COMMUNE DE PLELAN-LE-GRAND

PLAN LOCAL D'URBANISME









⇒ Projet d'Aménagement et de Développement Durables





⇒ SOMMAIRE

PREAM	BULE	.1
	Introduction	1
	LES ENJEUX	5
LES OF	RIENTATIONS GENERALES	6
	Identite et cadre de vie - Valoriser les atouts patrimoniaux et les espaces publics	6
	HABITAT - ACCUEILLIR ET INTEGRER LES NOUVEAUX HABITANTS	2
	ACCUEIL ECONOMIQUE - FAVORISER LE DYNAMISME ECONOMIQUE ET COMMERCIAL 1	18
	LES DEPLACEMENTS - ASSURER LA MOBILITE POUR TOUS	<u>!</u> 4
	Espaces naturels et paysages - Promouvoir une qualite environnementale et	
	EQUIPEMENTS ET SERVICES – ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT PAR UNE OFFRE COHERENTE 3	





PREAMBULE

INTRODUCTION

La Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000 et la Loi "Urbanisme et Habitat" du 2 juillet 2003 ont introduit une profonde réforme de l'urbanisme, et notamment, en ce qui concerne la planification, en transformant les Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.) en Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.). La Loi Grenelle 1 du 3 août 2009 et la Loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 ont précisé les mesures visant à une meilleure prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme comme les P.L.U.

Ainsi, les Plans Locaux d'Urbanisme ne se limitent plus à préciser le droit des sols mais permettent aux conseils municipaux de mieux exprimer leur projet pour la Commune, après avoir élaboré un diagnostic d'ensemble et une politique globale pour l'aménagement et le renouvellement urbain.

Pour ce faire, les P.L.U. comprennent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui précise le projet d'évolution et de développement d'ensemble de la Commune.

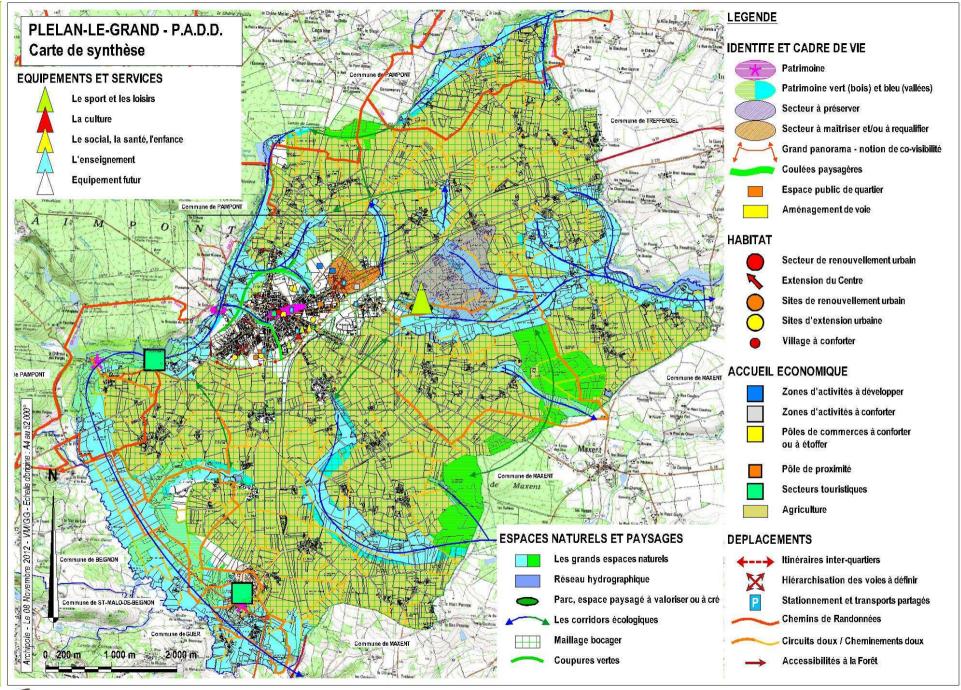
Le contenu de ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est défini dans le Code de l'Urbanisme comme suit :

- Art L. 123-1-3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.







Dans le respect des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, le P.A.D.D. définit les grandes orientations de la politique de la Commune en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, afin de satisfaire aux exigences en matière de renouvellement urbain, mixité sociale et fonctionnelle, préservation de l'environnement tant naturel qu'urbain.

Les principes ainsi énoncés dressent le cadre de référence dans lequel les actions, tant publiques que privées, devront se développer, assurant ainsi une cohérence d'ensemble et une lisibilité globale des futurs projets.

La révision du PLU s'est déroulée conjointement avec la mise en place d'un Agenda 21 afin d'enrichir la réflexion par une approche croisée, et renforcer la cohérence entre la politique urbaine et la démarche de l'Agenda 21.

Suite à l'analyse et au diagnostic de son territoire, la Commune de Plélan-le-Grand a dressé le bilan de la situation communale. S'en dégagent des volontés et des choix d'orientations ou d'actions d'aménagement, en faveur d'un Bourg dynamique. Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la Commune s'articule autour des orientations suivantes :

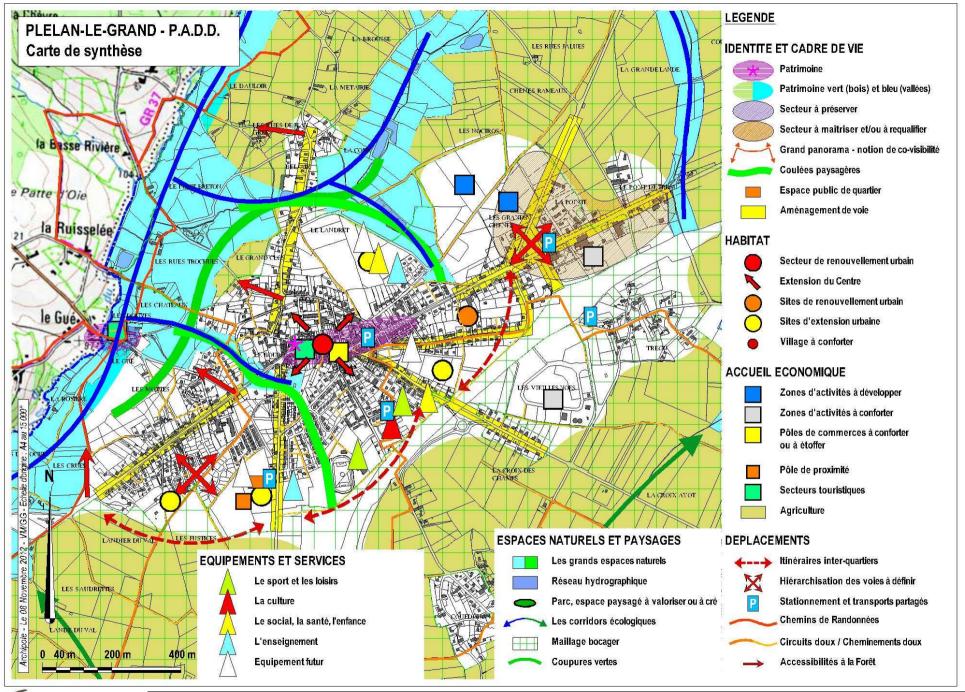
- Un Bourg attractif pour conforter la place de Plélan-le-Grand à l'échelle du bassin de vie.
- Une Commune favorisant un renouvellement raisonné de l'habitat et maîtrisant son développement.
- Une Commune poursuivant l'accueil d'activités, confortant ses commerces et services et développant le tourisme.
- Une Commune bénéficiant d'un réseau et d'une offre de transports adaptés aux besoins des habitants et favorisant l'usage des modes doux (vélo, marche à pied, etc.) ou partagés (co-voiturage).
- Un bassin de vie en progression, offrant à ses habitants un choix d'équipements publics et privés.
- Une Commune s'engageant dans un développement urbain durable en privilégiant une approche environnementale de l'urbanisme (type A.E.U., ...).

Ce dernier principe doit se traduire dans chaque nouveau projet d'aménagement par les éléments suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Favoriser les cheminements doux et réduire la place prise par les véhicules à moteur
- Inciter et favoriser la construction de bâtiments mettant en œuvre une démarche environnementale (par exemple s'inspirant de la démarche HQE®) et en particulier une conception bioclimatique

La conception bioclimatique se traduit par des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. La réduction des consommations énergétiques répond à des enjeux environnementaux de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de limitation du recours aux énergies fossiles : elle répond aussi à une problématique régionale, la Bretagne étant très dépendante énergétiquement, en particulier de l'énergie électrique.







LES ENJEUX

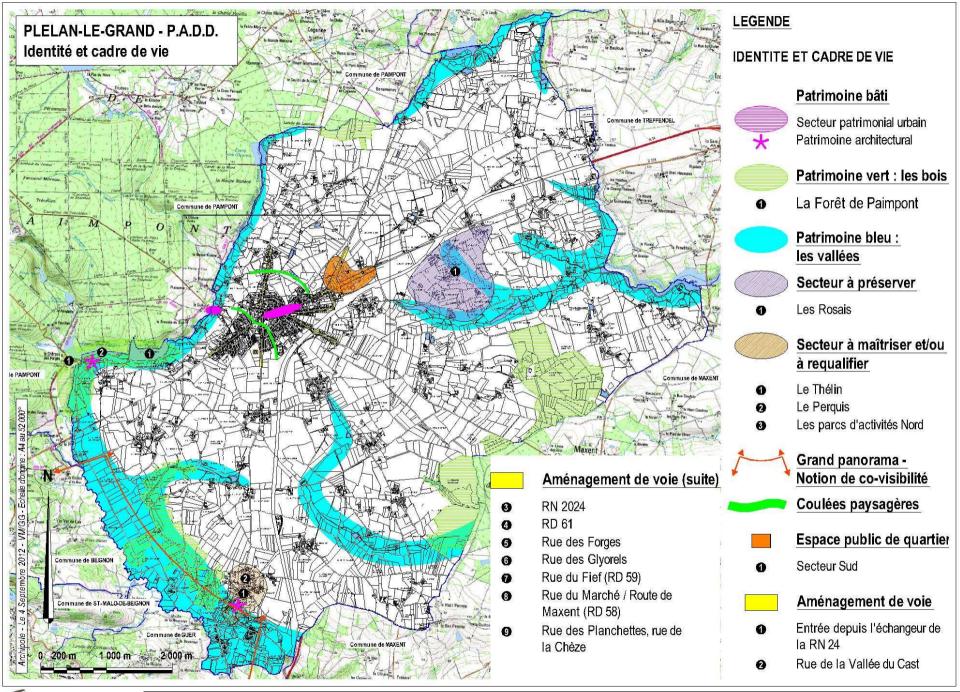
Le P.A.D.D. s'inscrit dans une perspective de **développement durable** et répond à trois principes de la Loi S.R.U. :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle et la préservation des espaces naturels et des paysages;
- La diversité des fonctions urbaines et la diversité sociale dans l'habitat;
- Une utilisation économe des espaces naturels, urbains et périurbains, la maîtrise des déplacements, la préservation des ressources environnementales et patrimoniales et la prévention des risques.

Ainsi, le développement de Plélan-le-Grand à l'horizon 2025 s'articule autour des enjeux suivants :

- affirmer le Bourg en étoffant son centre vers les quartiers limitrophes,
- accueillir, intégrer les nouveaux habitants, pour augmenter la population,
- assurer le devenir de Plélan-le-Grand en s'inscrivant dans une politique de développement de l'activité,
- conforter le dynamisme commercial et étoffer le centre-bourg pour le mettre en adéquation avec le poids démographique de Plélan-le-Grand.
- développer une politique tournée vers le tourisme en s'appuyant sur les atouts patrimoniaux,
- donner priorité au renouvellement urbain et maîtriser le développement du Bourg,
- développer les relations entre le Bourg et les espaces naturels environnants,
- organiser les espaces publics pour rendre plus lisible les quartiers limitrophes du centre-bourg,
- conforter une politique équilibrée des déplacements au service du Développement Durable,
- préserver et mettre en valeur les espaces naturels de qualité et présentant un intérêt environnemental,
- contenir l'urbanisation des hameaux et maintenir des espaces naturels et agricoles forts,
- favoriser le développement d'un habitat de haute qualité environnementale et en particulier économe en énergie.







LES ORIENTATIONS GENERALES

IDENTITE ET CADRE DE VIE - VALORISER LES ATOUTS PATRIMONIAUX ET LES ESPACES PUBLICS

1. OBJECTIFS

La Commune de Plélan-le-Grand souhaite mettre en place un programme d'actions visant à protéger et à valoriser les espaces naturels ayant une réelle valeur paysagère et / ou écologique (le patrimoine vert et bleu) afin de contribuer à la qualité du cadre de vie des habitants et de favoriser la biodiversité. La recherche d'un équilibre entre les espaces naturels et les espaces urbains est le gage d'un territoire durable. L'importance toute particulière sur le plan environnemental de la forêt de Paimpont en limite de Commune, et des vallons, des bois et des coteaux, ainsi que l'ensemble du réseau hydrographique, implique de continuer à préserver leur intégrité par des mesures de protection respectant leur caractère naturel. Sur le plan paysager, il s'agit de préserver les vues et panoramas remarquables, notamment depuis le haut du coteau de la vallée de l'Aff, et prendre en compte la notion de co-visibilité.

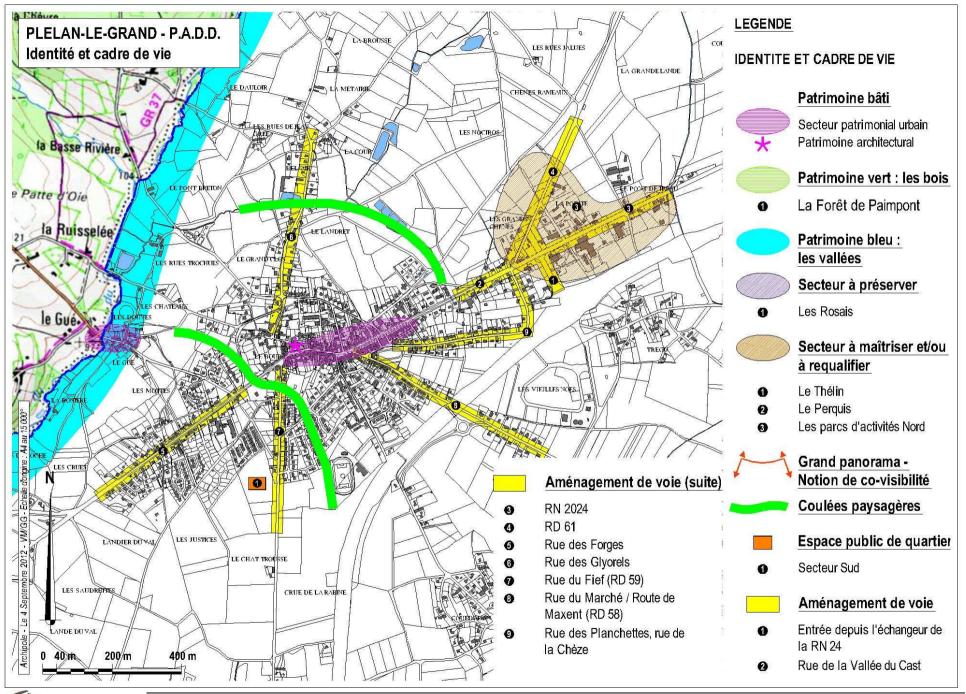
L'objectif affiché est donc de concilier les mesures de **protection de l'environnement** (en particulier au niveau des corridors écologiques), et de **mise en valeur des espaces naturels avec une connexion du Bourg sur la forêt de Paimpont et la campagne environnante** en renforçant la lisibilité des accès et la qualité des parcours (programme d'entretien, conforter et développer la cohérence du maillage des cheminements doux piétons / cycles...).

La mise en valeur des **espaces verts de proximité** fait également partie des objectifs tant pour les espaces existants que pour les espaces à créer ou à développer dans le cadre de nouvelles opérations d'urbanisme.

Pour les habitants, l'amélioration du cadre de vie est également liée à la qualité architecturale et urbaine ainsi qu'aux espaces naturels urbains. Le P.L.U. devra contribuer à valoriser et à renforcer les atouts du Bourg en proposant des actions dans les domaines suivants :

- Le patrimoine
- Les espaces publics
- Les entrées de Bourg et les axes principaux







Le patrimoine

Conscient de sa richesse architecturale et urbaine, Plélan-le-Grand a la volonté de poursuivre une **politique de mise en valeur de son patrimoine**, tout particulièrement celui de son centre-bourg, mais également dans le secteur rural et dans les hameaux. Il existe des constructions et des ensembles urbains qui participent de l'identité de la Commune, et qui mériteraient d'être repérés afin de les protéger des démolitions.

La protection et la mise en valeur du patrimoine passe aussi par l'incitation à mener **des actions de rénovation** tant dans le public que dans le privé, et que ce soit pour des bâtiments ayant un caractère particulier ou des constructions d'un intérêt moindre sur le plan architectural, mais participant à un ensemble patrimonial urbain dont il faut préserver la cohérence.

