

PLU



COMMUNE DE PLEUCADEUC

II - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Projet arrêté en date du 28 mai 2019	
Enquête publique du 20 septembre 2019 au 21 octobre 2019	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 17 décembre 2019	

Soumis au débat du conseil municipal du 19 février 2019



DM
EAU | 

TICA

LA
BOITE
DE
L'ESPACE

URBANISTES ASSOCIÉS

Sommaire

Introduction	4
1. Cadre législatif du PADD	4
2. Contexte de la révision	4
3. Organisation du PADD	5
I. Consolider et renouveler un bourg dynamique, cœur de vie de la commune	7
1. Un cœur de bourg reconfiguré et intensifié, au service d'une offre commerciale renforcée	8
2. Un tissu urbain maillé et renforcé, en articulation avec une trame paysagère soulignée.....	10
3. Des franges d'agglomération ménagées et qualifiées comme potentiel futur pour le développement de la commune	12
II. Développer et diversifier un pôle d'emploi industriel, poumon économique de la commune	15
1. Des activités existantes protégées et confortées dans leur potentiel de développement.....	15
2. Un parc d'activités repensé et amélioré, pour l'ancrer pleinement dans la transition numérique et énergétique	17
3. Une économie pleucadeucienne développée et diversifiée, mobilisant les différents potentiels d'accueil de la commune	18
III. Mettre en valeur et préserver une belle campagne, cadre de vie privilégié pour la commune	21
1. Un socle agricole et naturel protégé et cultivé comme écrin paysager de la commune	21
2. Un patrimoine bâti et naturel accompagné et valorisé comme expression d'un ancrage rural.....	23
3. Des itinéraires ruraux soignés et connectés comme armature de la campagne de Pleucadeuc	25
Documents graphiques du PADD	26

Introduction

1. Cadre législatif 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.

Le débat du PADD :

Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est tenu lors du Conseil municipal du 19 février 2019

2. Contexte de la révision

La commune de Pleucadeuc dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 juin 2005. Par délibération du 18 décembre 2017, le conseil municipal de la commune de Pleucadeuc a prescrit la révision de ce PLU, avec comme finalité de mettre en compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne et le Programme Local de l'Habitat (PLH), existant sur la Communauté de Communes, qui prévoit des actions en matière d'habitat au bénéfice des habitants.

Cette révision a aussi comme finalité de prendre en compte les nouvelles lois, en particulier les lois Grenelle 1 et 2 et la loi ALUR, plus récente. Au-delà de ce contexte législatif et réglementaire, elle poursuit les objectifs suivants :

- définir un nouveau projet d'aménagement pour les dix prochaines années ;
- prendre en compte les activités et usages sur la commune et proposer des réponses adaptées en matière de développement et de préservation des espaces agricoles ;
- renforcer l'attractivité du bourg notamment au niveau commercial ;
- favoriser le renouvellement urbain, en étant attentifs aux locaux commerciaux, artisanaux ou d'habitations disponibles,
- assurer le maintien et permettre le développement d'activités économiques sur le territoire ;
- promouvoir de nouvelles formes urbaines et valoriser les espaces urbains,
- assurer une gestion économe de l'espace en limitant l'étalement urbain et la consommation foncière

- préserver les composantes de la trame verte et bleue et les valoriser
- améliorer la circulation du bourg et des espaces environnants et proposer des alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture
- permettre le renouvellement des générations et conserver une mixité sociale et intergénérationnelle
- adapter l'habitat et favoriser la mutation des espaces déjà urbanisés
- garantir un bon niveau d'équipements et de services aux habitants et aux entreprises du territoire
- conserver un territoire rural dynamique et préserver ses atouts patrimoniaux
- préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels

3. Organisation du PADD

Au cœur du projet de Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, détaille et organise les orientations du projet politique et territorial.

Regroupées autour de 3 grands axes, non hiérarchisés et complémentaires, les orientations du PADD sont le support d'une dynamique combinant au mieux les besoins de l'habitant et ceux du territoire. Ces trois grands axes sont :

- ▲ Consolider et renouveler un centre-bourg dynamique, cœur de vie de la commune
- ▲ Développer et diversifier un pôle d'emploi industriel, poumon économique de la commune
- ▲ Mettre en valeur et préserver une belle campagne, cadre de vie privilégié pour la commune

Certaines de ces orientations sont spatialisées sur deux documents graphiques qui accompagnent et illustrent le texte du PADD. Ils sont disponibles à la fin du document.



**Consolider et renouveler un
bourg dynamique, cœur de vie
de la commune**

I. Consolider et renouveler un bourg dynamique, cœur de vie de la commune

La commune de Pleucadeuc bénéficie d'un bourg dynamique et relativement développé pour une commune de sa taille. Un dynamisme entretenu au cours des dernières années par un travail continu sur l'espace public, le tissu urbain et sur les activités qu'il accueille : commerce, services, offre médicale et paramédicale, équipements publics, etc.

A travers son PLU, la commune souhaite prolonger cette dynamique, qui lui permet d'accueillir de nouveaux habitants dans de bonnes conditions et ainsi de conforter sa position de pôle relais au sein du territoire communautaire et inverser le contrecoup démographique subi sur la dernière décennie.

En cohérence avec cet objectif, la commune envisage une **croissance démographique d'environ 1% par an**, correspondant à une population d'un peu de plus de **2000 habitants en 2030**, soit environ 250 habitants supplémentaires par rapport à 2015 (1752 habitants, INSEE RP2015).

