

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR

COMMUNE DE PLUDUNO

ETUDE D'UN PROJET URBAIN
SUR LA ZONE D'ACTIVITES DE LA MILLIERE

Diagnostic du site état des lieux et bilan

Phase 1

Décembre 2001

JORAND & MONGKHOUN Urbanisme et Architecture Conseil

17, rue Saint-Yves 22300 TREDREZ-LOCQUEMEAU

Tél : 02.96.35.73.93 Fax : 02.96.35.79.31 e-mail : JORAND-MONGKHOUN@wanadoo.fr

INTRODUCTION

OBJET DE L'ETUDE

DEROULEMENT DE L'ETUDE

PREAMBULE

1. DESCRIPTION DE LA VOIE ET DE SES FONCTIONS GENERALES ET LOCALES

- 1.1. CARACTERISTIQUES DE LA RD 768 AU NIVEAU DEPARTEMENTAL
- 1.2. PROFIL DE LA RD 768
- 1.3. CARACTERISTIQUES DE LA RD 768 AU NIVEAU LOCAL

2. DESCRIPTION DU SITE D'INTERVENTION

3. ANALYSE DU SITE ET DE SES ABORDS AU REGARD

- 3.1. DES NUISANCES
- 3.2. DE LA SECURITE
- 3.3. DE LA QUALITE DE L'URBANISME
- 3.4. DE LA QUALITE DES PAYSAGES
- 3.5. DU REGLEMENT D'URBANISME

4. BILAN DES SPECIFICITES DU SITE

- 4.1. ATOUTS DU SITE, A MAINTENIR OU RENFORCER
- 4.2. CONTRAINTES A PRENDRE EN COMPTE

CONCLUSION

INTRODUCTION

OBJET DE L'ETUDE

L'article 52 de la loi n° 95.101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (et sa circulaire d'application du 13 mai 1996) a introduit un nouvel article L. 111.1.4 dans le Code de l'Urbanisme visant à mieux maîtriser de développement urbain le long des voies les plus importantes.

Cette nouvelle législation est née du constat de désordre observé le long des axes routiers où les implantations d'activités notamment, ont été privilégiées au nom de l'accessibilité mais surtout de « l'effet vitrine ».

Partant de cette préoccupation environnementale sur l'état de dégradation du paysage des entrées de ville, l'article L.111.1.4 tente de répondre aux problèmes de l'urbanisation de long des grandes infra-structures. Son objectif est d'inciter les collectivités à engager une réflexion préalable et globale sur l'urbanisation éventuelle des abords des grandes voies de circulation afin de promouvoir un urbanisme de qualité

En effet, cet article définit, en l'absence de projet global de développement, un principe de réservation, en dehors des secteurs déjà urbanisés, d'une bande inconstructible de part et d'autre de l'axe de ces voies de :

- 100 mètres pour les autoroutes et routes express,
- 75 mètres pour les autres voies classées à grande circulation.

Les communes disposant d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ou d'un Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) peuvent, sous réserve d'avoir édicté dans ces documents, pour les secteurs concernés, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, s'affranchir de ces dispositions à un degré plus ou moins important.

La mise en œuvre d'un projet urbain et paysager sur ces zones d'entrée de ville permettra de ramener cette marge de recul à 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les constructions autres.

La commune de PLUDUNO étant concernée dans le secteur de la zone d'activité dit « de La Millière », en limite Est de commune, l'objet de la présente étude est de définir pour ces secteurs une occupation des sols et des règles d'urbanisme adaptées répondant aux objectifs de la loi.

DEROULEMENT DE L'ETUDE

La présente étude se déroulera en trois phases successives que le groupe de travail et/ou le Conseil Municipal validera régulièrement à la suite de la présentation des résultats de chaque phase.

PHASE 1 : Diagnostic du site (état des lieux et bilan) :

Au cours de cette phase d'étude seront effectuées :

a) Le recueil des données de base nécessaires à la mise en œuvre de l'étude:

- La collecte de documents bibliographiques, cartographiques et photographiques nécessaires à la connaissance du site d'intervention en matière d'urbanisme, d'architecture, de paysage, de fonctions et d'équipement.
- L'interrogation des personnes, administrations et organismes concernés par le projet lors d'une réunion.
- Une reconnaissance approfondie du site sous la forme d'enquêtes détaillées sur le terrain.

b) Analyses et synthèses documentaires - bilan des contraintes et potentialités :

Concrétisant les résultats des observations de terrain et des différents documents collectés seront dressées :

- Des planches analytiques précisant les caractéristiques remarquables du paysage (vues, haies, talus, arbres isolés, relief, occupation du sol, signalétique...), de l'urbanisation existante (type de constructions ou d'activités, implantations...), de l'architecture environnante (qualités du bâti, matériaux, hauteurs...), les contraintes en terme de nuisances (sonores, visuelles), de sécurité (visibilité, signalisation, vitesse, carrefours, accès...) ;
- Une planche de synthèse présentant les secteurs à préserver et mettre en valeur, les secteurs de développement possibles avec évaluation de leur capacité d'accueil ;

Le travail d'analyse et de synthèse des documents et avis recueillis permettra de dégager les atouts et contraintes du site ainsi que les grands objectifs d'aménagement à prendre en compte dans le projet urbain.

PHASE 2 : Elaboration du parti d'aménagement :

Cette phase d'étude sera consacrée à l'élaboration du/des scénarii développement et d'aménagement pour la zone Nacr ; seront en particulier traités le devenir des secteurs de mise en valeur et celui des secteurs de développement reconnus possibles par le diagnostic au regard des secteurs urbanisés alentours et de la trame viaire actuelle et/ou future.

a) Schéma général d'intentions et ses variantes

b) Schémas sectoriels d'aménagement et de mise en valeur

c) Mise au point des schémas d'intentions et d'aménagement

Après discussion du groupe de pilotage sur les différentes options, le parti retenu sera mis au point, notamment dans le respect des critères de qualité définis par les textes réglementaires (qualité de l'architecture, préservation de l'urbanisme et des paysages, exigences de sécurité, et limitation des nuisances) .

PHASE 3 : La mise en forme des documents au regard du P.L.U. :

Il s'agira au cours de cette phase d'étude, de traduire en termes juridiques, conformément au Code de l'Urbanisme, le parti d'aménagement retenu par le groupe de pilotage, afin de procéder à la modification du P.L.U. Il s'agira notamment :

- de préciser ou modifier, s'il y a lieu, le zonage aux limites,
- d'intégrer au rapport de présentation une note présentant l'analyse du site et le parti d'aménagement proposé,
- d'adapter le règlement d'urbanisme correspondant à la zone,
- d'intégrer un cahier de recommandations architecturales et paysagères,
- de préciser les emplacements réservés utiles au projet,

L'objet du présent document est de présenter un état des lieux des caractéristiques du site ainsi que les objectifs et contraintes à prendre en compte dans le projet urbain.

PREAMBULE

Ce document présente ici la première étape d'une démarche qui se déroulera sur environ 8 mois et débouchera sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PLUDUNO afin d'y intégrer les dispositions du projet urbain.

Le présent rapport regroupe l'ensemble des informations recueillies concernant la Route Départementale 768 (caractéristiques, trafic...), et le site d'intervention, suite à des enquêtes de terrains réalisées fin novembre.

Il s'agit à ce stade de l'étude d'un constat qui servira de base de réflexion pour fonder les propositions d'aménagement.

1. DESCRIPTION DE LA VOIE ET DE SES FONCTIONS GENERALES ET LOCALES

1.1. Caractéristiques de la RD 768 au niveau départemental :

La R.D. 768 est une des routes principales du secteur Nord-Est du département des Côtes d'Armor. Elle assure la liaison entre Lamballe (et la RN 12) et Saint-Malo au Nord et entre Lamballe et Pontivy au Sud. C'est un axe structurant de liaison vers de célèbres sites naturels ou stations balnéaires de la côte d'Emeraude (Dinard, Saint-Cast-Le-Guildo...). Pour ces raisons, elle fait l'objet d'une fréquentation soutenue (3300 véhicules par jour en 2000, dont 280 poids-lourds), en particulier en période estivale.

Elle est classée à grande circulation sur tout son trajet dans le département (classement du 01.01.1997) et donc sur son parcours Ouest/Est au travers de la commune de PLUDUNO.

C'est une route dimensionnée à 2 x 1 voie sur la totalité de son tracé.

1.2. Profil de la RD 768 :

Comme nous venons de le dire précédemment, la R.D. 768 est constituée de 2 voies de circulation à sens unique (une voie pour chaque sens de circulation). L'emprise de la voie (plate-forme) est de 9 mètres, pour une largeur moyenne de chaussée de 6,60 mètres. Ce dimensionnement permet un marquage axial et en rives.

C'est une voirie de bonne qualité, aussi bien du point de vue du revêtement de chaussée, que du traitement des accotements (accotements stabilisés ou dérasés faisant l'objet d'un entretien régulier) ou de l'assainissement.

1.3. Caractéristiques de la RD 768 au niveau local :

□ La voirie locale :

La commune de PLUDUNO est traversée par plusieurs routes départementales :

- la RD 768, de Pontivy à Saint-Malo, classée à grande circulation. Elle traverse la commune en son milieu selon un axe Ouest/Est ;
- la RD 794, de Matignon à Dinan. Elle traverse la commune selon un axe Ouest/Est qui passe au centre-bourg ;
- la RD 792, de Plancoët à Plémet et Loudéac. Cette route longe la limite communale avec Plancoët et Bourseul ;
- la RD 17, de Pléneuf-Val-André à Pluduno. Cette route longe la limite communale avec Saint-Potan.
- la RD 55, de Notre-Dame-du-Guildo à Pléven. Cette route traverse la commune selon un axe Nord/Sud qui passe, comme la RD 794, par le centre-bourg.

□ **Atouts et contraintes :**

Ce maillage routier constitue un atout pour la commune car elle permet son désenclavement et de bonnes liaisons vers des villes pôles importantes : Lamballe et Dinan, de part et d'autre, et la côte balnéaire au Nord (Val-André, Saint-Cast, Dinard, Saint-Malo).

Cette situation constitue également une contrainte forte en terme de développement, d'aménagement et de sécurité pour la commune :

- La vie du centre-bourg est conditionnée par le croisement de deux routes départementales : problèmes de carrefours, d'accès aux équipements et propriétés...
- La présence de la RD 768, au Sud du bourg constitue un frein aux liaisons Nord/Sud sur la commune : le nombre de carrefours est limité et les traversées parfois dangereuses : manque de visibilité, vitesse excessive des véhicules sur la RD.

Le carrefour de la RD 768 avec la RD 794, en limite Est de commune avec Plancoët constitue un des « points noirs » en terme de sécurité, essentiellement pour des raisons de vitesse excessive liée à un trafic relativement soutenu, sur ces deux départementales : la RD 768 est classée à grande circulation sur l'ensemble de son tracé, tandis que la RD 794 est classée à grande circulation jusqu'à Plancoët (depuis Dinan), ce qui laisse supposer une circulation notable en direction de Matignon.

2. DESCRIPTION DU SITE D'INTERVENTION

□ Présentation générale :

Le site d'intervention (zone NAcr du Plan Local d'Urbanisme) est situé au lieu-dit « La Millière », en bordure de la RD 768, à l'entrée Est de la commune limitrophe de Plancoët. Ce secteur se situe en prolongement d'un secteur d'équipements et de commerces déjà existants le long de la voie, sur les deux communes :

- collège, Super U, maroquinerie sur Plancoët ;
- terrains de sports, gymnase et magasin de luminaires sur Pluduno.

Les terrains sont limités au Nord par la RD 768, à l'Est par des constructions existantes (habitations, équipements) et à l'Ouest par la Voie Communale 14, fermée à la circulation sur la partie bordant la parcelle de l'entreprise Centravet et par un espace boisé classé qui abrite le Château de Monchoix.

Les parcelles (213, 225, 279) en limite Ouest de la zone sont occupées par l'entreprise Centravet qui a entrepris en 2001 des travaux d'extension, aujourd'hui terminés.

A l'exception de cette entreprise spécialisée dans la distribution de médicaments vétérinaires, le reste de la zone est constitué de champs et de prairies agricoles.

De l'autre côté de la départementale, la bande de terres triangulaire qui s'étend entre les deux départementales (RD 768 et RD 794) est également affectée à l'agriculture, sauf pour deux parcelles d'habitations.

En partie Sud de la zone, on trouve quelques anciennes fermes (La Millière, Le Fréchet, Le Jannay, La Combe) aujourd'hui transformées en habitations et entourées de jardins et vergers. D'autre part, en prolongement de la zone, le long de la Voie Communale n°13 s'est développée une zone d'habitat de faible densité (classée zone UD au P.L.U.).

Les ensembles bâtis les plus intéressants du point de vue patrimonial sont constitués par ces anciens corps de ferme, témoins de l'importance de l'activité agricole sur la commune ainsi que par le Château de Monchoix, demeure de l'oncle de Châteaubriand.

□ Surface :

La surface totale du secteur est d'environ 13,5 ha, pour une surface d'aménagement de zone de près de 10,5 ha (non compris emplacements réservés et voiries externes).

□ Relief :

En l'absence de relevé topographique, on peut toutefois constater un dénivelé d'environ 10 mètres entre le point haut, sur la RD 768 au niveau de Centravet (cote 65), et le point bas au niveau du Fréchet (cote 55).

3. ANALYSE DU SITE ET DE SES ABORDS AU REGARD

3.1. Des nuisances :

Les nuisances générées par l'actuelle RD 768 sont essentiellement des nuisances sonores, variables selon l'importance et la nature du trafic : le trafic poids-lourds étant plus bruyant que celui des véhicules légers. Des comptages horaires effectués sur une semaine entre le 5 et le 12 décembre 1996, montrent la répartition de trafic suivante :

Trafic important (plus de 200 véhicules/h) :

- de 8 h à 20 h du lundi au jeudi, avec des pics vers 8/9 h, 13 h et vers 17/18 h,
- de 8 h à 21 h le vendredi,
- de 9 h à 20 h le samedi,
- de 11 h à 20 h le dimanche.

La part des poids-lourds dans ce trafic est la suivante :

- peu de poids-lourds le week-end (environ 2%),
- un trafic poids-lourds relativement important en semaine. Ce trafic est surtout important sur les tranches horaires 7 h/20 h. La nuit, le trafic poids-lourds oscille entre 30 et 50 % des véhicules en circulation.

Les nuisances sonores sont donc réparties sur l'ensemble de la journée avec des maximum correspondant aux déplacements domicile/travail/domicile.

Cependant, ces nuisances sonores constituent une contrainte moins forte pour des terrains destinés à recevoir des activités industrielles ou artisanales que pour ceux destinés à l'habitation.

Ces données sont cependant à prendre en compte dans la localisation des locaux de type bureaux ou dans la création d'ouvertures pour les bâtiments d'activités.

Enfin, la topographie actuelle limite favorablement les bruits sur le site lui-même : en effet, les terrains étant situés légèrement en contre-bas de la route, les bruits de transports terrestres directs échappent en partie.

3.2. De la sécurité :

□ Importance du trafic VL/PL :

Le trafic sur la RD 768 est constitué par des véhicules légers et des poids-lourds. Il n'y a pas de parcours piétons ou deux-roues aménagés. Il n'existe pas non plus de moyens de transports en commun. Un arrêt bus existe mais il se situe sur la RD 794, en direction du bourg de PLUDUNO (transports scolaires).

Concernant l'importance du trafic, celui-ci a fait l'objet de comptages, réalisés par la DDE en 1996 et 1999. Ces comptages recensent le nombre de véhicules circulant sur cette voie en une journée.

Le trafic se répartit comme suit :

On constate que le trafic le plus important se situe sur le tronçon de la RD 768, entre le carrefour avec la RD 794 et Plancoët. Au niveau de la « patte d'oie », le flux de véhicules se divise de manière assez égale : un peu plus de la moitié prennent la direction de Matignon, le reste continue sur Lamballe.

La part des poids-lourds sur la RD 794, bien que moins forte, se situe tout de même autour de 6% du trafic.

□ Les accès sur la RD 768 :

Les accès directs de riverains sur les voies importantes posant des problèmes de fluidité du trafic et surtout de sécurité notamment lors des manœuvres de tourne-à-gauche, la création d'accès directs est interdite sur les voies structurantes à grande circulation. Les RD 768 et RD 794 sont donc concernées par cette limitation. L'aménagement de la zone devra prendre en compte cette contrainte.

D'autre part, le carrefour en patte d'oie, entre les RD 768 et RD 794, est dangereux, que l'on vienne depuis Plancoët ou Lamballe.

Depuis Plancoët, en sortie d'agglomération, les automobilistes ont tendance à accélérer sur la RD 768 rectiligne. Les conducteurs empruntant la RD 794 sur leur droite arrivent ainsi à vitesse excessive aux abords du bourg de PLUDUNO, d'autant plus qu'à cet endroit la route est large et droite. Cette situation est dangereuse notamment pour les riverains de la zone UD du Grand Bignon où l'on trouve plusieurs sorties de propriétés.

Venant depuis Lamballe, les automobilistes ont une vitesse excessive favorisée par le dimensionnement de la voie ainsi que par la rectitude de son tracé. Les tournes-à-gauche en direction du bourg sont donc assez difficiles.

Enfin les personnes qui souhaitent s'engager sur la RD 768, depuis le centre-bourg, éprouvent des difficultés du fait de l'importance du trafic, de la vitesse des véhicules sur la voie principale, et de la situation du carrefour légèrement en pente par rapport à la RD 768.

□ La visibilité :

La visibilité sur la RD 768, depuis le rond-point est relativement bonne (tracé rectiligne de la voie et larges accotements).

Les vues depuis la départementale sur le paysage environnant sont très dégagées. Les terrains agricoles qui se développent de part et d'autre de la voie ne possèdent plus de talus plantés ce qui renforce les vues lointaines. Ce paysage dégagé accentue le phénomène de vitesse pour les conducteurs.

3.3. De la qualité de l'urbanisme :

□ Occupation du sol :

La caractéristique principale du site et de ses abords est la faible densité de l'urbanisation, voire l'absence d'urbanisation. La carte d'occupation du sol traduit bien cette situation.

Le site d'intervention lui-même est composé de terres agricoles (champs et prairies). Seule la partie en limite Ouest du périmètre est construite et occupée par l'entreprise Centravet. A cet égard, il faut signaler la qualité de cet édifice : forme simple et couleur discrète qui s'intègre bien dans le paysage, ainsi que le traitement soigné de ses abords (sauf peut-être en limite Ouest sur la RD 768). L'entreprise est bordée à l'Ouest par un bois, protégé au Plan Local d'Urbanisme ; au milieu de ce bois se trouve le Château de Monchoix.

Du point de vue patrimonial encore, on peut noter la présence de sites archéologiques gallo-romains dans le secteur du Petit Bignon qui borde la RD 794 en face du site d'étude.

Le pourtour Est et Sud de la zone est urbanisé. A l'Est, comme il a déjà été décrit se trouvent des habitations et des équipements sportifs. Au Sud, se développent de petits hameaux autour d'anciennes exploitations agricoles aujourd'hui transformées en habitations.

□ Situation foncière :

N° de parcelle, section ZC	Nom du propriétaire	Surface en m²
<u>9</u>	<u>Mme Cousin</u>	<u>6467</u>
<u>12</u>	<u>Mr Balan</u>	<u>7688</u>
<u>14</u>	<u>Sté SERGA</u>	<u>9924</u>
<u>145 en partie</u>	<u>Mr Lepetit Cerel</u>	<u>13240</u>
<u>209 en partie</u>	<u>Mr Brouard</u>	<u>8820</u>
213	Centravet	4859
214	Département	141
218	Département	291
219	Département	230
<u>220</u>	<u>Mr du Boishamon</u>	<u>30254</u>
<u>221</u>	<u>Mr Bourseul</u>	<u>3869</u>
222	Département	140
225	Centravet	3407
226	Commune	24
227	Département	197
<u>273</u>	<u>Mr du Boishamon</u>	<u>5005</u>
277	Commune	1392
<u>278</u>	<u>Mr Balan</u>	<u>8872</u>
279	Commune	6154
280	Mr du Boishamon	463
281	Commune	1654
287	Commune	1148
288	Mr du Boishamon	35
<u>300 en partie</u>	<u>Mr Boivin</u>	<u>10200</u>
303	Département	379
<u>304</u>	<u>Mme Morin</u>	<u>10831</u>
Surface totale		135684

La zone d'étude limitée par la RD 768 au Nord, par VC 13 à l'Ouest jusqu'à la hauteur du Fréchet, la zone UC de la Madeleine à l'Est, est constituée d'importantes parcelles agricoles, dont certaines sont actuellement enclavées. L'ensemble de ces parcelles, appartiennent à 12 propriétaires différents.

Sur les 135684 m², 115170 m² sont constructibles (parcelles soulignées), le reste des surfaces correspond à l'emprise de Centravet et à la voirie et délaissés de voirie. Sont également à déduire des surfaces constructibles les emprises de voirie et de rond-point projetées, soit environ 10600 m².

La surface potentiellement constructible (non comptées les marges de recul) est de : 104570 m², soient 10,45 ha. Les propriétaires concernés par ces acquisitions foncières sont au nombre de 9.

□ Relations avec le reste du tissu urbanisé :

Lorsque l'on arrive depuis Lamballe, les terrains concernés sont situés en amont de la zone agglomérée limitrophe de Plancoët. L'implantation d'un futur rond-point au carrefour avec la RD 794 constituerait dans l'avenir la porte d'entrée urbaine de la commune de Plancoët.

La création d'une zone d'activités à cet endroit, sur la commune de PLUDUNO mais suffisamment proche de Plancoët, risque peut-être de desservir le bourg de PLUDUNO, en terme de fréquentation.

Pour éviter cela, l'urbanisation de ce secteur doit se faire en respectant 3 principes :

- bien identifier la zone comme faisant partie de la commune de PLUDUNO : réfléchir à l'image, à l'identité du bourg et de sa zone d'activités,
- développer sur la zone des activités qui ne rentrent pas en concurrence avec celles du centre-bourg,
- requalifier la RD 794 afin de mieux signaler le bourg et le rattacher à ce futur quartier,

3.4. De la qualité des paysages :

La qualité du site repose sur 3 éléments :

- la présence d'un patrimoine bâti,
- la présence d'un espace boisé classé et de quelques talus ou arbres isolés,
- les relations de co-visibilités.

□ Le patrimoine bâti :

Ce patrimoine bâti est, nous l'avons dit, constitué du Château de Monchoix, demeure de l'oncle maternel de Châteaubriand, Antoine de Bédée, et d'anciennes fermes. L'ensemble de ces édifices est situé à l'intérieur du triangle constitué par La Millière, Monchoix et La Combe.

Ce manoir du 18^{ème} siècle, bien qu'en mauvais état, présente de l'intérêt à plus d'un titre :

- du point de vue architectural, l'édifice est resté intact,
- du point de vue historique, il a abrité Châteaubriand lui-même lorsqu'il logeait chez son oncle. Cet édifice constitue aujourd'hui un des sites de visite pour suivre les pas de Châteaubriand enfant, dans la région de Plancoët.

Les anciens corps de ferme, en pierre, à R+Comble, sont le plus souvent organisés autour d'une cour et présentent un intérêt patrimonial.

Ces édifices sont relativement bien protégés du fait d'une bonne insertion végétale : bois, talus, murs de pierres, clôtures végétales.

L'aménagement de la zone devra veiller à ne pas trop s'étaler en direction de ces éléments de patrimoine.

□ **Le végétal :**

La présence végétale est constituée par des alignements d'arbres, des talus, plantés ou non et la présence du petit bois de Monchoix.

La présence de talus boisés est cependant très réduite, du fait d'un remembrement. Ces éléments paysagers, outre leur rôle fonctionnel (érosion, écoulement des eaux...) sont pourtant essentiels car ils cadrent les vues et résolvent aisément la plupart des problèmes de dissonances visuelles. Ces masques végétaux assurent des termes de vue, des ponctuations et donnent une échelle au paysage, sans cependant heurter l'œil. Sur un tel site, vaste et topographiquement uniforme, il est donc souhaitable de veiller à leur préservation et leur renforcement, notamment dans le secteur au Sud de Centravet, afin d'intégrer au mieux les futures constructions dans le paysage général.

□ **Les relations de co-visibilités :**

La configuration du site offre, du fait d'une topographie régulière et d'une trame bocagère limitée, des visions lointaines. Dans ce cas, toute nouvelle implantation peut devenir alors un point d'appel visuel dissonant.

Ainsi depuis le site, on a deux vues importantes :

- une vue sur le clocher de l'Eglise : celle-ci est limitée et ponctuelle (depuis le point haut du site) ;
- une vue sur le tertre de Brandefer, sur la commune de PLUDUNO. Cette vue est très large et constitue la toile de fond de la zone. A l'inverse, depuis le point haut du tertre lui-même, on découvre le site dans son intégralité. En premier plan se développent des zones pavillonnaires tandis qu'en fond de perspective se dégage le volume du bâtiment de Centravet.

Du fait de cette situation, il conviendra d'être vigilant en cas de construction dans ce secteur. Cette zone étant à vocation d'activités, le problème est rendu plus sensible du fait de la taille des constructions autorisées.

Dans ce cas, la prise en compte de données comme l'implantation des bâtiments, le traitement des toitures, le choix des matériaux ou des couleurs peut avoir une grande importance. Alignements végétaux, bosquets, peuvent également améliorer l'intégration paysagère ou constituer des écrans visuels permettant de préserver des panoramas.

□ **Publicité :**

Concernant les nuisances visuelles existantes, on peut signaler la présence de quelques panneaux publicitaires mais ceux-ci restent aujourd'hui heureusement assez anecdotiques. Il faudra prendre garde à maintenir cette situation et éviter la mise en place d'une succession de panneaux publicitaires qui finissent par se neutraliser les uns les autres tout en dégradant fortement le paysage et l'image d'entrée de ville.

3.5. Du règlement d'urbanisme :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune actuellement en vigueur a été approuvé, après révision, le 8 décembre 1994. Depuis, il a fait l'objet d'une modification, approuvée en 1996.

La commune a envisagé la création d'une zone d'activités sur ces terrains dès 1984, ce qui a été intégrée au Plan d'Occupation des Sols. Dans ce document, la zone d'étude est classée en zones NAcr.

Cette zone est destinée à accueillir des activités commerciales et artisanales. Elle est également concernée par un projet de rond-point destiné à améliorer le fonctionnement du carrefour entre la RD 768, la RD 794 et le futur contournement Sud-Ouest de Plancoët qui doit aussi traverser la future zone d'activité, dans sa partie Est.

Aujourd'hui, la situation de ces terrains, en sortie de Plancoët et en prolongement d'équipements et commerces comme le nouveau Super U engendre une demande en matière commerciale ou artisanale.

Les zone NC environnantes, dans un périmètre de 100 mètres, ne possèdent plus de fermes en activité. La ferme du Jannay, quant à elle, devrait cesser son activité prochainement.

L'urbanisation de ces terrains sera rendue possible après modification du P.O.S. et intégration au document d'urbanisme des dispositions du projet urbain.

4. BILAN DES SPECIFICITES DU SITE

Il est possible de classer les spécificités du site en fonction des atouts sur lesquels il est intéressant de s'appuyer pour valoriser le site, et de ses contraintes qu'il est nécessaire de prendre en compte afin de créer une zone d'activités fonctionnelle et intégrée au mieux dans son environnement.

4.1. Atouts du site, à maintenir ou renforcer :

☐ **Situation des terrains :**

La situation des terrains en entrée d'agglomération est intéressante pour la future zone d'activités car elle bénéficie d'un « effet vitrine » intéressant du point de vue de l'attractivité commerciale.

☐ **Limitation des terrains :**

La configuration des terrains entre un espace boisé classé et une zone d'habitat permet de bien cadrer et limiter d'éventuelles extensions linéaires.

Il faudra cependant être vigilant à ne pas développer, par la suite, une urbanisation linéaire le long du contournement Sud de Plancoët. Ceci empièterait de manière importante sur des terres agricoles.

☐ **Aspect paysager :**

Le bâti ancien et les restes d'une trame bocagère sont des éléments valorisant du site à préserver autant que possible pour l'environnement de la future zone d'activités.

☐ **Réseaux :**

La zone est bien desservie par les réseaux : eau, gaz et très prochainement assainissement.

4.2. Contraintes à prendre en compte :

□ Situation des terrains :

L'« effet vitrine », considérée comme un atout pour la zone d'activité, constitue une contrainte pour la commune. Cette zone ne doit pas être assimilée à Plancoët et desservir le bourg de PLUDUNO, du fait de son éloignement, en focalisant l'animation communale. En terme d'image, cette zone d'activités devra plutôt servir de faire valoir pour la commune.

Un soin tout particulier doit donc être apporté au traitement architectural des constructions, au traitement des espaces extérieurs, ainsi qu'au traitement de la liaison avec le bourg (RD 794) (aménagement, signalétique...).

□ Carrefour avec la VC 13 et les infrastructures existantes :

Dans l'attente de la réalisation du projet de rond-point, l'aménagement des accès à la zone doivent être étudiés et les infrastructures existantes aménagées.

- aménagement d'une voie de stockage pour les tourne-à-gauche depuis Plancoët, au niveau du carrefour avec la VC 13 ;
- aménagement de la VC 13 jusqu'au carrefour avec la voie qui dessert Centravet.

Une fois le rond-point réalisé, l'accès par la VC 13 sera supprimé.

□ Patrimoine :

La présence d'un patrimoine architectural et végétal de qualité à proximité du site d'intervention nécessite de prendre des mesures de protection, notamment du hameau et des terrains de La Millière.

Ce patrimoine est aussi lié à l'histoire, en particulier à la vie de Châteaubriand qui a vécu à la fois sur Plancoët et sur PLUDUNO. L'urbanisation nouvelle devra autant que possible laisser vivre les traces de son passage dans le secteur de Monchoix.

□ Paysage :

Les relations de co-visibilité qu'entretient le site avec son environnement (tertre) implique de réfléchir à l'implantation des bâtiments, à leur couleur, mais aussi au traitement des toitures à cause des vues plongeantes.

L'absence de talus plantés offre des vues dégagées sur le site, notamment depuis la RD, qui se situe légèrement en surplomb des terrains.

Au niveau du Fréchet, toute la partie droite du site se découvre à la vue, ce qui peut « écraser » les habitations du hameau, qui se situe au point le plus bas du secteur.

Afin de préserver cette zone d'habitat, il sera nécessaire de prévoir une limite d'urbanisation douce, constituée par exemple de compositions végétales servant de transition physique et visuelle entre la zone d'activité et la zone d'habitat. Cette coupure verte créera également un avant-plan « naturel » permettant de mieux intégrer les futures constructions depuis les panoramas qui se découvrent depuis le tertre.

□ **Loi sur l'eau :**

En application de la loi sur l'eau, une étude concernant l'évacuation des eaux pluviales devra être réalisée. Le dimensionnement d'un ou plusieurs bassins de rétention sera alors effectué. D'autre part, la superficie de la zone à urbaniser étant inférieure à 20 ha, le projet est soumis à déclaration.

□ **Accès :**

Aucun accès direct sur la RD ne doit être créé.

L'urbanisation du secteur devra tenir compte des projets de rond-point et voiries, afin de pouvoir se raccorder, à terme, le mieux possible sur ces futures infrastructures.

CONCLUSION

A l'issue de cette phase de diagnostic, l'analyse du site, les contraintes et atouts à prendre en compte ont permis de dégager les premières pistes d'aménagement d'ensemble de la zone, en matière d'accès, de sécurité, de paysage ou d'architecture.

Ces données ont été présentées le 20 décembre 2001 au Groupe de Travail constitué pour suivre cette étude. Elles ont alors été complétées et/ou corrigées afin de permettre l'élaboration du projet d'aménagement proprement dit, qui fera l'objet de la seconde phase de l'étude.

Des interrogations subsistent encore. Il s'agit par exemple :

- du type de densité de constructions que l'on souhaite voir se développer,
- de l'opportunité de développer un réseau de voies piétonnes (vers le bourg par exemple),
- de la volonté communale de participer de façon active à la promotion qualitative du site.

Ces réflexions doivent être menées (comme elles le seraient pour un lotissement ou une opération de construction à proximité immédiate du centre-bourg) afin de réaliser un projet d'urbanisation cohérent qui se greffe le mieux possible au tissu urbain limitrophe ou plus lointain, mais aussi un projet d'urbanisation harmonieux et respectueux de l'environnement, en se préoccupant :

- des limites d'urbanisation,
- des densités de constructions,
- de la préservation du patrimoine architectural et historique lié à la présence de Châteaubriand,
- des liaisons piétonnes et automobiles plus sécurisées et plus agréables,
- de l'image de la commune, notamment sur ses points de passages principaux (RD, carrefours, futur rond-point...),
- du respect des vues (tertre, église de PLUDUNO).