation : renforcer le tissu économique local et maintenir l'attractivité de la commune	8
3 <sup>ème</sup> orientation : mettre en valeur les éléments du patrimoine naturel et protéger les ressources naturelles pour ainsi préserver les paysages ruraux de Saint-Rieul	9

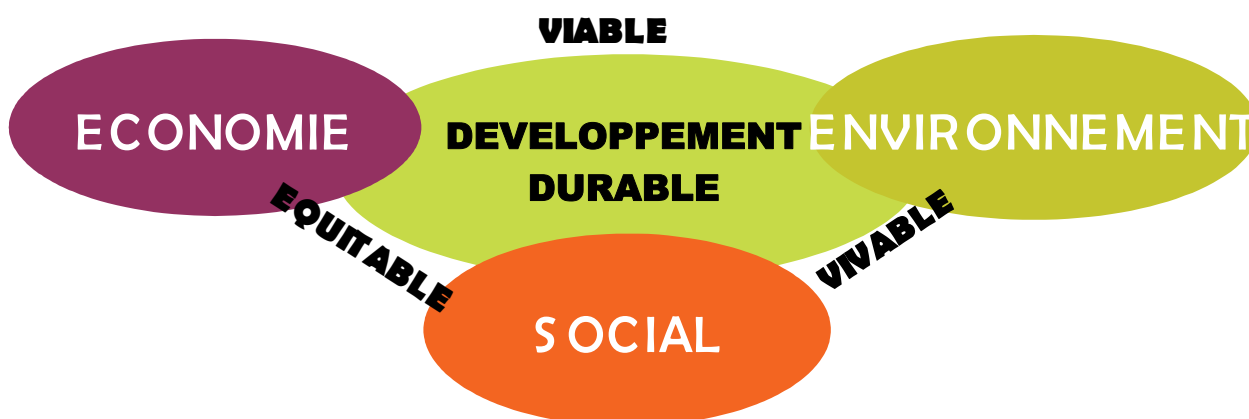
# **LE CADRE ET LA DÉMARCHE**

## 1. QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?

Un développement est durable s'il permet de satisfaire aux besoins des populations actuelles sans compromettre ceux des générations futures.

En effet, le développement économique ne peut plus se concevoir sans prendre en compte les aspects sociaux, la lutte contre les inégalités et le respect de l'environnement. L'idée est que le développement ne peut être durable que si cette durabilité est à la fois économique, sociale et environnementale. Les modes de développement qui mettent en péril les ressources naturelles, accroissent les inégalités entre les populations, sont voués à l'échec à plus ou moins long terme. Le concept de développement durable s'appuie sur les 3 principes suivants :

- principe de solidarité : solidarité entre les peuples et les générations. Le développement doit profiter à toutes les populations ;
- principe de précaution : se donner la possibilité de revenir sur des actions quand on n'est pas sûr de leurs conséquences ;
- principe de participation : associer la population aux prises de décision.



## 2. LE PADD : UNE DÉMARCHE RÉGIE PAR LA LOI

La loi de « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000, met fin à la politique de la ville menée ces dernières décennies. Opérant une véritable rupture, elle bouleverse la conception du droit de l'urbanisme, impose une nouvelle vision de la ville et remodèle le cadre des interventions publiques. Elle s'inscrit dans deux idées-forces, réflexions fondamentales sur la ville :

- la première idée-force est la notion de développement durable qui implique que le développement des sociétés modernes soit spatialement économe et soucieux de l'environnement tout en permettant une solidarité entre les habitants des milieux urbains et entre les espaces urbains et ruraux ;
- la deuxième idée-force est que l'organisation du territoire doit assurer, ou renforcer la cohésion territoriale et sociale en assurant une diversité urbaine et une mixité sociale.

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme (modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003) indique que les Plans Locaux d'Urbanisme comportent « un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ».