Le PLU devra ainsi garantir la réalisation **d'au moins 130 logements**, en intégrant les incertitudes de réalisation d'un programme habitat prioritairement axé sur le renouvellement urbain et les terrains à l'intérieur du tissu bâti. Le projet vise en effet à limiter son impact sur les espaces agricoles, naturels et forestiers en fixant un objectif minimal de 16 logements créés par hectare consommé à vocation d'habitat, correspondant à une augmentation d'environ 40% par rapport à la période précédente (11,2log/ha entre 2008 et 2018, objectif de 16log/ha au SCoT).

Pour répondre à cet objectif, l'ensemble du territoire communal doit être mobilisé en veillant à adapter les futures formes urbaines aux caractéristiques de chaque secteur de l'agglomération : le cœur de bourg historique, dense et constitué, les faubourgs ruraux et développements pavillonnaires, avec leur dominante jardinée, les franges de l'agglomération, en interaction avec l'agriculture et les paysages ouverts, et les espaces ruraux, dont le confortement doit être maîtrisé.

Cette offre d'habitat devra également permettre la diversification du parc de logement afin de répondre au mieux aux besoins des différents publics, en particulier des jeunes familles, des familles monoparentales et des seniors. Le PLU prévoit à ce titre qu'au moins 10% des logements produits soient des logements aidés.

Le développement de l'offre d'habitat doit également être l'occasion d'améliorer en parallèle la fonctionnalité des espaces urbains et l'offre de commerces, de services et d'équipements, là encore de manière différenciée suivant les lieux de la commune.

1. Un cœur de bourg reconfiguré et intensifié, au service d'une offre commerciale renforcée

Le bourg de Pleucadeuc présente un cœur historique organisé autour de la place Anne de Bretagne et des avenues de Paris et Saint-Pierre, relativement restreint en taille, mais qui accueille une polarité commerciale de proximité autour d'espaces publics qualitatifs. La croissance prévue du village, en lien avec l'implantation de nouveaux services dans le bourg (pharmacie, pôle paramédical) et avec les besoins de mutation et de développement des commerces, nécessite d'accompagner le renforcement de la centralité, voire d'imaginer une nouvelle configuration pour le bourg à l'échelle du futur Pleucadeuc. En lien avec la démarche du plan de référence, le PADD fixe les grands invariants de cette politique d'aménagement.

- **Epaissir le cœur de bourg en s'appuyant sur des espaces de renouvellement urbain stratégiques.**

Favoriser la mutation et la réhabilitation des locaux vacants ou vétustes et permettre des opérations denses accueillant des locaux d'activités en rez-de-chaussée, en intégrant les enjeux patrimoniaux (implantations, gabarits, aspect extérieur...).

Encadrer un renouvellement global de l'îlot délimité par l'avenue du Général de Gaulle, la rue Duguesclin, l'allée de Chabannes et l'école St-Joseph.

Prévoir des petites opérations d'habitat à la frontière actuelle du cœur de bourg, offrant des types de logements adaptés notamment aux jeunes familles et aux seniors (individuel dense, logement intermédiaire, etc.).

- **Protéger et développer l'offre de commerces et de services.**

Définir une stratégie de pérennisation des commerces et locaux d'activité du bourg intégrant les enjeux de modernisation et de continuité de l'activité commerciale.

Prévoir un emplacement adapté pour une épicerie confortée et modernisée, composante essentielle d'un pôle commerçant.

Etudier la création de nouveaux locaux commerciaux ou équipements et services de proximité à l'occasion de projets ou de mutations au sein du bourg. Eviter au contraire la dispersion des commerces en limitant leur implantation ailleurs sur le territoire communal.

Rechercher une ambiance de bourg dynamique et qualitatif, notamment en veillant à la qualité des espaces extérieurs, des façades et des vitrines et en protégeant le caractère patrimonial du bâti ancien.

- **Améliorer les déplacements et l'accessibilité dans le cœur de bourg**

Développer le réseau de venelles et les parcours piétons autour des commerces et des équipements.

Maintenir et étoffer si nécessaire l'offre de stationnement dans et à proximité immédiate du cœur de bourg pour les différents usages (voitures, vélos).

Repenser la circulation à l'ouest du bourg, en prolongeant la dynamique amorcée sur la rue Pasteur et en renforçant l'articulation de l'école St-Joseph avec le cœur de bourg.

2. Un tissu urbain maillé et renforcé, en articulation avec une trame paysagère soulignée

Au-delà du centre ancien, l'agglomération de Pleucadeuc présente un tissu essentiellement pavillonnaire, qui s'est articulé aux constructions implantées le long des voies principales, et qui a laissé de grands interstices non bâtis. Ceux-ci participent à la qualité paysagère du village mais représentent également un potentiel de projet d'habitat ou de liaisons douces. Dans le prolongement des orientations sur le cœur de bourg, le PADD organise l'évolution de l'agglomération à cette échelle élargie.

- **Mettre en place un réseau de cheminements sécurisés structurant l'agglomération**

Compléter et connecter le réseau de chemins et de sentes existant dans la commune.

Rechercher par ce biais la création d'un tour de bourg continu et sécurisé à travers l'agglomération, reliant les différents quartiers aux équipements. Compléter cet itinéraire par des pénétrantes piétonnes vers le cœur de bourg.

Continuer les réaménagements des voies d'entrée dans l'agglomération afin d'y apaiser les vitesses et d'y sécuriser les différents modes de déplacements.

- **Valoriser la trame végétale de l'agglomération en soulignant des effets de portes arborées et de cœurs d'îlots jardinés.**

Protéger les arbres, haies et autres éléments végétaux structurants pour le paysage urbain du bourg à travers des prescriptions adaptées à nature et leur situation.

Valoriser plus particulièrement des « portes végétales » marquant les séquences d'entrées dans l'agglomération et le cœur de bourg, en renforçant si besoin leur végétalisation.

Conserver et qualifier des respirations végétales en cœur d'îlots, en s'appuyant notamment sur les terrains publics, les espaces verts des lotissements et les masses boisées existantes.

- **Permettre une densification douce et répartie de l'agglomération, accompagnant la trame paysagère**

Encadrer les possibilités de densification du tissu urbain, de manière à permettre son renforcement et l'adaptation des habitations existantes, tout en préservant une forte présence végétale dans l'agglomération.

Définir plus finement les possibilités d'évolution à proximité des portes végétales, des cœurs d'îlots et des composantes du réseau

de chemins afin d'en définir les contours et d'en qualifier les abords à travers les opérations et constructions nouvelles.

- **Conforter un pôle principal d'équipements et anticiper les besoins de nouvelles structures ou d'adaptation des existantes**

Développer le pôle d'équipement existant autour de la mairie-médiathèque, des équipements sportifs, de la salle polyvalente et de l'étang. Veiller à sa fonctionnalité et à sa sécurité pour les usagers. Prévoir des potentiels d'accueil pour répondre aux éventuels besoins de nouveaux équipements ou de reconfiguration des espaces existants.

Permettre le confortement sur site de l'école Saint-Joseph et rechercher une meilleure articulation avec le cœur de bourg, notamment en repensant la circulation et le stationnement aux abords de l'école à l'occasion de l'extension du cœur de bourg.

- **Veiller à la qualité et à la capacité des réseaux au regard des développements envisagés**

Veiller à la cohérence de la capacité des réseaux d'électricité, d'adduction en eau potable et d'assainissement avec les possibilités d'urbanisation offerte par le PLU, de l'échelle de la commune à celle de la parcelle.

Rationaliser l'accueil des nouvelles constructions en prévoyant l'essentiel au sein de l'agglomération, et faciliter ainsi le renforcement et la montée en débit des réseaux, numériques en particulier.

Permettre le déploiement des sources locales de production d'énergies renouvelables en veillant à leur compatibilité avec leur environnement.

Améliorer la qualité des communications numériques, notamment en permettant l'installation des ouvrages techniques nécessaires dans des endroits adaptés.

3. Des franges d'agglomération ménagées et qualifiées comme potentiel futur pour le développement de la commune

Un des rôles du PLU est de prévoir la croissance du bourg, en anticipant les besoins en nouveaux quartiers et en préparant des possibilités d'évolution cohérente de l'agglomération, même à plus long terme que l'horizon du PLU. Il s'agit ici de donner la visibilité pour l'action publique, sur le plan foncier notamment, et à l'agriculture. La commune est également caractérisée par l'ancienne gare à l'ouest, faisant l'articulation avec la voie verte. A travers ses orientations, le PADD définit le projet communal au niveau du rapport du bourg à ce point d'accès stratégique à la voie verte et plus largement dessine les contours futurs de l'agglomération.

- **Programmer les nouveaux secteurs d'extension à vocation d'habitat en donnant la priorité à ceux qui s'insèrent le mieux dans les franges de l'agglomération**

A partir d'une lecture globale des franges de l'agglomération, identifier par un encadrement spécifique les espaces relativement insérés dans l'urbanisation et/ou séparés des grands espaces agricoles par des routes ou des boisements, a priori peu intéressants pour les formes courantes d'agriculture (telles que majoritairement pratiquées actuellement sur la commune).

Parmi ces espaces, choisir les secteurs les plus à même d'accueillir de nouveaux quartiers, notamment du point de vue de la desserte, de l'insertion dans l'urbanisation existante et de la disponibilité du foncier, afin de répondre aux besoins en logements non pourvus dans le tissu existant ou l'opération en cours du Domaine des Roches.

Anticiper des besoins à plus long terme en mettant en place les outils et conditions nécessaires pour préserver le potentiel d'urbanisation de secteurs pertinents mais moins prioritaires.

Articuler cette réflexion avec les autres besoins de développement de la commune, notamment en termes d'équipement, de foncier économique et de développement de l'agriculture.

- **Renforcer le lien de l'agglomération à la voie verte et valoriser le pôle de l'ancienne gare**

Concrétiser le projet de liaison piétonne et cyclable entre le bourg et la voie verte en réservant les emplacements nécessaires.

Prévoir un encadrement adapté sur le site de l'ancienne gare et ses abords, permettant une valorisation du site en lien avec le passage de la voie verte et les bâtiments existants. Intégrer les enjeux de sécurité routière liés au passage de la RD112



Développer
et diversifier un
pôle d'emploi industriel,
poumon économique
de la commune

source photographie : site Internet BCF Life Scienc

II. Développer et diversifier un pôle d'emploi industriel, poumon économique de la commune

Une des spécificités de la commune est de constituer malgré sa petite taille un pôle d'emploi industriel important à l'échelle du bassin de vie. Avec l'ancien site Doux qui fait l'objet d'un projet de reprise et au vu de la capacité résiduelle importante de la station d'épuration, Pleucadeuc dispose d'atouts certains pour prolonger dans les prochaines années son développement industriel. Mais cette orientation économique n'est pas exclusive, et il est également intéressant pour la commune de favoriser la diversification déjà amorcée de son économie, notamment au niveau de l'agriculture, de l'artisanat, du commerce et autres services à la population et du tourisme. Des lieux attractifs et des possibilités de développement adaptés à l'accueil de ses activités doivent pour cela être dégagés, ce qui passe notamment par la redéfinition des espaces d'activités relativement fragmentés à l'est du bourg.

1. Des activités existantes protégées et confortées dans leur potentiel de développement

A l'origine de la révision du PLU, se trouve notamment la nécessité de permettre le développement des grandes entreprises du territoire, qui ont régulièrement besoin de s'étendre ou de se transformer pour répondre à leur croissance ou aux mutations technologiques et économiques de leurs secteurs d'activités. Un des fondements du PADD est donc de permettre ces nécessaires évolutions en les accompagnant, voire en les anticipant :

- **Apporter une réponse aux projets de développement des grandes industries et anticiper les besoins futurs**

Prévoir les espaces et les possibilités de construction permettant la concrétisation des projets de développement des grandes entreprises du territoire.

Rechercher des solutions pour anticiper de futurs besoins, notamment en privilégiant un encadrement souple et en permettant des réserves foncières à proximité des grandes entreprises.

- **Prévoir une marge de développement pour les activités économiques adaptée à leur nature et à leur situation**

Encadrer le développement des activités économiques existantes au sein de l'agglomération en fonction de la pertinence de leur maintien au sein d'un tissu à dominante résidentielle (nuisances, trafic induit, animation du bourg, etc.). Dimensionner et conditionner les possibilités de construction en conséquence.

Identifier les entreprises isolées et prévoir si nécessaire un encadrement spécifique permettant leur confortement. Veiller à ce que la nature de l'activité soit compatible avec la sensibilité de son environnement.

- **Protéger et favoriser la pérennité des sites d'exploitation agricoles**

Permettre le développement de l'activité agricole sur la commune en autorisant les nouvelles constructions agricoles nécessaires dans les espaces adaptés.

Veiller plus particulièrement à la fonctionnalité des sites d'exploitations existants et à leur possibilité d'agrandissement en évitant le rapprochement des habitats-tiers et en intégrant l'enjeu d'extension des sites dans la délimitation des secteurs à urbaniser ou à protéger pour des motifs environnementaux et dans la définition des dispositions du règlement (recul par rapport aux voies par exemple).

Conserver la vocation agricole des sites d'exploitations y compris lorsque leur activité a récemment cessé pour favoriser les reprises et limiter le mitage de l'espace agricole.

2. Un parc d'activités repensé et amélioré, pour l'ancrer pleinement dans la transition numérique et énergétique

La commune accueille un ensemble de grandes entreprises implantées à l'est du bourg, reconnu comme Espace à Vocation Economique majeur à l'échelle du SCoT. Il ne forme aujourd'hui pas un tout cohérent, mais plutôt un conglomérat d'implantations isolées et de petites zones d'activités, comme l'attestent les dénominations utilisées : Maltête, Bretin, la Bourlaie, etc. Le site présente également des accès multiples, une desserte complexe qui se mêle à la trame viaire de la commune, et des espaces interstitiels non bâtis conséquents. Partant de ce constat, une des grandes orientations du PADD est d'affirmer un parc d'activités unique, créé et optimisé à partir des implantations existantes, nécessitant un travail partenarial avec les entreprises déjà implantées :

- **Repenser et autonomiser la desserte du parc d'activités**

Réinterroger le fonctionnement de la voirie interne du parc d'activités, de manière à desservir l'ensemble des entreprises de manière sécurisée et fonctionnelle depuis les deux principaux accès aménagés sur la route de Rochefort-en-Terre.

Intégrer à cette réflexion les déplacements en mode actifs (piétons, vélos, etc.), pour faciliter l'accès par ces moyens en particulier depuis le bourg.

- **Prévoir une offre foncière diversifiée et de qualité, pour accueillir de nouvelles entreprises**

Tout en préservant les capacités de développement des grandes entreprises déjà implantées, organiser une offre foncière variée au sein et en extension du parc d'activités.

Prévoir de grandes emprises foncières d'un seul tenant pour l'accueil de grandes entreprises, en lien notamment avec les capacités épuratoires de la commune.

Rechercher des potentiels fonciers de plus petite surface, pour des petites activités non commerciales (artisanat de construction, services aux entreprises, etc.). Envisager à ce niveau une optimisation des délaissés au sein du parc et/ou la possibilité d'une extension en face du parc existant, le long de la route de Rochefort-en-Terre, pour des activités compatibles avec l'habitat.

- **Inscrire le parc d'activités dans la transition numérique et environnementale, et contribuer ainsi à son attractivité**

Rechercher avec les entreprises actuelles et futures des solutions multiples pour améliorer les performances énergétiques et les capacités de production d'énergies renouvelables au sein du parc, en s'appuyant notamment sur leurs process de fabrication (besoin et dégagement d'énergie, déchets, etc.).

Favoriser l'amélioration de la desserte numérique du parc en affirmant par sa requalification son caractère stratégique et en prévoyant les espaces nécessaires au déploiement des réseaux.

Rechercher les possibilités de mutualisation de certains lieux ou besoins à l'échelle du site (ex : stationnement en attente des poids lourds, covoiturage, site de pique-nique, crèche d'entreprise, etc.).