Le patrimoine naturel concerne essentiellement la forêt de Paimpont qui jouxte le territoire communal, les vallons, les étangs et les massifs boisés (bois de Maxent, bois de la Chèze). Le diagnostic a fait ressortir le **besoin de valorisation** de certains de ces espaces qui passe par l'amélioration qualitative et quantitative des accès et des parcours (lisibilité, aménagement, entretien, ...), la définition d'usages spécifiques à chaque site, l'entretien et la protection de l'environnement.

Les vallées et les bois font parties intégrantes de l'identité communale et leurs protections et valorisations, en plus des objectifs environnementaux, doivent se faire également dans cet esprit.

Les coulées paysagères

Le Bourg est traversé par un talweg au Sud du centre, et un autre qui traverse l'entrée Est, constituants des espaces naturels et paysagés structurants au sein du secteur aggloméré qu'il s'agit de préserver et d'articuler au fonctionnement urbain. Les futurs aménagements devront en tenir compte et les intégrer dans leurs principes de compositions.

■ Les aménagements de voies

La demande croissante de prise en compte des circulations douces et les nouvelles réglementations sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite amènent des problématiques auxquelles les profils actuels de la majorité des voies ne peuvent répondre. Quelques voies présentent également un déficit d'image.



Pour permettre la prise en compte de ces éléments et améliorer la qualité paysagère, il conviendra de requalifier les voies suivantes :

- La rue de la Vallée du Cast et la rue des Forges : déjà plantées, ces rues ont un déficit d'aménagement. Leur emprise très large doit permettre l'aménagement de cheminements doux et au besoin de places de stationnement. En entrée d'agglomération d'une Commune rurale, l'ambiance sobre présente doit guider les futurs aménagements.
- RN 2024 (RD 224) : ancien axe Rennes / Lorient à l'emprise très importante, cette voie doit faire l'objet d'une requalification dans un objectif d'aménagements de cheminements doux et d'un accompagnement végétal permettant d'atténuer le fort impact négatif visuel de la zone d'activités en entrée Est d'agglomération. L'image générale doit être celle d'une entrée verte.
- RD 61 : l'aménagement de cheminements doux et un travail paysager doivent accompagner l'évolution de cette voie qui traverse une zone d'activités existante et future ainsi que des habitations, dans une image globale d'entrée verte d'agglomération.
- o Rue des Glyorels, rue du Fief et rue du Marché, en incluant la Croix des Champs: ces voies aux emprises plus réduites doivent faire l'objet d'une requalification prenant en compte leur importance moindre dans le fonctionnement de la Commune. Ces aménagements ont pour principal objectif de favoriser le développement des cheminements doux et l'accompagnement des futures extensions d'urbanisation.
- o Rue des Planchettes, rue de la Chèze: dans le cadre de la reconquête du cœur d'îlot et de l'extension au Sud du chemin de la Bouillotte, les voies attenantes joueront un rôle renforcé d'accès au centre-bourg. De plus, la rue de la Chèze constituera à terme l'un des maillons de la voie inter-quartiers Sud. Il s'agit donc d'aménager ces voies pour qu'elles puissent répondre à leurs nouvelles vocations.

Les aménagements de secteurs

Certains secteurs de la Commune présentent un déficit de traitement de leurs espaces publics qui nécessiteraient d'être requalifiés afin d'en améliorer la lisibilité globale et d'accompagner leur éventuel développement :

- Les zones d'activités Est du Bourg : lancer une démarche de requalification des espaces publics servant de base pour les futurs développements et moteur d'une sensibilisation pour la requalification des espaces privés.
- Le Thélin et le Perquis : secteur d'agglomération diffuse ayant pour point de départ l'Eglise paroissiale Saint-Étienne, un travail fin de revalorisation du secteur devra être accompagné par un aménagement du site par les espaces publics dans l'objectif d'en améliorer la cohérence globale.



Les secteurs à préserver

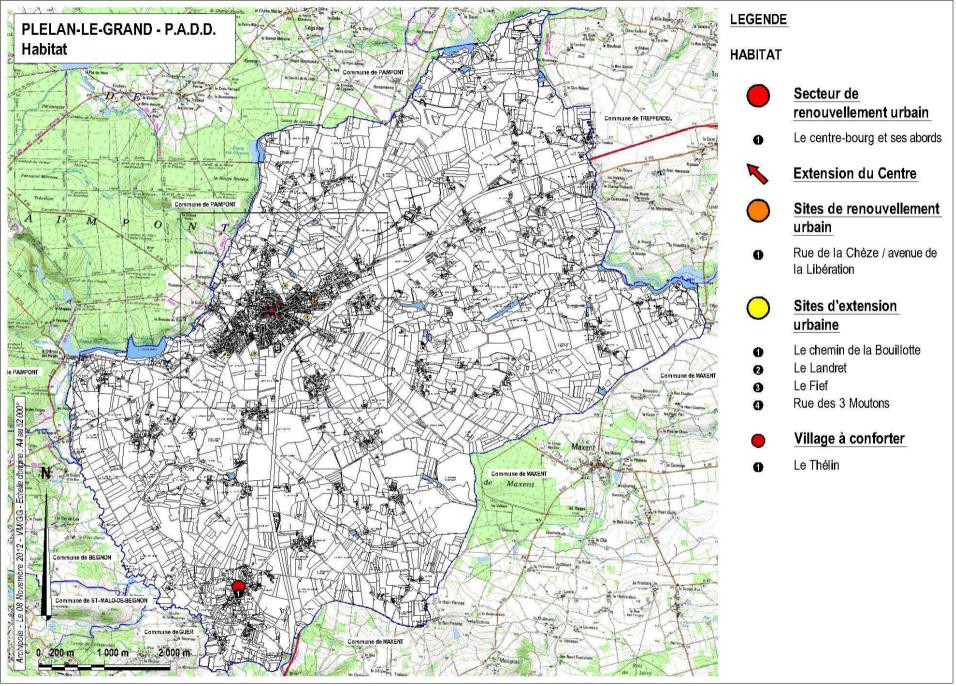
Le secteur des Rosais présente un ensemble paysager particulier remarquable sur la Commune. Ses grandes caractéristiques architecturales (la Chapelle des Rosais, ...), urbanistiques et paysagères doivent faire l'objet d'une attention particulière.

 Les Rosais: pour préserver l'image globale du site, il conviendra de mettre en place une protection au titre de la loi Paysage en définissant ses grandes caractéristiques à préserver.

Grand panorama et notion de co-visibilité

A l'échelle de la Commune, la vallée de l'Aff offre de grandes ouvertures sur le versant Ouest et réciproquement depuis l'autre versant. Des mesures de protections des haies et boisements existants et l'entretien des parcours de liaisons douces devraient contribuer à la valorisation et la préservation de cette qualité paysagère. Dans ce contexte, le village du Thélin avec son église Saint-Étienne dressée sur un promontoire, constitue un élément singulier. L'aménagement de ce secteur devra prendre en compte la notion de co-visibilité.







HABITAT - ACCUEILLIR ET INTEGRER LES NOUVEAUX HABITANTS

1. OBJECTIFS

L'objectif de la politique d'habitat de Plélan-le-Grand est d'offrir des conditions de logement accessible à tous et d'organiser la mixité sociale et de permettre un parcours résidentiel adapté aux évolutions familiales. Elle doit garantir l'équilibre dans l'utilisation des espaces et une diversité de l'habitat.

Après une période de stagnation de sa population entre 1968 et 1982, Plélan-le-Grand connait depuis une progression. Les projections démographiques réalisées prévoient la poursuite de cette tendance avec une augmentation de la population de l'ordre de 1,8% par an, qui passerait de 2 944 habitants en 1999 à environ **4 800 habitants en 2025**. L'accueil de nouvelles populations doit être poursuivi en développant un urbanisme attractif, qualitatif et diversifié.