**Le débat et la validation des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement ont pris place lors de la réunion du conseil municipal du 14 novembre 2006.**

Les orientations particulières d'aménagement, relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager font l'objet d'un autre document. Néanmoins, ces orientations doivent être en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

**LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES  
D'URBANISME ET  
D'AMÉNAGEMENT DÉFINIES PAR  
LA COMMUNE DE SAINT RIEUL**

Au regard des premiers éléments de diagnostic et des différentes contraintes, tant physiques, qu'économiques ou que réglementaires, les élus de la commune ont retenu les grandes orientations suivantes :

## **1<sup>ERE</sup> ORIENTATION : ASSURER L'ACCUEIL D'UNE NOUVELLE POPULATION DANS UN CADRE DE VIE RURAL CONSERVE ET EN REpondANT AUX BESOINS DE LA POPULATION PRESENTE ET A VENIR**

*L'urbanisation résidentielle de Saint-Rieul s'est développée :*

- *au niveau du nouveau bourg autour de l'Eglise et des bâtiments publics sous forme d'habitat individuel et dispersé,*
- *sous forme linéaire le long de la RD 55,*
- *récemment, sous forme de lotissements, en profondeur.*

*Un village rural, le Bourchonnet, se situe en continuité directe du bourg. L'activité agricole est encore présente.*

*L'espace rural est essentiellement destiné à l'activité agricole même si quelques habitations sont dispersées.*

*La commune dispose de quelques équipements publics localisés essentiellement au niveau du centre bourg.*

### **■ En faisant le choix de la poursuite de la tendance démographique actuelle**

La croissance démographique actuelle et attendue doit être accompagnée afin de conserver le cadre de vie rural de la commune.

- Ce choix d'une poursuite de la croissance démographique **implique une estimation de la population à environ 570 habitants à l'horizon 2017** (contre 450 en 2007, estimation faite à la vue des projets en cours).
- Ceci nécessitera la **construction d'environ 5 logements neufs/ an sur 10 ans**. En prenant une **superficie moyenne de terrains constructibles de 750 m<sup>2</sup>** (hors VRD), et un coefficient de marché multiplicateur de 2, **on aboutit à une surface à réserver à l'urbanisation de 10 hectares.**

Les élus ont fait le choix d'une croissance raisonnée et maîtrisée (2,4% de croissance démographique annuelle), afin de répondre aux demandes d'installation nombreuses, mais également afin de pouvoir répondre aux besoins de cette nouvelle population.

- **En concentrant et contenant l'offre en terrains constructibles dans et autour du bourg dans un souci de gestion équilibrée de l'espace :**
  - **Aux abords du centre-bourg** : il est important de proposer des zones d'habitat proches des services de proximité existants (écoles, équipements collectifs, ...).
  - **En privilégiant une urbanisation en profondeur**. Il s'agit, en priorité, de densifier la structure urbaine afin de contrôler l'étalement des constructions qui dégrade la qualité des espaces naturels et qui mite l'espace rural.
  - **En favorisant le rapprochement du village du Bourchonnet et du bourg** afin de faire un ensemble urbanisé homogène.
  - **En encourageant l'urbanisation en profondeur le long de la RD 55** afin de renforcer et de marquer plus nettement l'entrée sud du bourg de Saint-Rieul et profiter de la proximité des réseaux.
  - Dans l'espace rural, **en permettant éventuellement le changement de destination du bâti existant** sans nuire à l'activité agricole.
  
- **En diversifiant l'offre en logements dans un souci de mixité sociale et d'intégration des populations**
  - **En permettant l'accueil et l'intégration de toutes les populations** en poursuivant le programme de création de logements sociaux au bourg.
  - **En favorisant la mixité générationnelle** des nouveaux quartiers pour permettre aux personnes seniors de se rapprocher du bourg et aux jeunes de s'installer sur la commune.
  - **En constituant des réserves foncières communales** par l'intermédiaire du Droit de Préemption Urbain sur les zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU) permettant à la collectivité d'acheter des terrains en priorité en vue de projets de création de logements ou d'équipements publics.
  
- **Préserver le cadre de vie rural de la commune tout en anticipant sur les besoins de la population présente et à venir.**
  - **En conservant et améliorant le niveau d'équipements publics existant :**

La commune prévoit notamment :

- la mise aux normes de la cuisine de la salle des fêtes,
- une nouvelle salle mise à disposition des associations.

### → En préservant l'identité rurale de la commune

Un recensement du patrimoine bâti de la commune a été effectué. **Sa préservation et sa mise en valeur seront encouragées** pour la mémoire collective et la transmission du patrimoine aux générations futures.

**L'entretien et la reconversion du bâti** seront autorisés à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole

La commune s'est engagée dans un programme de reconstitution du bocage. Son action continue par la **conservation des talus bocagers faisant partie intégrante du patrimoine naturel communal**, pour leur valeur écologique et paysagère.

### → En améliorant la qualité des espaces publics et la sécurité des déplacements

**Affirmer les vocation d'entrée de bourg le long de la RD 55** afin d'améliorer la sécurité des usagers par des aménagements adaptés en concertation avec le Conseil Général.