Préserver et créer des transitions paysagères aux limites du parc d'activités et définir des orientations paysagères adaptées pour le site, sans démultiplier les espaces verts.

Prévoir une gestion environnementale des eaux pluviales articulée au projet paysager du parc d'activités

Rechercher des façades qualitatives pour les bâtiments donnant sur l'extérieur du parc d'activités et l'intégration des espaces techniques et de stockages, en particulier le long de la Route de Rochefort-en-Terre.

3. Une économie pleucadeucienne développée et diversifiée, mobilisant les différents potentiels d'accueil de la commune

Au-delà de son principal parc d'activité, la commune dispose de différents lieux et supports possibles pour développer des activités économiques, en s'appuyant notamment sur son tissu existant et sur son patrimoine. Le PADD met en avant ces possibilités en précisant leurs enjeux et conditions de mobilisation :

- **Permettre l'accueil d'activités adaptées au sein de l'agglomération**

Autoriser au sein de l'agglomération une mixité fonctionnelle compatible avec l'habitat, sans concurrencer la dynamique du cœur de bourg.

Etudier au sein des projets d'urbanisation l'opportunité de permettre ou d'imposer le fléchage de certains espaces vers des activités économiques compatibles avec l'environnement présent et futur de l'opération.

Prévoir un secteur de développement à vocation artisanale en continuité de l'agglomération.

- **Favoriser les projets économiques valorisant le patrimoine communal**

Permettre l'implantation d'activités, notamment touristiques ou de réception, dans les grands ensembles patrimoniaux s'y prêtant.


Rechercher au sein de l'espace rural les bâtiments existants pouvant se prêter à l'accueil d'activités économiques adaptées à ce contexte, comme l'hébergement touristique, et permettre le cas échéant leur changement de destination, voir leur confortement avec un encadrement adapté.

- **Viser l'optimisation des surfaces à vocation économique et modérer la consommation de nouveaux espaces à cette fin.**

Permettre à travers les outils du PLU l'optimisation et la densification des surfaces déjà dédiées à l'activité, afin de limiter les nouveaux besoins.

Concevoir la nouvelle offre foncière de manière à favoriser une utilisation efficace des surfaces, évitant les délaissés.

Limiter globalement la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers à vocation économique, hors agriculture et espaces dédiés au développement des entreprises existantes, à 15 hectares à horizon du PLU.



**Mettre en valeur et
préserver une belle
campagne, cadre de vie
privilegié pour la commune**

III. Mettre en valeur et préserver une belle campagne, cadre de vie privilégié pour la commune

La campagne de Pleucadeuc est un espace partagé entre de multiples usages et enjeux : agriculture, matrice écologique notamment avec les Landes de Lanvaux, habitat rural, tourisme vert, déplacements quotidiens, cadre de vie pour l'ensemble des habitants, etc. L'ensemble doit trouver sa place au sein d'un socle agricole et naturel aujourd'hui encore relativement préservé, un atout que le PLU entend faire fructifier tout en organisant de la meilleure manière possible la cohabitation entre tous les usages.

1. Un socle agricole et naturel protégé et cultivé comme écrin paysager de la commune

La commune souhaite inscrire son projet dans une logique de préservation de son socle agricole et naturel et de protection des espaces qui font sa richesse paysagère et écologique. C'est aussi une logique de développement territorial : ce socle est le support d'activités économiques, au premier rang desquelles on trouve l'agriculture, et cette belle campagne est également un vecteur d'attractivité pour des nouveaux habitants au sein d'un bassin de vie élargi. A travers ses orientations, le PADD met en place les conditions de cette préservation :

- **Organiser un développement plus économe et plus rationnel en termes de surfaces soustraites aux espaces naturels agricoles et forestiers**

Modérer la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières notamment :

- en redonnant une vocation agricole et naturelle à une partie des zones constructibles dans le PLU de 2005 ;
- en limitant la consommation d'espace à vocation d'habitat et d'équipement de proximité en répondant à l'objectif fixé par le SCoT : 12,5 ha sur 20 ans soit environ 0,6 hectare par an ;
- en visant une augmentation minimale de 40% du ratio logements créés / hectare consommés à vocation d'habitat

par rapport à la période précédente, soit 16 log/ha (2008-2018 : 11 log/ha)

- en limitant globalement la consommation d'espace à vocation économique, hors agriculture et espaces dédiés au développement des entreprises existantes, à 15 hectares à horizon du PLU.

Préserver plus particulièrement de l'urbanisation les terres stratégiques pour le fonctionnement des exploitations et pour la fonctionnalité de la trame verte et bleue de la commune.

- **Conforter la trame verte et bleue de la commune, en particulier les continuums écologiques des Landes de Lanvaux et de la vallée de la Claie.**

Protéger les principaux réservoirs de biodiversité du territoire, en particulier lorsqu'ils s'inscrivent dans de grandes continuités écologiques intercommunales comme les Landes de Lanvaux ou la vallée de la Claie.

Cartographier et protéger les cours d'eau (y compris berges) en tant que réservoirs et corridors aquatiques. Préserver ou favoriser la restauration de leur continuité écologique.

Protéger les zones humides inventoriées par un encadrement adapté.

Protéger les espaces boisés, en particulier ceux concourant à la fonctionnalité de la sous-trame boisée, en intégrant les enjeux de gestion sylvicole et en adaptant le degré de protection au niveau d'enjeu paysager et écologique du boisement.

Veiller au maintien d'un maillage bocager suffisamment dense pour assurer la connectivité écologique entre les réservoirs de biodiversité, en particulier entre le nord et le sud de la commune. Travailler au renforcement du réseau de haies des secteurs fragilisés.

Assurer la bonne gestion des eaux pluviales et des eaux usées pour éviter les incidences problématiques sur les milieux naturels, aquatiques notamment.

Rechercher un prolongement de la trame verte et bleue au sein des espaces urbanisées, notamment en prévoyant une rupture d'urbanisation entre l'agglomération et la Grassais et en recherchant des continuités paysagères au sein du bourg.

- **Intégrer les sensibilités paysagères de la commune, en termes de covisibilités, de repères emblématiques et de franges bâties**

Prendre en compte les covisibilités proches et lointaines engendrées par le relief, en particulier la vallée de la Claie.

Réfléchir l'aménagement urbain et l'intégration architecturale et paysagère des constructions à plusieurs échelles de perception, notamment en termes d'implantation, de gabarit et de couleurs.

Identifier et préserver les espaces et éléments structurants dans le grand paysage communal, notamment les repères que constituent les châteaux et les édifices religieux, et la crête du plateau où est implanté le bourg.

Permettre l'installation des moyens de productions d'énergies renouvelables compatibles avec la sensibilité paysagère et environnementale et non consommateur de foncier agricole.

2. Un patrimoine bâti et naturel accompagné et valorisé comme expression d'un ancrage rural

L'identité rurale de la commune est directement liée au patrimoine bâti et paysager qui structure et qualifie sa campagne, et en fait un cadre de vie agréable pour ses habitants et ses visiteurs. Pour autant, à moins de faire l'objet d'outils de protection adaptés, ce patrimoine peut rapidement disparaître ou se dégrader au fil des évolutions de l'espace rural. Mais il s'agit également d'un patrimoine vivant et évolutif, il n'y aurait pas de sens à le figer complètement et à empêcher toutes actualisations et réutilisations contemporaines. Il s'agit donc de trouver le bon équilibre entre une campagne vivante et contemporaine

A travers son PLU, la commune souhaite mettre en place une politique de protection à deux niveaux : une première très générale, permettant d'être avertie en amont des projets et travaux impactant le patrimoine bâti et paysager et ainsi de les accompagner dans une logique de moindre impact et de valorisation, et une seconde plus précise, permettant la protection stricte d'éléments reconnus pour leur valeur particulière, qu'elle soit historique, architecturale, environnementale ou contextuelle.

- **Apporter une attention particulière au maintien des arbres et des haies caractéristiques du paysage rural, en protégeant strictement les plus remarquables**

Mettre en place un repérage généralisé des arbres remarquables et des haies du territoire, en encadrant leur évolution de manière souple, sans figer a priori chaque élément.

Identifier au sein de ces végétaux ce qui revêtent une importance particulière pour la commune, soit par leur taille et leur ancienneté, soit par leur association à des ensembles bâtis patrimoniaux (alignement d'entrée d'un château, conifère dans un enclos paroissial, arbre sur une placette de hameau, etc.), soit par importance dans le paysage (frange d'agglomération ou de hameau, lieu de passage important, implantation sur une crête, etc.), soit encore pour leur intérêt écologique (arbres têtards en bord de zone humide, haie en rupture de pente, anciens vergers, etc.). Prévoir pour ces éléments une protection plus stricte, garantissant leur conservation.

- **Repérer le bâti patrimonial rural et accompagner son évolution**

Accompagner les interventions sur le bâti ancien pour favoriser le maintien de ses caractéristiques patrimoniales.

Repérer et protéger le bâti ancien patrimonial tout en permettant son adaptation aux besoins contemporains.

Adopter des prescriptions plus strictes pour des édifices présentant une haute valeur patrimoniale qui le nécessitent.

Favoriser une réutilisation du bâti patrimonial sans usage agricole en permettant les changements de destination adaptés à sa nature et son contexte.

Repérer et protéger le petit patrimoine (ex : calvaires, fours, fontaines, puits, etc.) en tant que composante essentielle du paysage rural

- **Valoriser les hameaux en tant que lieux de vie animant l'espace rural**

Mettre en valeur les regroupements d'habitat ruraux significatifs et prévoir si nécessaire des prescriptions particulières pour améliorer les espaces collectifs au sein de ces hameaux (ex : agrandissement d'une voie, organisation du stationnement, création d'un espace commun, etc.)

Parmi ceux présentant un nombre d'habitations plus important et un tissu bâti relativement compact, sélectionner ceux qui peuvent accueillir de nouvelles constructions résidentielles. Pour faire ce choix, il sera notamment retenu l'absence de sensibilité environnementale particulière, la position du hameau par rapport aux bourgs et aux pôles d'emplois extérieurs, la présence d'une dynamique de construction récente, voire de projets en cours, et la disponibilité de terrains au sein du hameau, permettant par leur construction de renforcer la cohérence du hameau.

3. Des itinéraires ruraux soignés et connectés comme armature de la campagne de Pleucadeuc

Avec un bourg un peu excentré au sud-est de son territoire et une polarisation multiple qui tourne la commune à la fois vers le nord (Malestroit), vers l'ouest (accès à la RN116, puis à Vannes et Ploërmel), et vers le sud (Questembert, Rochefort-en-Terre), Pleucadeuc présente une situation singulière qui se traduit par des enjeux de mobilité importants dans l'espace rural. Se pose la question des déplacements automobiles, prédominants dans ce territoire rural, mais également celle des différents modes alternatifs, qu'ils concernent des trajets du quotidien ou de découverte et de loisirs au sein de la campagne pleucadecienne. Le PADD définit les orientations relatives aux moyens d'action du PLU sur cette thématique :

- **Contribuer à la fonctionnalité et à la sécurisation de la trame viaire communale, notamment à travers les choix d'aménagements**

Veiller globalement à la cohérence entre les possibilités d'évolution offertes par le PLU et la nature des voies desservant les sites où elles s'appliquent (gabarit, fréquentation, sécurité des accès, etc.)

Eviter plus particulièrement les constructions et aménagements pouvant nuire significativement à la sécurité et à la fonctionnalité des voies structurantes, notamment les routes départementales.

Prévoir si nécessaire les réserves foncières permettant d'améliorer le réseau routier et ses intersections.

- **Favoriser les alternatives à l'autosolisme dans un contexte rural**

Privilégier l'implantation des habitations et des activités au plus proche du cœur du bourg, afin de favoriser les déplacements en mode actif (à pieds, à vélo) et la mise en place de solution de transports alternatives à l'autosolisme (covoiturage, transport en commun, navette d'entreprise, etc.).

Réserver et aménager les lieux nécessaires à ces pratiques (parking de covoiturage, abri bus, stationnement vélo, etc.).

Faciliter les déplacements entre le bourg et les hameaux.

- **Valoriser la voie verte et renforcer sa connexion avec le territoire.**

Valoriser la voie verte en tant qu'itinéraire structurant pour les modes actifs.

Faciliter le rabattement vers elle depuis les différents points de la commune, en particulier depuis le bourg et l'entreprise BCF

Intégrer et valoriser le tracé dans l'évolution du site de l'ancienne gare, étudier la possibilité d'autres sites de projets à proximité de la voie verte valorisant sa présence.

Identifier et protéger le patrimoine ferroviaire autour de la voie verte, rappel de son histoire et de son origine.

- **Pérenniser et développer les chemins et circuits de randonnées**

Mettre en valeur dans le PLU les itinéraires de randonnées pédestres, cyclables, équestres, etc. existant sur la commune, en cohérence avec ceux des communes voisines et des démarches initiées notamment dans le cadre de la destination Brocéliande.

Rechercher leur sécurisation et la préservation de leurs abords

Identifier les éventuels besoins de nouveaux itinéraires ou connexions et mettre en place les outils nécessaires à leur réalisation.

Documents graphiques du PADD




Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Pleucadeuc comprend deux documents graphiques au format A3 présentés ci-après.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Document graphique - ensemble de la commune /// PLU de Pleucadeuc (56)














CONSOLIDER ET RENOUVELER UN BOURG DYNAMIQUE, COEUR DE VIE DE LA COMMUNE

-  Consolider le coeur de bourg
-  Maintenir une rupture d'urbanisation entre l'agglomération et la Ville Samson/la Grassais
-  Renforcer le lien de l'agglomération à la voie verte et valoriser le pôle de l'ancienne gare

DÉVELOPPER ET DIVERSIFIER UN PÔLE D'EMPLOI INDUSTRIEL, POU MON ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE

-  Apporter une réponse aux projets de développement des grandes industries et anticiper les besoins futurs
-  Permettre l'accueil d'activités adaptées au sein de l'agglomération et prévoir un secteur de développement à vocation artisanale en continuité.
-  Protéger le grand patrimoine communal et permettre les activités économiques contribuant à sa valorisation (voir n° et lieux-dits ci-dessous)

