



YFFINIAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION



Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Côtes d'Armor

Arrêté le : 20 avril 2007
Approuvé le : 25 avril 2008
Rendu exécutoire le : 20 mai 2008

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
AVANT-PROPOS : LE CADRE ET L'ESPRIT DE LA DÉMARCHE.....	2
1. QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?	3
2. LE PADD : UNE DÉMARCHE RÉGIE PAR LA LOI.....	4
3. LES ENJEUX DU PADD	5
3.1. RESPECTER LES 3 GRANDS PRINCIPES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	5
3.2. UNE POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL GLOBALE ET TRANSVERSALE	5
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DÉFINIES PAR LA COMMUNE	6
1. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE ET LES ESPACES NATURELS.....	8
2. PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX DANS UN SOUCI D'ÉCONOMIE D'ESPACE ET DE MIXITÉ SOCIALE ET URBAINE.....	10
3. AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LA SÉCURITÉ DE LA POPULATION	11
4. MAINTENIR ET DÉVELOPPER LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL.....	13

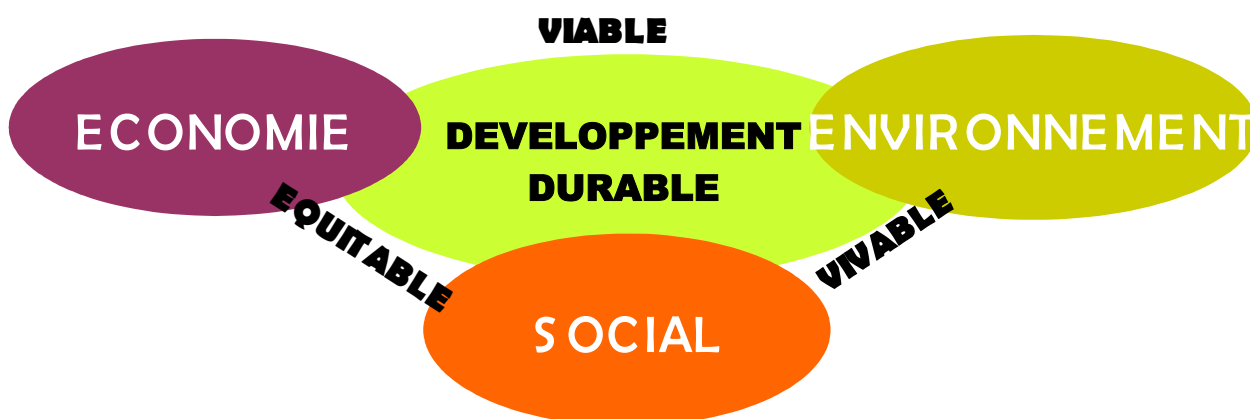
AVANT-PROPOS : LE CADRE ET L'ESPRIT DE LA DÉMARCHE

1. QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?

Un développement est durable s'il permet de satisfaire aux besoins des populations actuelles sans compromettre ceux des générations futures.

En effet, le développement économique ne peut plus se concevoir sans prendre en compte les aspects sociaux, la lutte contre les inégalités et le respect de l'environnement. L'idée est que le développement ne peut être durable que si cette durabilité est à la fois économique, sociale et environnementale. Les modes de développement qui mettent en péril les ressources naturelles, accroissent les inégalités entre les populations, sont voués à l'échec à plus ou moins long terme. Le concept de développement durable s'appuie sur les 3 principes suivants :

- principe de solidarité : solidarité entre les peuples et les générations. Le développement doit profiter à toutes les populations ;
- principe de précaution : se donner la possibilité de revenir sur des actions quand on n'est pas sûr de leurs conséquences ;
- principe de participation : associer la population aux prises de décision.



Ce concept de développement durable trouve son origine au Sommet de la Terre de Rio en 1992. Ce sommet résultait de la prise de conscience internationale des problèmes environnementaux planétaires : l'effet de serre, la préservation de la biodiversité, la protection des forêts ou la lutte contre la désertification. Déjà à Stockholm en 1972, 113 nations s'étaient réunies pour élaborer un plan de lutte contre certains de ces problèmes, en particulier celui des pluies acides : ces pollutions ne connaissant pas les frontières, les solutions devaient être appliquées au niveau international.

Mais entre Stockholm et Rio, la communauté internationale a pris conscience qu'on ne pouvait résoudre ces problèmes qu'en tenant compte des aspects économiques et sociaux, et pas seulement environnementaux.

2. LE PADD : UNE DÉMARCHÉ RÉGIE PAR LA LOI

La loi de « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000, met fin à la politique de la ville menée ces dernières décennies. Opérant une véritable rupture, elle bouleverse la conception du droit de l'urbanisme, impose une nouvelle vision de la ville et remodèle le cadre des interventions publiques. Elle s'inscrit dans deux idées-forces, réflexions fondamentales sur la ville :

- la première idée-force est la notion de développement durable qui implique que le développement des sociétés modernes soit spatialement économe et soucieux de l'environnement tout en permettant une solidarité entre les habitants des milieux urbains et entre les espaces urbains et ruraux ;
- la deuxième idée-force est que l'organisation du territoire doit assurer, ou renforcer la cohésion territoriale et sociale en assurant une diversité urbaine et une mixité sociale.

Cette loi se traduit par une refonte législative importante et vient notamment modifier le Code de l'Urbanisme : le Plan d'Occupation des Sols (POS) est remplacé par le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce changement de dénomination montre bien la volonté du législateur d'insuffler une nouvelle philosophie aux documents d'urbanisme dont la conception nouvelle en fait le cadre d'une véritable politique globale d'aménagement du territoire communal.

Le POS avait en effet, pour objet de fixer « les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols » et pouvait comporter des interdictions de construire. C'était donc essentiellement un instrument de politique foncière (ancien article L-123-1) qui se limitait à figer et à organiser les espaces publics, les espaces privés et à présenter les équipements publics. Le POS ignorait, par ailleurs, les principes généraux des objectifs de l'aménagement du territoire puisqu'il n'était soumis qu'à l'obligation de « prendre en compte les contraintes liées à la préservation des paysages ».

Le PLU, s'il n'ignore pas cette dimension, est quant à lui, animé d'une dynamique urbaine qui le fait sortir de l'urbanisme réglementaire pour l'incorporer dans l'urbanisme opérationnel. L'article L-123-1 fait prévaloir une logique d'aménagement sur la logique foncière. L'accent est mis sur le projet d'aménagement conçu comme un projet global mêlant notamment l'utilisation foncière, l'environnement, les transports et les préoccupations des habitants. Pour ce faire, le PLU doit désormais comprendre un nouveau document : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

L'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme précise les objectifs ainsi que le contenu de ce PADD :

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

3. LES ENJEUX DU PADD

3.1. RESPECTER LES 3 GRANDS PRINCIPES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le développement urbain ne peut pas, ne peut plus, s'envisager comme une consommation sans mesure et sans fin des ressources naturelles limitées dont dispose la planète. Cela est vrai de l'espace mais cela l'est aussi de l'eau, de l'air, des paysages, du patrimoine naturel et urbain. C'est pourquoi, toutes les communes se doivent d'évoluer en respectant les trois grands principes du développement durable :

- la protection de l'environnement d'abord qui permet de ménager les ressources dont nous disposons et d'assurer la pérennité du monde dans lequel nous vivons,
- le développement économique ensuite qui organise la production de richesses et crée les conditions de la prospérité,
- la cohésion sociale enfin qui passe par la solidarité et qui permet une répartition équitable des richesses produites.

Il conviendra par ailleurs de veiller à ce que cette politique de développement durable ne soit pas seulement le supplément d'âme d'une politique de développement et d'aménagement (habitat, déplacements, équipements, développement économique, vie sociale...). Pour ce faire, elle devra exprimer un projet global et transversal tant dans son contenu que dans sa formulation ce qui impliquera de "casser" les logiques sectorielles.

3.2. UNE POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL GLOBALE ET TRANSVERSALE

Afin d'avoir un développement urbain équilibré, il est important de rechercher des solutions visant à une gestion du territoire conforme aux notions de développement durable (consommation raisonnée du foncier, possibilité de renouvellement, optimisation de réseaux...).

Pour y parvenir, la mise en place d'une véritable politique de développement territorial globale et transversale s'impose. C'est pourquoi une réflexion doit notamment s'engager sur :

- les modalités d'expansion de l'urbanisation ;
- la préservation des espaces naturels et agricoles ;
- la qualification des espaces publics...
- la préservation raisonnée de la trame bocagère...
- tout ce qui peut tendre à offrir aux lieux d'usage collectifs une image de qualité...

**LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES
D'URBANISME ET
D'AMÉNAGEMENT DÉFINIES PAR
LA COMMUNE**

Au regard des premiers éléments de diagnostic et des différentes contraintes, tant physiques, qu'économiques ou que réglementaires, les élus de la commune ont retenu les 4 grandes orientations suivantes :

- 1- **PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE ET LES ESPACES NATURELS**
 - Protection et mise en valeur des paysages et du patrimoine naturel
 - Préservation des espaces agricoles tout en permettant une évolution du bâti rural
 - Amélioration de la qualité de l'eau
 - Prise en compte du caractère littoral

- 2- **PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX DANS UN SOUCI D'ECONOMIE D'ESPACE ET DE MIXITE SOCIALE ET URBAINE**
 - Choix d'une croissance raisonnée et maîtrisée de la population
 - Diversification de l'offre en logements dans un souci de mixité sociale
 - Densification autour des centres urbains déjà existants afin d'économiser l'espace

- 3- **AMELIORER LE CADRE DE VIE ET LA SECURITE DE LA POPULATION**
 - Valorisation du patrimoine bâti et du paysage urbain des quartiers
 - Traitement des entrées de ville
 - Renforcement des équipements
 - Amélioration et sécurisation des déplacements

- 4- **MAINTENIR ET DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL**
 - Préservation de l'activité agricole
 - Renforcement de l'attractivité du centre-ville
 - Amélioration de l'image et de l'accueil des entreprises
 - Valorisation de l'accueil touristique

1. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE ET LES ESPACES NATURELS

La commune possède des éléments paysagers et urbains très forts, qui dans la lecture du territoire, apportent des impressions et ambiances différentes :

- Le centre-ville,
- Les extensions récentes de l'urbanisation,
- Les pôles d'urbanisation secondaires,
- Les zones agricoles,
- Les vallées de l'Urne et de la Touche et leurs affluents,
- La façade littorale de l'anse d'Yffiniac.

On constate une forte urbanisation linéaire le long de certaines voies (RD 1, RD 712, rue de Mirouze,...) et un certain mitage de l'espace agricole.

Le maillage bocager permet de rythmer le paysage, et d'améliorer l'insertion du bâti ; il fait partie intégrante du patrimoine naturel communal.

Le paysage des vallées (l'Urne, le Touche...) abritant les ruisseaux du même nom est d'une grande qualité paysagère et les boisements des zones humides structurent le paysage mais on constate aujourd'hui une fermeture des vallées par le développement de friches.

La commune possède peu de bois : le bois de Plédran qui s'étend sur la commune de Plédran.

L'anse d'YFFINIAC est une zone de grande valeur écologique qui fait partie de la réserve naturelle de la baie de Saint Briec ; elle est couverte par de nombreuses protections: zone Natura 2000, répertoriée ZICO (Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux), ZNIEFF (Zone d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) et ZPS (Zone de Protection Spéciale) ; on peut également noter l'intérêt patrimonial de l'ancienne zone de salines.

➤ Protection et mise en valeur des paysages et du patrimoine naturel

La commune prévoit :

- ✓ Le maintien de l'image de ville « concentrée » avec une attention portée aux espaces de transitions entre l'espace urbain et l'espace rural ;
- ✓ La préservation du caractère naturel des vallées en luttant contre la fermeture des paysages et en renforçant les chemins de randonnées le long des vallées de l'Urne, de la Touche et du Saint-Jean (sentier au « fil de l'eau ») ;
- ✓ La mise en valeur des espaces remarquables de l'anse d'Yffiniac avec la valorisation du circuit de découverte.

➤ Préservation des espaces agricoles tout en permettant une évolution du bâti rural

La commune prévoit :

- ✓ La protection des paysages traditionnels ruraux : talus, des petits bois et des chemins creux mais également le patrimoine bâti rural par une identification au titre de la loi Paysage ;
- ✓ La préservation du caractère agricole en interdisant tout nouveau mitage par une réglementation plus stricte de l'espace agricole.

