

Commune de PLESDER

Plan Local d'Urbanisme



2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Débat en Conseil Municipal le 12.09.2017

Débat en Conseil Communautaire le 22.02.2018

Débat en Conseil Municipal le 09.08.2018



URBANISME - GEOMETRE-EXPERT - IMMOBILIER

PRIGENT & Associés

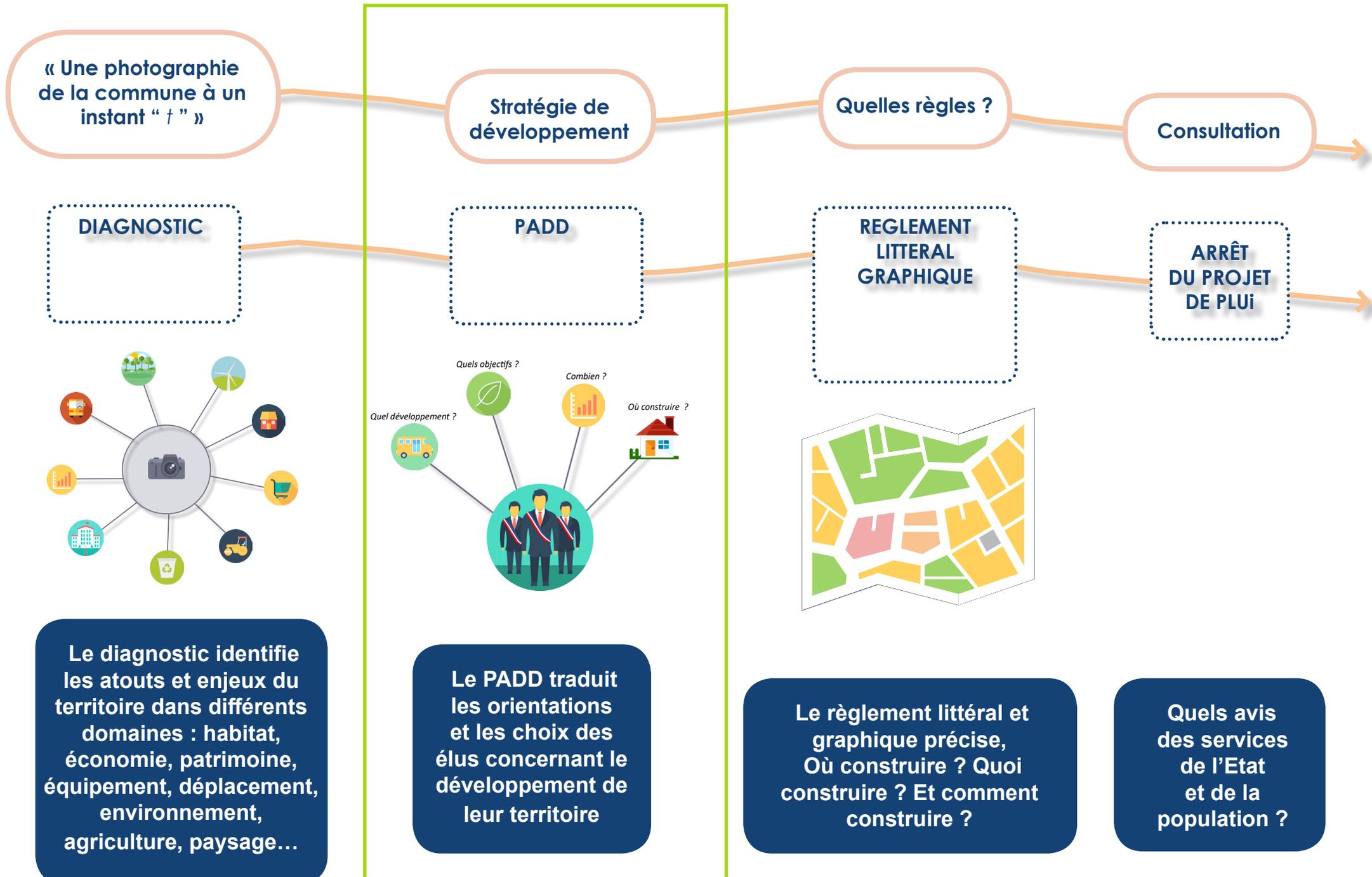
URBANISME GEOMETRE-EXPERT IMMOBILIER

106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES

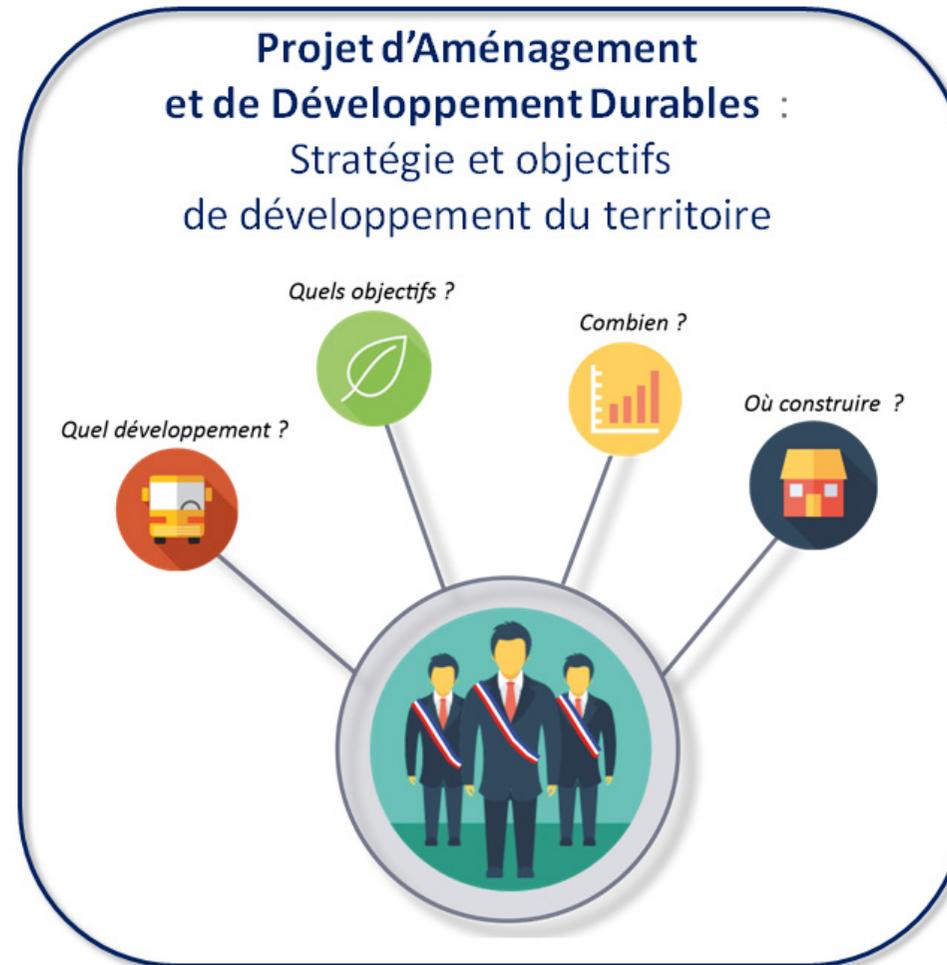
Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17

rennes@prigent-associes.fr

Arrêt en Conseil Communautaire du 25 avril 2019



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



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**

> 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
- > 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 2ha 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 53 unités.
- > L'objectif de la commune est de reconquérir une dizaine de logements vacants sur cette même période.
- > Permettre la création de logements en changement de destination (environ 6 logements identifiés)
- > Le potentiel de densification a démontré que 4 300m² 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 1,9 ha à inscrire en zone à urbaniser dans le temps du document d'urbanisme.

> 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 MÊLANT 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

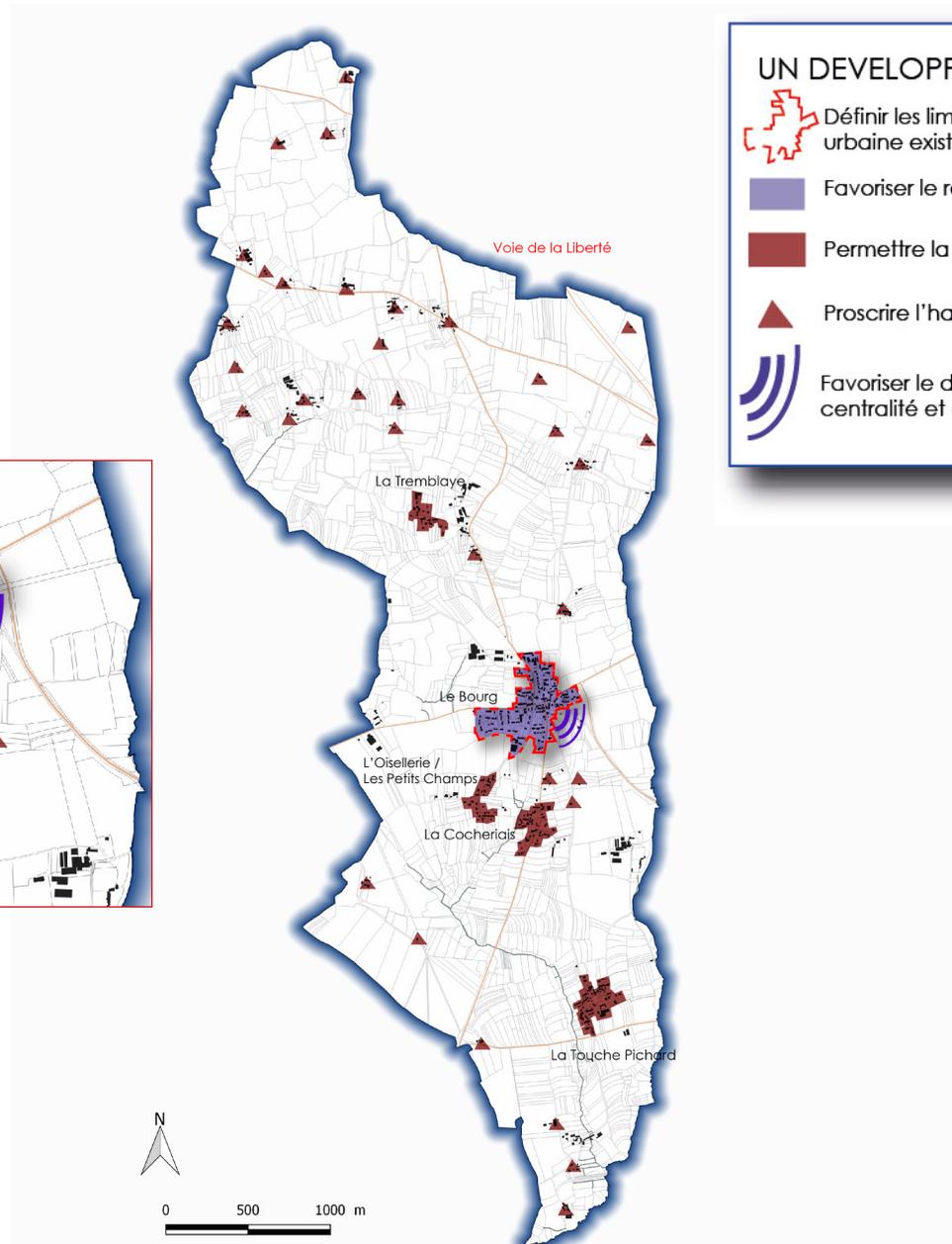
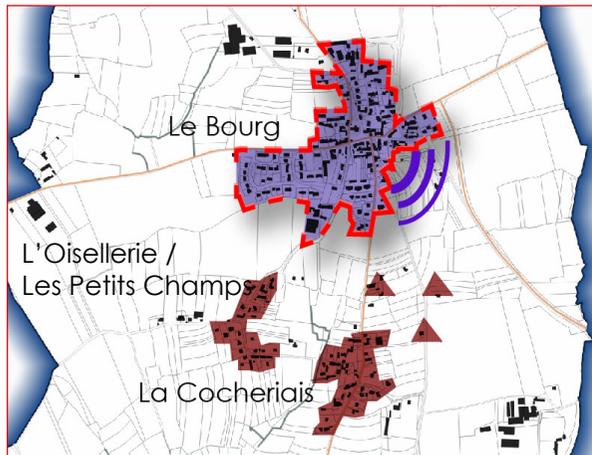
- > Recomposer le bourg : connecter et intégrer les zones à urbaniser aux quartiers existants, tout en respectant l'identité locale.

> 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)

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

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 éolien, 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 PRÉEXISTENT AU SEIN DE LA ZONE RURALE

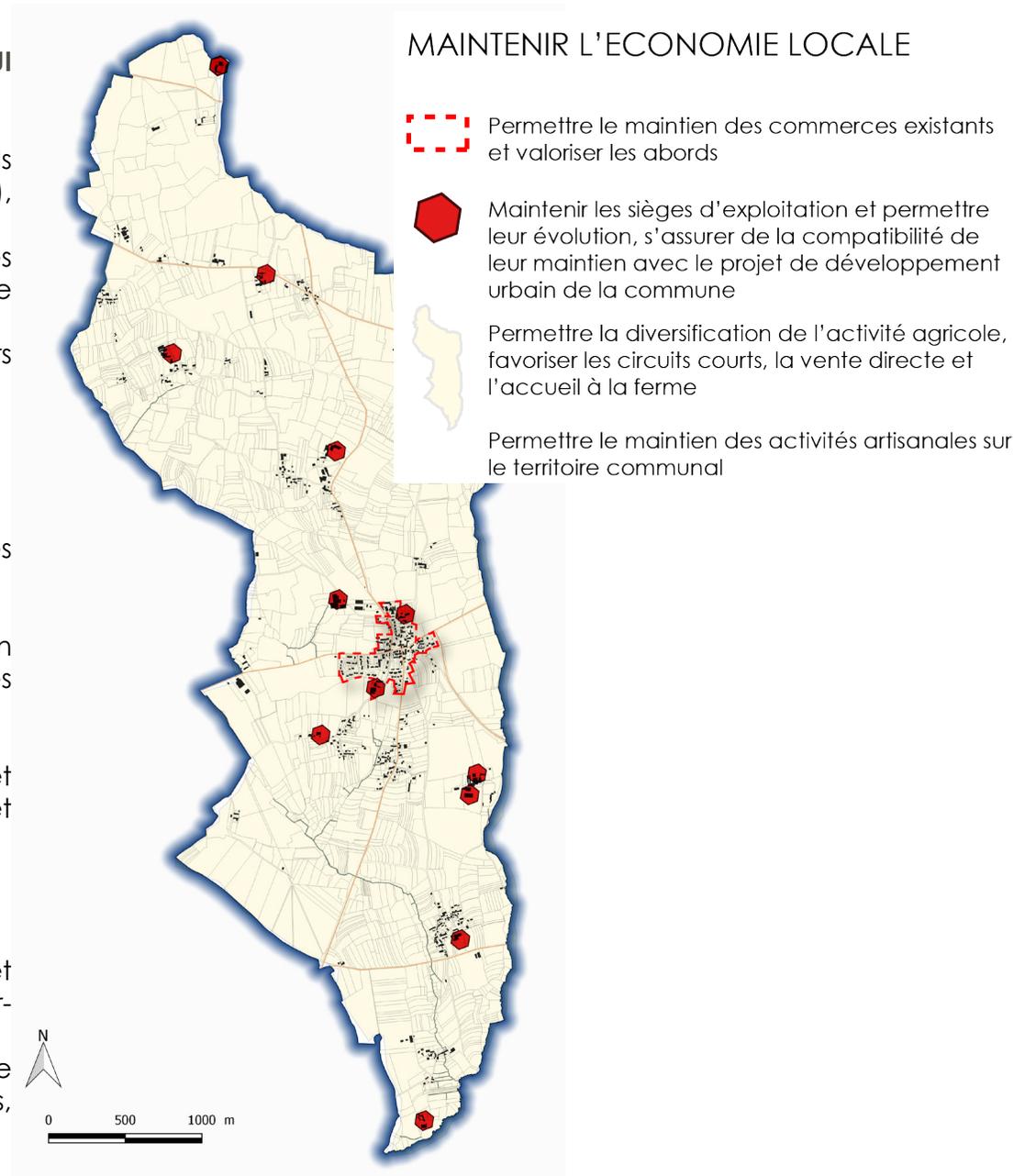
- > Prioriser l'économie agricole et la protection de ses potentiels (terres, sièges et sites principaux d'exploitations agricoles), tout en permettant l'évolution des sites résidentiels
- > Limiter l'impact du développement urbain sur les terres agricoles en rapprochant les zones à urbaniser du centre 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 ÉCONOMIQUES

- > 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'auto-entreprenariat



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

> AMELIORER LA COHABITATION VÉHICULES/DÉPLACEMENTS DOUX

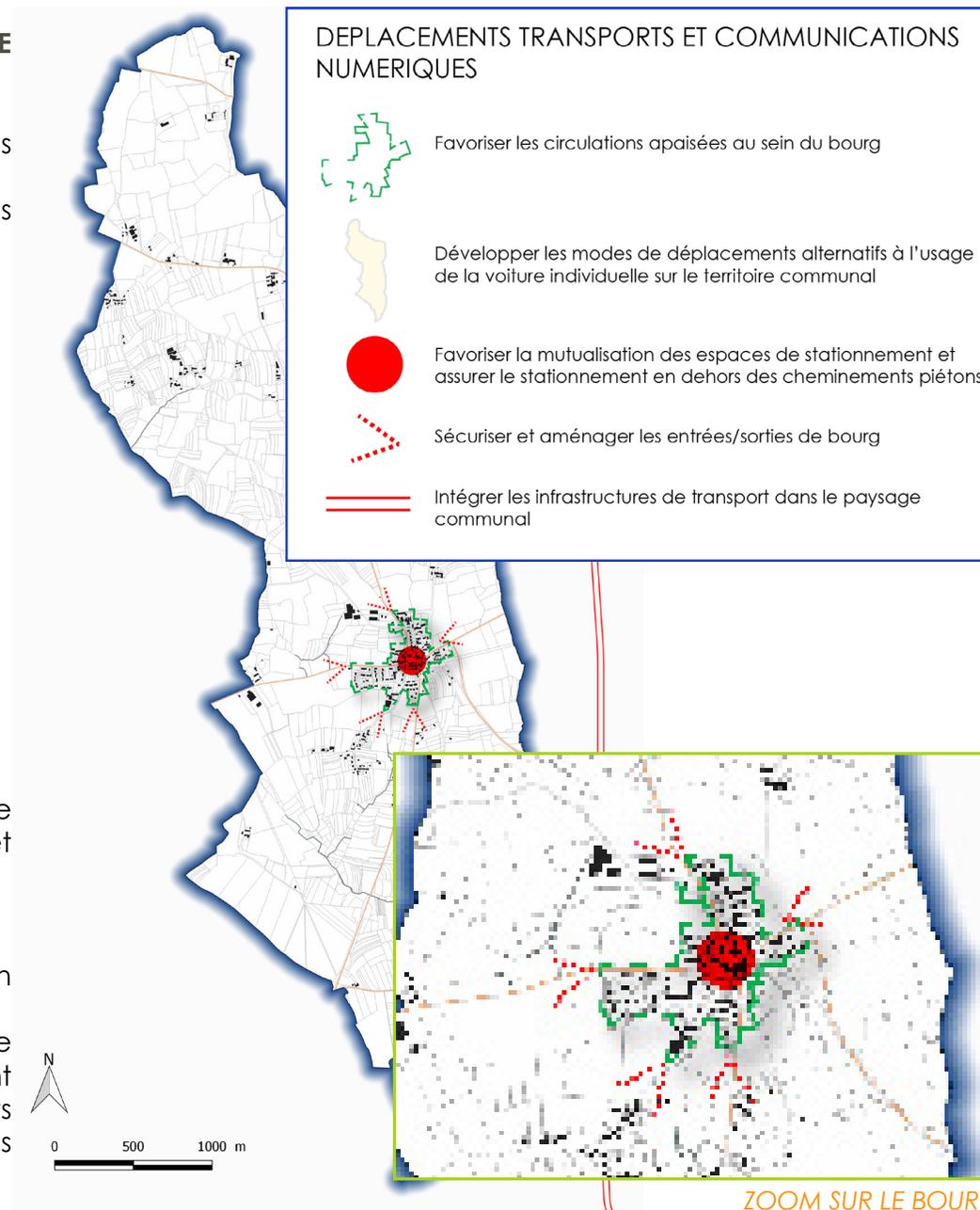
- > Assurer la sécurité des piétons se déplaçant dans le bourg
- > Favoriser les espaces de stationnement en dehors des circulations piétonnes identifiées, notamment le long de la D78 (rue d'Armorique) ou la D 79 (rue Félicité de Laménais).



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 oeuvre d'emplacements réservés prévus à cet effet, connexions au sein du bourg mais également entre les hameaux et le bourg).



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 Tremblaye



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