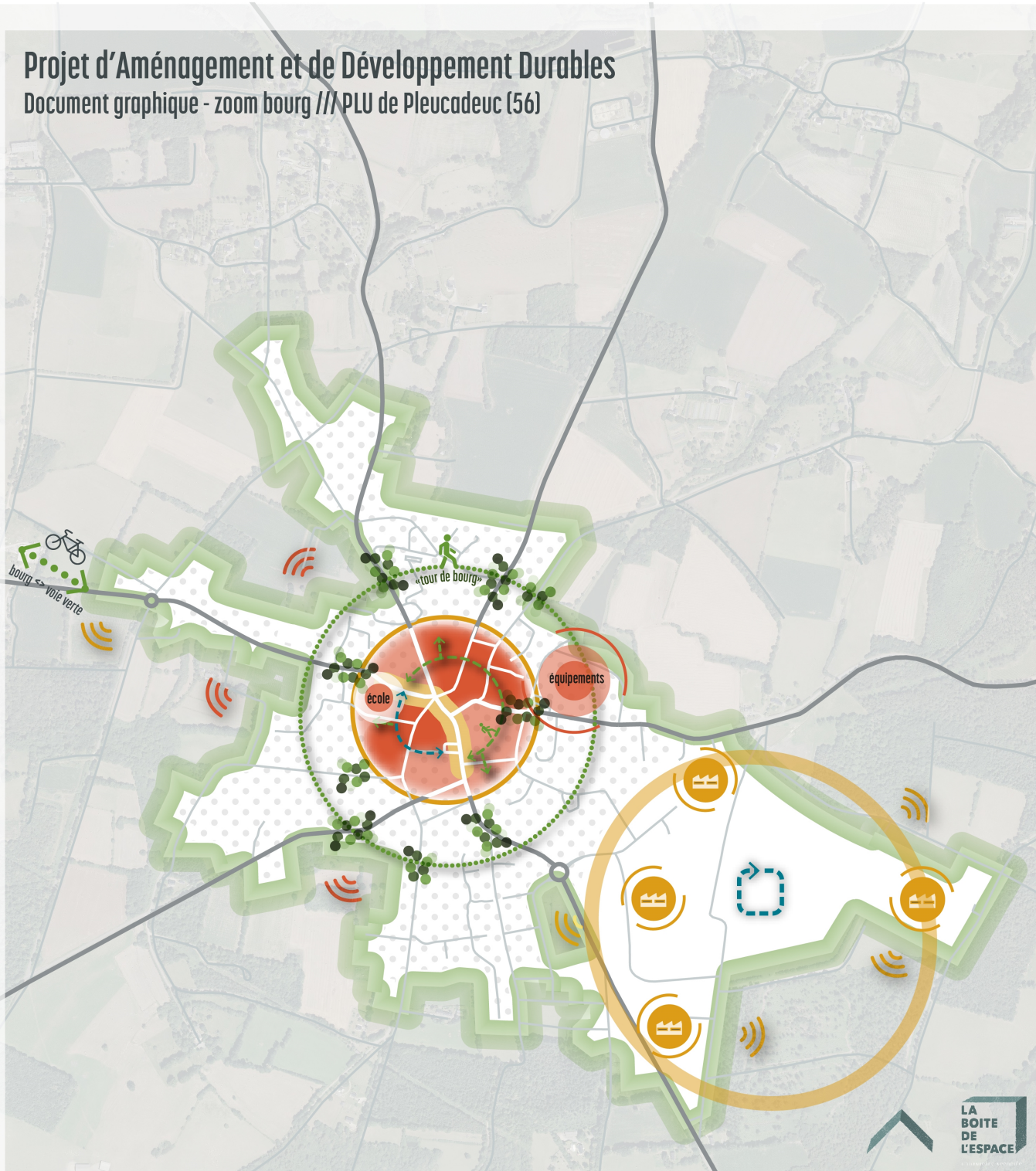
METTRE EN VALEUR ET PRÉSERVER UNE BELLE CAMPAGNE, CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ POUR LA COMMUNE

- Conforter la trame verte et bleue de la commune, en particulier les continuums écologiques...
 -  ... des Landes de Lanvaux
 -  ... et de la vallée de la Claise
 -  Assurer la connectivité écologique entre les réservoirs de biodiversité
-  Protéger les cours d'eau (y compris berges) en tant que réservoirs et corridors aquatiques/ préserver ou favoriser la restauration de leur continuité écologique
-  Protéger les zones humides inventoriées par un encadrement adapté
-  Protéger les espaces boisés
-  Conforter le socle agricole et bocager : maintien des arbres et haies caractéristiques du paysage rural repérage du bâti patrimonial rural
-  Site à enjeu paysager
-  Valoriser les hameaux en tant que lieux de vie animant l'espace rural, sélectionner ceux pouvant à titre exceptionnel accueillir de nouvelles constructions résidentielles
-  Contribuer à la fonctionnalité et à la sécurisation de la trame viaire
-  Valoriser la voie verte et renforcer sa connexion avec le territoire




n°	Lieu-dit, élément de patrimoine
1	La combe d'en haut, château
2	La combe d'en bas, château
3	Saint-Marc, chapelle
4	la Prévotais, château et chapelle St-Joseph
5	la Morinais, château
6	la Grouais, château
7	Saint-Barthélémy, chapelle
8	Villeneuve, château

Projet d'Aménagement et de Développement Durables


Document graphique - zoom bourg /// PLU de Pleucadeuc (56)





CONSOLIDER ET RENOUVELER UN BOURG DYNAMIQUE, COEUR DE VIE DE LA COMMUNE

-  Épaissir le coeur de bourg...
-  ... en s'appuyant sur des espaces de renouvellement urbain stratégiques
-  Protéger et développer l'offre de commerces et de services


Améliorer les déplacements et l'accessibilité dans le coeur de bourg


 repenser la circulation à l'ouest du bourg


 Développer le réseau de venelles et les parcours piétons


 Mettre en place un réseau de cheminements sécurisés structurant l'agglomération


 Valoriser la trame végétale de l'agglomération ... en soulignant des effets de portes arborées

 Permettre une densification douce et répartie de l'agglomération, accompagnant la trame paysagère

 Qualifier la frange d'agglomération en ménageant une transition paysagère qualitative avec les espaces naturels et agricoles


 Conforter un pôle principal d'équipements et anticiper les besoins de nouvelles structures ou d'adaptation des existantes


 Programmer les nouveaux secteurs d'extension à vocation d'habitat en donnant la priorité à ceux qui s'insèrent le mieux dans les franges de l'agglomération


 Renforcer le lien de l'agglomération à la voie verte et valoriser le pôle de l'ancienne gare

DÉVELOPPER ET DIVERSIFIER UN PÔLE D'EMPLOI INDUSTRIEL, POU MON ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE

 Apporter une réponse aux projets de développement des grandes industries et anticiper les besoins futurs

 Rechercher l'amélioration de la desserte du parc d'activités

 Permettre l'accueil d'activités adaptées au sein de l'agglomération

 Viser l'optimisation des surfaces à vocation économique...

 ... et modérer la consommation de nouveaux espaces à cette fin