➤ **Amélioration de la qualité de l'eau**

La commune est approvisionnée par le captage de l'Urne (usine Magenta) et rentre dans le dispositif SAGE ; une étude est actuellement réalisée par le SIVOM sur le Saint-Jean et le Cré.

Elle est incluse dans les deux bassins versants de l'Urne et de la Touche.

Une étude hydraulique est en cours sur la commune.

Les eaux usées des communes d'Yffiniac, d'Hillion, de Trégueux et de Langueux sont traitées à la station de la Perrière sur la commune de LANGUEUX (capacité de 32000 Eq/hab) avant rejet dans l'anse d'Yffiniac ; fin 2007-début 2008, la capacité de la station sera portée à 84000 Eq/hab.

Une étude de zonage d'assainissement a été réalisée en 1999 et l'ensemble du réseau public d'assainissement collectif est aux normes.

La commune prévoit :

- ✓ Le respect des objectifs du SAGE et l'application de la loi sur l'eau avec la réalisation de nouveaux bassins d'orage en fonction des conclusions de l'étude hydraulique et l'obligation d'un traitement sur la parcelle des eaux pluviales ;
- ✓ Le maintien des prairies, des zones humides pour préserver les zones « tampons » en cas d'inondation et des trames bocagères pour éviter l'érosion (avec l'interdiction de remblayer les zones humides) ;
- ✓ L'obligation de raccordement au réseau public d'assainissement pour toute zone à urbaniser sur l'ensemble du territoire sauf à titre exceptionnel ;
- ✓ Mise en place d'un SPANC communautaire pour le contrôle des installations d'assainissement individuel existantes.

➤ **Prise en compte du caractère littoral de la commune**

La commune est bordée, au Nord, par une petite partie de l'anse d'Yffiniac qui oblige la commune à respecter la loi Littoral sur l'ensemble de son territoire même si l'influence littorale est très peu perceptible, aujourd'hui le POS actuel n'est pas compatible avec la loi Littoral.

La commune est constituée dans l'esprit de la loi Littoral de :

- 2 pôles agglomérés : pôle principal Yffiniac (avec la Croix Orin et les Villes Hervé et les ZA de l'Ecluse et de la Bourdinière) et le pôle secondaire de Saint-René, commune d'Hillion (avec les ZA de Moulin à Vent et de la Ferrère)
- 2 « villages » : La Gare (et la rue de Mirouze) et La Croix Bertrand
- les autres zones urbanisées étant des « hameaux » : les Villes Tanets, les Landes du Plessis,...

La commune prévoit :

- ✓ La prise en compte des espaces remarquables par un zonage spécifique
- ✓ La préservation des coupures d'urbanisation entre les pôles agglomérés : coulée verte du St-Jean et espace agricole tampon (la Ville Gourio, le Grand Clos et le Dernier Sou)
- ✓ La réduction des zones urbanisables en dehors des agglomérations et villages

2. PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX DANS UN SOUCI D'ECONOMIE D'ESPACE ET DE MIXITE SOCIALE ET URBAINE

Un constat en 2005 : la commune est limitée en disponibilité de terrains constructibles si elle tient compte des contraintes réglementaires.

Le rythme moyen des constructions neuves a très fortement augmenté depuis 2000 avec un rythme moyen de 60 logements neufs.

Parallèlement la croissance de la population augmente régulièrement depuis 1975 ; la population en 2004 est de 4295 habitants.

26% de parc locatif (1651 résidences principales) avec 88 logements sociaux (dont 26 en foyer) qui restent insuffisants pour atteindre les 20% ; le PLH communautaire prévoit la construction de 53 locatifs sociaux (dont 9 PLAI) d'ici 2010. L'OPAH engagée depuis 1998 arrive à échéance fin 2006.

> Choix d'une croissance raisonnée et maîtrisée de la population

La commune prévoit :

- ✓ Une augmentation de la croissance démographique de 1,5%/ an pour atteindre une population estimée à près de 5400 habitants à l'horizon 2016
- ✓ Un indice de construction de près de 42 logements / an qui correspond à réserver près de 55 ha de terrains constructibles (terrains de 600 m² moyen compris VRD avec un coefficient de marché multiplicateur de 2).

> Diversification de l'offre en logement dans un souci de mixité sociale

La commune souhaite :

- ✓ Maîtriser le foncier en constituant des réserves foncières par l'utilisation du Droit de Prémption urbain (zones U et AU) et en ayant la possibilité d'inscrire des emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements destinés à assurer une mixité sociale (zone U) ;
- ✓ Mixer les formes urbaines afin de préserver l'équilibre spatial et social des populations en regroupant des programmes mixtes individuels/groupés/collectifs (ex : lotissement des Villes Hervé) ;
- ✓ Permettre l'accueil de toutes les populations en poursuivant la construction de logements sociaux dans le respect des objectifs du PLH communautaire, cette action est initiée depuis 2005 en imposant 20% de logements sociaux dans toute opération avec une mise à disposition des terrains (ex : 18 logements sociaux dans le lotissement de 70 logements des Villes Hervé) ;
- ✓ Favoriser l'accueil des jeunes ménages et des personnes âgées en développant les logements collectifs locatifs, de préférence en centre-ville (projets : 34 logements rue du Bourg Neuf et 30 Chemin Noé) et en évitant la spéculation foncière (projet : lotissement communal des Jarnottes) ;
- ✓ Création d'un EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) sur la commune (projet cofinancé par le Conseil Général) ;
- ✓ Prolonger l'action de l'OPAH pour améliorer le confort des logements ;
- ✓ Permettre un renouvellement de la ville sur elle-même en favorisant les mutations des logements inadaptés aux occupants actuels par la proposition de logements attractifs et adaptés aux besoins spécifiques de chaque type de population.

➤ **Densifier autour des centres urbains déjà existants afin d'économiser l'espace**

La commune souhaite :

- ✓ Conforter et élargir la vocation du centre-ville en proposant des opérations de restructuration urbaine de certains secteurs (zones de « creux : bâtiments non habités, terrains en arrière d'habitations,...) tout en veillant au respect des contraintes de stationnement ;
- ✓ Urbaniser en priorité les zones NAs du POS conservées pour la plupart ;
- ✓ Maîtriser le paysage urbain en renforçant la réglementation sur l'implantation des nouvelles constructions et sur le stationnement ;
- ✓ Permettre un développement du pôle de la Gare et de la rue de Mirouze.

3. AMELIORER LE CADRE DE VIE ET LA SECURITE DE LA POPULATION

Le paysage urbain est contrasté et des efforts de valorisation de certains secteurs restent à faire.

Les contraintes géographiques et fonctionnelles sont fortes et liées aux voies comme la RN 12.

Les espaces publics sont en cours de mise en valeur au cœur de ville mais le long de la rue du Général de Gaulle et dans les zones d'extension récente de l'urbanisation, des efforts restent à mener.

➤ **Valorisation du patrimoine bâti et du paysage urbain des quartiers**

La commune possède un patrimoine architectural qui lui confère son identité :

- Le cœur de ville avec un ensemble urbain de qualité
- Le patrimoine rural
- Le petit patrimoine bâti

La commune possède un patrimoine architectural, religieux et un « petit » patrimoine qui lui n'est pas protégé et mériterait parfois une meilleure mise en valeur : architectural (maison de maître, manoir, ferme,...), religieux (église, chapelles, croix et calvaires), rural (murets de pierres sèches...), lié à l'eau (moulin, fontaines, lavoirs, puits...).

La commune souhaite :

- ✓ valoriser son patrimoine architectural tant dans les zones urbaines que dans les espaces agricoles ou naturels par une identification au titre de la loi Paysage et une valorisation des espaces publics aux abords du patrimoine ;
- ✓ requalifier certains quartiers plus anciens avec une valorisation des espaces collectifs ou publics avec une priorité pour le secteur de la Gare ;
- ✓ favoriser la qualité paysagère et urbaine des nouveaux lotissements en renforçant la réglementation tout particulièrement vis-à-vis de l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords et en proposant des prescriptions et des recommandations urbaines, architecturales et paysagères dans les zones AU.

➤ **Traitement des entrées de ville**

La rue de Penthivière a fait l'objet d'un aménagement de qualité.

L'aménagement de la rue Monseigneur Le Mée, en concertation avec la commune d'Hillion, est programmé pour 2006 ainsi que la rue René Coty (VC1).

La commune souhaite :

- ✓ achever la mise en scène des entrées de ville avec le traitement de la rue des Grèves, de la rue Georges Pompidou et de l'accès par la RD 712 (en concertation avec la commune de Languieux).

➤ **Renforcement des équipements**

Les équipements existants sont nombreux et suffisants pour la population actuelle et son évolution à court terme par des possibilités d'extension sur site.

Les équipements sportifs sont suffisants avec des espaces encore disponibles (nouveau complexe sportif en cours).

La commune est dotée de 2 nouveaux équipements : la maison de la Petite Enfance et un centre multifonctions « Espace de Vie » : (garderie municipale, salle multifonctions pour 250 personnes, résidence pour personnes âgées,...).

La clinique du Val Josselin possède 75 lits.

Le cimetière communal est pratiquement complet mais un vaste cimetière paysager a été récemment aménagé.

La commune souhaite :

- ✓ renforcer les « lieux de vie » dans les pôles secondaires d'habitat : la Croix Bertrand, la Gare et dans certains lotissements ;
- ✓ créer de nouveaux équipements : projet de création de deux nouvelles classes élémentaires sur le site (étude fin 2005), réaménagement et agrandissement de l'espace culturel, aménagement et agrandissement de la mairie, une salle multifonction vers l'écluse et d'aménagement du site de l'ancienne école de la Croix Bertrand et du site de Coat Erbeau.

➤ **Amélioration et sécurisation des déplacements**

La mise aux normes autoroutières de la RN 12 et le projet de rocade Sud de l'agglomération va modifier à court terme les accès sur la commune depuis les grands axes d'infrastructure (modification de l'échangeur du Perray – déviation pour l'amélioration de la desserte littorale).

La circulation de transit est importante sur la commune d'autant plus qu'elle constitue un itinéraire de délestage (voie express, RD) ; forte circulation de transit le long de la RD 712.

Problème de sécurité aux abords de l'échangeur de l'écluse (accès à la ZA de la Bourdinière) et plus généralement des aménagements seraient à prévoir sur les bretelles de sorties de la voie express.

Peu d'aménagements spécifiques pour les vélos.

Des cheminements piétons ont été aménagés en centre ville mais restent insuffisants.

Les espaces habités et les équipements scolaires proches de la RN 12 subissent des nuisances sonores importantes.

La commune souhaite :

- ✓ favoriser les déplacements des piétons et des vélos en centre-ville et vers les quartiers d'habitation en développant des itinéraires vélos sur l'ensemble du territoire et en inscrivant des liaisons douces dans les orientations d'aménagements des zones AU ;
- ✓ améliorer la circulation en centre-ville tout en préservant des zones de stationnement avec une priorité sur l'aménagement de la rue du Général de Gaulle ;
- ✓ éviter de reporter une circulation supplémentaire dans le bourg en améliorant le réseau principal viaire actuel avec entre autre la réalisation d'une liaison de la rue G. Pompidou vers l'échangeur du Perray ;
- ✓ aménager les points de conflit routier : aménagement du carrefour de la Bourdinière et du secteur Chemin Noé ;
- ✓ réduction des nuisances sonores aux abords de la RN 12 pour les quartiers d'habitat et d'équipements scolaires.

4. MAINTENIR ET DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

Il existe un grand nombre d'entreprises sur la commune, dont la plupart se situent sur les zones d'activités de compétence CABRI.

L'agriculture a une grande importance au niveau des paysages mais également en tant qu'activité économique. Les terres agricoles, doivent donc être préservées comme outil de cette activité de polyculture élevage.

➤ Préservation de l'outil agricole

Le nombre d'exploitations professionnelles n'a cessé de diminuer : jusqu'en 2000, il reste 18 exploitations en activité en 2005 (SAU communale 1100 ha – 69% du territoire communal).

La production est essentiellement tournée vers l'activité agricole en élevage et les cultures conventionnelles (céréales).

La commune souhaite :

- ✓ permettre l'exercice de l'activité agricole sans un mitage supplémentaire afin de conserver les paysages traditionnels de la commune et de préserver l'outil agricole; ainsi aucun hameau agricole ne sera ouvert à l'urbanisation et dans les hameaux mixtes, où cohabitent agriculteurs et non-agriculteurs, seules les habitations existantes sont susceptibles d'évoluer mais de manière limitée.

➤ Renforcement de l'attractivité du centre-ville

La majorité des commerces et services de proximité sont regroupés le long des rues Général de Gaulle et Monseigneur Le Mée ainsi qu'à proximité de la mairie.

Une galerie commerçante de l'îlot Poste renforce le dynamisme commercial du cœur de ville.

La zone commerciale de l'hyper U est en limite du centre-ville et doit donc ne plus être traitée comme un centre commercial de périphérie ; aucune extension n'est aujourd'hui possible.

La commune souffre d'un affaiblissement de son attractivité commerciale en centre-ville du fait de la proximité de l'hyper U et des commerces de l'agglomération.

La commune souhaite :

- ✓ améliorer l'offre commerciale en centre-ville en diversifiant le type de commerces pour répondre à la demande des jeunes ménages et en développant les activités de restauration ;
- ✓ renforcer l'animation du centre-ville en accompagnement de la valorisation des espaces publics en favorisant l'installation d'un marché hebdomadaire et les animations commerciales.

➤ **Amélioration de l'image et de l'accueil des entreprises**

Les Zones d'Activités de la commune souffrent d'un déficit de valorisation (l'Ecluse) mais conservent une bonne dynamique d'extension par la proximité de la RN 12.

Quelques artisans se « nichent » en profondeur dans certains lotissements avec un certain nombre de difficultés de fonctionnement.

La commune souhaite :

- ✓ améliorer par la CABRI l'image des ZA actuelles par des études paysagères de type Qualiparc, afin de mettre en place les préconisations en matière paysagères : plantations, enseignes, traitement des zones de stockage... ;
- ✓ permettre un développement harmonieux des zones d'activités en respectant des espaces « tampons » avec les zones d'habitat ;
- ✓ créer de petites zones artisanales d'environ 2 hectares pour la relocalisation de certains artisans.

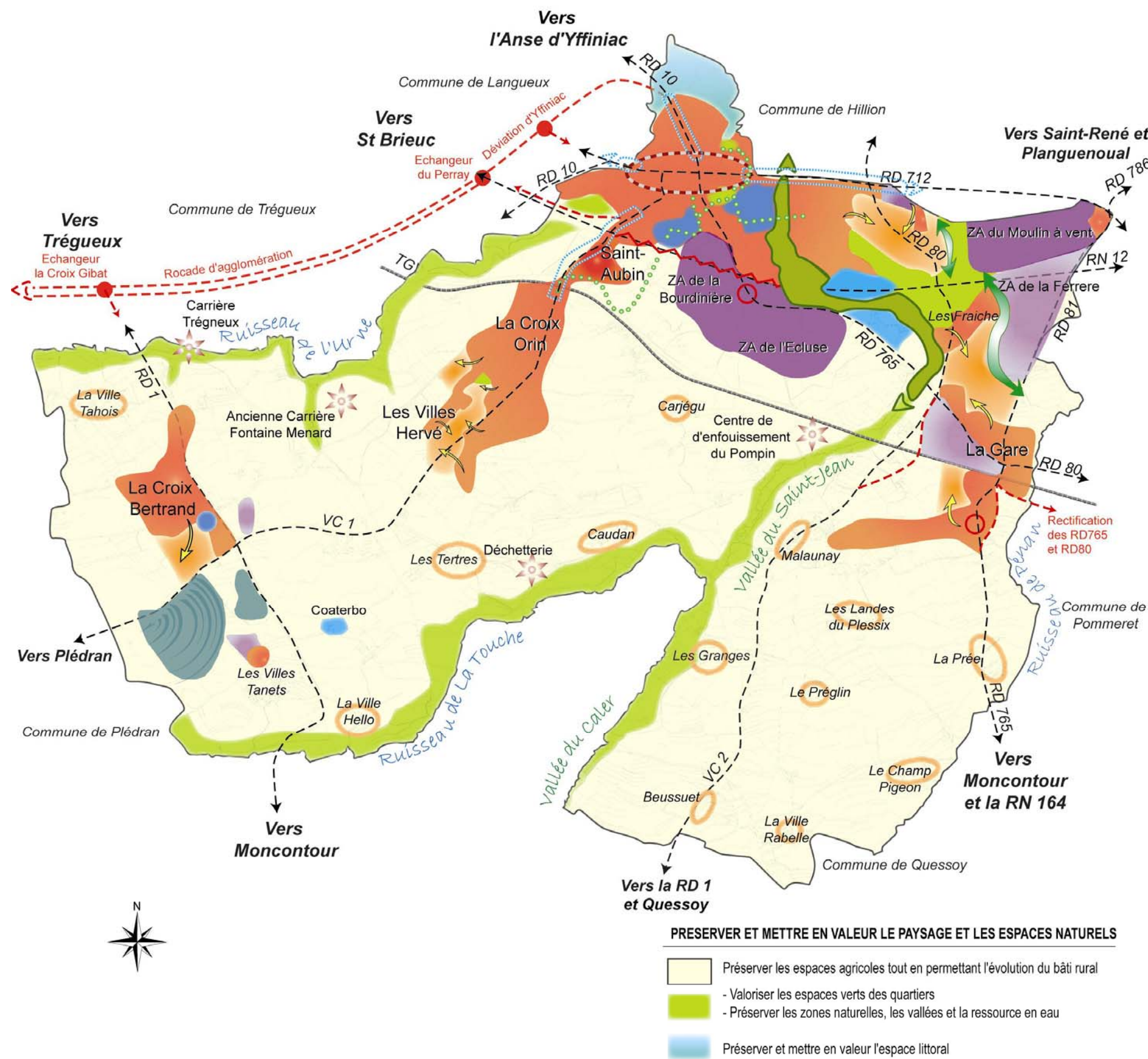
➤ **Valorisation de l'accueil touristique**

La commune n'a pas de vocation touristique prédominante mais est assez bien équipée en structures d'accueil : 3 hôtels, 13 chambres d'hôtes, 16 gîtes.

Aucun camping (possibilité sur le secteur de l'Ecluse) ni centre de vacances.

La commune souhaite :

- ✓ favoriser l'offre qualitative et quantitative en hébergement touristique en permettant la réhabilitation du bâti (anciennes fermes,...) pour la création de chambres d'hôtes et de gîtes ruraux et en renforçant le pôle hôtelier ;
- ✓ redynamiser la structure touristique à l'échelle de l'agglomération par une mise en réseau des actions ;
- ✓ valoriser avec la CABRI le pôle touristique de l'hippodrome ;
- ✓ créer une aire de service et de stationnement pour camping-car.



Y F F I N I A C
SCHEMA DE SYNTHESE DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

Révision du Plan Local d'Urbanisme

PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX

- Etendre, de manière limitée, des secteurs d'urbanisation
- Densifier l'urbanisation existante en renforçant la mixité urbaine et sociale
- Stopper l'urbanisation linéaire en préservant la coupure verte
- Tenir compte des projets d'amélioration du réseau routier
- Préserver les hameaux ruraux

AMELIORER LE CADRE DE VIE

- Valoriser le centre urbain
- Traiter les entrées de ville
- Valoriser la coulée verte du Saint-Jean
- Développer les déplacements doux vers le centre ville
- Adapter les équipements publics aux besoins des habitants
- Réduire les nuisances sonores liées à la RN12
- Sécuriser les carrefours

MAINTENIR ET DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

- Renforcer les commerces du centre ville
- Pérenniser l'activité agricole
- Améliorer la desserte et l'image des espaces d'activités
- Renforcer les pôles de loisirs et de tourisme
- Permettre la remise en l'état du site (carrière)
- Permettre l'activité du traitement des déchets (déchetterie, centre d'enfouissement)
- Valoriser les zones d'activités dans leurs limites actuelles et créer des zones d'accueil pour les entreprises artisanales
- Renforcer l'attractivité de l'hippodrome et des activités équestres

PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE ET LES ESPACES NATURELS

- Préserver les espaces agricoles tout en permettant l'évolution du bâti rural
- Valoriser les espaces verts des quartiers
- Préserver les zones naturelles, les vallées et la ressource en eau
- Préserver et mettre en valeur l'espace littoral

GEOLITT - bureau d'études en AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT