

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Saint Lormel

### Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**ARIA**  
**Environnement /Urbanisme/Conception/Aménagement**  
Rue Robert Schuman - CS 56861 - 35768 SAINT-GREGOIRE cedex

**URBA2C**  
**Conseil aux collectivités**  
6 rue des ateliers – 35260 CANCALE



**urba2c**  
conseil aux collectivités

**Arrêté le : 15 mai 2009**

**Approuvé le : 22 janvier 2010**

# Projet d'Aménagement et de Développement Durable

# SOMMAIRE

SOMMAIRE

INTRODUCTION

LES ENJEUX

LE PADD

## INTRODUCTION

La commune de Saint Lormel a souhaité mettre en place un Plan Local d'urbanisme pour permettre un développement maîtrisé et la mise en valeur du cadre et de la qualité de vie.

A proximité immédiate de Plancoët, desservie par un axe routier important, la RD 768, et à égale distance des pôles d'emploi de St Malo / Dinard, Dinan et Lamballe, St Lormel, commune rurale est devenue, de par son image positive, très attractive et connaît depuis déjà plusieurs années un net dynamisme démographique.

Les communes limitrophes sont :

- St Cast le Guildo au-delà de la vallée du Guébriand au nord,
- Créhen au-delà de la vallée de l'Arguenon à l'est,
- St Potan et Pluduno à l'est,
- Plancoët au sud. Le centre ville de Plancoët jouxte les limites sud de la commune.

La commune connaît une forte attractivité due à l'image positive que possède la commune et qui explique pour une grande part l'accroissement de population.

Entre 1999 et 2005, la population a augmenté de 11,7 % en pourcentage, 91 nouveaux habitants, soit 18,2 par an, pour atteindre près de 900 habitants.

La moyenne d'occupation est de 2,4 habitants par logement, ce qui se vérifie par le nombre de permis de construire délivrés (7 pc/an).

Ce rythme d'accroissement démographique, même s'il est souhaité par la municipalité qu'il décroisse ou se stabilise, implique de prévoir les zones d'urbanisation futures.

En parallèle, la commune, riveraine de l'estuaire de l'Arguenon est considérée commune estuarienne, au sens de la Loi Littoral, par le décret n°2004-311 du 29 mars 2004.

En conséquence le PLU définira et préservera les espaces remarquables, prévoira des coupures d'urbanisation, prévoira une urbanisation en continuité avec les agglomérations ou villages existants et préservera les parcs et espaces boisés existants les plus importants.

Face à ces enjeux, le projet communal pour les années à venir est d'obtenir un développement harmonieux de la commune en proposant des zones d'urbanisation futures soucieuses de la préservation de l'environnement et de l'activité agricole

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) résulte d'une réflexion sur les objectifs que souhaite atteindre St Lormel :

La loi **Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)**, du 13 décembre 2000, a instauré un nouveau document d'urbanisme : le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Depuis cette loi, la notion de développement durable a été amenée au cœur de la démarche de planification. Ainsi, les nouveaux documents d'urbanisme (SCOT, PLU et cartes communales), qui ont été créés par ce texte, doivent avoir pour objectif de viser un développement urbain plus équilibré et durable.

Concrètement, cet objectif est poursuivi dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** de la commune, également mis en place par la loi SRU, qui est une pièce obligatoire dans le PLU.

Le régime du PADD a été quelque peu modifié depuis 2000, par la **loi Urbanisme et Habitat (loi UH)**, du 2 juillet 2003. Conformément à l'article L.123-1al 2, les plans locaux d'urbanisme « comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. » Ce projet intervient dans le processus d'élaboration du PLU suite à la mise en évidence des enjeux et des besoins à l'issue du diagnostic territorial.

Aujourd'hui, le PADD définit le projet urbain de la commune expliqué par le rapport de présentation et que le règlement contribue à mettre en œuvre. Il contient les **orientations générales d'aménagement de la collectivité**. C'est la pièce maîtresse du dossier en ce qu'il constitue le document de référence en matière d'aménagement et d'urbanisme, intégrant les choix politiques et les contraintes légales qui s'imposent à la commune.

Son régime juridique contient certaines particularités. En effet, le PADD n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme depuis la loi UH. Il a désormais pour fonction exclusive de présenter **le projet communal pour les années à venir**. Auparavant, il comprenait les orientations d'aménagement qui constituaient « des coups de loupe » sur des projets plus particuliers. Elles sont dorénavant dissociées du PADD.

Au regard de l'article L.123-1 al4 du code de l'urbanisme, il existe une obligation de cohérence entre d'une part le PADD, et d'autre part le règlement et les orientations générales d'aménagement lorsqu'elles existent puisqu'elles sont facultatives.

Véritable « **clé de voûte** » dans le document d'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable reste donc le cadre de référence et de cohérence fondamental du projet communal.

## LES ENJEUX

Différents enjeux et besoins sont ressortis du diagnostic territorial qui a été réalisé sur le territoire de la commune de St Lormel.

Le PADD y répond en respectant les principes majeurs que l'on retrouve dans le Loi Solidarité et Renouvellement Urbain :

- **Le principe d'équilibre**  
Renouvellement urbain et développement maîtrisé, préservation des espaces agricoles productifs et des paysages identitaires...
  
- **Le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité**  
Prévision des besoins futurs en matière d'habitat, d'activité économique, d'équipements publics...
  
- **Le principe du respect de l'environnement**  
Protection des espaces naturels et remarquables, maîtrise des déplacements et de la circulation automobile, préservation des ressources naturelles, réduction des nuisances...

## **Les enjeux :**

### ***Démographie***

La commune de Saint Lormel connaît une croissance importante et continue de sa population. Ce phénomène résulte essentiellement du développement de la ville de Plancoët et de l'attrait de St Lormel, en termes de qualité du cadre de vie et d'environnement exceptionnel

***Comment se donner les moyens de répondre à cette demande, de manière progressive, de façon à gérer et organiser parallèlement les nouveaux besoins en termes d'équipements ?***

---

### ***Logements***

Le parc de logements, essentiellement individuels est diversifié : 20% de résidences secondaires et 80% de résidences principales, dont 20% en location. Il est nécessaire de continuer d'assurer une offre variée, dans une logique de mixité sociale, conformément à la loi SRU.

***Comment programmer le développement du parc de logements par rapport à la demande et à la capacité d'accueil sur la commune à court, moyen et long terme ?***

---

### ***Equipements***

La commune dispose de plusieurs équipements, scolaires, sportifs et touristiques.... Néanmoins, l'arrivée de nouveaux habitants va engendrer de nouveaux besoins auxquels il est nécessaire de répondre.

***Comment mettre en valeur les équipements existants, assurer leur pérennité et répondre aux nouveaux besoins qui vont apparaître avec l'arrivée de nouvelles populations ?***

---



### ***Activité économique***

La commune de Saint Lormel comprend des activités diverses et variées sur son territoire : artisanat, agriculture, commerces...

***Comment assurer la pérennité des activités existantes (artisanat, agriculture, commerces...), tout en favorisant l'accueil de nouvelles entreprises, notamment sur des zones d'activités, sur le territoire communal ?***

---

### ***Patrimoine***

La commune de Saint Lormel comprend de nombreux éléments patrimoniaux (château de l'Argentaye, bâtiments de caractère, petit patrimoine bâti ...).

***Comment assurer la conservation du patrimoine communal, porteur d'identité ?***

---

### ***Espaces naturels et sensibles***

Saint Lormel comprend une importante façade estuarienne. La variété des paysages et la qualité des milieux naturels sont des atouts pour la commune. Cependant, ces espaces sensibles nécessitent des mesures de protection et de valorisation.

***Comment protéger et mettre en valeur la diversité des paysages et des milieux naturels qui composent le territoire communal ?***

---

### ***Tourisme***

Saint Lormel bénéficie de l'attractivité touristique qu'observent toutes les communes rétro littorales.

***Comment profiter de cette aire d'influence tout en inscrivant les projets dans une logique d'aménagement durable ?***

---

## LE PADD

Saint Lormel est une commune à la fois :

- *attractive*, au regard du développement démographique continu observé,
- *porteuse d'identité locale, par rapport au caractère agricole et au patrimoine qui lui est propre*,
- *attractive*, au regard de qualité des espaces naturels qui la composent.

Le projet communal s'articule donc autour de onze différents axes, destinés à conserver, renforcer et développer ces trois caractéristiques, qui ne sont pas pour autant contradictoires entre elles.

### **1 - Développer l'urbanisation à proximité du centre bourg :**

- *Permettre 6 à 7 nouveaux logements par an pour les 15 ans à venir, en prévoyant environ 16 hectares de zones urbanisables.*
- *Urbaniser en épaisseur en s'appuyant sur l'existant au lieu d'une logique d'urbanisation linéaire et de mitage.*
- *Ouvrir au Nord, à l'Est et à l'Ouest de l'agglomération de nouveaux espaces à l'urbanisation de façon échelonnée pour réguler le développement et avoir une gestion équilibrée des équipements et services.*
- *Proposer une offre diversifiée au niveau de l'habitat (logements locatifs sociaux, accession sociale à la propriété, logements adaptés aux personnes âgées).*
- *Tenir compte des paysages naturels et agricoles dans le cadre l'extension du centre bourg.*

## **2 - Confirmer le centre bourg en tant que pôle dynamique de St Lormel :**

- **Equiper la commune afin de répondre aux besoins de la population en :**
  - **Créant des voiries structurantes, parallèles à la RD 19, destinées à desservir les nouveaux quartiers ;**
  - **Reliant les quartiers aux équipements du centre bourg (écoles, commerces, mairie, complexe sportif et associatif) par des liaisons piétonnes, elle-même connectées aux chemins de randonnée.**
  - **Revoyant les capacités d'assainissement collectif des lagunes d'épuration ou en proposant des solutions novatrices.**

## **3 - Redéfinir les zones d'activités :**

- **Permettre l'extension de la zone d'activités commerciales de La Maison Neuve (Super U), selon les possibilités résultantes de la déviation de Plancoët.**
- **Créer une zone d'urbanisation future à vocation artisanale de façon à relayer la zone d'activité artisanale communale du Verger.**

## **4 - Permettre un développement mesuré des villages :**

- **Comblent les dents creuses dans les villages de :**
  - **La Métrie du Vieux Bourg ;**
  - **Le Kerpont ;**
  - **La Ville Brien / Le Clos Mahaul ;**
  - **St Hylaire / Granger / La Croix.**

### **5 - Assurer la pérennité des hameaux et habitats isolés :**

- *Laisser la possibilité au bâti des hameaux de s'étendre de manière limitée.*
- *Autoriser les changements de destination du bâti de caractère lorsqu'il se situe en dehors des périmètres de protection agricole dans le respect de l'exploitation.*
- *Protéger les hameaux de caractère en identifiant le bâti patrimonial et en édictant des mesures de protection notamment pour les rénovations.*

### **6 - Protéger les exploitations agricoles et leur potentiel de développement :**

- *Conserver de larges parcelles agricoles permettant de pérenniser cette activité.*
- *Intégrer l'ensemble des exploitations et les bâtiments agricoles dans des zonages adaptés garantissant leur préservation et leur développement.*

### **7 - Valoriser les entrées de l'agglomération :**

- *Préserver l'entrée Sud de St Lormel, porteuse d'identité.*
- *Proposer un aménagement routier et paysager permettant le ralentissement des automobilistes et marquant visuellement et qualitativement l'entrée principale Nord de St Lormel tout en desservant de nouveaux quartiers Nord.*

## **8 - Conserver la qualité et la variété des sites naturels et des paysages :**

- *Protéger les espaces remarquables de l'estuaire de l'Arguenon.*
- *Préserver les vallées boisées transversales et les cours d'eau.*
- *Protéger les haies d'intérêt en les classant au titre de la Loi Paysage de 1993 comme « éléments identifiés du paysage ».*
- *Inciter les privés à planter des haies bocagères et champêtres sur leur terrain.*

## **9 - Conforter les activités touristiques axées sur la découverte du patrimoine et des espaces naturels remarquables :**

- *Maintenir, conforter les chemins de randonnée et créer, si nécessaire, de nouvelles liaisons piétonnes et/ou cyclables.*
- *Recenser et protéger les éléments du patrimoine naturel et bâti.*
- *Proposer de l'hébergement touristique de type camping écologique.*

## **10 - Incrire au PLU le projet de déviation de Plancoët sur la partie Sud du territoire communal**

- *Permettre l'installation d'un giratoire au croisement de cette déviation et de la voie communale n°4.*
- *Permettre un passage supérieur du chemin départemental au niveau du Verger.*

## **11 - Faire le choix d'un développement durable :**

- ***Contrôler le développement urbain en gérant les limites entre les zones urbaines et les milieux naturels afin de maintenir une agriculture viable.***
- ***Prendre en compte le SAGE Arguenon Penthièvre, notamment en recensant et préservant les zones humides.***

Le projet communal de St Lormel s'inscrit donc dans le long terme. Le développement urbain sera concentré essentiellement sur l'agglomération, en cohérence avec l'existant et dans un souci de densification.

Le volet « environnement et protection du paysage » est également pris en compte avec des espaces naturels et coupures d'urbanisation conservés et ajustés aux réalités du terrain.

En outre, la protection du patrimoine traditionnel rural et de l'activité agricole participe au maintien d'un cadre de vie de qualité.

L'équilibre trouvé entre les zones urbaines et les zones naturelles, agricoles inscrit donc St Lormel dans une logique de développement durable, indispensable à la pérennité du Plan Local d'Urbanisme.

# CARTE DE SYNTHÈSE DU PADD

a