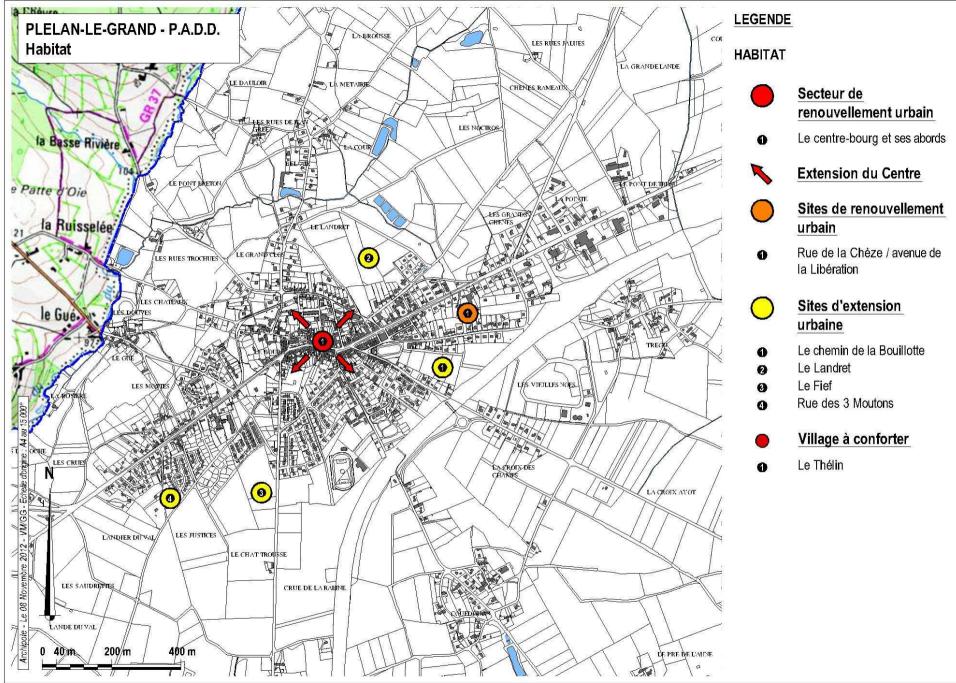
La Commune s'inscrit dans une politique raisonnée d'urbanisation équilibrée entre renouvellement urbain et développement.

Le Schéma de Cohérence Territorial (S.Co.T.) prévoit un minimum de 12% de logements locatifs sociaux et une densité moyenne minimale de 20 logements à l'hectare sur l'ensemble des opérations qui s'impose au P.L.U. C'est par une maîtrise de son développement associée à une densité volontaire et pondérée favorisant la mixité, que peut être évité l'étalement urbain. La densité est une façon de faire du Bourg un lieu d'échanges et de rencontres, la volonté étant d'aménager et de penser des formes urbaines qui offrent à tous une liberté de choix pour ce qui est du statut d'occupation mais aussi du type de logements et de localisation.

Pour poursuive cette démarche, il convient de :

- conforter et densifier l'urbanisation, et renforcer le centre-bourg (renouvellement urbain dans le centre, compléter un cœur d'îlot entre l'avenue de la libération et la rue de la Chèze, extension du centre-bourg),
- proposer des secteurs d'habitat suffisants et diversifiés, notamment pour répondre à la demande prévisible d'une population âgée et à des foyers ayant des revenus modestes (taille des logements, accessibilité, ...) et tenir compte des parcours résidentiels,
- poursuivre la politique de création de logements sociaux, en assurant une bonne répartition géographique,
- maîtriser le coût du foncier en proposant des secteurs de développement et permettre ainsi une offre optimale et une maîtrise foncière adaptée,
- prendre en compte les formes urbaines existantes et les bâtiments patrimoniaux,
- améliorer la sécurité routière à travers les projets de renouvellement urbain et intégrer cette problématique dans les nouvelles opérations d'urbanisme,
- engager une politique de résorption des quelques habitats indignes ou insalubres et offrir la possibilité du changement de destination pour les bâtiments situé dans le secteur rural ayant un caractère patrimonial,
- contenir l'urbanisation des hameaux conformément aux objectifs du S.Co.T.







Les projets d'aménagement doivent intégrer d'une part, les évolutions sociologiques et d'autre part, la gestion des équilibres de quartier permettant le maintien de liens sociaux entre publics différents. Il est donc nécessaire de prendre en compte les besoins spécifiques des populations : les jeunes, familles, personnes âgées, personnes en situation de handicap.

Le positionnement des zones constructibles nouvelles à vocation d'habitat ne répondra pas simplement à une logique de surface de terrains nus à urbaniser mais préservera également l'équilibre entre les territoires naturels à préserver ou à conforter et les secteurs de développement.

Les principales zones à urbaniser se situent au Nord du centre-bourg sur le quartier du Landret, au Sud-Ouest du Bourg avec l'aménagement des terrains situés autour de la rue du Fief, mais aussi à l'Est autour de la rue de la Chèze.

2. ACTIONS

Le centre historique est un village-rue qui s'est développé le long de l'ancienne route nationale offrant une belle façade urbaine étirée en longueur, mais sans épaisseur et faisant écran aux quartiers attenants. La **priorité est donnée au renouvellement urbain**, dans le centre et à proximité, en cherchant à épaissir la taille du centre-bourg. Les extensions urbaines viennent compléter ce dispositif pour permettre l'accueil de nouveaux habitants, tout en tenant compte de la coupure physique que constitue la RN 24 formant une limite d'urbanisation. Afin de maîtriser la consommation des terres naturelles et agricoles, **une densité minimale dans les nouveaux quartiers** sera affichée.

Concernant la lutte contre l'habitat insalubre, la Commune souhaite que soit lancée une **Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH)**, opération en projet dans le cadre du futur Programme Local de l'Habitat porté par la Commune.

Par ailleurs, les futures opérations d'urbanisme devront tout particulièrement prendre en compte, au cours de l'élaboration de leur projet, la dimension du Développement Durable, tant dans les principes d'aménagement retenus que dans la conception des bâtiments. En particulier, il s'agit de promouvoir une politique de réduction de la consommation d'énergie et de la production d'énergie renouvelable pour les bâtiments communaux existants ou futurs, et d'inciter tous les projets privés de faire de même.

Dans le secteur rural, les villages et hameaux seront à conforter au cas par cas pour tenir compte de leurs caractéristiques propres, dans le respect du patrimoine existant et afin de renforcer la cohérence urbaine.



Le renouvellement urbain de secteur et sites en mutation probable

- Il s'agit principalement du secteur du centre :
 - LE CENTRE-BOURG : renouvellement dans le tissu urbain du centre historique et de ses abords à vocation mixte habitat, commerces/services.

• Et du site suivant :

- RUE DE LA CHEZE / AVENUE DE LA LIBERATION, RUE DE LA VALLEE DU CAST : le réaménagement de ce cœur d'îlot à vocation habitat doit prendre en compte à la fois le contexte urbain environnant et la proximité du centre-bourg dans la définition de sa programmation. Une démarche de concertation va être engagée en vue d'optimiser ce secteur.

Les extensions urbaines :

- LE CHEMIN DE LA BOUILLOTTE : poursuite du quartier jusqu'à la RN 24 avec un programme de logement mixte pouvant intégrer également un équipement.
- LE LANDRET : extension Nord sur des terrains situés à proximité du centre-bourg qui participeront au rééquilibrage de ce centre au sein de l'agglomération. La topographie qui devient prononcée quand on se rapproche du cours d'eau de Travouillet, déterminera la limite d'urbanisation. Les pentes, la proximité du centre-bourg et l'exposition Nord devront être pris en compte dans la définition de la programmation.
- LE FIEF: extension Sud prévoyant un programme mixte habitat / commerces.
- RUE DES 3 MOUTONS : extension Sud à vocation habitat, complétant l'urbanisation de ce secteur.



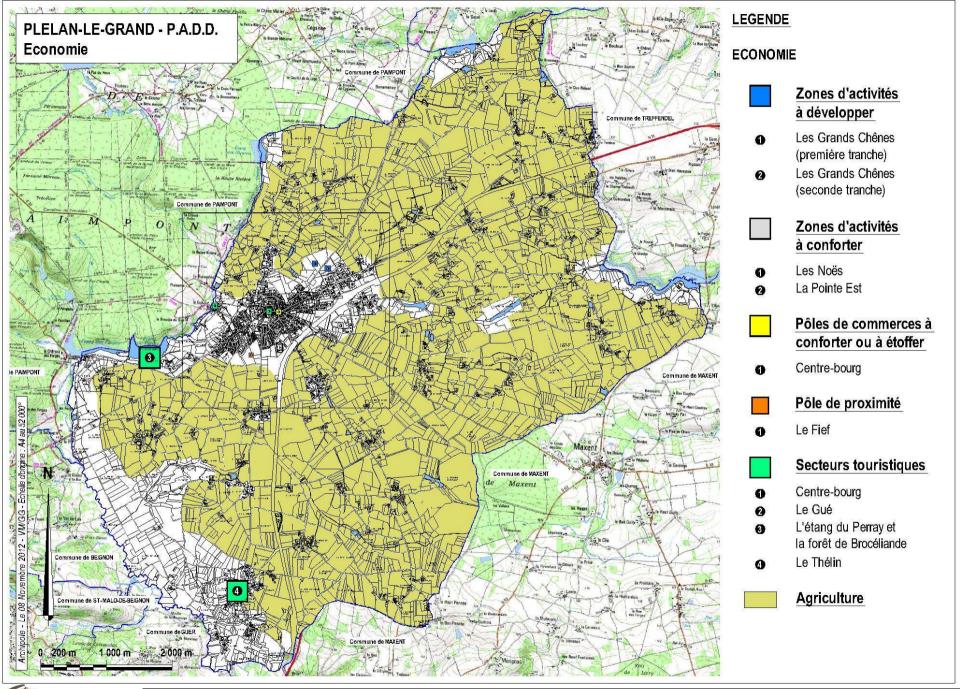
Les projets d'aménagement contribueront à :

- Conserver le bâti central et péricentral de qualité et le patrimoine architectural.
- Reconquérir des friches urbaines.
- Etoffer le centre-bourg, en conservant sa convivialité.
- Renforcer la cohérence urbaine du Thélin.

Au travers ces actions, la Commune s'engage dans une politique de maîtrise de l'urbanisation qui vise à limiter la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières, notamment par :

- La réduction des zones à urbaniser par rapport à celles affichées dans le P.O.S.,
- La priorité donnée au renouvellement urbain dans la définition des zones à urbaniser,
- La définition d'une densité minimale pour les futures opérations,
- Le retrait des zones constructibles sur les hameaux sauf sur le Thélin où sont seuls maintenus les droits confortant le cœur d'îlot,
- •







ACCUEIL ECONOMIQUE - FAVORISER LE DYNAMISME ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

1. OBJECTIFS

Le Bourg de Plélan-le-Grand souhaite garantir sur son territoire la pérennité de ses activités et assurer le développement, pour maintenir son rôle au sein de la Communauté de Communes de Brocéliande et du Pays de Brocéliande.

L'objectif est :

- de renforcer le dynamisme commercial et touristique du centre-bourg,
- de conforter les pôles d'activités des Noës et de La Pointe Est,
- d'assurer le développement économique (le pôle d'activités des Grands Chênes vers le Nord),
- d'anticiper les futurs besoins commerciaux,
- de pérenniser l'activité agricole qui couvre une partie importante du territoire.

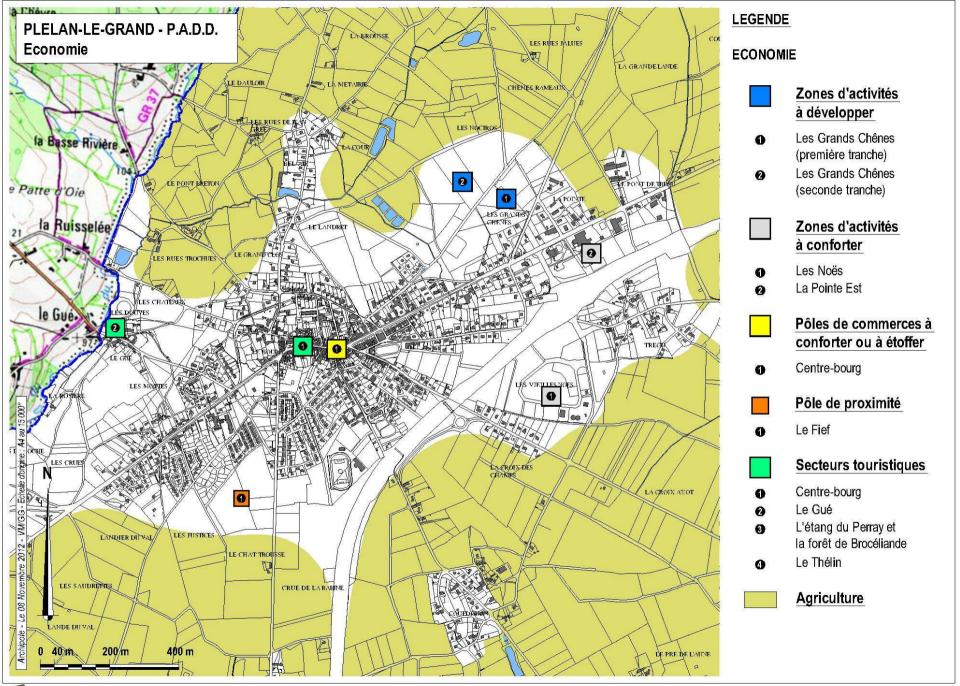
Pour assurer la vitalité du commerce du centre-bourg, l'objectif est d'offrir les conditions d'accueil des **commerces et services sur des secteurs en extension de l'armature commerciale du centre-bourg**, afin d'assurer leur intégration et leur compatibilité avec le quartier environnant.

Plélan-le-Grand possède sur son territoire **de nombreux atouts touristiques** urbains et environnementaux. Sa politique déjà active sur le plan du tourisme doit se poursuivre notamment par le développement de l'offre culturelle et hôtelière, la poursuite de la mise en valeur des espaces publics et du patrimoine et l'amélioration des parcours touristiques en lien avec les trames vertes et bleues définies dans le S.Co.T.

A l'échelle de quartier, sur l'entrée de Bourg Sud (rue du Fief), la Commune envisage la **création d'un pôle de proximité** pour renforcer la vie locale, facteur de lien social et d'échange entre habitants. Il s'agit de développer le commerce/service local en agissant sur les règles d'urbanisme qui lui sont propres, mais aussi d'améliorer le cadre de vie à travers l'aménagement des espaces publics, le stationnement, les liaisons douces, la signalétique, ... et de renforcer l'identité et la cohérence du quartier Sud.

L'activité agricole couvre la majeure partie du territoire de la Commune qui accueille de nombreux sièges d'exploitation. Cette activité doit être prise en compte en cohérence avec les choix de développement et passe par la définition d'une limite entre territoire urbain et espace agro-naturel, en concertation avec les différents acteurs concernés.







■ Zone d'activités à développer :

- LES GRANDS CHENES (première tranche) : à vocation commerciale, artisanale ou industrielle ; l'extension Nord devra prendre en compte la forte co-visibilité et assurer un accès sécurisé.
- LES GRANDS CHENES (seconde tranche) : développer ce secteur d'activités.

Zones d'activités à conforter :

- LES NOES : il s'agit de poursuivre l'urbanisation qualitative de ce secteur au sein de son périmètre, sans nouvelle extension, et en assurant une transition paysagère avec la RN 24.
- LA POINTE EST: il s'agit de rendre possible la densification de ce secteur, en particulier le long de la RN 24, et d'assurer là encore, une transition paysagère avec la RN 24.

Pôles de commerces à conforter ou à étoffer :

- LE CENTRE-BOURG centre historique : développement de la culture (équipements, manifestations, ...).

• Pôle de proximité à créer :

- LE FIEF: création d'un pôle de proximité de quartier pouvant accueillir des équipements et/ou des commerces/services (type supérette) en adéquation avec le programme de développement Sud du Bourg.



Secteurs touristiques :

Les actions en faveurs du développement touristique doivent s'appuyer sur les pôles d'attractions : le centre-bourg, la proximité de la Forêt de Brocéliande, le Gué, le Thélin, ... Plélan est l'une des portes d'entrées à la Forêt de Brocéliande et la traversée du Bourg constitue depuis l'échangeur de la RN 24, l'un des passages privilégié. La poursuite du développement de la culture (équipements, manifestations, ...) dans le centre-bourg et d'une offre hôtelière sont des perspectives qui peuvent contribuer à renforcer l'attractivité de la Commune.