**Réfléchir à des liaisons souples** entre les espaces de vie et les espaces publics par la mise en œuvre d'emplacements réservés.

## **2<sup>EME</sup> ORIENTATION : RENFORCER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL ET MAINTENIR L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE**

*L'activité agricole est importante sur la commune à la fois d'un point de vue économique mais également d'un point de vue paysager. Les terres et exploitations agricoles, doivent donc être préservées comme outil de cette activité de polyculture élevage.*

*La commune accueille une entreprise de fabrication d'emballages qui emploie quelques habitants et elle dispose de terrains susceptibles de recevoir d'autres activités le long de la RD 776.*

*La compétence économique a été transférée à Lamballe Communauté.*

### ■ Préserver l'avenir des exploitations agricoles

→ En préservant les terres, les bâtiments agricoles et également les habitations des agriculteurs.

→ **En appliquant les principes de réciprocité sur l'ensemble du territoire communal**, afin de ne pas apporter de nuisances aux exploitations et permettre leur extension éventuelle. **Les terrains à ouvrir à l'urbanisation seront notamment choisis en fonction de leur moindre impact sur le domaine agricole.**

### ■ Maintenir et prévoir l'accueil d'activités industrielles et artisanales sur la commune

→ **En proposant à Lamballe Communauté la création d'une zone industrielle d'intérêt communautaire** le long de la RD 776 compatible avec la servitude liée à une canalisation.

→ **En poursuivant l'accueil d'activités artisanales** compatibles avec l'habitat sur l'ensemble du territoire.

## ■ Conforter l'offre commerciale de proximité du centre-bourg

- **En maintenant les commerces existants.** Centraliser l'offre de commerce permet de maintenir un bourg dynamique et de faire de celui-ci un espace favorisant le lien social.

## **3<sup>EME</sup> ORIENTATION : METTRE EN VALEUR LES ELEMENTS DU PATRIMOINE NATUREL ET PROTEGER LES RESSOURCES NATURELLES POUR AINSI PRESERVER LES PAYSAGES RURAUX DE SAINT-RIEUL**

*Un pré-recensement des zones humides a été effectué par Lamballe Communauté et a été validé par une commission composée d'acteurs locaux.*

*La commune a mis en oeuvre avec le Conseil Général un projet de reconstitution du maillage bocager. Cette action doit être poursuivie.*

## ■ Lutter contre la banalisation des paysages et préserver l'identité communale en :

- **Conservant les chemins ruraux**, possibles supports à des sentiers de randonnée.
- **Conservant au maximum les talus et les haies** faisant partie intégrante du patrimoine naturel communal, tant pour leur valeur écologique (habitat pour de nombreuses espèces), que paysagère.
- **Conservant les boisements les plus remarquables** de la commune.

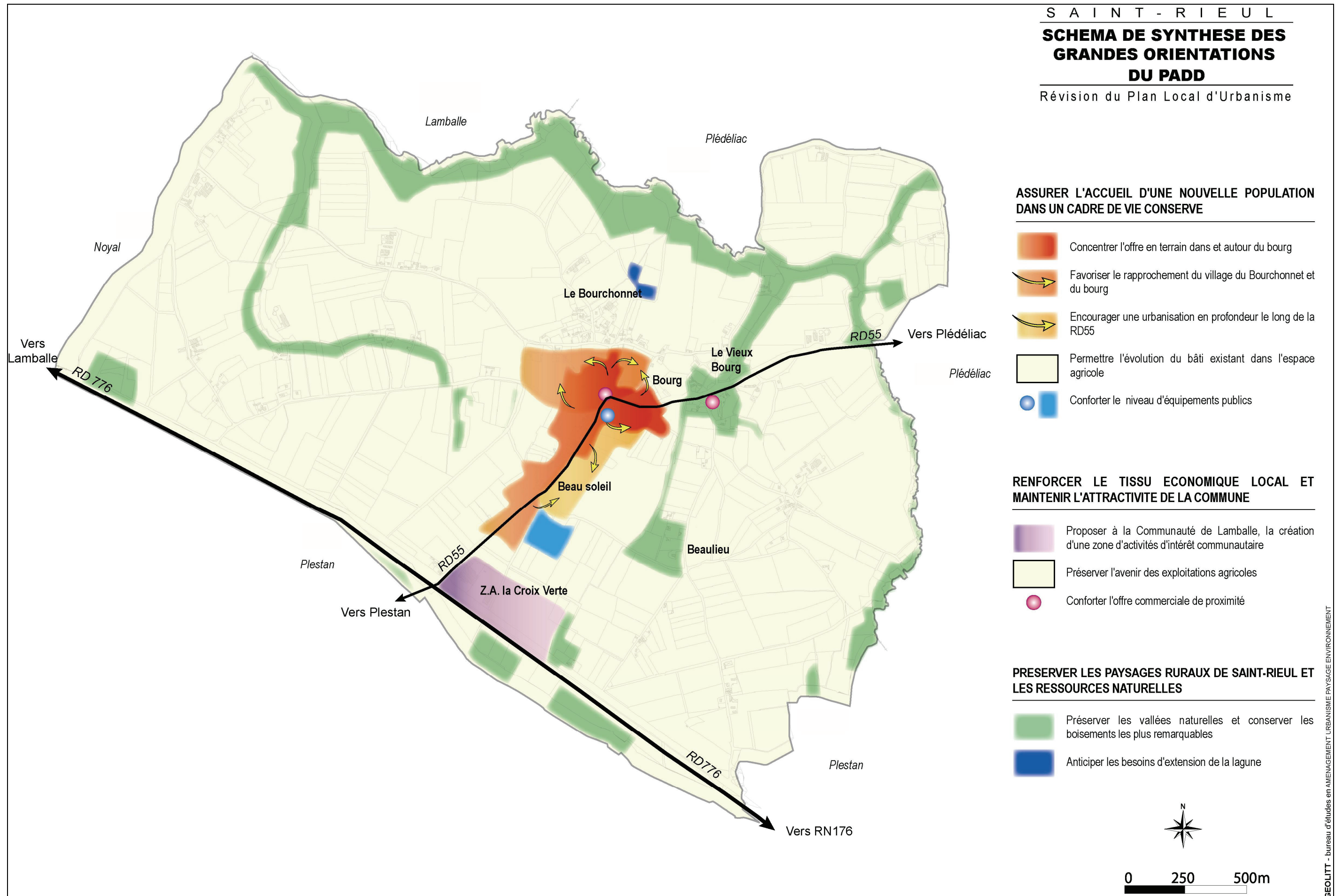
## ■ Préserver les ressources naturelles et principalement la qualité des eaux en :

- **Conservant les éléments naturels tels que les talus et les haies** dont la position (en fond de vallons, perpendiculaire à la pente) et la composition (talus + haies, strates arborée, arbustive et herbacée) favorisent l'autoépuration des eaux.
- **Identifiant et préservant les vallées humides et les zones humides** de la commune qui jouent un rôle important dans l'épuration naturelle des eaux.
- Poursuivant **la lutte contre les sources de pollution dans le domaine de l'assainissement** en ne permettant les constructions nouvelles que sur les seules zones dont le raccordement au réseau d'assainissement collectif est prévu ou sur celles où l'aptitude des sols à l'assainissement autonome est vérifiée.
- **En anticipant sur les besoins d'extension du système d'assainissement actuel.**
- **En mettant en œuvre un Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP)** afin de d'améliorer et de globaliser à l'échelle communale la gestion du ruissellement. La réalisation en parallèle du PLU et du SDAP permettra un développement raisonné et cohérent de l'urbanisation.

S A I N T - R I E U L

**SCHEMA DE SYNTHESE DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD**

Révision du Plan Local d'Urbanisme



**ASSURER L'ACCUEIL D'UNE NOUVELLE POPULATION DANS UN CADRE DE VIE CONSERVE**

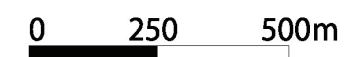
- Concentrer l'offre en terrain dans et autour du bourg
- Favoriser le rapprochement du village du Bourchonnet et du bourg
- Encourager une urbanisation en profondeur le long de la RD55
- Permettre l'évolution du bâti existant dans l'espace agricole
- Conforter le niveau d'équipements publics

**RENFORCER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL ET MAINTENIR L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE**

- Proposer à la Communauté de Lamballe, la création d'une zone d'activités d'intérêt communautaire
- Préserver l'avenir des exploitations agricoles
- Conforter l'offre commerciale de proximité

**PRESERVER LES PAYSAGES RURAUX DE SAINT-RIEUL ET LES RESSOURCES NATURELLES**

- Préserver les vallées naturelles et conserver les boisements les plus remarquables
- Anticiper les besoins d'extension de la lagune



GEOUITT - bureau d'études en AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT