

Commune de PLESDER

Plan Local d'Urbanisme



2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Débat en Conseil Municipal le 16.01.2018



PRIGENT & Associés

URBANISME GEOMETRE-EXPERT IMMOBILIER

106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES

Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17

rennes@prigent-associes.fr

Janvier 2018

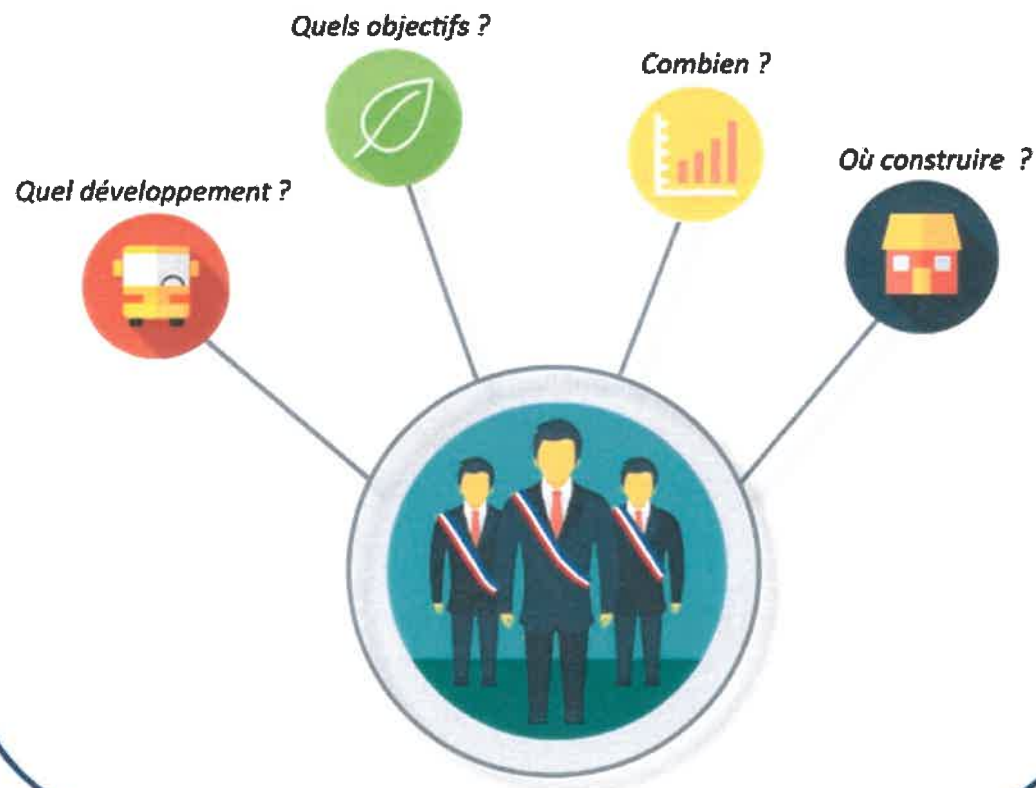
Envoyé en préfecture le 26/02/2018
Reçu en préfecture le 26/02/2018
Affiché en préfecture le 26/02/2018
Reçu en mairie le 23/03/2018
Affiché le 23/03/2018
ID : 035-213601265-20180123-22018-DE



Envoyé en préfecture le 26/02/2018
 Reçu en préfecture le 28/02/2018
 Affiché en préfecture le 28/02/2018
 Affiché en mairie le 28/02/2018
 ID : 035-213402289-2018-02-DELA-22-DE

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Projet d'Aménagement et de Développement Durables : Stratégie et objectifs de développement du territoire



Envoyé en préfecture le 26/02/2018
Reçu en préfecture le 26/02/2018
Affiché en préfecture le 27/02/2018
Reçu en mairie le 23/03/2018
Affiché le 23/03/2018
ID : 035-213602255-20180123-22018-DE

LES GRANDES ORIENTATIONS

1

UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ADAPTÉ AU TERRITOIRE COMMUNAL

2

UN PROJET DE TERRITOIRE RESPECTUEUX DES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

3

MAINTENIR L'ÉCONOMIE EN PLACE ET DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE LOCALE

4

DÉPLACEMENTS, TRANSPORTS ET COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