L'activité agricole :

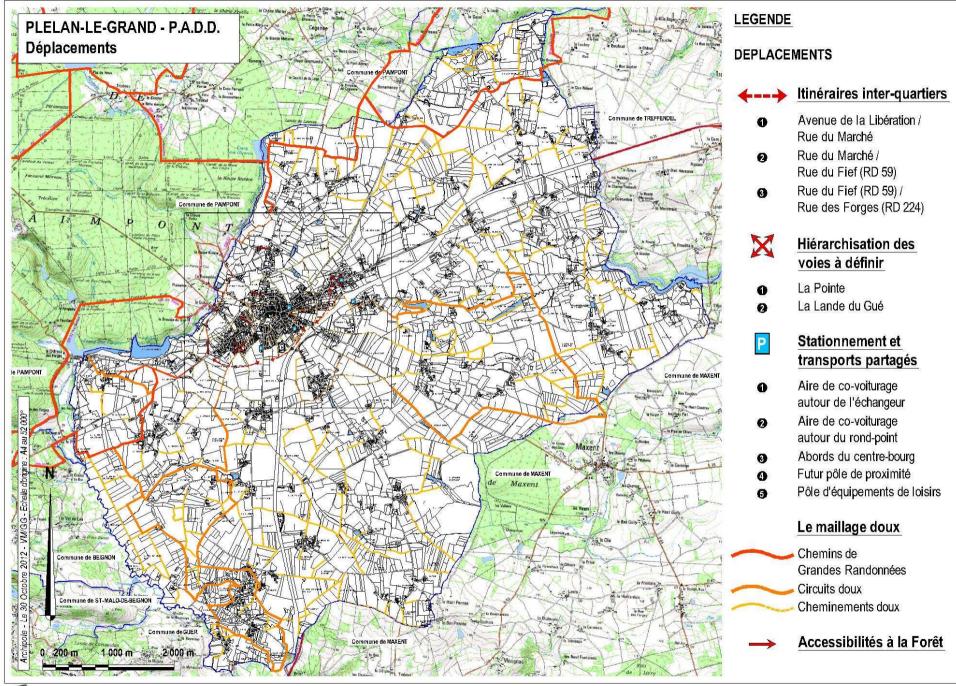
- Créer les conditions favorables au maintien de l'activité agricole. Contenir le développement urbain du Bourg au Nord de la RN 24, c'est garantir sur le territoire communal le maintien de l'activité agricole au-delà de cette limite.
- Le développement d'une activité maraichère à proximité immédiate du Bourg pourrait contribuer à renforcer les liens entre l'agglomération et l'activité agricole.

Au travers ces actions, la Commune s'engage dans une politique de maîtrise de l'urbanisation qui vise à limiter la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières, notamment par :

- Une ouverture des zones d'activités à urbaniser en cohérence avec les études de la Communauté de Commune du Pays de Brocéliande,
- Le maintien sans augmentation des zones d'activités à urbaniser,
- La volonté d'optimiser le foncier des zones d'activités notamment le long de la RN 24,
- ...









LES DEPLACEMENTS - ASSURER LA MOBILITE POUR TOUS

1. OBJECTIFS

La croissance de la Communauté de Communes de Brocéliande et du Pays de Brocéliande engendre une augmentation des échanges et des flux. Ce phénomène doit être pris en compte dans les modes de transports individuels et alternatifs.

Le développement du Bourg doit se conjuguer avec une **amélioration de la circulation et la garantie de la mobilité pour tous**. Répondre au développement urbain et aux besoins en déplacement passe par des connexions routières permettant à tout habitant d'accéder aux principaux équipements et services. L'enjeu est de conforter le maillage existant sur le territoire et à l'échelle du Bourg.

Le centre historique est un village-rue qui s'est développé le long de l'ancienne route nationale. L'objectif pour le Bourg est de mieux hiérarchiser ses voies de façon à définir un fonctionnement urbain plus équilibré et d'offrir une alternative au passage par le centre-bourg, notamment pour les poids lourds.

Cette réflexion doit également conduire à **renforcer le niveau de sécurité** pour l'ensemble des usagers et à rendre le Bourg accessible à tous notamment aux piétons et aux personnes à mobilité réduite.

Dans le cadre d'une extension du centre-bourg, la question du **stationnement** devra être prise en compte, ainsi qu'aux abords des équipements et/ou pôle de proximité, en ayant pour objectif de favoriser la mutualisation des usages pour adapter la création de parking aux besoins.

Le **réseau de transports partagés** doit également être favorisé par le développement de l'usage des cars et du co-voiturage de type multimodale afin notamment d'améliorer les déplacements domicile / travail en lien avec la politique communautaire.

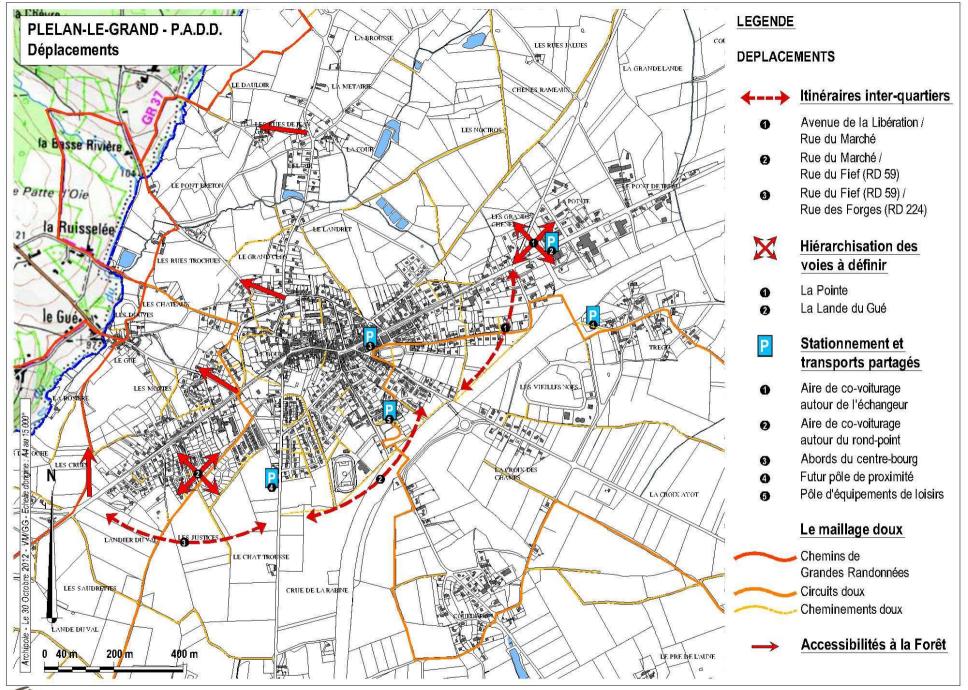
La Commune a également pour objectif de **renforcer son maillage de liaisons douces** pour apporter plus de cohérence aux tronçons existants, améliorer l'accessibilité des quartiers au centre-bourg, aux équipements, aux commerces et aux secteurs d'activité, valoriser les lieux de promenade vers les hameaux et les grands espaces naturels, et développer les pistes cyclables pour offrir une alternative à l'usage de la voiture.

L'un des objectifs concernant les liaisons douces est de renforcer le rapport entre le Bourg et le secteur rural, vers les hameaux et villages environnants, mais aussi au sein du secteur agricole, entre les hameaux et villages.

Il s'agit également de renforcer les voies douces entre le Bourg et le massif forestier de Brocéliande.

La Commune doit également rechercher dans ses cheminements doux, la **continuité avec les voies douces en provenance des Communes voisines** de Plélan-le-Grand.







Dans tous les modes de transports, la **sécurité** devra être prise en compte dès la conception des projets d'infrastructures et se poursuivre tout au long des études, jusqu'aux projets d'aménagements. Cette préoccupation doit être mise en œuvre à toutes les échelles du territoire.

Transports individuels

Le projet d'offrir une alternative au passage par le centre-bourg et de mieux hiérarchiser les voies passe à l'échelle du Bourg par la définition d'un itinéraire inter-quartier Sud permettant de relier les quartiers existants, le pôle d'équipements, le nouveau secteur en développement Sud et par-delà de reconnecter les entrées Est et Ouest en évitant le centre. Pour autant, cette réponse locale ne répond pas à l'objectif d'évitement du centre par les poids lourds qui reste néanmoins un enjeu pour la Commune.

L'organisation des voiries et des carrefours dans le secteur du Parc d'activités de la Pointe doit être repensée pour simplifier et mieux clarifier les différents usages. De même, l'articulation entre les lotissements au Sud-Ouest du Bourg et le développement envisagé de part et d'autre de la rue du Fief devra faire l'objet d'une attention particulière pour ne pas générer de conflit d'usage. Les emprises et tracés des voies existantes dans ces lotissements remplissent une fonction de desserte locale, mais ne sont pas adaptées en l'état à jouer un rôle de voie inter-quartier.

Un aménagement de la rue du Fief permettra de ralentir les véhicules et de permettre des traversées plus sécurisées.

Transports groupés

L'aire de co-voiturage existant à proximité de l'échangeur devra être confortée et une nouvelle créée pour répondre à la demande et inciter l'usage de modes de transport partagés.

La Commune émet de ses vœux que **la ligne de car** reliant Plélan-le-Grand à Rennes soit également renforcée, en jouant tout à la fois sur les fréquences et les horaires afin d'optimiser le temps de transport et ainsi offrir une alternative crédible par rapport à la voiture. Plélan-le-Grand pourrait à l'avenir servir de point de rabattement pour les Communes voisines.



Déplacements doux (piéton/vélo)

La Commune dispose à travers tout son territoire, d'un **réseau important de chemins ruraux** qui pourraient jouer un rôle renforcé pour relier le Bourg, les villages et les hameaux entre eux, mais aussi, favoriser les connexions avec les grands espaces naturels, les éléments patrimoniaux, qu'ils soient sur la Commune (les étangs (trégu, ...), les bois et forêts (Maxent, ...), le Gué, le Thélin, ...) ou en dehors (la forêt de Paimpont, les Forges, les Bourgs et équipements voisins, ...). Un travail sur la signalétique et le renforcement de la lisibilité et de la cohérence des parcours permettra une amélioration substantielle du réseau de liaison douce.

Au niveau du Bourg, les déplacements piétons et cycles devront particulièrement **être sécurisés** et pris en compte dans tout type d'aménagement urbain. Les aménagements des voies existantes et futures seront autant d'occasions d'organiser le réseau de liaisons douces.

Il s'agit de **mieux relier les différents pôles** attractifs entre eux (équipements, commerces, activités, ...) ainsi qu'aux quartiers d'habitation. En particulier, les parcours entre les écoles, la cantine et le complexe sportif, devront être valorisés et sécurisés.

Les nouveaux itinéraires devront permettre d'assurer une meilleure continuité des cheminements piétons et cycles au sein du Bourg, mais également vers les espaces d'intérêt proches du Bourg (le massif forestier de Brocéliande, les hameaux, ...) et au-delà, vers les espaces de centralité des Communes périphériques.

Stationnement

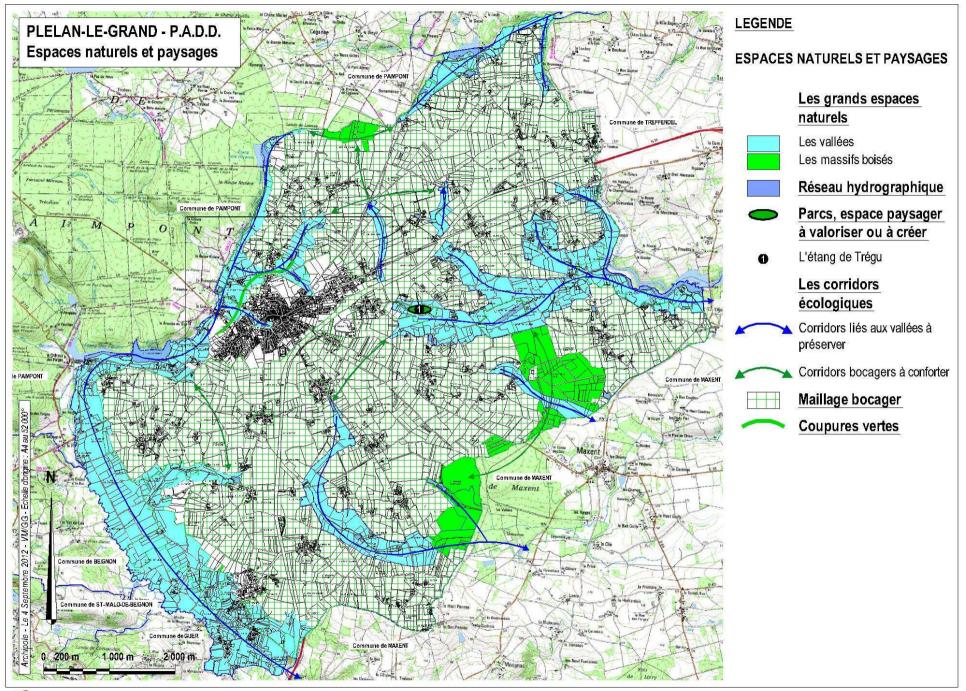
En complément des deux aires de co-voiturage ci-dessus évoquées, la réflexion sur le stationnement à permis de retenir plusieurs sites qui pourraient nécessiter la création d'une offre nouvelle :

- dans le cadre d'une extension du centre-bourg en lien avec la future programmation (commerces/services, équipements, ...);
- autour du pôle de quartier dans le cadre du développement Sud ;
- si le besoin apparaît lors du confortement du pôle d'équipement de loisirs.

Dans tous les cas, il ne s'agira pas de favoriser l'usage de la voiture, mais de **permettre un accès à tous** aux différents pôles attractifs du Bourg. En parallèle seront menées les aménagements nécessaires pour offrir d'autres modes d'accès (piéton, vélos, ...). Le développement de l'offre en stationnement doit se faire de manière mesurée et proportionnelle aux usages dans un esprit de mutualisation.









ESPACES NATURELS ET PAYSAGES - PROMOUVOIR UNE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. OBJECTIFS

La Commune de Plélan-le-Grand est une grande Commune rurale en bordure de la forêt de Paimpont. Elle présente un grand plateau agricole découpé par des vallées. Seule la vallée de l'Aff qui délimite le Sud-Ouest de la Commune, ainsi que le département d'Ile-et-Vilaine, présente un visage différent qui en fait un lieu particulier de la Commune.

La vallée de l'Aff très profonde possède un coteau assez boisé, et le fond de vallée très large est cultivé. Ces deux caractéristiques lui confèrent une ambiance particulière différente des autres vallées. Ces autres vallées sont le support de nombreuses haies bocagères ainsi que de nombreux étangs.

En bordure de la forêt de Paimpont, la Commune de Plélan-le-Grand possède assez peu de bois. Ses bois les plus importants sont en limite Sud-Est : le bois de la Chèze, entièrement sur la Commune, et le bois de Maxent, principalement sur la Commune limitrophe de Maxent.

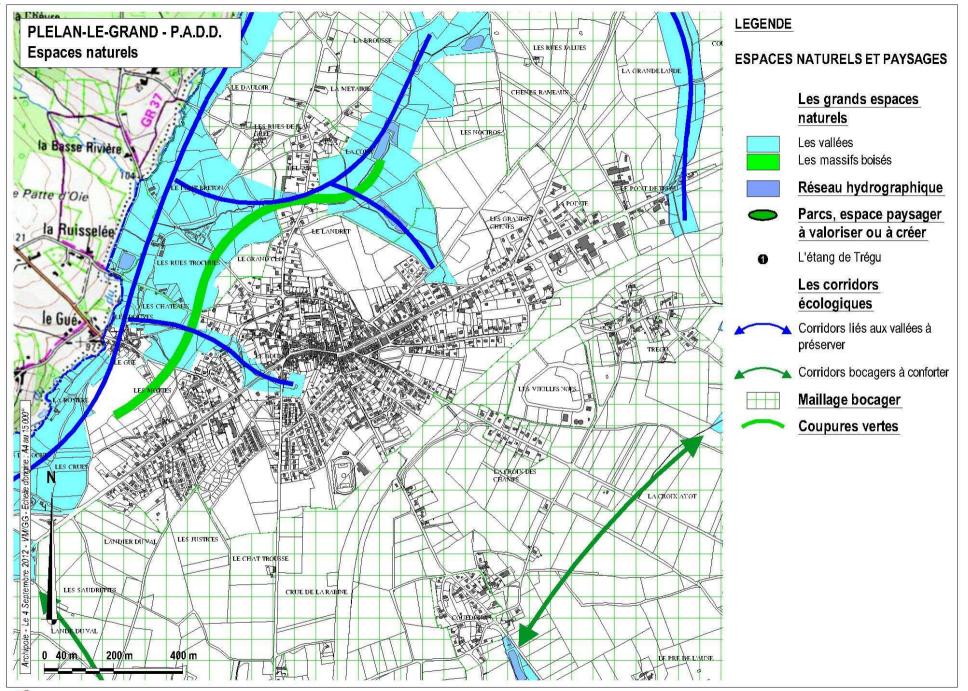
Le reste de la Commune est marqué par une forte activité agricole. Les haies bocagères assez présentes dans les vallées forment ici un maillage partiel qui ne favorise pas le fonctionnement des corridors écologiques déjà fragilisés.

Objectifs pour le maintien et la valorisation de ces espaces naturels :

- Préserver les bois et restaurer les haies existantes
- Améliorer la mise en relation de ces différents espaces, notamment par une meilleure continuité des corridors écologiques, tout en s'assurant de préserver une forte activité agricole
- Préserver et valoriser le site de l'étang du Trégu
- Préserver et valoriser les ruisseaux structurants du Bourg
- Préserver les zones humides en concertation avec les agriculteurs et autres utilisateurs

Ces objectifs contribuent à préserver la qualité de l'eau qui est un enjeu écologique majeur.







