

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION



Projet d'aménagement et de développement durables

Arrêté le : 12/12/2012

Approuvé le : 13/03/2014

Rendu exécutoire le : 27/03/2014

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1 - AVANT-PROPOS	2
1- QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?	3
2- UNE DÉMARCHE RÉGIE PAR LA LOI ET RENFORCÉE PAR LES LOIS « GRENELLE »	4
2- LES GRANDES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL	5
1. AFFIRMER PLOULEC'H COMME UNE COMMUNE OU IL FAIT BON VIVRE	7
1.1. UNE CROISSANCE MAÎTRISÉE	8
1.2. ACCUEILLIR DES POPULATIONS DIVERSIFIÉES	8
1.3. CONFORTER LE BOURG EN PRIORITÉ	8
1.4. AMÉLIORER LES ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION ACTUELLE ET FUTURE	9
1.5 AMÉLIORER ET SÉCURISER LES CIRCULATIONS AU BOURG, VERS LA ZONE COMMERCIALE DE BEL AIR ET VERS LE LITTORAL	9
2- INTEGRER UNE DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE DANS LE FUTUR DEVELOPPEMENT	10
2.1. ÊTRE MODÉRE EN CONSOMMATION D'ESPACE	11
2.2. INTEGRER LA PROBLÉMATIQUE DE PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU DANS LE DEVELOPPEMENT DU BOURG	11
2.3. TENIR COMPTE DES NUISANCES ET DES RISQUES DANS LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION	12
2.4. S'ENGAGER DANS LA LUTTE CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE EN IMPULSANT UNE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTIONS DURABLES	12
2.5. S'ENGAGER DANS LA RÉDUCTION DES DÉCHETS	12
3- CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN LIEN AVEC LE TERRITOIRE	13
3.1. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'EMPLOI EN PERMETTANT L'IMPLANTATION D'ACTIVITÉS ARTISANALES ET COMMERCIALES	14
3.2. PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE	14
3.3. CONFORTER LE TOURISME VERT ET DE DÉCOUVERTE EN S'APPUYANT SUR LES SPÉCIFICITÉS DE LA COMMUNE	15
4- PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS ET LES PAYSAGES ET CONFORTER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	16
4.1. PARTICIPER ACTIVEMENT À LA RECONQUÊTE DE LA QUALITÉ DE L'EAU	17
4.2. PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS ET AMÉLIORER LEUR CONNAISSANCE	18
4.3. PRÉSERVER LE SITE ÉMBLEMATIQUE DU YAUDET	18
4.4. PRÉSERVER L'IMAGE DE BOURG RURAL	19
4.5. PRÉSERVER LES PAYSAGES RURAUX	20

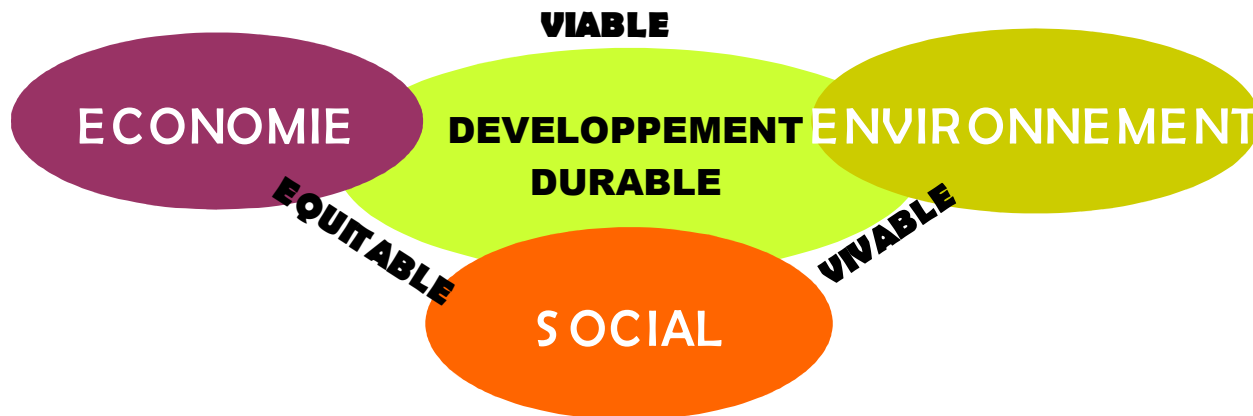
1 - AVANT-PROPOS

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- UNE DÉMARCHE RÉGIE PAR LA LOI ET RENFORCÉE PAR LES LOIS « GRENELLE »

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 :

- 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 ;
- l'organisation du territoire doit assurer ou renforcer la cohésion territoriale et sociale en assurant une diversité urbaine et une mixité sociale.

Le développement urbain ne peut pas, s'envisager comme une consommation sans mesure et sans fin des ressources naturelles limitées dont dispose la planète. Cela est vrai de l'espace, 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 l'équilibre entre les trois grands fondements du développement durable :

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

Les articles L.123-1-3 et R.123-3 du Code de l'Urbanisme définissent le contenu du PADD :

▪ **Article L.123-1-3**

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

▪ **Article R.123-3**

« 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. »

Le débat et la validation des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement ont pris place lors du conseil municipal du 4 juin 2009.

Le PADD a également été présenté à la population lors d'une réunion publique le 30 janvier 2009.

2- LES GRANDES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

Quatre grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement ont été retenues par la commune. Ces grandes orientations se déclinent notamment au travers de diverses actions, qui s'inscrivent dans les trois thèmes du développement durable (préservation de l'environnement, développement social, développement économique)

1- AFFIRMER PLOULEC'H COMME UNE COMMUNE OU IL FAIT BON VIVRE

2- INTEGRER UNE DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE DANS LE FUTUR DEVELOPPEMENT

3- CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN LIEN AVEC LE TERRITOIRE, NOTAMMENT EN ENCOURAGEANT L'AGRICULTURE DE PROXIMITE

4- PROTEGER LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES ET CONFORTER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

1. AFFIRMER PLOULEC'H COMME UNE COMMUNE OU IL FAIT BON VIVRE

La commune a enregistré une croissance continue de sa population, avec une accélération ces dernières années du fait d'opérations de lotissements communaux (proximité de Lannion, attirance pour le littoral).

Commune principalement résidentielle (12% de résidences secondaires seulement), elle offre cependant peu de logements locatifs (18,7%) et de logements sociaux (5,4%), constat partagé au niveau de Lannion Trégor Agglomération : une offre locative sociale insuffisante (14% des résidences principales), principalement concentré sur Lannion (25%), alors que l'agglomération compte une part importante de personnes à faibles ressources (54% d'ayants droits et 80% des locataires de l'agglomération rentrent dans les plafonds PLUS).

La commune est dotée de nombreux équipements scolaires, sportifs et culturels permettant l'expression d'une vie associative dynamique, avec plus de 30 associations. Néanmoins ces équipements nécessitent d'être améliorés pour répondre aux besoins et des projets sont en cours. Par ailleurs, si la commune reste jeune, une tendance au vieillissement est observée, les nouveaux arrivants ayant majoritairement plus de 40 ans.

Ces habitants vont travailler à l'extérieur : si la limitation des déplacements vers les lieux de travail apparaît difficile à résoudre à court terme, en revanche, les déplacements piétons vers les équipements communaux et vers le littoral doivent être encouragés et pour cela sécurisés et agréables à emprunter.

Le projet de développement communal doit s'inscrire dans un contexte plus défavorable : augmentation des coûts du foncier, augmentation des taux d'intérêt, augmentation des coûts de déplacements, de l'énergie...et une prise de conscience de la nécessité de s'inscrire dans une démarche de constructions plus durables : économies d'énergie, utilisation de l'énergie solaire sous toutes ses formes, gestion de l'eau, cadre de vie,...

Les enjeux de développement pour Ploulec'h :

- Favoriser l'arrivée et le maintien des jeunes ménages pour maintenir les écoles et un bourg vivant et dynamique
- Conforter le village du Yaudet et les hameaux existants en fonction des possibilités d'application de la loi Littoral.
- Permettre la mixité sociale et la mixité générationnelle
- Répondre aux nouveaux besoins en matière d'équipements et de services
- Repenser les nouveaux équipements : regroupement, redimensionnement, modularité, écoconception (notamment sur la consommation énergétique)

1.1. UNE CROISSANCE MAÎTRISÉE

Une croissance maîtrisée permettra à Ploulec'h d'améliorer la qualité de vie : qualité du cadre de vie, des paysages, fréquentation facilitée des équipements publics, déplacements piétons,...

Les élus ont fait le choix d'une croissance annuelle de 1,4% permettant d'imaginer que la commune comptera environ **2 000 habitants à l'horizon 2022**.

Cette hypothèse n'a qu'une valeur indicative, mais elle permet d'avoir une idée de la quantité de terrain constructible à prévoir pour les 10 années à venir (en considérant ce chiffre comme la durée de validité maximale d'un document d'urbanisme).

Ce choix implique la construction de **18 logements par an** pour accueillir cette nouvelle population, compte tenu du fait que les logements vacants à rénover sont pratiquement inexistants sur la commune.

1.2. ACCUEILLIR DES POPULATIONS DIVERSIFIÉES

Le développement de la mixité sociale et générationnelle sera recherché, notamment à travers la réalisation d'un nouveau lotissement communal : logement locatif social et logement en location-accession à la propriété, logements pour personnes âgées, pour jeunes, etc.

Cette mixité sociale sera également permise par la mixité urbaine : petits collectifs, maisons mitoyennes sur petits terrains, logements « intermédiaires », lots libres, qui sera recherchée dans les différentes opérations.

La commune mettra en place une **politique d'acquisition** à travers le **droit de préemption urbain**, et la mise en place d'une servitude pour imposer la réalisation de programmes de logements à vocation de mixité sociale.

1.3. CONFORTER LE BOURG EN PRIORITÉ

Une dispersion de l'habitat, telle qu'elle a pu être permise par le document d'urbanisme précédent, sur les secteurs de Pen ar Hoat, Saint Lavan, Kerjean ou Saint Déréno,... ne permet pas de fédérer la vie locale et est source de dysfonctionnements incompatibles avec la notion de développement durable : banalisation des paysages, multiplication des déplacements automobiles, coûts des réseaux à entretenir pour la collectivité,... A ce constat, viennent se superposer les obligations de la loi Littoral, qui ne permettent plus d'étendre ni de conforter ces « écarts » d'urbanisation.

Par ailleurs, le village du Yaudet a connu une extension importante de l'urbanisation par rapport à son noyau originel et une confortation récente par la création d'un lotissement communal. La nécessité de préserver la qualité de ce site emblématique, de poursuivre l'amélioration des espaces publics et de limiter les déplacements automobiles conduit également les élus à faire le choix de ne pas continuer à étendre le Yaudet.

Enfin, le quartier résidentiel de Keramparc, limitrophe de Lannion, est « rattrapé » par l'urbanisation et une réflexion intercommunale sur la confortation de ce quartier en tant que pôle urbain, bénéficiant d'équipements et de services : commerces (zone de Bel Air), transport collectif,... devra se réaliser.

Le choix est donc de proposer des zones d'habitat au bourg, proches des équipements et services de proximité (école, mairie, bibliothèque...), afin de conforter et animer la vie locale.

Il sera pour cela nécessaire que la commune mette en place des moyens de s'assurer d'une maîtrise foncière des terrains.

1.4. AMELIORER LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX POUR REpondre AUX BESOINS DE LA POPULATION ACTUELLE ET FUTURE

Il s'agit de créer de nouveaux équipements et d'adapter l'existant aux besoins de la population, tout en réfléchissant à leur modularité pour limiter les coûts et à leur exemplarité d'un point de vue environnemental :

- création d'une nouvelle salle multifonctions,
- redéfinition du rôle de l'actuelle salle des fêtes,

1.5. DEVELOPPER LES COMMUNICATION NUMERIQUES

En vue de permettre aux différentes catégories d'utilisateurs (habitants, acteurs économiques) d'accéder à des services de communications électroniques performants, il convient d'assurer la cohérence des infrastructures de communication électroniques en fonction des options d'aménagement retenues. Le bourg sera prioritairement équipé.

1.6 AMELIORER ET SECURISER LES CIRCULATIONS AU BOURG, VERS LA ZONE COMMERCIALE DE BEL AIR ET VERS LE LITTORAL

Il s'agit de favoriser les circulations douces et sécuriser les déplacements, par :

- **la densification et des extensions prioritaires autour du bourg** afin de limiter les déplacements en favorisant la proximité aux équipements communaux,
- **le maintien d'un gabarit de rues de village** au bourg et dans les zones d'extension futures, afin de limiter la place de la voiture et réduire la vitesse,
- **la création d'une bande cyclable et d'une voie piétonne entre le bourg et la zone commerciale de Bel Air**, soit le long de la RD88, soit à travers les quartiers récents,
- **la gestion du stationnement**, afin de maintenir une offre de stationnement suffisante pour les visiteurs, usagers et consommateurs, mais également de réduire l'encombrement de l'espace public par les voitures
- **la définition de principes d'aménagement des zones d'urbanisation future** : cheminements piétons, voiries sécurisées, accès limités et interdits,...

2- INTEGRER UNE DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE DANS LE FUTUR DEVELOPPEMENT

La commune a comme priorité de participer à la reconquête de la qualité de l'eau et de privilégier les sources locales d'approvisionnement. Or, le captage d'eau potable, situé à l'ouest du bourg (captage de Woas Wen), a été fermé en 2003 pour cause de pollution, notamment par des produits phytosanitaires.

Le lotissement communal de Kervranguen a permis de voir une arrivée importante de nouvelles familles sur la commune ; en revanche, ce quartier n'a pas été pensé en relation avec son environnement : largeur des voies, absence de trame paysagère, gestion « classique » des eaux pluviales, absence de lien avec le tissu urbain ancien,...

Ces habitants vont travailler à l'extérieur : si la limitation des déplacements vers les lieux de travail apparaît difficile à résoudre à court terme, en revanche, les déplacements piétons vers les équipements communaux et vers le littoral doivent être encouragés et pour cela sécurisés et agréables à emprunter.

L'accueil d'une nouvelle population s'inscrit dans un contexte plus général :

- augmentation des déplacements domicile-travail ainsi que pour les activités (scolaires et extra scolaires) des enfants ; augmentation des coûts de déplacements (carburants) ; nécessité de diminuer les émissions de CO2 liées aux transports, ...
- Nécessaire limitation des consommations énergétiques et de la production des déchets, que ce soit pour les nouveaux arrivants ou pour les résidents actuels.
- Les enjeux dégagés au niveau de la charte environnementale de Lannion Trégor Agglomération visent à promouvoir les énergies renouvelables et à intégrer l'écologie dans tous les projets d'aménagement, d'équipements ou d'habitat.

Les enjeux de développement pour Ploulec'h :

- Maîtriser le développement de l'urbanisation en prenant en compte la préservation de la ressource en eau, le souci d'économie d'espace et de limitation des gaz à effet de serre
- Développer une stratégie foncière (politique d'acquisition, lutte contre la rétention foncière)
- Développer les transports alternatifs à la voiture : transports en commun, co-voiturage vers la zone de Bel Air et le centre-ville de Lannion et améliorer la sécurité des déplacements, déplacements doux
- Préserver la population des risques et nuisances

2.1. ETRE MODERE EN CONSOMMATION D'ESPACE

L'objectif de modération de la consommation d'espace sera atteint :

- en réduisant la quantité de terrains à offrir à l'urbanisation par rapport au POS (*plus de 26 ha en zone NAr et NAs*) **en limitant le potentiel d'urbanisation à environ 12 ha**, pour répondre aux besoins en logements ;
- **en identifiant les possibilités de renouvellement urbain** ; le tissu bâti de Ploulec'h étant relativement récent (urbanisation sous forme de lotissements), le potentiel d'urbanisation représenté par les logements vacants, les friches urbaines, le bâti à réhabiliter est très restreint ; les seules possibilités de renouvellement urbain se situent dans les « dents creuses » de l'enveloppe urbaine du bourg et du Yaudet, **qui représentent environ 21% du potentiel d'urbanisation** ;
- en proposant une production de logements économe en espace, avec la mise en place d'une **densité brute minimale de 15 logements à l'hectare pour toutes les nouvelles opérations** ;
- cette densité impliquerait **une taille moyenne de terrains en logement individuel de 530 m² soit une diminution de 60% par rapport à la moyenne enregistrée sur la période 2001-2011** (taille moyenne de lot : 1300 m²) ;
- **en densifiant le tissu pavillonnaire existant par des règles d'implantation du bâti permettant cette « intensification urbaine »** : implantations en mitoyenneté, rapprochement du bâti des voies de desserte,... Cette intensification ne se fera bien entendu que par l'initiative des propriétaires de terrain, qui pourraient y trouver intérêt : apport financier, moins de jardin à entretenir,...

2.2. INTEGRER LA PROBLEMATIQUE DE PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU DANS LE DEVELOPPEMENT DU BOURG

Le développement du bourg, situé en partie dans le périmètre de captage de Woas Wen, doit intégrer des principes de lutte contre les pollutions, par :

- la **limitation des extensions d'urbanisation** dans le périmètre de captage,
- **l'information des habitants** sur la limitation nécessaire de l'utilisation de produits phytosanitaires,
- **un raccordement prioritaire à l'assainissement collectif**,
- **le traitement des eaux de ruissellement**, en imposant des séparateurs à hydrocarbures en sortie des aires imperméabilisées des zones d'activités et zones d'équipements.

2.3. TENIR COMPTE DES NUISANCES ET DES RISQUES DANS LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

- **Le développement de l'urbanisation ne sera pas autorisé le long de la RD786**, en raison des nuisances sonores liées au fort trafic sur cet axe.
- Un **recul suffisant des implantations d'installations classées** à proximité des secteurs habités afin de ne pas créer des nuisances et risques d'ordre sanitaire et environnemental.

2.4. S'ENGAGER DANS LA LUTTE CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE EN IMPULSANT UNE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTIONS DURABLES

La construction de nouveaux logements doit nécessairement évoluer vers une meilleure prise en compte de leur impact environnemental, que ce soit pour des questions écologiques mais également économiques pour les ménages.

Il est préconisé que pour toute opération d'aménagement, comme de construction, une approche environnementale soit mise en œuvre.

- **Les orientations d'aménagement** préconisent aux constructeurs de s'intéresser aux nombreuses techniques à la portée des particuliers et des aménageurs, en matière de récupération des eaux pluviales, économies d'énergie et énergies renouvelables, matériaux sains et de production locale, ...
- Par ailleurs, **pour tout projet d'équipement communal comme de logements sociaux**, une approche écologique sera envisagée, en concertation avec le bailleur social, visant notamment les économies d'énergie.

Afin de favoriser les économies d'énergie et le recours aux énergies renouvelables, il est prévu :

- **d'imposer les implantations du bâti en fonction de l'ensoleillement (orientation sud des pièces de vie)** dans les zones à urbaniser,
- **d'autoriser l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires) intégrés aux constructions** ; en revanche, l'implantation d'éoliennes n'est pas autorisée sur la commune, du fait de la sensibilité de ses paysages ; les éoliennes individuelles de moins de 12 m seront seulement autorisées dans la zone rurale et naturelle ;
- **de favoriser la filière bois**, en protégeant et recréant le maillage bocager,
- il est de plus rappelé l'obligation de respecter la **réglementation thermique 2012**, et il est incité à se baser sur les objectifs envisagés pour 2020.

2.5. S'ENGAGER DANS LA REDUCTION DES DECHETS

Afin de participer aux enjeux de maîtrise des déchets, il est prévu :

- des **points de collecte sélective** dans les zones à urbaniser d'une certaine importance,
- d'imposer des **haies d'essences locales à pousse lente** pour limiter la production de déchets verts,
- de préconiser **l'utilisation de composteur individuel**, permettant à chaque ménage de traiter ses déchets organiques.

3- CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN LIEN AVEC LE TERRITOIRE

La population active de Ploulec'h est en baisse, représentant 45,6% en 2009 contre 47% de la population totale en 1999, baisse en lien avec le vieillissement de la population.

L'agriculture est une activité fragilisée par les évolutions structurelles : importante diminution du nombre d'exploitations (20 en 1988 et 7 en 2012).

En revanche, la commune, de par sa situation en périphérie de Lannion, a vu la zone artisanale et commerciale de Bel Air se développer, entraînant également une délocalisation du commerce de proximité du bourg.

Enfin, le village du Yaudet et la vallée du Léguer ont fait la renommée de la commune, et lui donnent une attractivité touristique, basée sur la découverte du patrimoine et la randonnée. La commune dispose ainsi d'une offre en hébergement touristique diversifiée, malgré la fermeture du dernier hôtel du Yaudet.

Les enjeux de développement économique au niveau de Lannion Trégor Agglomération et du pays du Trégor Goëlo :

- développement de la zone de Bel Air
- évolution de l'agriculture sur le pays du Trégor Goëlo et de LTA : préserver l'agriculture, l'agriculture de proximité / péri-urbaine, l'agriculture durable, entretien des paysages...
- volonté du pays de développer l'activité touristique

Les enjeux de développement pour Ploulec'h :

- Préserver et pérenniser l'activité agricole, en permettant sa diversification (vers le tourisme, la vente locale, l'agriculture biologique,...)
- Assurer la requalification paysagère de la zone de Bel Air et supprimer le développement de la zone de Convent Bihannic, incompatible avec la loi Littoral
- Maintenir un commerce de proximité au bourg
- Permettre le tourisme vert, de découverte du patrimoine

3.1. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'EMPLOI EN PERMETTANT L'IMPLANTATION D'ACTIVITES ARTISANALES ET COMMERCIALES

Le développement de l'emploi et l'équilibre de l'armature commerciale et de services est recherché par :

- **la requalification paysagère de la zone de Bel Air**, afin d'améliorer son attractivité et limiter la banalisation des paysages le long de la RD786, alors que cette infrastructure est également une vitrine de Lannion Trégor Agglomération et du pays touristique,
- la possibilité d'accueillir des **activités artisanales non génératrices de nuisances** dans la zone à vocation d'habitat,
- le maintien de possibilités **d'extension limitée des activités commerciales ou artisanales existantes** situées le long de la RD786,
- et en favorisant l'installation d'un **commerce de proximité au bourg**.

3.2. PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE

Pour protéger l'activité agricole sur son territoire et offrir les conditions de pérennité nécessaires aux exploitations, la commune a apporté un soin tout particulier à l'étude des périmètres de cette zone. Pour ce faire, la municipalité pose les principes suivants :

- affirmer le principe d'une zone agricole fonctionnelle, en évitant le morcellement de celle-ci,
- bloquer l'urbanisation diffuse en milieu agricole.

Il s'agit de favoriser le maintien d'une activité économique traditionnelle, source de richesse, mais également d'entretien du paysage et des espaces naturels, par :

- **la préservation des terres, des bâtiments agricoles** et également des habitations des agriculteurs,
- **l'installation de nouveaux agriculteurs**, en tenant compte des contraintes dues à la loi Littoral,
- **l'encouragement à l'agriculture biologique**,
- **la promotion d'activités complémentaires** : vente à la ferme, ferme pédagogique, ...

Si l'agriculture doit être préservée, le patrimoine bâti doit également être entretenu, afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants et sauvegarder un patrimoine, et développer également l'accueil touristique.

De ce fait :

- **les bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial** sont recensés, et leur changement de destination permis après cessation de l'activité agricole,
- **dans les hameaux non agricoles**, la réhabilitation et l'entretien du bâti sont favorisés.

3.3. CONFORTER LE TOURISME VERT ET DE DECOUVERTE EN S'APPUYANT SUR LES SPECIFICITES DE LA COMMUNE

Il s'agit d'améliorer l'offre qualitative et quantitative en hébergement touristique par :

- la **réhabilitation du bâti** pour la création de chambres d'hôtes et de gîtes ruraux, notamment en zone agricole comme activité complémentaire pour les agriculteurs,
- le **maintien d'un restaurant au Yaudet**,
- la **mise en valeur du bâti de qualité patrimoniale** pour développer l'offre (gîtes, chambres d'hôtes) dans le respect de la qualité architecturale.

Il s'agit également d'organiser et de canaliser les énergies sur la thématique riche de l'histoire et du patrimoine local, par :

- la **mise en valeur de l'arrière-pays et de la vallée du Min Ran** : création d'un sentier d'interprétation sur le patrimoine rural, l'ancienne voie ferrée,...
- l'**amélioration du stationnement** sur le Yaudet (traitement paysager),
- la préservation et la valorisation du **petit patrimoine**.

4- PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS ET LES PAYSAGES ET CONFORTER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

L'eau est omniprésente sur le territoire communal : la vallée du Léguer et ses ruisseaux affluents sont les plus visibles, mais la commune possède également un captage d'eau potable situé à l'ouest du bourg.

Le paysage littoral de Ploulec'h est ainsi emblématique de la côte trégorroise, par la présence du site du Yaudet (site classé).

Ce paysage est également le reflet d'une richesse naturelle d'importance européenne reconnue à travers l'inscription au réseau Natura 2000 (site d'intérêt communautaire pour les habitats naturels et zone de protection spéciale pour les oiseaux) et une grande partie du site du Yaudet est propriété du Conseil Général (10 ha). L'association vallée du Léguer est l'opérateur du site Natura 2000 et un document d'objectifs (DOCOB) a permis de définir les actions de préservation des milieux naturels et des espèces d'intérêt européen.

Par ailleurs, la commune possède un certain nombre d'éléments de patrimoine bâti de qualité : église, chapelle du Yaudet, manoir de Kerninon,.... Elle possède aussi un « petit » patrimoine religieux ou vernaculaire qui n'est pas protégé : architectural, religieux (église, chapelles, croix et calvaires), rural, lié à l'eau (fontaines, lavoirs, puits...).

La prise en compte des paysages et de l'environnement dépasse les frontières administratives : l'appartenance de la commune à Lannion Trégor Agglomération et au pays du Trégor-Goëlo implique de répondre aux enjeux environnementaux définis dans leur charte d'environnement : d'entretien et de gestion des espaces naturels, des espaces délaissés, de préservation des paysages, de l'accueil en sites naturels et d'éducation et sensibilisation à l'environnement

Les enjeux de préservation pour Ploulec'h :

- La qualité de l'eau, un enjeu majeur pour la commune
- Préserver la biodiversité (milieux et espèces animales et végétales), protection des milieux et des ressources
- Participer à la politique globale de réduction des déchets (notamment des déchets verts)
- Favoriser les économies d'énergie et les énergies renouvelables

4.1. PARTICIPER ACTIVEMENT A LA RECONQUETE DE LA QUALITE DE L'EAU

La préservation de la qualité de l'eau est un enjeu majeur du 21ème siècle, au niveau mondial et local. La qualité de l'eau des rivières et de baignade est moyenne (qualité C) mais les acteurs de l'eau sont fortement mobilisés et le SAGE (Schéma de Gestion de l'Eau) de la baie de Lannion est en émergence.

La qualité de l'eau potable distribuée est conforme à la réglementation avec un taux fort en nitrate (38mg/l) ; en revanche, elle provient du syndicat de Lannion car le captage de Ploulec'h, situé au niveau du bourg, a été fermé en 2003 pour cause de pollution.

La commune s'investit dans la reconquête de la qualité de l'eau, en traitant ses rejets et en veillant à protéger le bassin versant :

- **en protégeant le captage d'eau potable du bourg et en permettant à nouveau son exploitation, tout en permettant la confortation de l'urbanisation du bourg ; les actions mises en œuvre seront :**
 - la sensibilisation des habitants (particuliers, agriculteurs) à la pollution par les produits phytosanitaires et l'incitation à des méthodes non polluantes
 - l'acquisition de parcelles situées à proximité immédiate du captage
 - la réactivation du périmètre de protection
- **en réservant les zones destinées à la construction sur les seules zones dont un assainissement est conforme à la réglementation en vigueur :** assainissement individuel ou collectif ;
- **en intégrant les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales, en obligeant** les constructions à évacuer les eaux pluviales, prioritairement par un dispositif d'infiltration, conformément à la loi sur l'Eau, et en privilégiant **une gestion alternative de ces eaux pluviales, par des méthodes moins coûteuse en terme d'investissement et d'entretien** ; ex : plaine de jeux, espace paysagé dans des aires de rétention peu profondes et paysagées, noues paysagées (fossés plantés d'essences hydrophiles, permettant une filtration écologique des polluants) ;
- **en créant et protégeant le maillage bocager**, permettant de filtrer les particules en suspension, et de limiter l'érosion des sols, au titre de la loi Paysage (demande d'autorisation lorsqu'il y a une volonté de destruction du talus par le propriétaire) et par la sensibilisation (réunions d'informations avec les agriculteurs et les propriétaires) ;
- **en préservant les fonds de vallées** de toute construction et travaux d'exhaussement ou affouillement des sols ;
- **en préservant les zones humides** de toute construction et travaux de drainage ou remblaiements.

4.2. PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET AMELIORER LEUR CONNAISSANCE

Si le littoral est protégé par de nombreuses réglementations, en revanche, certains milieux naturels plus communs mais tout aussi importants pour le fonctionnement des écosystèmes (et la préservation du Léguer) ne sont pas protégés : zones humides, bocage.

L'information et la sensibilisation à l'environnement du public sont très limitées (excepté au niveau du Yaudet). Par ailleurs, l'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite du site du Yaudet est possible (parking et bus).

Il s'agit de préserver la biodiversité :

- **en préservant le patrimoine naturel** : estran, versants boisés, qui appartiennent en grande partie au Conseil Général, chargé de leur gestion,
- **en procédant à une évaluation environnementale du PLU** au regard des enjeux de conservation des habitats et des espèces du site Natura 2000, et en mettant en place, si nécessaire des mesures compensatoires,
- **en préservant les zones humides** accompagnant les vallons, corridors écologiques entre la zone rurale de l'arrière pays et le littoral,
- en identifiant et préservant les vallées, cours d'eau pour **établir une Trame Verte** (réseau bocager, boisements, prairies permanentes...) **et Bleue** (cours d'eau, étangs, mares, zones humides...), support des continuités écologiques,
- **en préservant les petits boisements**, sources de biodiversité en zone agricole et constitutifs des continuités naturelles ou corridors écologiques.

Par ailleurs, en améliorant la connaissance et la sensibilisation des habitants et des visiteurs au patrimoine naturel et paysager, on améliore sa préservation. Cette sensibilisation sera accentuée grâce à la création d'un sentier d'interprétation, à l'entretien des sentiers de randonnées communaux et intercommunaux, au balisage de ces sentiers et à la création d'itinéraires répertoriés dans un guide

4.3. PRESERVER LE SITE EMBLEMATIQUE DU YAUDET

La commune présente des paysages maritimes exceptionnels : village pittoresque du Yaudet à l'ambiance balnéaire, vallée fluviale du Léguer, présentant des séquences différentes de l'aval à l'amont : estuaire, port, méandres, baie de la vierge, au paysage changeant au gré des marées.

L'histoire maritime de ce site s'est confirmée tout au long de l'histoire, par des occupations de l'époque romaine jusqu'à aujourd'hui.

Grâce aux actions des associations, le village du Yaudet fait l'objet d'une animation importante : restauration du moulin et création du parc de Crec'h Ollen (four à pain, fleurissement), pardon du Yaudet, fête et animations du moulin de Crec'h Ollen, autres projets en cours : lavoir, randonnée.

Néanmoins, si ce site emblématique a été bien préservé, en revanche, l'entrée du village du Yaudet s'étire le long de la RD88 et n'est pas très lisible. Les extensions urbaines se sont faites de façon linéaire ou sous forme d'opérations de lotissements juxtaposés : les espaces publics sont réduits à la voirie, excepté le parc de Crec'h Ollen.

Sur ce site, la pression foncière est susceptible d'augmenter alors que les élus ont fait le choix de ne pas continuer à développer l'urbanisation. Il s'agit de maintenir la qualité paysagère du village, en travaillant à l'amélioration des espaces publics en fonction de différentes séquences paysagères et permettre une certaine évolution du bâti :

- **centre du village** déjà fortement urbanisé : pas d'intervention particulière, règle concernant les extensions et réhabilitation du bâti ancien,
- **secteur d'extension directe** : amélioration des espaces publics (réduction de l'emprise de la chaussée), densification autorisée, notamment le long de la route départementale afin de constituer un front bâti plus dense, réduction de la vitesse de circulation,
- **secteur situé entre Crec'h Ollen et le carrefour** : maintien d'une urbanisation peu dense, noyée dans la végétation des jardins et des petits chênes, aménagements simples, en adéquation avec le caractère rural du secteur.

4.4. PRESERVER L'IMAGE DE BOURG RURAL

Le bourg de Ploulec'h a conservé son image de petit bourg rural, grâce à la simplicité des espaces publics, le maintien du maillage bocager dans certains lotissements et le long des voies communales et un patrimoine bâti de qualité, représenté notamment par l'ensemble paroissial. Néanmoins, les extensions urbaines récentes, bâties sous forme pavillonnaire, ont tendance à le phagocyter, et à lui faire perdre son identité. Par ailleurs, ces extensions sous forme d'opérations de lotissement, gourmandes en terme d'espace sont peu génératrices d'espaces publics conviviaux

Il s'agit d'améliorer la qualité paysagère du bourg par :

- **une occupation ou densification des « dents creuses »**, afin de limiter la consommation d'espace agricole **et de permettre l'évolution du tissu pavillonnaire**, fortement consommateur d'espace,
- **une urbanisation en profondeur**, afin de limiter son caractère linéaire et favoriser les déplacements piétons, par la création de véritables nouveaux quartiers, bien intégrés au bourg, et présentant une qualité urbaine et architecturale,
- une urbanisation permettant d'assurer une **transition entre centre ancien et quartiers nouveaux**,
- des **aménagements simples** des espaces publics (voies, places, cheminements piétons).

4.5. PRESERVER LES PAYSAGES RURAUX

La commune présente des paysages ruraux plus communs, mais de qualité, grâce à un espace agricole littoral encore utilisé par l'agriculture, la préservation d'une grande partie du bocage et des anciens corps de ferme, rénovés et de forte qualité patrimoniale, mais également par le Min Ran, vallées des ruisseaux du Pontol et du Kerlouzouen, qui apportent du relief au plateau agricole.

En revanche, une urbanisation linéaire et dispersée a pu se développer dans cette zone agricole, qui tranche parfois avec l'environnement rural, ou qui s'est parfois fondue dans l'environnement boisé

Par ailleurs, le paysage routier présenté par la RD786, ses abords et la zone de Bel Air ne reflète pas la qualité des paysages communaux : publicité « sauvage », développement linéaire de la zone de Bel Air, malgré une conception paysagère et une requalification de la zone actuelle.

Enfin, la commune possède un certain nombre d'éléments de patrimoine bâti de qualité et diversifiés. Certains de ces éléments de patrimoine sont protégés au titre des Monuments Historiques : église Saint Pierre- Saint Paul, site classé de la chapelle du Yaudet et de ses abords.

La commune possède également un « petit » patrimoine religieux ou vernaculaire qui lui n'est pas protégé : religieux (croix et calvaires), maritime (cale, port...), rural (talus-murs...), lié à l'eau (fontaines, lavoirs, puits...).

L'étude paysagère réalisée dans le cadre de la révision du PLU a permis d'identifier et de localiser les éléments du patrimoine paysager communal, aussi bien d'origine naturelle qu'architecturale.

Il s'agit de lutter contre la banalisation des paysages ruraux en :

- **limitant les possibilités de densification des écarts** pour être compatible avec la loi Littoral,
- travailler l'insertion paysagère **des secteurs de forte sensibilité paysagère** : secteur de Saint Lavan donnant sur la vallée du Léguer, secteurs de Kerhervrec et Kergoz sur la vallée du Min Ran, notamment à travers la réglementation des clôtures,
- **préservant les caractéristiques architecturales des anciens corps de ferme** et en permettant les changements de destination du bâti « agricole d'intérêt architectural et patrimonial » (seulement lors de la cessation d'activité de l'exploitation, pour ne pas remettre en cause le fonctionnement de celle-ci),
- encourageant la **réhabilitation du petit patrimoine bâti** (murs et murets, fontaines, lavoirs, ...),
- en **préservant les talus et les arbres remarquables** par une protection au titre de loi Paysage ceux-ci étant ainsi soumis à déclaration préalable en cas de volonté de modification ou démolition des propriétaires,
- en **préservant les petits boisements** dispersés par un classement en Espace Boisé Classé qui interdit le défrichement,
- en **protégeant les chemins de randonnées et les chemins creux** pouvant y être raccrochés,
- en instaurant un **règlement spécifique pour la zone d'activités de Bel Air** (issu de l'étude Qualiparc),

- en **interdisant tout développement de l'urbanisation supplémentaire le long de la RD786** ainsi que le développement de la zone de Covenant Bihannic.

Il s'agit également de préserver l'identité communale et assurer la transmission du patrimoine, source de la mémoire collective, aux générations futures.

Cette préservation sera permise par :

- **l'instauration d'un permis de démolir** sur certains éléments de patrimoine bâti repéré : manoir de Kerninon, non protégé au titre des monuments historiques, chapelles, anciennes fermes,
- **de redessiner les limites constructibles des écarts** pour être compatible avec la loi Littoral et de travailler leur insertion paysagère, notamment à travers la réglementation des clôtures (imposer des clôtures végétales),
- **la protection du patrimoine archéologique**, dont le site du Yaudet, emblématique, est déjà protégé à divers titres, mais également les sites de moindre importance.

P L O U L E C ' H

PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Révision du Plan Local d'Urbanisme

1- Affirmer Ploulec'h comme une commune où il fait bon vivre

- Préserver l'identité de bourg rural et améliorer sa convivialité par des aménagements simples en cohérence avec son échelle
- Préserver un écran végétal au centre ancien. Exploiter les dents creuses afin d'accueillir de nouvelles populations sans prélèvement trop important de terres agricoles
- Permettre une évolution du tissu pavillonnaire fortement consommateur d'espace

2- Intégrer une démarche environnementale dans le futur développement

- Proposer une extension urbaine sous forme de "nouveaux quartiers" et non de "lotissements", intégrant une démarche environnementale
- Assurer une "greffe" urbaine entre centre ancien et nouveau quartier
- Améliorer et sécuriser les déplacements vers la zone de Bel Air et le littoral
- Raccrocher le terrain de sport et les équipements futurs aux zones d'habitat par des liaisons douces
 - Ecole
 - Hall de sport et salle multifonction
 - Terrain de sport
- Vérifier la compatibilité du projet de confortation du bourg avec la préservation de la ressource en eau potable
- Garder un gabarit de rues de village pour limiter la vitesse de circulation automobile et donner plus de place aux piétons et cyclistes
- Garder un recul des constructions vis à vis de la RD 786 pour éviter les nuisances sonores

3- Contribuer au développement économique entier du territoire

- Améliorer le paysage vu depuis la RD 786, porte décentrée de la commune et du LTA (réglementation des enseignes commerciales, panneaux de publicité...) tout en permettant l'évolution des activités existantes
- Intégrer le projet de déviation sud de Lannion
- Assurer la qualité de la requalification paysagère de la zone actuelle et de son extension
- Permettre le développement du pôle hospitalier
- Péréniser l'activité agricole par la protection de l'outil (terres, bâtiments) et favoriser le développement d'une activité agricole péri-urbaine (maraîchage, productions biologiques)
- Conforter le tourisme vert et de découverte en s'appuyant sur les spécificités communales

4- Protéger les paysages du Yaudet

- Préserver le caractère pittoresque du village, sans aménagements urbains trop coûteux ou voyants
- Réaliser un travail de couture entre village ancien et urbanisation nouvelle: recherche de densification possible, création d'un espace public véritable (diminution de la chaussée, circulations douces)
- Améliorer l'insertion paysagère des constructions en insistant sur la préservation de la végétation bocagère (petits chênes) et des jardins
- Interdire les possibilités de densification sur les secteurs à forte sensibilité paysagère ou contraires à la Loi Littoral

5- Protéger les milieux naturels et conforter les continuités écologiques

- Préserver les éléments de paysage et de patrimoine rural : maillage bocager, petits boisements, anciennes fermes...
- Préserver l'ensemble patrimonial du manoir de Kerninon
- Préserver le caractère emblématique de la vallée du Léguer et des boisements du versant
- Préserver les continuités vertes et bleues : boisements du Min Ran, zones humides, cours d'eau,...
- et notamment le corridor écologique majeur du Léguer

