



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement  
Durables  
//P.A.D.D//

2

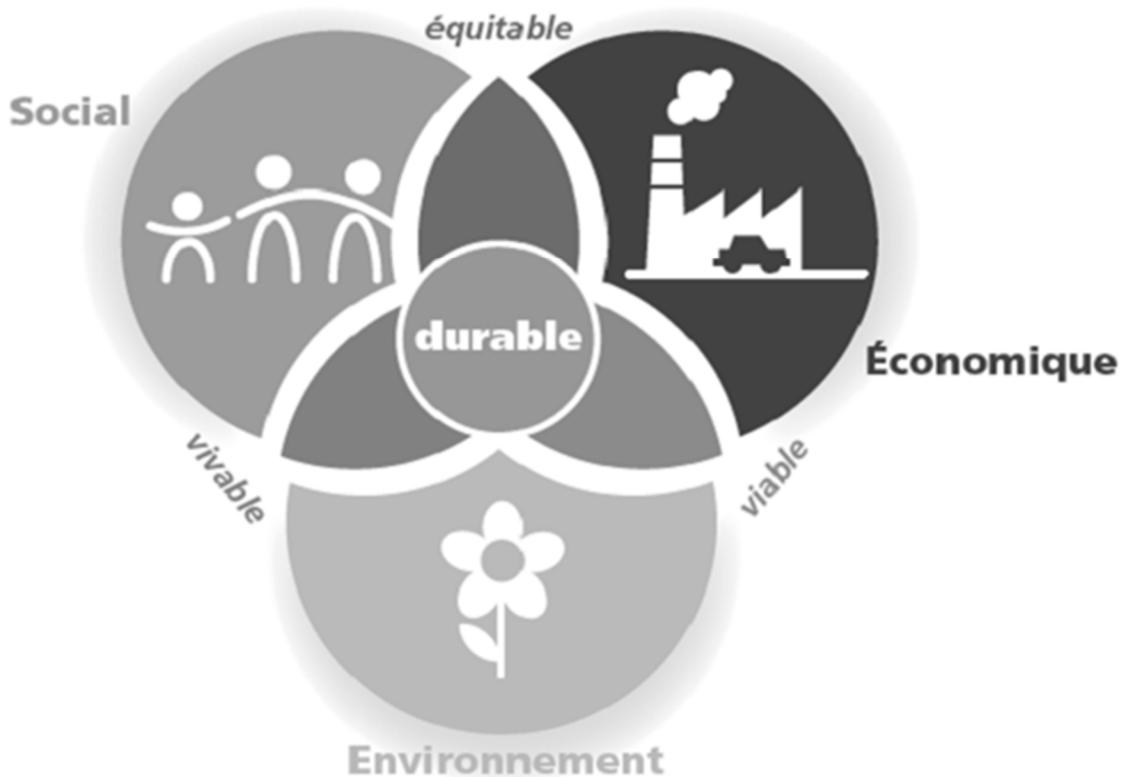
Prescription	31/01/2015
Arrêt	02/09/2016
Approbation	17/03/2017
Rendu exécutoire	

## 1 QU'EST-CE QUE LE DEVELOPPEMENT DURABLE ?

Le développement durable est « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ». En réalité est un développement durable celui qui répond de façon simultanée aux objectifs suivants :

- Protection de l'environnement et amélioration du cadre de vie
- Equité et cohésion sociale
- Efficacité économique

Cette notion de développement durable a été reprise en droit français et en particulier par le Code de l'urbanisme. Elle constitue aujourd'hui un des enjeux majeurs de la planification locale et elle doit guider les collectivités territoriales dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme. C'est à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme qu'est traduite cette notion de développement durable.



## 2 QU'EST-CE QUE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

### 2.1. Article L.151-2 du Code de l'Urbanisme

« Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

### 2.2. Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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 chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

### 2.3. Article L.153-12 du Code de l'Urbanisme

« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

## 1 INTRODUCTION

---

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, nécessite l'élaboration d'un plan d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D). Pour la commune de Plouaret, il s'agit à travers l'écriture et l'adoption de ce plan de chercher à conforter la place que la commune revendique d'avoir en tant que pôle de service au sud de l'agglomération de Lannion Trégor Communauté, en tant que porte du Trégor. A cet égard, la commune fait sienne les ambitions de Lannion Trégor Communauté à travers son projet de territoire : un territoire entreprenant et innovant, un territoire accessible, un territoire solidaire, un territoire respectueux de l'environnement

Pour asseoir un développement raisonné mais déterminé, la commune bénéficie d'atouts qu'il faut exploiter. Il s'agit de sa situation géographique favorable entre Lannion, Guingamp et Morlaix. Il s'agit de la gare Plouaret Trégor. Il s'agit de son armature de services et de commerces. Il s'agit de son caractère agricole, il s'agit de la qualité de ses paysages et de son patrimoine. Ce sont toutes ces caractéristiques qui fabriquent l'identité de la commune, son authenticité. Le Plan Local d'Urbanisme et tous les projets portés par la collectivité ont vocation à les conforter et à les mettre en valeur, dans le respect de la réglementation.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables et le plan local d'urbanisme se doivent d'être des outils opérationnels au service de ses ambitions, mais surtout au service des plouarétais d'aujourd'hui et de demain, en veillant à l'équilibre entre les intérêts personnels légitimes et l'intérêt général. C'est dans cet esprit que les priorités du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont structurées.

## 2 OBJECTIF 1 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES DEPLACEMENTS ALTERNATIFS A LA VOITURE

### 2.1. Construire un projet urbain au service de la maîtrise des besoins en déplacements

Répondre à cette ambition suppose de s'interroger en premier lieu sur la géographie urbaine du territoire et en particulier sur celle du bourg, au sens où cette géographie a des incidences sur les habitudes en matière de déplacements.

En effet, contribuer à limiter les besoins en déplacements passe en premier lieu par la promotion de ce qui est communément appelé « la ville des courtes distances », sachant par ailleurs que ce modèle est de nature à rendre moins universel l'usage des véhicules motorisés.

Le projet de la commune est donc conçu de manière à :

- Placer de façon préférentielle le bourg au cœur des ambitions de la commune en matière de développement urbain.
- Contenir l'urbanisation dans un espace aggloméré resserré où les zones résidentielles en particulier se trouveraient au plus proche des services de centralité générateurs de déplacements, avec comme principes :
  - o Privilégier la densification de la zone agglomérée du bourg par l'urbanisation préférentielle des zones libres de construction situées au cœur de ladite zone agglomérée
  - o Construire un projet urbain où la compacité de cette zone agglomérée doit être recherchée, le tout dans le respect d'une géographie urbaine équilibrée.

L'expression de ces principes d'aménagement et de développement est figurée au chapitre 6.

### 2.2. Encourager les déplacements doux et dessiner un projet où chaque usager de l'espace public trouve sa place

Si la géographie urbaine est de nature à modifier les pratiques des résidents en matière de déplacements, encore faut-il que l'espace public offre à chaque usager de la voie des conditions de déplacements sécurisés, avec comme principe de favoriser les déplacements doux. Pour ce faire, la commune a pour ambition de :

#### 2.2.1. Développer les circulations piétonnes

Pour répondre à cet objectif, la commune a pour ambition de compléter le schéma de circulations piétonnes dans et en périphérie du bourg, sachant que les derniers projets en la matière témoignent de cette volonté (Quartier Yvonne kerdudo,...). Ce schéma doit :

- Prendre appui sur la « boucle » piétonne qui emprunte le parcours de la « zone verte » du bourg, étant précisé que cet itinéraire structurant encore incomplet a vocation à servir de trait d'union entre les quartiers résidentiels et le cœur de bourg. A noter aussi que cette boucle piétonne doit également être regardée comme étant constitutive d'un espace de promenade et de loisirs à conforter.
- Conduire à la constitution de nouveaux itinéraires notamment dans le cadre des futurs quartiers avec comme principes d'être dirigés vers le cœur de bourg mais aussi vers les quartiers voisins. Par ces mesures, il s'agit de rapprocher les zones résidentielles des services de centralité mais aussi d'autoriser les échanges entre les différents quartiers de la commune.
- Permettre de sécuriser les déplacements piétons vers et depuis le pôle gare aujourd'hui constitutif d'un pôle d'échange multimodal où le piéton trouve toute sa place.
- Conduire à l'établissement de points de raccordement ou de parcours communs entre ces circulations piétonnes nécessaires aux déplacements quotidiens et de proximité et celles consacrées à la promenade et à la randonnée.

#### 2.2.2. Favoriser le déplacement des deux roues

Il s'agit ici de mobiliser les différents outils qui permettent de sécuriser le déplacement des vélos. La commune veillera donc entre autres à :

- Créer des bandes et pistes cyclables sur les principaux axes routiers, à chaque fois que cela est raisonnablement et techniquement possible. Les aménagements récents réalisés aux abords de la Gare, le long de la RD n°32 témoignent de cette volonté et peuvent servir de référence pour les projets futurs. Ces aménagements font notamment la démonstration qu'il existe des solutions techniques adaptées pour autoriser le partage des trottoirs entre piétons et vélos.
- Créer de nouveaux itinéraires pour les cycles dans les quartiers d'habitation, s'il est fait la démonstration de leur intérêt, sachant néanmoins que ces quartiers doivent être conçus de manière à d'abord privilégier une circulation apaisée où le partage de la voie entre l'ensemble des usagers est possible.
- Suggérer par la signalisation des itinéraires adaptés à la pratique du vélo

### 2.2.3. Requalifier les espaces publics de centralité au service d'un meilleur partage des lieux

Le bourg de la commune abrite deux espaces de centralité où la question des déplacements prend évidemment une place singulière. Pour la Gare, c'est parce qu'il s'agit d'un pôle d'échange multimodal. Pour le centre-bourg, c'est parce qu'il abrite l'essentiel des services de centralité générateurs de déplacements de proximité et qu'il correspond à un nœud routier de voies de transit notamment, sans compter la mixité des fonctions qui s'y exprime.

S'agissant de la gare, les aménagements réalisés en 2014 ont conduit à :

- Une révision des conditions de circulation et d'accès avec comme principes la promotion d'une circulation apaisée aux abords de la gare (plateau et zone 30)
- Une révision des conditions de stationnement, avec comme principe la prise en considération de l'ensemble des usagers (personnes à mobilité réduite, aire de stationnement pour les vélos, aires de stationnement équipées de prises pour véhicules hybrides,..)
- Une amélioration des conditions de déplacements pour piétons et vélos
- Une amélioration du confort des usagers
- Une mise en valeur de l'espace public

S'agissant du centre-bourg, la commune a engagé une réflexion en 2014 sur la manière de « réinventer » cet espace central, avec comme objectifs de :

- Réviser le plan de circulation et promouvoir un meilleur équilibre entre les déplacements de proximité et les déplacements de transit.
- Donner davantage d'épaisseur aux espaces consacrés aux piétons, en gérant les obligations en matière d'accessibilité.
- Réexaminer les conditions de stationnement des voitures, des cars et de vélos.
- Mettre en valeur l'espace public et le patrimoine pour conforter l'attractivité du bourg et de la commune.
- Améliorer la sécurité des déplacements

### 2.2.4. Encourager un juste équilibre entre les différents modes de déplacement dans les nouveaux quartiers d'habitation

Les principes d'aménagement pour une meilleure prise en considération des déplacements doux évoqués ci-dessus doivent bien évidemment s'imposer dans le cadre de la conception des nouveaux quartiers d'habitation, sachant néanmoins que ces principes doivent être confrontés avec les autres recettes habituellement employées en la matière. En effet, la création d'itinéraires spécialement consacrés aux déplacements doux (chemins, trottoirs, pistes et bandes cyclables,...) ne doit pas être systématique et il peut utilement être fait appel à d'autres solutions qui permettent une circulation apaisée où chaque usager trouve sa place sur la voie en toute sécurité. La commune veillera notamment à :

- Promouvoir la hiérarchisation du réseau viaire. Cette hiérarchisation permet d'autoriser suivant le statut des voies un partage équilibré de l'espace public.
- Faire appel à des solutions techniques qui permettent de sécuriser l'ensemble des déplacements (tracé des voies, création d'événements sur le parcours de ces mêmes voies,...)

## 3 OBJECTIF 2: CONFORTER PLOUARET COMME PORTE D'ENTREE DU TREGOR

### 3.1. Placer le pôle Gare au cœur de cette ambition

L'emploi du train, en particulier pour les déplacements domicile travail, constitue une alternative aux déplacements motorisés, comme en témoigne l'augmentation du nombre de voyageurs observée ces dernières années sur le réseau régional de proximité (TER) ... . Le choix de résidence des ménages est, au moins en partie, conditionné par les possibilités de se déplacer en transports collectifs et il est probable que cette tendance se renforce dans les années à venir. La desserte de la commune par le train représente donc à cet égard un atout et contribue à renforcer son attractivité.

Il est donc important pour la commune de :

- Maintenir à niveau la fréquence de desserte de la gare, en concertation avec les exploitants du réseau (Région Bretagne et SNCF)
- Conforter la gare comme pôle d'échange multimodal (piétons, deux roues, voitures,...), sachant que les aménagements récents évoqués ci-avant ont été conçus en ce sens et que le programme de modernisation doit encore se poursuivre dans les années à venir, notamment par l'extension des capacités de stationnement.
- Renforcer l'accessibilité de cet équipement. Il s'agit notamment d'améliorer les conditions de déplacement des piétons et des cycles entre les zones résidentielles et la gare.

### 3.2. Reporter, si nécessaire, le trafic automobile de transit à l'écart de l'agglomération au service d'une accessibilité renforcée pour le Trégor

Les réflexions se rapportant à l'accessibilité du Trégor notamment depuis la Route Nationale n°12 ont donné lieu à l'établissement d'un « schéma » routier communautaire. Fin 2014, Lannion Trégor Communauté a retenu un scénario qui prend appui sur le parcours de la RD n°11 entre l'échangeur de Beg Ar Ch'ra et l'entrée de l'agglomération de Lannion au niveau de la commune de Ploubezre. Ce scénario tel qu'il est conçu au moment de l'établissement du présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit, entre autres, la création d'une voie de contournement du bourg de Plouaret, étant précisé que le tracé et les modalités techniques de réalisation de cette nouvelle infrastructure routière ne sont pas connus.

Les premières études de trafic effectuées en février 2015 par Lannion Trégor Communauté sur l'axe Beg Ar C'hra Lannion montrent que le contournement de Plouaret ne constitue pas une priorité. En effet, si le trafic est dense et appelé à se développer, il n'est pas prévu qu'il atteigne des niveaux justifiant le contournement à court ou moyen terme. Il est malgré tout nécessaire de mettre en accord le Plan Local d'Urbanisme avec le Scot Trégor. Afin de respecter cette exigence, la commune décide de maintenir la réservation prévue pour la réalisation de ce contournement par le Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1989, malgré l'obsolescence probable du tracé correspondant.

Par ailleurs et dès lors que l'attractivité du bourg et de ses commerces pourra être garantie (le programme d'aménagement du bourg évoqué ci-dessus doit contribuer à cet objectif), la commune veillera à toujours privilégier la solution la moins dommageable possible pour l'environnement, l'espace agricole et la quiétude des riverains.

En tout état de cause et sans attendre le possible report d'une partie du trafic automobile à l'écart du bourg de Plouaret, la commune s'interroge sur la façon de réapproprier l'espace public, sachant que l'aménagement programmé du centre-bourg constitue une des étapes annoncées de cette réflexion.

## 4 OBJECTIF 3: PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES RICHESSES PATRIMONIALES, NATURELLES ET PAYSAGERES FONDATRICES DE L'IDENTITE COMMUNALE

### 4.1. Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel

Plouaret dispose d'un patrimoine naturel riche et diversifié, sachant néanmoins que la commune n'est pas concernée par des mesures de protection ou d'inventaire de type Site Natura 2000 ou ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique). Les milieux les plus remarquables et constitutifs de ce patrimoine correspondent pour l'essentiel :

- Aux milieux associés à l'eau (cours d'eau, zones humides, vallées et vallons souvent boisés,...)
- Aux zones boisées sachant que toutes ne présentent pas le même intérêt paysager ou écologique
- Au bocage
- Aux chemins creux
- Aux arbres isolés

L'ensemble de ces milieux participant à la constitution des continuités écologiques et plus localement de la structure verte et bleue du Scot Trégor, sans oublier qu'ils contribuent à façonner les paysages de la commune. C'est donc à double titre que la commune envisage de :

- Préserver et mettre en valeur le bocage comme élément :
  - o Participant au maintien des continuités écologiques, notamment au cœur de l'espace agricole
  - o Protecteur de la ressource en eau
  - o Contribuant à l'identité des paysages de la commune
  - o Source d'énergie renouvelable
- Protéger les chemins creux propices à la randonnée
- Protéger les milieux les plus remarquables et notamment les milieux associés à l'eau (zones humides en particulier) qui, à Plouaret, constituent les espaces les plus représentatifs de la structure verte et bleue du Scot Trégor.
- Protéger les zones boisées qui prennent place sur le territoire communal.

Cette structure verte et bleue est pour partie imbriquée dans la zone agglomérée du bourg à tel point d'ailleurs qu'elle a très largement conditionné le développement de l'urbanisation. Cette trame située en milieu urbain et constituée au principal des vallées de Bernantec et de Traou Ar Voas à Milin An Hay, a été globalement bien préservée et a aussi été mise en valeur, puisqu'elle :

- a servi de support à la constitution d'un parc (espace de promenade et aire de jeux) aux abords du stade et de la salle des fêtes
- est empruntée sur une grande partie de son parcours par des circulations piétonnes qui servent à la fois aux déplacements de proximité et à la promenade.

En définitive, les fonctions de cette structure verte et bleue en milieu urbain sont multiples (zone de respiration dans le tissu urbain, espace d'agrément et de loisirs, espace de promenade, déplacements de proximité) et doivent donc être confortées, sans compter qu'elle participe à l'identité du bourg. Par son imbrication dans la zone agglomérée, cette structure doit aussi servir de « trait d'union » ou de « passerelle » entre les différents quartiers.

La commune veillera à mobiliser les outils réglementaires appropriées qui permettent d'atteindre l'ensemble des objectifs exprimés ci-dessus, avec comme principe de parvenir à un juste équilibre entre la nécessaire protection des milieux dont il s'agit et la prise en considération des autres fonctions qui peuvent s'exprimer sur ces espaces.

### 4.2. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti

La reconnaissance de la qualité du patrimoine sur le territoire communal s'est traduite par l'attribution renouvelée du label « Commune du patrimoine rural de Bretagne » et par la protection au titre des Monuments Historiques de plusieurs éléments constitutifs de ce patrimoine. Ce dernier prend plusieurs formes (bâti traditionnel, manoirs, patrimoine religieux ou lié à l'eau, murets et mur-talus,...) et a fait l'objet d'un inventaire détaillé. Si certains de ces éléments de patrimoine ont été restaurés, d'autres sont fragiles, avec comme conséquence un risque de déqualification accélérée. Il est donc important pour la commune de favoriser la préservation de ce patrimoine bâti qui participe, au même titre que le patrimoine naturel, à la construction des paysages et de l'identité de la commune.

Les seuls outils de protection prévus dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme ne suffiront pas. Il convient aussi d'autoriser la valorisation de ce patrimoine en offrant, selon les cas et la nature des éléments qui le composent, la possibilité de lui attribuer de nouvelles fonctions. C'est en particulier le cas des constructions agricoles traditionnelles qui ont pour la plupart perdu leur usage d'origine.

La commune veillera donc, dans le respect de la réglementation en vigueur et en particulier de l'article L.111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, à permettre le changement de destination des constructions dont il s'agit notamment en zone rurale.

Il faut aussi noter que la question patrimoniale ne peut pas être appréhendée en l'isolant de l'environnement dans lequel il prend place. C'est notamment vrai pour le centre-bourg de la commune où le traitement de l'espace public ne permet pas de révéler ce patrimoine. L'un des objectifs du programme d'aménagement prochainement engagé en centre-bourg porte pour partie sur la mise en valeur de cet espace public.

## 5 OBJECTIF 4: CONSOLIDER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL NECESSAIRE AU MAINTIEN DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE COMMUNAL

### 5.1. Préserver la densité et la diversité des commerces et services

Parmi les critères retenus par le Scot Trégor pour qualifier Plouaret de pôle secondaire, la densité et la diversité du tissu commercial (de proximité notamment) tiennent une place particulière et doivent donc pour le moins être préservées, sans quoi l'attractivité de la commune serait fragilisée. Il doit en conséquence être fait appel à l'ensemble des outils qui contribueront à satisfaire cet objectif :

- Se fixer un objectif de croissance démographique raisonnablement ambitieux, sachant que le maintien à niveau de l'économie commerciale et de services dépend très largement de la bonne santé démographique de la commune et de la mobilisation des habitants en faveur du commerce de proximité et de la capacité des commerçants à s'adapter aux évolutions des modes de vie (e-commerce par exemple).
- Améliorer le cadre dans lequel s'exerce l'activité commerciale (de proximité notamment). L'aménagement programmé des espaces publics de centre-bourg contribuera à la satisfaction de cet objectif. Il s'agit notamment de réexaminer les conditions de déplacements et de stationnement, de sensiblement améliorer le confort des piétons et de mettre en valeur l'espace public et par là-même l'identité du cœur de bourg.
- Placer de façon préférentielle les commerces dans le centre-bourg et dans une moindre mesure aux abords de la Gare. Il s'agit, par cette mesure, de renforcer les centralités correspondantes, conformément aux dispositions du Scot Trégor. La bonne réussite de ce projet suppose aussi de préserver la destination commerciale des cellules existantes, sans quoi les capacités d'accueil des centralités dont il s'agit se trouveraient réduites.
- Ménager un espace susceptible d'accueillir des unités commerciales qui ne trouveraient place dans les centralités mentionnées ci-dessus, soit parce que la nature des activités commerciales dont il s'agit poserait des difficultés de fonctionnement ou de cohabitation, soit parce que ces mêmes centralités n'abriteraient pas de locaux ou terrains permettant l'installation d'unités nouvelles. L'espace dont il s'agit (environ 2,4 ha) est placé au plus près du cœur de bourg, conformément aux dispositions du Scot Trégor (« Espace de Développement Commercial »).
- Maintenir à niveau l'offre en services de proximité, sachant que Plouaret joue un rôle essentiel à ce sujet puisque c'est à Plouaret qu'une partie des résidents des communes du Trégor rural trouvent une réponse à leurs besoins.

### 5.2. Maintenir l'activité agricole

L'activité agricole tient une place importante dans l'économie locale puisque la commune compte encore une quarantaine d'exploitations agricoles en 2010 (RA). L'intérêt du maintien de l'activité agricole repose en premier lieu sur sa contribution à l'économie et à l'emploi mais aussi sur sa contribution à l'entretien des paysages de la commune, ou encore à sa participation au développement de la filière bois bocage énergie.

L'ambition de maintenir l'activité agricole se concrétise notamment par :

- La fixation d'objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le respect de ce principe de sobriété foncière participera à la protection des terres agricoles. Le projet conduit à restituer aux espaces agricoles et naturels environ 21 ha d'espaces jusqu'alors consacrés au développement de l'habitat et des activités économiques par le Plan d'Occupation des Sols adopté en 1989.
- L'établissement d'un projet qui conduit à une redistribution des possibilités de construire sur le territoire communal, avec comme principes d'éviter le mitage et la fragmentation de l'espace agricole reconnus comme facteurs de fragilisation de l'activité agricole.
- La protection des grands ensembles agricoles de la commune
- La volonté de développer une cohabitation harmonieuse entre les différentes fonctions qui peuvent s'exprimer dans l'espace rural, dans le respect de réglementation en vigueur, en particulier des dispositions du Code Rural et de la Pêche Maritime. La commune abrite un nombre important de constructions d'habitation notamment en zone rurale. Il convient donc de parvenir à un juste équilibre entre les possibilités de mutation de ces constructions offertes par le Plan Local d'Urbanisme et la nécessaire protection des espaces agricoles et naturels.
- La volonté enfin d'autoriser les exploitants à développer de nouvelles formes d'activités complémentaires (tourisme, vente directe de produits à la ferme,...)
- La possibilité d'accompagner le processus de rationalisation du foncier agricole parfois à l'œuvre.
- La volonté de soutenir la constitution d'une réserve foncière.

### 5.3. Préserver les capacités de développement de l'activité artisanale

L'activité artisanale doit, au même titre que le commerce, se voir attribuer des possibilités de développement sur le territoire communal. Il s'agit d'offrir aux résidents de la commune une offre de proximité et donc de permettre aux entrepreneurs d'exercer leur activité au plus près de leurs clients. Cet objectif appelle plusieurs réponses, sachant que les deux premières sont garanties d'une plus grande mixité des fonctions.

- Permettre aux entreprises existantes de se développer. Il s'agit ici de ne pas faire obstacle à la transformation et à l'extension des locaux d'activités qu'il s'agisse de sociétés situées dans les zones agglomérées qui se voient attribuées des droits à construire étendus ou qu'il s'agisse de locaux isolés en zone rurale où les droits à construire sont plus limités. Bien évidemment, ces possibilités doivent être confrontées avec les exigences de la réglementation en vigueur et avec la gêne que ces activités sont susceptibles d'occasionner. A noter que cette mesure participe d'une certaine manière à satisfaire aux obligations que la commune doit se fixer en matière de modération de la consommation de l'espace. En effet, faire systématiquement obstacle à la mutation des unités artisanales existantes peut conduire les entrepreneurs à se trouver dans l'obligation de déplacer ces unités dans les secteurs spécialement consacrés à cet effet (parc d'activités) et donc contribuer à une consommation foncière nouvelle.
- Ne pas faire obstacle à l'installation de nouvelles unités artisanales dans les zones agglomérées et en particulier celle du bourg, sous réserve de respecter les mêmes précautions exprimées ci-dessus.
- Renouveler si besoin l'offre foncière spécialement consacrée à l'accueil d'activités économiques (artisanales en particulier). Conformément aux dispositions du Scot Trégor, cette offre nouvelle d'environ 1,3 ha prendra place sur les terrains situés à l'arrière de la gare dans le prolongement de la zone d'activités qui abrite d'ores et déjà un certain nombre d'entreprises ou équipements. Ce secteur et la zone d'activités de Park An Itron située à toute proximité correspondent au parc d'activités de proximité prévu par le Scot Trégor. Il doit aussi être rappelé que le Scot Trégor n'interdit pas l'accueil de ces unités artisanales dans l'espace de développement commercial mentionné ci-dessus.

#### **5.4. Développer l'activité touristique et des loisirs**

Si cette économie du tourisme et des loisirs est sans surprises moins développée que dans le Trégor littoral, il n'en demeure pas moins que la commune dispose des atouts indispensables au développement d'un tourisme « vert ». Il s'agit en particulier de prendre appui sur les richesses patrimoniales, environnementales, paysagères ou encore culturelles de la commune qui sont aujourd'hui reconnues comme en témoigne la labellisation de Plouaret comme « Commune du patrimoine rural de Bretagne ».

Le développement de l'activité touristique passera notamment par :

- la préservation et la valorisation de ces atouts (voir objectif 3 ci-dessus).
- la capacité de la commune à favoriser la découverte de ces richesses, laquelle s'exerce le plus souvent dans le cadre de la pratique de la randonnée ou de la promenade, ce qui suppose de préserver et mettre en valeur les nombreux chemins consacrés à cet effet et qui parcourent le territoire communal.
- la poursuite des programmes d'information et de communication à destination des touristes, sachant que la maison du patrimoine et du tourisme située au cœur du bourg et la présence d'un point d'accueil de l'office du tourisme communautaire jouent un rôle essentiel à cet égard.
- la capacité du territoire à proposer une offre en hébergement saisonnier, étant précisé que cette offre est déjà bien représentée, avec entre autres, un établissement hôtelier, plusieurs gîtes, chambres d'hôtes et autres locations saisonnières. La commune veillera à ne pas faire obstacle à la création de structures de cette nature. A noter aussi que la commune a d'ores et déjà pris les mesures nécessaires pour l'accueil des camping-caristes, en aménagement d'une aire d'accueil et de services à proximité de l'école publique « Jean Denis ».

Enfin, la commune abrite plusieurs sites et éléments de patrimoine remarquable qui pour certains d'entre eux sont à l'abandon et donc en voie de déqualification. Le maintien de ces éléments suppose parfois d'encourager des programmes de réappropriation qui viseraient notamment à développer de nouvelles fonctions (culturelles, touristiques, événementielles, de loisirs,...). La commune considère que la propriété du manoir de Guernac'hany pourrait justement se voir attribuer des fonctions de cette nature, sachant que cette valorisation permettrait sans doute de participer à la préservation de cet ensemble patrimonial. Aucun projet n'est actuellement à l'étude, mais la commune veillera à encourager les possibles programmes de réappropriation évoqués ci-dessus. Il en ira de même pour d'autres ensembles immobiliers significatifs restaurés ou non tels que Kerbest, Kerbridou, Kerepol,....

#### **5.5. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par les activités économiques**

Les capacités nouvelles réservées au développement de l'activité économique et évoquées ci-dessus (parc d'activités et « Espace de Développement commercial ») portent sur une surface totale d'environ 3,7 ha, contre une consommation qui peut être considérée comme réduite pour la période de référence, sachant que les objectifs de modération de la consommation de l'espace par les activités économiques ne peuvent pas être appréhendés qu'à la seule échelle communale puisqu'ils doivent être mesurés au regard des ambitions fixées en la matière par le Scot Trégor. En effet, ce dernier a procédé à une distribution géographique des capacités de développement de l'offre foncière réservée aux activités économiques, dans le respect de ce principe de modération de la consommation de l'espace et le projet porté par la commune est en accord avec les capacités de développement attribuées par ce Scot. Comme indiqué ci-dessus, la commune a aussi pour projet de ne pas faire obstacle à la transformation et à l'extension des locaux d'activités qu'ils soient situés au cœur des zones agglomérées ou à l'écart de ces mêmes zones. Si par cette mesure, il s'agit de ne pas contrarier le développement de

l'économie locale, il s'agit aussi de mobiliser au mieux l'immobilier d'entreprises existant et donc de proposer une alternative à la construction de locaux d'activités et donc à une consommation foncière nouvelle.

Il faut enfin noter que ces objectifs de modération de la consommation de l'espace se concrétisent également par une restitution à l'espace agricole d'environ 6,8 ha d'espaces jusqu'alors consacrés aux activités économiques par le Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1989.

S'agissant des objectifs de lutte contre l'étalement urbain, les choix retenus par la commune pour placer l'offre nouvelle évoquée ci-dessus sont conditionnés par les dispositions fixées par le Scot Trégor, sachant que :

- Le site consacré à l'accueil préférentiel d'unités commerciales se trouve au cœur de la zone agglomérée de centre-bourg et doit donc être considéré comme participant à la densification de cette même zone.
- Le site consacré à l'accueil préférentiel d'unités artisanales se trouve dans le prolongement d'un espace déjà dominé par les activités économiques.

## 6 OBJECTIF 5: RENFORCER ET PRESERVER LES CAPACITES DE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

La commune dispose d'un niveau élevé d'équipements d'intérêt collectif et de services publics de proximité (scolaires, sportifs, ludiques, administratifs,...) qui permet de répondre aux besoins des résidents de la commune et plus largement des communes du Sud Trégor, ce qui vaut d'ailleurs à Plouaret d'être confortée en sa qualité de pôle secondaire du Scot Trégor.

Il convient de noter que la plupart des équipements dont il s'agit sont géographiquement concentrés dans la partie Sud de la zone agglomérée du bourg, sachant que ce pôle d'équipements entretient des liens de proximité avec l'hyper centre, mais aussi avec la zone verte du bourg.

L'attractivité du territoire repose sur la capacité de la commune à renforcer et mettre en valeur ces équipements. Pour ce faire, il s'agit de :

- Se fixer des perspectives de développement démographiques à la hauteur de cette ambition. Il n'est pas nécessaire s'insister sur l'interaction évidente entre la bonne tenue de ces équipements et la santé de la démographie communale.
- Poursuivre si nécessaire le programme de restauration et de développement des équipements existants, en améliorant les conditions d'accueil du public.
- Conforter la place que tient le pôle d'équipements actuels dans la géographie urbaine du centre-bourg au service d'une centralité renforcée et d'une maîtrise des besoins en déplacements, en :
  - o Ménageant des possibilités pour la commune de se doter de nouveaux équipements
  - o Révisant le fonctionnement du pôle d'équipements mentionné ci-dessus, sachant que cet espace urbain s'est construit par l'addition de différents projets, sans détermination d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

Pour lutter contre l'étalement urbain en matière d'équipements, il s'agira de favoriser l'implantation de nouveaux équipements en prenant appui sur les structures existantes :

- Secteur Ecole/Collège/Salle des sports
- Secteur Salle Norbert Le Jeune
- Terrain de sports/Complexe des loisirs

Cette façon de faire permettra de réduire la consommation d'espaces, notamment grâce aux stationnements partagés et en utilisant au mieux les capacités des bâtiments existants (restauration, extension,...). Le programme de réappropriation des anciens locaux de l'école publique par le pôle Enfant/Jeunesse témoigne de cette ambition.

## 7 OBJECTIF 6: BATIR UN PLAN DE DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE AU SERVICE D'UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE AMBITIEUSE MAIS MAITRISEE

### 7.1. Développer une offre diversifiée de logements pour préserver les équilibres sociaux du territoire communal

Le projet de la commune en matière d'habitat est construit sur la base d'une hypothèse de croissance démographique fixée en moyenne annuelle à +1%, soit un gain possible de 440 habitants entre 2011 et 2030. Si cette hypothèse paraît ambitieuse au regard des évolutions antérieures, elle doit être confrontée avec les atouts (niveau d'équipements, situation géographique, gare ferroviaire,...) dont dispose Plouaret. L'attractivité de la commune doit donc pouvoir s'exprimer de façon plus forte qu'aujourd'hui, sans compter que le Scot place Plouaret comme pôle secondaire dans l'armature urbaine du Trégor. Pour atteindre cette ambition, la commune désormais intégrée à Lannion Trégor Communauté est en capacité de mieux valoriser ses atouts pour bénéficier à plein de sa situation en zone rétro littorale en accueillant des résidences principales essentiellement en neuf. Elle :

- Se fixe comme objectif l'édification d'environ 240 nouveaux logements entre 2015 et 2030, sachant que ces besoins ont été déterminés en prenant en considération les mouvements qui interviennent au sein du parc de logements (renouvellement urbain, évolution de la représentation des résidences secondaires et des logements vacants, desserrement des ménages,...).
- Souhaite promouvoir la diversité des formes d'habitat garante d'une plus grande mixité sociale et des usages. Les dernières opérations en matière d'habitat témoignent de cette volonté. Il s'agit de proposer une offre de logements susceptible de répondre à l'ensemble des besoins et des parcours résidentiels qui peuvent s'exprimer à Plouaret, en rappelant que la fixation des objectifs dont il s'agit doit normalement trouver sa place dans le Programme Local de l'Habitat de Lannion Trégor Communauté en cours d'élaboration au moment de l'établissement du présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables. En tout état de cause, la commune souhaite :
  - o Permettre au bâti ancien de se transformer, notamment lorsqu'il s'agit de constructions situées en zone rurale, à l'écart de la zone agglomérée. Cet habitat existant développe des particularités (patrimoine, environnement,...) qui séduisent encore de nombreux ménages.
  - o Développer l'offre de logements en accession à la propriété, étant précisé que ce mode d'habiter reste dominant à Plouaret, principalement sous la forme de la maison individuelle. Pour ce faire, il convient de renouveler et enrichir l'offre foncière et de proposer une gamme diversifiée de terrains, en notant que les objectifs de densification des opérations d'habitat exprimées ci-après ne font pas obstacle à cette diversification.
  - o Conforter la bonne représentation du parc de logements locatifs et notamment du parc de logements locatifs sociaux. A l'image de ce qui a souvent été fait jusqu'alors, il s'agit de développer, de façon préférentielle, cette offre de logements locatifs sociaux à l'occasion de la création de nouveaux quartiers résidentiels, en partenariat avec les bailleurs. Cette offre nouvelle peut aussi, en fonction des circonstances, se développer sous la forme d'opérations particulières. En témoigne le programme de « renouvellement urbain » à venir sur le site situé aux abords du foyer logement.

### 7.2. Contenir l'urbanisation en privilégiant la densification du bourg

Conformément aux dispositions de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet D'aménagement et de Développement Durables doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

#### 7.2.5. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace par l'habitat

La sobriété foncière suppose en premier lieu de mobiliser au maximum le parc de logements existants, en leur offrant notamment la possibilité de se transformer afin qu'ils soient en accord avec les standards de confort attendus aujourd'hui. A défaut, ces logements qui, pour beaucoup d'entre eux prennent place hors des zones agglomérées, risqueraient de se trouver en voie de déqualification, avec comme effet le développement de la vacance, contre laquelle il est parfois difficile de lutter. La commune souhaite donc mobiliser les outils offerts par la réglementation en vigueur qui autorisent la mutation des constructions existantes en particulier celles qui se trouvent à l'écart des zones agglomérées.

Construire un projet qui contribue à la modération de l'espace passe aussi par la nécessaire densification des opérations d'habitat. A ce sujet, le diagnostic a montré qu'entre 1989 (date d'approbation du Plan d'Occupation des Sols) et 2013, environ 150 nouveaux logements ont été édifiés à Plouaret, pour une consommation foncière nouvelle d'environ 20,9 ha, soit une densité moyenne de 7,3 logements/ha. Pour la commune, il s'agit de rompre avec ce modèle de sous-densification, en se fixant comme principe de développer dorénavant une densité minimale moyenne de 15 logements/ha, conformément aux dispositions du Scot Trégor.

A noter qu'il s'agit d'une valeur moyenne et que la commune a pour projet de moduler cette densité en fonction des sites où doit prendre place l'offre nouvelle en logements. Il s'agit, par cette mesure, de :

- Ne pas standardiser l'offre en terrains à bâtir, en accord avec les principes exprimés au chapitre ci-dessus

- Prendre en considération les caractéristiques particulières de certains sites, qui par leur dimension ou leur configuration, n'ont pas vocation à être surdensifiés ou à être aménagés avec création de voies nouvelles coûteuses et incompatibles avec une économie maîtrisée des projets.

L'exercice d'identification du potentiel de densification des zones agglomérées réalisé dans le cadre du diagnostic (voir ci-après) a montré que plusieurs des terrains dont il s'agit sont conçus de manière à accueillir au total un nombre minimum de logements évalué à environ 25 unités, dans le cadre d'une densification qu'il est possible de qualifier de spontanée et pour lesquels la valeur de 15 logements/ha ne peut raisonnablement pas être atteinte.

La confrontation de cette densité minimale moyenne de 15 logements/ha avec les objectifs fixés en matière de logements (hors potentiel de logements de 25 unités évoqués ci-dessus) conduisent en définitive à « libérer », dans le cadre du projet, environ 14,5 ha de « surfaces libres de construction ».

La quantification des objectifs de modération de la consommation de l'espace par l'habitat se concrétise donc par une réduction de moitié de cette consommation (en considérant un nombre constant de logements) et par une restitution à l'espace agricole et naturel d'environ 14 ha de terrains classés en zone « constructible » (à vocation principale d'habitat) au Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1989.

Période	Surfaces consommées par l'habitat	Nombre de logements	Densité minimale moyenne
1989-2014	20,9 ha	153	7,3 logements/ha
2015-2030	14,5 ha	215*	15 logements/ha
	Surfaces consommées par l'habitat pour 100 logements	Nombre de logements	Densité minimale moyenne
1989-2014	13,7 ha	100	7,3 logements/ha
2015-2030	6,7 ha	100	15 logements/ha

\* Nombre total de logements (240 unités) – Nombre de logements correspondant au processus de densification spontanée (25 unités)

#### 7.2.6. Objectifs chiffrés de lutte contre l'étalement urbain

La lutte contre l'étalement urbain suppose de placer de façon préférentielle l'offre nouvelle de logements au cœur des zones agglomérées. Il s'agit de « mobiliser » les terrains libres de construction (les vides et les dents creuses) situés dans les enveloppes bâties correspondantes et dans les espaces construits dont la mutabilité est reconnue. L'identification des terrains et espaces dont il s'agit a été réalisé dans le cadre du diagnostic et a révélé un double potentiel foncier.

Le premier correspond aux vides souvent de « petite » dimension et dont la configuration (et parfois même le découpage) n'autorise l'édification probable que d'un seul logement (maison individuelle) sous la forme du processus assez courant de densification spontanée. Le potentiel correspondant est évalué à environ 25 logements.

Le second correspond aux vides de plus grande dimension parfois encore exploités par l'activité agricole et qui sont en mesure d'abriter un nombre de logements plus important. Il s'agit alors de secteurs qui donneront lieu pour la plupart d'entre eux à des opérations d'aménagement d'ensemble. Le potentiel correspondant est évalué à environ 65 logements.

Le projet de la commune est en définitive construit en prenant en considération ce potentiel de densification des zones agglomérées qui représente au total un minimum d'environ 90 logements soit 38 % du nombre total de logements nécessaires à la satisfaction des ambitions résidentielles de la commune.

Par ailleurs, une démarche d'analyse du tissu urbain en cœur de bourg pourra conduire à un travail d'amélioration des accès aux arrières des fronts bâtis sur rue.

#### 7.2.7. Une géographie urbaine à repenser

La seule fixation des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ne suffit à la construction d'un projet puisque ce dernier ne peut pas faire l'impasse sur d'autres principes et indicateurs qui doivent conditionner le développement urbain de la commune. Il s'agit notamment de prendre en considération l'histoire et la géographie urbaines de la commune. C'est pourquoi, la commune a aussi pour ambition de :

- Procéder à un rééquilibrage géographique du bourg qui, jusqu'à présent s'est principalement développé dans ses parties Sud et Est et donc légèrement à l'écart des services de centralité. Les opérations réalisées dans les années 2000 et 2010 ont partiellement corrigé ce déséquilibre. La commune souhaite donc poursuivre ce mouvement par l'urbanisation préférentielle des terrains encore libres de constructions situés au principal dans la section Nord-Ouest du bourg, sachant que les limites de la zone agglomérée principale doivent globalement se confondre avec celle de la voie ferrée côté Ouest et côté Sud et avec celle de la vallée de Bernantec côté Nord.
- Permettre la seule densification des espaces construits qui se sont développés dans les secteurs de Bernantec, de Maudez, de l'Armorique ou encore de Kerdanet. Ces secteurs situés en périphérie du bourg correspondent aux zones agglomérées où le potentiel de densification dite « spontanée » est le plus élevé.

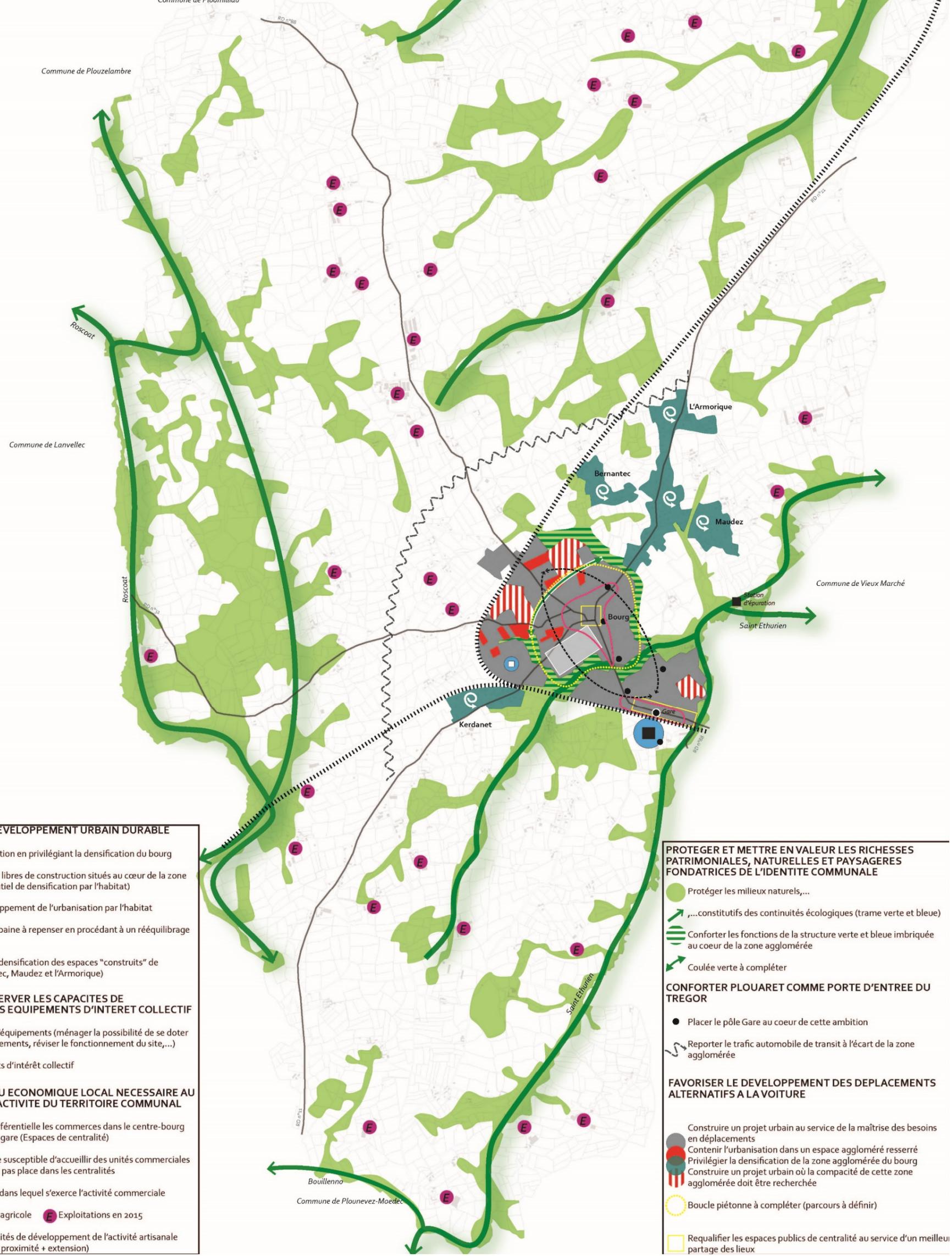
### 7.3. Promouvoir un urbanisme et une architecture durables

L'attractivité de la commune repose aussi sur sa capacité à proposer une offre résidentielle de qualité. Il s'agit notamment de :

- Promouvoir la réalisation de quartiers « durables », sachant que les principes consacrés aux autres chapitres du présent projet vont très largement dans ce sens (déplacements, mixité, économie de l'espace, environnement...).
- Neutraliser au mieux les effets de ces projets sur l'environnement
- Soigner le traitement des espaces collectifs (la qualité résidentielle repose pour beaucoup sur ces espaces).
- Ne pas faire obstacle, par la détermination de règles inappropriées, à la promotion d'une architecture écologique. Les projets récents portés par la commune témoignent de son implication en la matière (Ecole publique, foyer logement,...).
- Promouvoir des implantations de constructions favorables aux règles bioclimatiques.
- Autoriser des travaux dans l'existant qui contribuent à optimiser les apports solaires et l'isolation thermique en ayant par ailleurs le souci de valoriser le patrimoine.

Commune de Plouaret  
 Révision du Plan Local d'Urbanisme  
**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

1/25000   
 Avertissement: Représentation schématique  
 Commune de Ploumilliau



- BATIR UN PLAN DE DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE**
-  Contenir l'urbanisation en privilégiant la densification du bourg
  -  Principaux espaces libres de construction situés au cœur de la zone agglomérée (potentiel de densification par l'habitat)
  -  Secteurs de développement de l'urbanisation par l'habitat
  -  Une géographie urbaine à repenser en procédant à un rééquilibrage du bourg
  -  Permettre la seule densification des espaces "construits" de Kerdanet, Bernantec, Maudez et l'Armorique)
- RENFORCER ET PRESERVER LES CAPACITES DE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF**
-  Conforter le pôle d'équipements (ménager la possibilité de se doter de nouveaux équipements, réviser le fonctionnement du site,...)
  -  Autres équipements d'intérêt collectif
- CONSOLIDER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL NECESSAIRE AU MAINTIEN DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE COMMUNAL**
-  Placer de façon préférentielle les commerces dans le centre-bourg et aux abords de la gare (Espaces de centralité)
  -  Ménager un espace susceptible d'accueillir des unités commerciales qui ne trouveraient pas place dans les centralités
  -  Améliorer le cadre dans lequel s'exerce l'activité commerciale
  -  Maintenir l'activité agricole  Exploitations en 2015
  -  Préserver les capacités de développement de l'activité artisanale (Parc d'activités de proximité + extension)

- PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES RICHESSES PATRIMONIALES, NATURELLES ET PAYSAGERES FONDATRICES DE L'IDENTITE COMMUNALE**
-  Protéger les milieux naturels,...
  -  ...constitutifs des continuités écologiques (trame verte et bleue)
  -  Conforter les fonctions de la structure verte et bleue imbriquée au cœur de la zone agglomérée
  -  Coulée verte à compléter
- CONFORTER PLOUARET COMME PORTE D'ENTREE DU TREGOR**
-  Placer le pôle Gare au cœur de cette ambition
  -  Reporter le trafic automobile de transit à l'écart de la zone agglomérée
- FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES DEPLACEMENTS ALTERNATIFS A LA VOITURE**
-  Construire un projet urbain au service de la maîtrise des besoins en déplacements
  -  Contenir l'urbanisation dans un espace aggloméré resserré
  -  Privilégier la densification de la zone agglomérée du bourg
  -  Construire un projet urbain où la compacité de cette zone agglomérée doit être recherchée
  -  Boucle piétonne à compléter (parcours à définir)
  -  Requalifier les espaces publics de centralité au service d'un meilleur partage des lieux