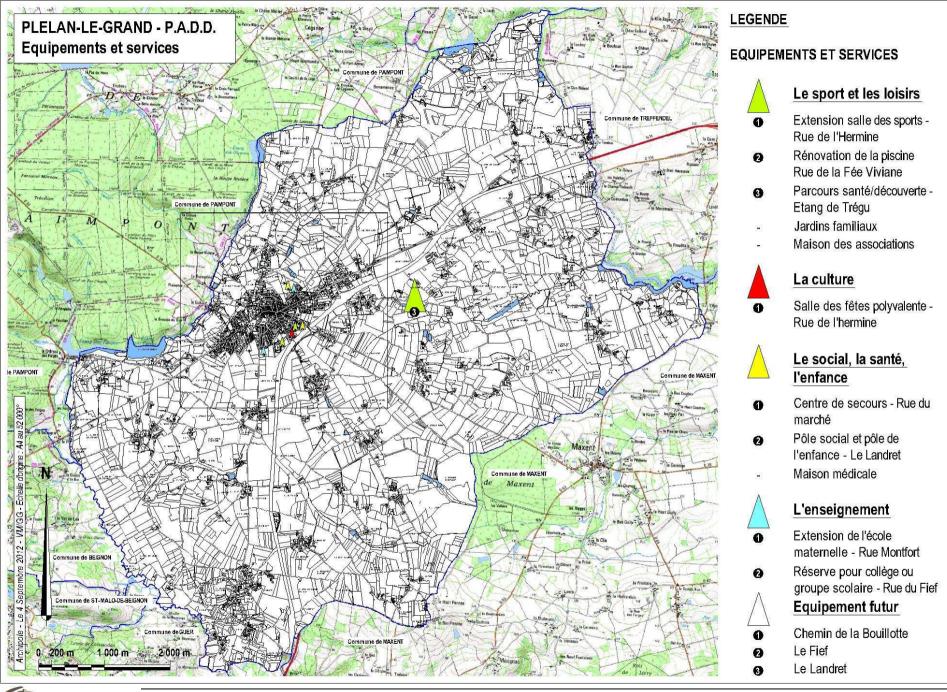
Pistes d'actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés :

- Assurer une plus grande cohésion dans la protection des bois et haies, en cohérence avec les orientations du S.Co.T. du Pays de Brocéliande, en mobilisant les outils du code de l'urbanisme :
 - o continuer de développer la trame des Espaces Boisés Classés, aujourd'hui bien présente sur la Commune mais manquant par endroits de connexions ;
 - o en complément, développer la protection des haies et des espaces paysagers au titre de la loi paysage, en prenant en compte les besoins propres à l'agriculture.

L'ensemble de ces mesures doivent permettre de relier les bois et les haies existantes afin de constituer un maillage vert cohérent.

- Mettre en place une politique de replantation de haies bocagères en partenariat avec les agriculteurs dans l'optique de pérenniser ou de reconstituer les corridors écologiques fragilisés et de maintenir la qualité et les caractéristiques paysagères de la Commune.
- Afin de permettre l'exploitation sylvicole, les bâtiments nécessaires à une exploitation forestière pourront être autorisés sur la base d'un projet précis.
- Prendre en compte les coupures vertes afin de cadrer le développement du Bourg dans son environnement immédiat.
- Préserver de toute urbanisation les espaces naturels sensibles faisant l'objet de protection au titre de l'environnement (l'étang du Perray classé Natura 2000, les zones humides inventoriées, ...), valoriser ces espaces et promouvoir une activité agricole pérenne compatible avec le caractère sensible de ces sites. Pour la protection de formation rare en partie Sud de l'étang du Perray, si cela s'avère nécessaire et sur la base d'un projet précis, le retrait d'Espace Boisé Classé pourra être autorisé.







EQUIPEMENTS ET SERVICES – ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT PAR UNE OFFRE COHERENTE

1. OBJECTIFS

Le Bourg de Plélan-le-Grand possède aujourd'hui un bon niveau d'équipements et de services, correctement répartis au sein de l'agglomération. Accueillir de nouveaux habitants, c'est aussi apporter une réponse aux besoins d'équipements de la population. La répartition des équipements doit conjuguer de manière harmonieuse, centralité et proximité, et permettre d'offrir un accès pour tous.

L'objectif pour le Bourg est donc de **développer l'aspect qualitatif des équipements** existants, en les confortant et en les modernisant, et **de créer de nouvelles structures** pour répondre aux besoins des usagers actuels et futurs. Une réflexion d'ensemble est menée dans ce sens pour définir la future programmation en partenariat avec la Communauté de Communes de Brocéliande.

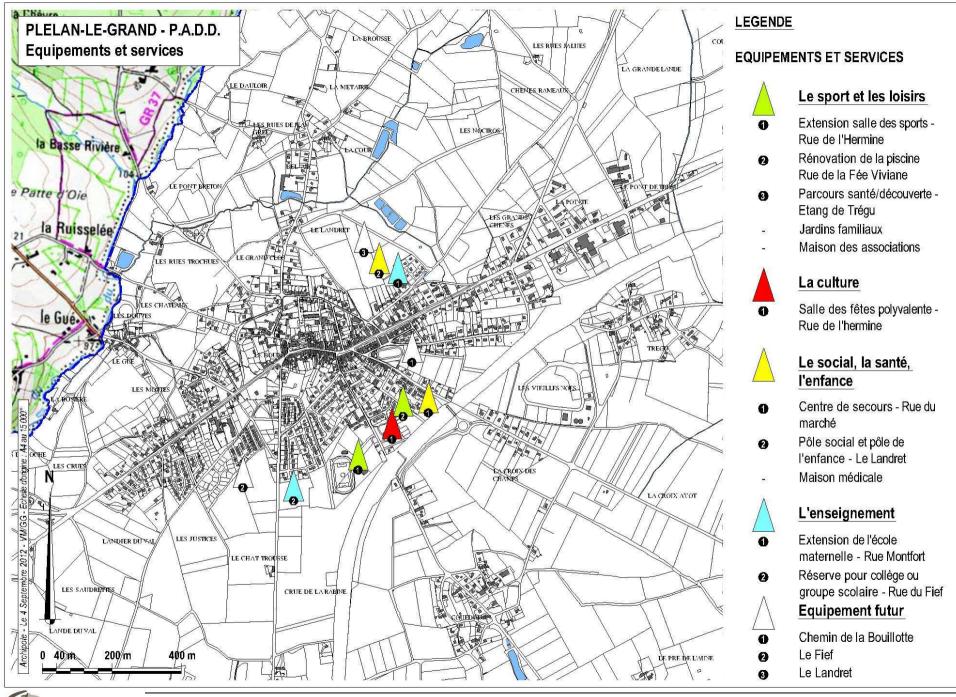
Une vigilance particulière doit être portée dans **le domaine médical** pour maintenir une offre locale pérenne, diversifiée et de qualité, en lien avec les acteurs du Pays de Brocéliande et de la Communauté de Communes de Brocéliande.

Le développement d'énergies renouvelables, fait également parti des enjeux pour la Commune.

Par ailleurs, en vue de permettre aux différentes catégories d'usagers d'accéder à des **services de communications électroniques** performants, il convient d'assurer la cohérence des infrastructures de communication électroniques en fonction des options d'aménagement retenues. Les principales zones d'extension urbaine ainsi que les grands équipements publics ou privés seront prioritairement positionnés dans les zones desservies, facilement raccordables ou dont le raccordement est programmé.

Ces ouvertures de nouvelles zones à l'urbanisation et les opérations de renouvellement urbain en secteur urbanisé sont subordonnées à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.







La politique de mise en valeur et de développement des équipements pour les 15 années à venir se définit selon les thèmes principaux suivants :

Le sport et les loisirs

- Maison des associations

RUE DE L'HERMINE Extension de la salle des sports

RUE DE LA FEE VIVIANE Rénovation de la piscine

ETANG DE TREGU Parcours santé/découverte et/ou arboretum

Jardins familiaux

La culture

RUE DE L'HERMINE Salle des fêtes polyvalente

■ Le social, la santé et l'enfance

RUE DU MARCHE Centre de secours

LE LANDRET Pôle social et pôle de l'enfance (centre social, accueil de loisirs, garderie

péri- scolaire...)

Maison médicale (à situer de préférence dans ou aux abords du centre-bourg)

L'enseignement

RUE MONTFORT Extension de l'école maternelle

RUE DU FIEF Réserve pour collège public ou groupe scolaire

• Equipement futur envisagé

- CHEMIN DE LA BOUILLOTTE
- LE FIEF
- LE LANDRET