5

VALORISER LE PAYSAGE BÂTI ET NATUREL

1 UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ADAPTÉ AU TERRITOIRE COMMUNAL

> OPTIMISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DANS UNE LOGIQUE DE CONSOMMATION MESURÉE DE L'ESPACE

- > Définir les limites de l'agglomération en fonction de l'enveloppe urbaine existante (constructions)
- > Favoriser le développement de l'urbanisation au plus proche du bourg, des commerces, services et équipements et en investissant les dents creuses
- > Encadrer les constructions nouvelles dans les hameaux :
 - Proscrire l'habitat isolé
 - Limiter les possibilités de densification des hameaux par des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité, identifiés au plan graphique.
- > Réinvestir le foncier immobilier vacant (10 logements) et favoriser le renouvellement urbain en réinvestissant les dents creuses.
- > Atteindre un objectif de modération de la consommation d'espace inférieur à 6ha (consommation d'espace observée sur la période 2004-2014). Cet objectif est clairement pris en compte puisque la commune entend consommer un volume de 2,5ha dans les dix prochaines années (voir ci-dessous).

> LE CHOIX DU SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE

- > Dans le respect des objectifs du SCoT, viser une croissance démographique de l'ordre de 1,40% (contre +2,1% aujourd'hui pour la commune de Plesder), soit l'équivalent de 125 habitants supplémentaires sur la période 2020-2030 et un besoin en logements estimé à 54 unités.
- > L'objectif de la commune est de reconquérir une dizaine de logements vacants sur cette même période.
- > Enfin, le potentiel de densification a démontré que 4 331m² pouvaient faire l'objet de deux opérations d'habitat sur les secteurs « L'Oisellerie » et « l'Armorique », soit l'équivalent de 7 logements
- > Pour permettre l'accueil de population en extension de l'urbanisation, la commune a besoin de 2ha à inscrire en zone à urbaniser dans le temps du document d'urbanisme.

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plesder - Débat sur le PADD -

> POURSUIVRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX ARRIVANTS

- > Une localisation géographique qui bénéficie de la proximité des bassins d'emplois de Combourg, Dinan, et qui se situe sur l'axe Rennes/St Malo, qui attire de la population et qu'il convient d'accompagner.
- > Adapter l'offre de logements à la demande
- > Intégrer à la réflexion les attentes des jeunes ménages (espaces extérieurs, stationnement...) et des personnes âgées souhaitant se rapprocher de l'agglomération.
- > Identifier le bâti d'intérêt patrimonial en campagne susceptible de faire l'objet d'un changement de destination
- > Prévoir l'ouverture à l'urbanisation de zones à vocation habitat en y favorisant la mixité de logements à horizon 10ans
- > Travailler l'insertion paysagère des nouveaux quartiers et les connecter au reste du bourg

> DES PROGRAMMES MÉLANT DENSITÉ, LOTS LIBRES ET MIXITÉ SOCIALE

- > Respecter une densité moyenne de 18 logts/ha, respecter une mixité sociale avec une part de logements sociaux (10%) tout en favorisant la primo-accession. Ceci permet la variété des programmes d'habitat et rend possible la réalisation d'un parcours résidentiel complet sur la commune.

> AFFIRMER L'IDENTITÉ LOCALE ET LE CARACTÈRE RURAL

- > Recomposer le bourg : connecter et intégrer les zones à urbaniser aux quartiers existants, tout en respectant l'identité locale.

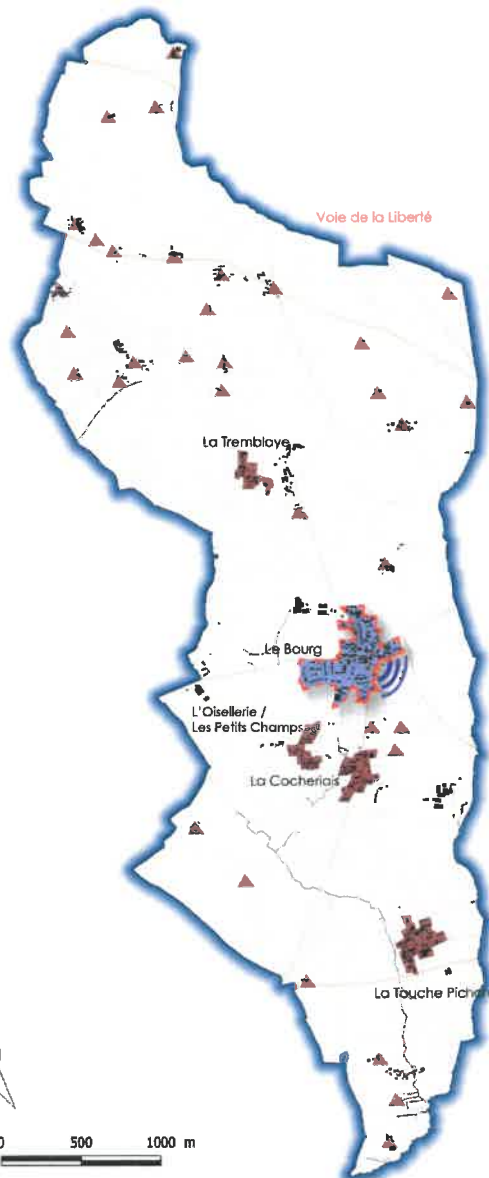
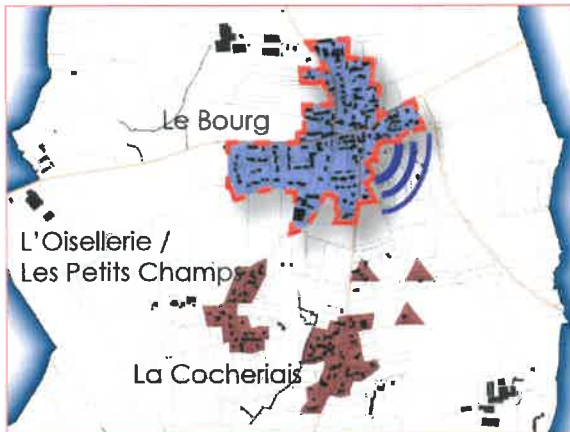
> MAINTENIR LES ÉQUIPEMENTS EN PLACE POUR PERPÉTUER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE SUR LA COMMUNE

- > Poursuivre l'accueil de jeunes ménages pour optimiser la structure scolaire (école, restauration scolaire du territoire communal)






Envoyé en préfecture le 26/02/2018
Reçu en préfecture le 26/02/2018
Affiché en préfecture le 27/02/2018
Reçu en mairie le 23/04/2018
ID : 05-213502-2018-02-DELA-22-DE
Affiché

1 UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ADAPTÉ AU TERRITOIRE COMMUNAL

ZOOM SUR LE BOURG



UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE

-  Définir les limites de l'agglomération en fonction de l'enveloppe urbaine existante
-  Favoriser le réinvestissement du logement vacant sur la centralité
-  Permettre la densification des hameaux de manière modérée
-  Proscrire l'habitat isolé et le mitage de l'espace rural
-  Favoriser le développement résidentiel au plus proche de la centralité et des commerces existants

2

UN PROJET DE TERRITOIRE RESPECTUEUX DES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

> ASSURER UNE GESTION ÉCONOME DE L'ÉNERGIE ET DES RESSOURCES

- > Favoriser une implantation des nouvelles constructions orientées sud
- > Intégrer dans la définition des projets d'aménagement une réflexion sur les masques solaires* et les masques visuels. Conserver les « obstacles naturels » d'intérêt (haies, arbres remarquables)
- > Encourager la réalisation de dispositifs récupérateurs d'eau pluviale
- > Permettre le développement du petit, moyen et grand éolien.

> LIMITER LES EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- > Favoriser l'efficacité énergétique des constructions dans les nouveaux secteurs d'habitat en permettant le développement des dispositifs photovoltaïques
- > Permettre des aménagements limitant l'imperméabilisation des sols pour toute opération à vocation habitat ou mixte en instaurant des préconisations liées au stationnement, encourager la mise en place de noues paysagères et prévoir un pourcentage de terrain perméable à l'unité foncière
- > Encourager une gestion alternative des eaux pluviales et calibrer les dispositifs d'assainissement au projet de développement communal

* tout obstacle construit ou naturel contribuant à limiter l'accès aux rayons du soleil

3

MAINTENIR ET DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE LOCALE

> ASSURER LA COEXISTENCE DES DIFFÉRENTES FONCTIONS QUI PREEXISTENT AU SEIN DE LA ZONE RURALE

- > Prioriser l'économie agricole et la protection de ses potentiels (terres, sièges et sites principaux d'exploitations agricoles), tout en permettant l'évolution des sites résidentiels
- > Limiter l'impact du développement urbain sur les terres agricoles en rapprochant les zones à urbaniser du centre bourg.
- > Proscrire l'urbanisation sur les espaces naturels, corridors écologiques et/ou réservoirs de biodiversité.

> MAINTENIR L'ÉCONOMIE EN PLACE

- > Encourager le maintien et la reprise des commerces existants
- > Permettre le maintien des activités artisanales en campagne et dans le centre bourg, sous réserve d'activités compatibles avec l'habitat
- > Permettre le maintien des sièges d'exploitations existants et leur évolution afin de leur permettre de se développer et de s'adapter aux nouveaux modes de production

> VERS DE NOUVEAUX MODES ECONOMIQUES

- > Permettre la diversification des activités agricoles et l'accueil de clientèle à la ferme pour valoriser le savoir-faire local.
- > Accompagner le développement de l'économie numérique afin de favoriser l'accueil d'entrepreneurs, développer l'autoentreprenariat

MAINTENIR L'ECONOMIE LOCALE



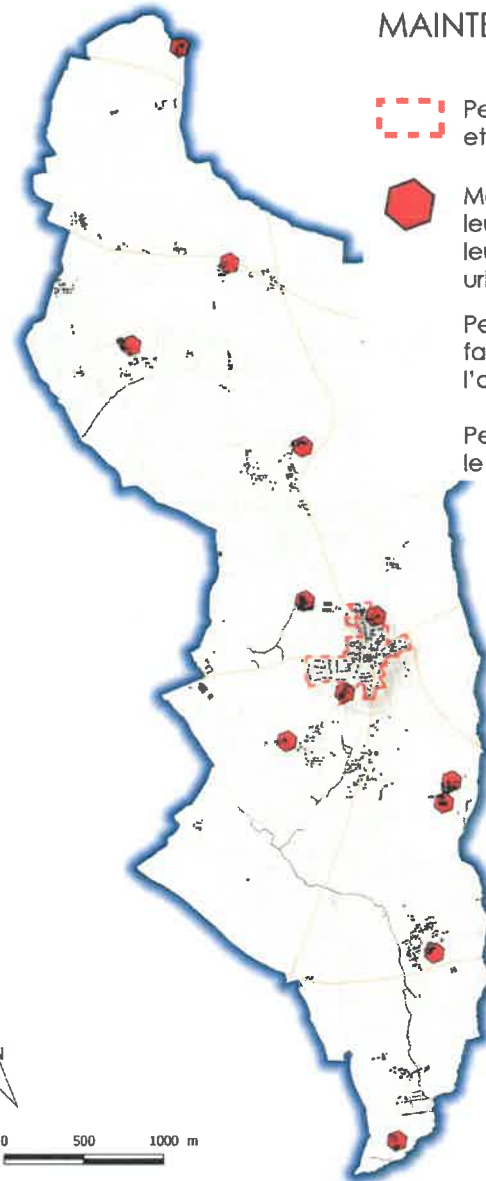
Permettre le maintien des commerces existants et valoriser les abords



Maintenir les sièges d'exploitation et permettre leur évolution, s'assurer de la compatibilité de leur maintien avec le projet de développement urbain de la commune

Permettre la diversification de l'activité agricole, favoriser les circuits courts, la vente directe et l'accueil à la ferme

Permettre le maintien des activités artisanales sur le territoire communal



4 DÉPLACEMENTS, TRANSPORTS ET COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

> INTÉGRER LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT DANS LE PAYSAGE COMMUNAL

- > Veiller à la qualité paysagère des entrées de bourg par le biais d'aménagements ponctuels végétalisés
- > Sécuriser et apaiser les entrées/sorties de bourg ainsi que les entrées/sorties des secteurs d'habitat

> AMÉLIORER LA COHABITATION VÉHICULES/DÉPLACEMENTS DOUX

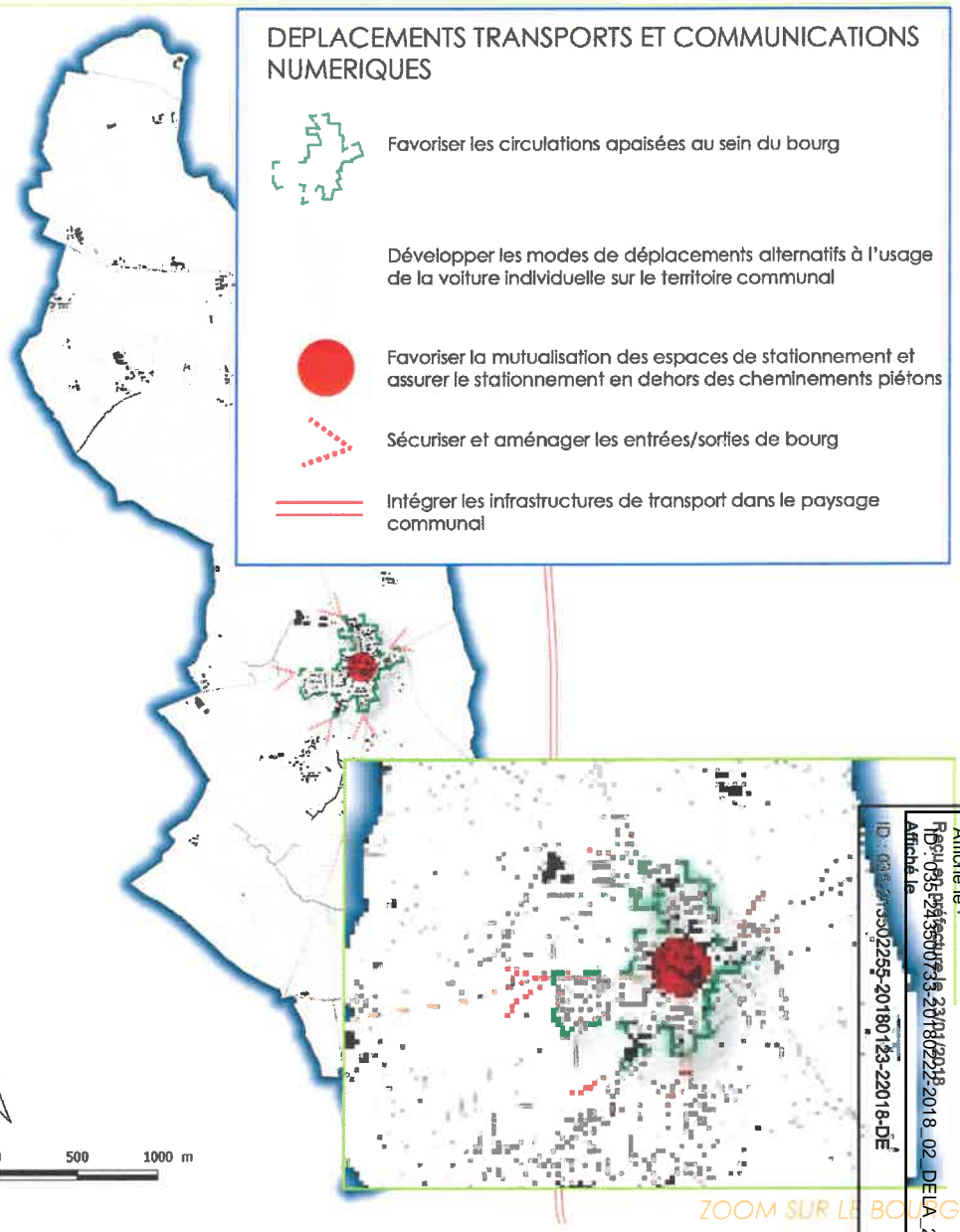
- > Assurer la sécurité des piétons se déplaçant dans le bourg
- > Favoriser les espaces de stationnement en dehors des circulations piétonnes identifiées, notamment le long de la D78 (rue d'Armorique) ou la D 79 (rue Félicité de Laménais).



Liaisons douces rue d'Armorique

> RÉDUIRE ET LIMITER L'EMPREINTE CARBONE DES DÉPLACEMENTS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

- > Faciliter le développement du covoiturage en permettant une zone d'accueil au niveau du parking de la salle des jeunes et de la culture
- > Mutualiser les emplacements de stationnement
- > Prévoir des stationnements vélos sécurisés
- > Imposer des connexions douces pour toute nouvelle opération d'aménagement
- > Développer les modes de déplacements alternatifs à l'usage de la voiture individuelle (covoiturage solidaire, développement des chemins piétons par la mise en œuvre d'emplacements réservés prévus à cet effet, connexions au sein du bourg mais également entre les hameaux et le bourg).



ZOOM SUR LE BOURG

Envoyé en préfecture le 26/02/2018
 Reçu en préfecture le 26/02/2018
 Affiché en préfecture le 27/02/2018
 Révisé en préfecture le 23/04/2018 02 DE LA 22 DE
 Affiché le
 ID : 035-255-20180123-22018-DE

5

VALORISER LE PAYSAGE BÂTI ET NATUREL

> ASSURER UN DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT QUI PARTICIPE À L'IDENTITÉ DES PAYSAGES DE PLESDER

- > Maîtriser les extensions urbaines pour garantir une gestion économe de l'espace et la lisibilité des paysages
- > Veiller à la cohérence et aux identités urbaines, architecturales et paysagères des différentes extensions d'habitat en fonction de leur implantation
- > Être vigilant sur le traitement qualitatif des franges bâties : seuil de l'urbanisation et de l'espace de nature, valorisation des structures paysagères existantes pour la gestion de la limite bourg/campagne.
- > Proscrire l'urbanisation sur les espaces naturels, corridors écologiques et/ou réservoirs de biodiversité.
- > Anticiper les délaissés agricoles et veiller à l'entretien des paysages.
- > Limiter l'impact visuel et structurel des voiries dans le paysage

> PRÉSERVER LES VALEURS PATRIMONIALES COMMUNALES

- > Sensibiliser à la valeur patrimoniale du bâti rural en permettant sa revalorisation en logement lorsque la mutation correspond aux critères permettant le changement de destination
- > Identifier les éléments bâtis d'intérêt patrimonial et paysager
- > Préserver les sites archéologiques présents sur la commune



Haies bocagères cadrant le paysage agricole communal

> DESSINER LE BOCAGE DE DEMAIN EN TENANT COMPTE DES PRATIQUES AGRICOLES CONTEMPORAINES

- > Recomposer le bocage à une échelle compatible avec l'activité agricole et l'occupation du sol (habitat, activités) ;
- > Intégrer les bâtiments d'exploitation (implantation, intégration dans la pente, appui sur la trame végétale ou bâtie, qualité architecturale)
- > Utiliser la maille bocagère pour travailler la perception des franges urbaines et de l'habitat diffus
- > S'appuyer sur les trames bocagères existantes, notamment dans les vallées et aux abords du bourg en régénérant les haies, préservant les grands sujets et le petit parcellaire.

> MAINTENIR L'ÉQUILIBRE ENTRE PRATIQUES AGRICOLES ET DYNAMIQUES NATURELLES POUR PRÉSERVER LES PAYSAGES REMARQUABLES DE VALLÉES ET ZONES HUMIDES

- > Limiter la fermeture des fonds de vallées (boisement, enfrichement) pour maintenir les perspectives
- > Soigner l'occupation des coteaux : préserver le petit parcellaire et le réseau de chemins à l'appui des pentes, assurer le dégagement des points de vue, valoriser la perception du patrimoine
- > Préserver les continuités hydrauliques et paysagères des petits vallons et insérer les retenues d'eau collinaires dans la continuité des trames végétales



Etang de la Chesnaye

5 VALORISER LE PAYSAGE BÂTI ET NATUREL

> UN PATRIMOINE HYDRIQUE À PRÉSERVER

- > Protéger les cours d'eau
- > Interdire la création de nouveau plan d'eau
- > Protéger les zones humides
- > Protéger et renforcer les continuités naturelles
- > Assurer la protection du captage d'eau potable de la Ferrière

> VALORISER LE PATRIMOINE BOISÉ

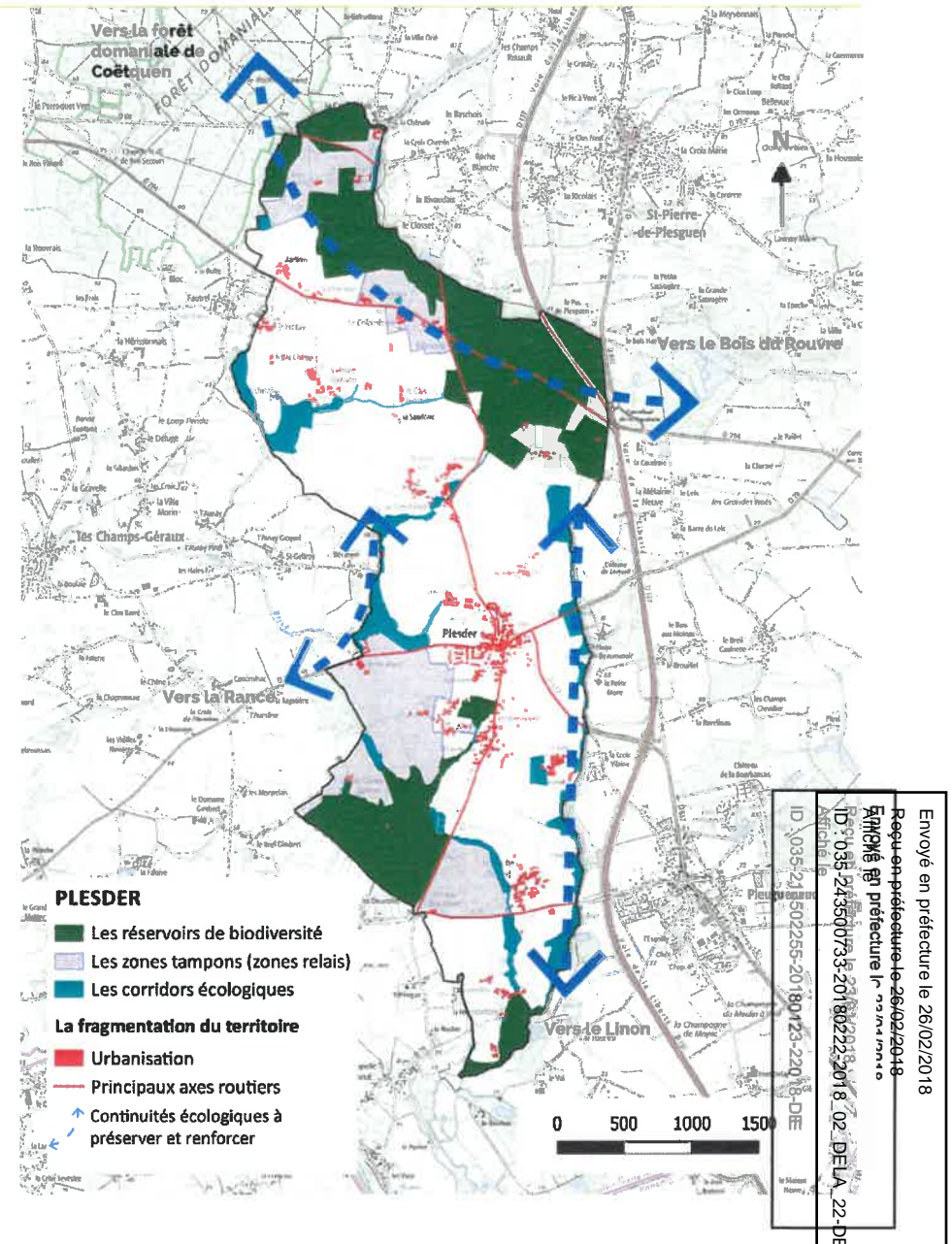
- > Préserver et renforcer la trame bocagère existante
- > Protéger les boisements
- > Encourager la replantation des haies bocagères



Plan d'eau privé à la Tremblaye



Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plesder - Débat sur le PADD -





Envoyé en préfecture le 26/02/2018
 Reçu en préfecture le 26/02/2018
 Affiché le 26/02/2018
 Reçu en préfecture le 23/01/2018
 Affiché le 23/01/2018
 ID : 035-213-2018-02-20180222-2018-02-DELA-22-DE