

Département des Côtes d'Armor

Commune de  
**Pommerit-Jaudy**



# **REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



## ***1. Rapport de Présentation***



## SOMMAIRE

INTRODUCTION	p 3
<b>LES RAISONS DE LA REVISION DU P.L.U.</b>	<b>p 4</b>
<b>LE CONTEXTE LEGISLATIF NATIONAL</b>	<b>p 4</b>
<b>LE CONTEXTE LOCAL : LA COMPABILITE DU P.L.U.</b>	<b>p 6</b>
<b>PROCEDURE DE REVISION DU P.L.U.</b>	<b>p 9</b>
<b>LA CONCERTATION</b>	<b>p 9</b>
<b>CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION</b>	<b>p 10</b>
A. <u>DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE DE POMMERIT-JAUDY</u>	<u>p 11</u>
<b>1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE</b>	<b>p 12</b>
<b>2. ELEMENTS D'HISTOIRE</b>	<b>p 13</b>
<b>3. SITE NATUREL ET ENVIRONNEMENT</b>	<b>p 16</b>
3.1. Topographie, géologie et climatologie	
3.2. Les entités paysagères	
3.3. La gestion environnementale	
<b>4. INFRASTRUCTURES ET DEPLACEMENTS</b>	<b>p 27</b>
4.1. Infrastructures de transport	
4.2. Modes de transport	
4.3. Déplacements	
4.4. Autres réseaux	
<b>5. URBANISATION ET L'ARCHITECTURE</b>	<b>p 31</b>
5.1. Le développement de l'urbanisation sur la commune	
5.2. Le bourg	
5.3. Les hameaux	
5.4. Le patrimoine bâti	
<b>6. DONNEES ECONOMIQUES</b>	<b>p 43</b>
6.1. La population active et l'emploi	
6.2. Le secteur agricole	
6.3. L'artisanat et l'industrie	
6.4. Les commerce et services	
6.5. Le tourisme	
<b>7. DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES</b>	<b>p 48</b>
7.1. Démographie	
7.2. Des ménages aux revenus modestes	
7.3. Logement	
<b>8. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES</b>	<b>p 52</b>
8.1. Les équipements et services publics	
8.2. Les services aux personnes	
8.3. La vie associative	
8.4. Les projets	
B. <u>BILAN DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE 2001</u>	<u>p 55</u>
<b>1. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT</b>	<b>p 56</b>
<b>2. LE ZONAGE</b>	<b>p 56</b>
2.1. Les zones urbaines (U)	
2.2. Les zones d'urbanisation future (NAc)	
2.3. Les zones de protection des espaces naturels (ND)	
2.4. Les zones de culture et d'élevage (NC)	
2.5. Les espaces boisés classés (EBC)	
2.6. Les emplacements réservés	
<b>3. LE RÈGLEMENT</b>	<b>p 59</b>
<b>4. LA CONSOMMATION FONCIÈRE</b>	<b>p 59</b>

- 4.1 Un constat préoccupant à l'échelle du département
- 4.2. L'évolution de la consommation foncière dans le Trégor et à Pommerit-Jaudy

C. <u>SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET PERSPECTIVES</u>	p 62
<b>1. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL</b>	<b>p 63</b>
1.1. Des atouts	
1.2. Des enjeux	
<b>2. LES ENJEUX DE LA RÉVISION DU P.L.U.</b>	<b>p 64</b>
2.1. Les enjeux démographiques et sociaux	
2.2. Les enjeux économiques	
2.3. Les enjeux environnementaux	
2.4. Les enjeux urbains	
D. <u>LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.</u>	p 67
<b>1. DISPOSITIONS RETENUES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>p 68</b>
1.1. Préserver les espaces naturels, cours d'eau et zones humides	
1.2. Préserver les boisements et le bocage	
1.3. Préserver les chemins	
1.4. Préserver le patrimoine bâti	
1.5. Mettre en place la trame verte et bleue	
1.6. Préserver les coupures vertes	
<b>2. DISPOSITIONS RETENUES POUR LE RENFORCEMENT DE L'HABITAT</b>	<b>p 72</b>
2.1. Au niveau du bourg et des hameaux	
2.3. Au niveau des réseaux et des équipements	
<b>3. DISPOSITIONS RETENUES POUR LE RENFORCEMENT DES ACTIVITES</b>	<b>p 77</b>
3.1. L'activité agricole	
3.2. L'activité commerciale, artisanale, industrielle et tertiaire	
<b>4. LE REGLEMENT</b>	<b>p 80</b>
4.1. Les zones urbaines	
4.2. Les zones à urbaniser	
4.3. Les zones agricoles	
4.4. Les zones naturelles et forestières	
4.5. Mise en œuvre opérationnelle des zones d'urbanisation future	
4.6. Commentaire sur le règlement	
<b>5. LES EMPLACEMENTS RESERVES</b>	<b>p 83</b>
E. <u>LA COMPATIBILITE DU P.L.U.</u>	p 84
<b>1. COMPATIBILITE AVEC LES LOIS RELATIVES A L'URBANISME ET A LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>p 85</b>
1.1. La loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991	
1.2. La loi de protection et de mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993	
1.3. La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999	
1.4. La loi sur l'eau du 3 janvier 1992	
1.5. La loi S.R.U. du 13 décembre 2000 complétée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et la loi Engagement national pour le Logement	
1.6. La loi sur le bruit du 31 décembre 1992	
1.7. Les lois Grenelle 1 et 2 du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010	
1.8. Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme	
<b>2. PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE</b>	<b>p 90</b>
<b>3. PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE</b>	<b>p 92</b>
F. <u>SUPERFICIE DES ZONES</u>	p 93

## **INTRODUCTION**

---

## **LES RAISONS DE LA REVISION DU P.L.U.**

La commune de Pommerit-Jaudy a décidé, par délibération du 4 juin 2007, la mise en révision de son Plan d'Occupation des Sols approuvé le 13 avril 2001 et ayant fait l'objet d'une modification portant sur le principe de voirie de la zone 1NAc de Ty Toul.

Plusieurs raisons ont milité pour l'engagement de cette procédure :

- Dégager du **foncier opérationnel et diversifié** pour permettre l'accueil d'une population nouvelle dans un souci de mixité sociale et générationnelle ;
- Prévoir les **besoins en équipements** (cimetière, locaux associatifs, bibliothèque...) nécessaires aux futurs habitants ;
- Conforter **l'agriculture** locale et les autres **activités économiques** de la commune ;
- Prendre en compte le **patrimoine bâti** (au centre-bourg, en campagne ainsi que le petit patrimoine isolé), **favoriser sa restauration** et préserver **l'environnement naturel de qualité** (boisements, talus, zones humides, périmètre Natura 2000...).

L'entrée en vigueur, en décembre 2000, de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » a modifié les documents d'urbanisme et leur procédure. Le Plan d'Occupation des Sols devient par cette loi un Plan Local d'Urbanisme. Le déroulement de la procédure ainsi que le contenu lui-même du document d'urbanisme s'en est trouvé modifié.

## **LE CONTEXTE LEGISLATIF NATIONAL : LES LOIS S.R.U., U.H., E.N.L. ET GRENELLE**

### • **La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains**

Afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, plus solidaires et durables, **la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000** a rénové profondément le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace.

Le Plan d'Occupation des Sols devient par cette loi un **Plan Local d'Urbanisme**. Le déroulement de la procédure ainsi que le contenu lui-même du document d'urbanisme s'en est trouvé modifié.

Dans sa mise en œuvre, la loi S.R.U. incite à réfléchir le développement urbain, non plus sous la forme d'un développement extensif de la ville, mais plutôt sous la forme d'un renouvellement urbain (maîtrise de l'étalement urbain, reconquête de la ville sur elle-même). Elle incite, en parallèle, au renforcement de la cohérence des politiques sectorielles de la ville.

En effet, pour répondre au constat des dysfonctionnements urbains de ces dernières décennies (gaspillage irréfléchi de l'espace et des ressources, comportement face à la nature et aux risques naturels et technologiques, pollution et congestion des villes liées à l'accroissement excessif des déplacements rendu possible par l'automobile, exclusion et « ghettoisation » d'une partie de la population), la loi S.R.U. place le développement durable au cœur de la démarche de planification.

Cette loi a pour objectif d'assurer une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacements et d'habitat, dans cette perspective de développement durable. Elle cherche à prendre toute la mesure des enjeux de la ville d'aujourd'hui : lutter contre la péri-urbanisation et le gaspillage de l'espace en favorisant le renouvellement urbain, inciter à la mixité urbaine et sociale, mettre en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable.

Enfin, la loi S.R.U. impose la concertation avec le public dès le début des études d'élaboration ou de révision des documents d'urbanisme.

### • **La loi Urbanisme et Habitat :**

Face aux critiques et aux difficultés d'application, le Gouvernement a proposé au Parlement une nouvelle rédaction du texte de la loi S.R.U. visant à sa simplification. Il en résulte la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Ce nouveau texte prévoit davantage de liberté pour les Schéma de Cohérence Territoriale et a créé une procédure légère de modification (à l'image de ce qui existe pour les P.L.U.).

La loi « Urbanisme et Habitat » a **clarifié le contenu du P.L.U.** en général **et la fonction du P.A.D.D.** en particulier. Le P.L.U. est composé en plus d'un rapport de présentation et du règlement, d'un P.A.D.D. et d'orientations d'aménagement facultatives. Le P.A.D.D. a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir et n'est plus opposable.

Les **orientations d'aménagement** deviennent un élément spécifique du P.L.U. Elles précisent les conditions de développement de certains secteurs qui vont connaître une évolution significative, mais sont facultatives. Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non y être conformes.

En ce qui concerne le règlement, la collectivité n'est pas dans l'obligation de compléter tous les articles, mais elle peut choisir ceux qui lui paraissent utiles. Seules les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux limites de parcelles sont obligatoires (articles 6 et 7).

De même, les P.L.U. pourront désormais, dans les zones agricoles, désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent être transformés en habitation (dès lors que ceci ne compromet pas l'exploitation agricole).

Enfin, la loi Urbanisme et Habitat réforme les conditions d'utilisation des procédures de modification et de révision. En résumé, si la commune change la traduction réglementaire de son projet communal, elle procède par modification, si elle change de projet communal, elle devra recourir à la révision. Dans le cas d'une opération à intérêt général, si elle nécessite l'évolution du P.L.U., la commune pourra mener une **révision simplifiée**.

La loi « Urbanisme et Habitat » ouvre de nouveaux droits aux communes. Elles pourront protéger les éléments de paysage. En outre, le nouveau texte accepte, sous certaines conditions, la transformation en habitation des constructions existantes et leur agrandissement. De même, les communes peuvent autoriser la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial justifie son maintien. Enfin, pour protéger leur patrimoine, les communes peuvent soumettre les démolitions à un permis de démolir.

Les difficultés de mise en œuvre et la rigidité du dispositif de la Participation pour Voirie Nouvelle et Réseaux (PVNR) ont fait naître la **Participation pour Voirie et Réseaux (PVR)**. La loi « Urbanisme et Habitat » précise les conditions permettant à une commune de mettre à la charge du particulier un raccordement à usage individuel. Contrairement à la PVNR, la PVR peut être utilisée pour financer des réseaux le long d'une voie existante sur laquelle aucun aménagement n'est réalisé. La loi autorise à exclure de l'assiette des terrains concernés (pour redistribuer sur les autres terrains) ceux durablement ou définitivement inconstructibles.

- **La loi Engagement National pour le Logement :**

En juillet 2006, la loi « Engagement National pour le Logement » (ENL) donne au P.L.U. un nouvel outil pour favoriser la mixité sociale. Il est désormais possible d'instituer une servitude visant à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs.

La loi E.N.L. stipule également que trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

- **Les lois Grenelle 1 et 2 portant engagement national pour l'environnement :**

La loi **Grenelle 1**, adoptée le 3 août 2009, a modifié l'article L 110 du Code de l'Urbanisme en y introduisant l'objectif de lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement. Réduire les émissions de gaz à effet de serre, réduire les consommations d'énergie, économiser les ressources fossiles et préserver la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la

création de continuités écologiques sont désormais des objectifs que les collectivités doivent viser en matière d'urbanisme.

La loi **Grenelle 2** du 12 juillet 2010 confirme, consolide et concrétise les objectifs fixés par la loi Grenelle 1. Ce volet législatif se décline avec la mise en oeuvre de six chantiers majeurs : la lutte contre le réchauffement climatique, la préservation de la biodiversité, le développement d'une agriculture durable, la prévention des risques et la protection de la santé, la mise en oeuvre d'une gestion durable des déchets, l'instauration d'une gouvernance adaptée à cette mutation écologique de notre société et de notre économie.

En matière d'aménagement, d'urbanisme et de paysage, le « Grenelle 2 » contient les principales dispositions suivantes :

- **renforcement de l'intercommunalité** en faveur d'un urbanisme global: en renversant l'ordre d'affichage par rapport aux dispositions actuelles du code de l'urbanisme, l'accent est mis sur le PLU intercommunal.

- **affirmation du caractère programmatique du PLU intercommunal** : le PLU intercommunal tiendra lieu du PLH et du PDU (sauf dans ce dernier cas lorsque l'EPCI n'est pas l'autorité organisatrice des transports urbains). Il est à noter que la loi « Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » récemment votée prévoit que les PLU intercommunaux intègrent les dispositions des PLH et tiennent lieu de PLH.

- **priorité à la gestion économe de l'espace** : le rapport de présentation devra présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifier les objectifs de modération de cette consommation.

- **priorité à la densification** : les orientations d'aménagement et de programmation (qui se substitueront aux actuelles orientations d'aménagement) pourront prévoir une densité minimale de construction dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés. Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement dans la limite de 30% des règles relatives au gabarit et à la densité pourra être autorisé pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou comportant des équipements performants de production d'énergie renouvelable.

- les PLU devront **prendre en compte les futurs « schémas de cohérence écologique »** (trames vertes et bleues) et « **plans territoriaux pour le climat** ». En matière de lutte contre le réchauffement climatique, les PLU (ainsi que les SCOT et cartes communales) devront déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Les orientations d'aménagement et de programmation pourront imposer des règles de performances énergétiques et environnementales renforcées dans les secteurs ouverts à l'urbanisation.

## LE CONTEXTE LOCAL : LA COMPATIBILITE DU PLU

---

Le Plan Local d'Urbanisme, s'il régit le droit des sols sur la commune, n'est pas un document isolé. Il doit être compatible avec un certain nombre de documents supra-communaux afin d'assurer la cohérence des politiques publiques en matière d'aménagement et de préservation des territoires.

### • **Le Schéma de Cohérence Territoriale**

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a fait du Schéma de Cohérence Territoriale un vrai document de planification stratégique.

⇒ La définition du SCoT :

L'article L.122-1 du code de l'urbanisme stipule que « les schémas de cohérence territoriale exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des

personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile».

Le SCoT est un document qui présente, à l'échelle intercommunale, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement d'un territoire dans la perspective du développement durable et dans le cadre d'un projet stratégique d'aménagement et de développement.

⇒ Les objectifs du SCoT :

L'article L.122-1 du code de l'urbanisme établit les objectifs des SCoT : fixer les orientations générales de l'organisation et de la restructuration de l'espace, déterminer les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers. Les SCoT définissent notamment les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux, à l'équilibre entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs, à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces, à la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville et à la préservation des risques. Ils déterminent les espaces et sites naturels ou urbains à protéger et peuvent en définir la localisation ou la délimitation.

Le SCoT sert de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles menées sur un territoire sur les thèmes de l'habitat, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement et de l'organisation de l'espace d'une manière générale. Il assure la cohérence de ces politiques sur son territoire.

⇒ La notion de compatibilité

L'article L.122-1 du code de l'urbanisme précise les liens de compatibilité entre les SCoT et les autres documents : « ... Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, ..., doivent être compatibles avec les SCoT et les schémas de secteur. »

⇒ Le Scot du Trégor

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor couvre 4 communautés de communes et deux communes indépendantes (avant réforme territoriale). Il concerne environ 84 000 habitants:

- Lannion Trégor Agglomération,
- La Communauté de communes de Beg ar C'hra,
- La communauté de communes du Centre-Trégor,
- La Communauté de communes du Pays Rochois, dont fait partie Pommerit-Jaudy,
- Les Communes indépendantes de Perros-Guirec et de Mantallot.

Le SCoT du Trégor doit permettre la mise en cohérence des questions d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement.

• Le S.D.A.G.E. et le S.A.G.E.

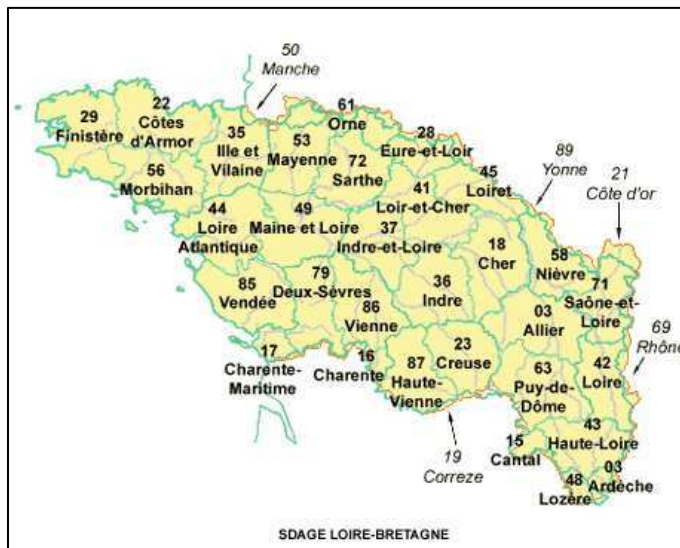
⇒ Le S.D.A.G.E. :

Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) ont été institués par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Le S.D.A.G.E. du bassin Loire-Bretagne a été élaboré puis adopté par le Comité de Bassin Loire-Bretagne et est entré en application par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 26 juillet 1996. La révision de ce document a été approuvée en 2009.

Le bassin Loire-Bretagne s'étend, en totalité ou partiellement, sur 10 régions et 31 départements, sur une superficie de 155 000 km<sup>2</sup>, soit 28 % du territoire national. Il comprend environ 2 000 kilomètres de côtes, soit 40 % de la façade maritime de la France. Le bassin concerne 11,5 millions d'habitants sur 7 300 communes, parmi lesquelles figurent 20 villes de plus de 50 000 habitants et 6 000 communes de moins de 1 000 habitants.

La commune de Pommerit-Jaudy fait partie de ce Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

Le périmètre du S.D.A.G.E.  
Loire-Bretagne



Le S.D.A.G.E. est un document de planification décentralisé. En application de la loi du 21 avril 2004 qui transpose la directive cadre sur l'eau, il définit pour une nouvelle période de six ans (2009-2015) les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource eau et des objectifs de qualité et de quantité des eaux. Il comprend :

- les orientations générales et les dispositions qui permettent de répondre à chacun des quinze enjeux identifiés pour la reconquête de la qualité des eaux du bassin :

1. Repenser les aménagements des cours d'eau pour restaurer les équilibres,
2. Réduire la pollution des eaux par les nitrates,
3. Réduire la pollution organique, le phosphore et l'eutrophisation,
4. Maîtriser la pollution des eaux par les pesticides,
5. Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,
6. Protéger la santé en protégeant l'environnement,
7. Maîtriser les prélèvements d'eau,
8. Préserver les zones humides et la biodiversité,
9. Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs,
10. Préserver le littoral,
11. Préserver les têtes de bassin,
12. Réduire le risque d'inondations,
13. Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
14. Mettre en place des outils réglementaires et financiers,
15. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges,

- la liste des projets susceptibles de déroger au principe de non détérioration de la qualité des eaux énoncé par la directive cadre sur l'eau.

- les objectifs de qualité pour chaque cours d'eau, plan d'eau, nappe, estuaire ou portion de littoral.

- la liste des eaux artificielles ou fortement modifiées, des axes migrateurs et des réservoirs biologiques du bassin.

Le S.D.A.G.E. est complété par un programme de mesures qui identifie les principales actions à conduire d'ici 2015 pour atteindre les objectifs. Enfin des documents d'accompagnement fournissent des informations complémentaires.

⇒ Le S.A.G.E. :

Le S.D.A.G.E. se décline localement au niveau du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.).

La commune de Pommerit-Jaudy se situe dans le périmètre du S.A.G.E. Argoat Trégor Goëlo, en cours d'élaboration (périmètre arrêté le 21 mai 2008). L'état des lieux est en cours d'étude.

Le S.A.G.E. couvre 1530 km<sup>2</sup> sur 114 communes, dont 95 incluses en totalité dans le périmètre. Il inclut les bassins versants du Jaudy-Guindy-Bizien, du Trieux-Leff et les ruisseaux côtiers de Perros-Guirec à Plouha.

Le S.A.G.E. Argoat Trégor Goëlo devra décliner les objectifs du S.D.A.G.E. à une échelle territoriale plus fine et établira un certain nombre d'exigences et de préconisations à prendre en compte lors de l'élaboration des documents d'urbanisme communaux.

- **Le programme local de l'habitat (P.L.H.)**

La Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 (modifiée) a consacré un outil intercommunal de programmation articulant aménagement urbain et politique de l'habitat : le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.).

Le P.L.H. a pour objectif de mettre en œuvre une politique de l'habitat au service d'un projet de développement et de renouvellement urbain maîtrisé et solidaire pour un territoire donné.

En 2010, la Communauté de communes du Centre Trégor, associée aux Communautés de communes de Beg ar C'hra et du Pays Rochois, ont engagé l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat sur l'ensemble de leur territoire. Ce document a été arrêté en conseil communautaire et a ensuite été soumis à l'avis des communes à la fin du premier semestre 2011. Celles-ci sont désormais dans l'attente de l'avis des services de l'Etat.

Pour Pommerit-Jaudy, le PLH prévoit une **production de 74 logements nouveaux sur la période 2010-2016.**



- **Le schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) du Trégor-Goëlo**

Un SMVM porte sur un territoire géographique et maritime sur lequel s'exercent des activités liées, concurrentes ou complémentaires. Ce document, qui s'impose au PLU a pour objet de déterminer la vocation des différentes zones sur l'espace maritime et sur l'espace terrestre avoisinant et notamment celles qui sont affectées au développement industriel et portuaire, aux cultures marines et aux activités de loisirs et de préciser les sujétions s'y rapportant.

Le SMVM du Trégor-Goëlo a été approuvé par décret en Conseil d'Etat du 3 décembre 2007. Il précise qu'à Pommerit-Jaudy, le maintien des mouillages dispersés existants sur le secteur de Pont Rod est entériné.

## **PROCEDURE DE REVISION DU P.L.U.**

La procédure de révision du P.L.U. se déroule comme suit :

- Délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision du P.L.U. et définissant les modalités de la concertation ;
- Débat du Conseil Municipal sur le projet d'aménagement et de développement durables au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet de P.L.U. ;
- Délibération du Conseil Municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de P.L.U. ;
- Arrêté du maire soumettant à l'enquête publique le P.L.U. ;
- Délibération du Conseil Municipal approuvant le P.L.U.

## LA CONCERTATION

---

L'article L.300-2 du code de l'urbanisme stipule que la concertation associe, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole...

Cette concertation s'est déroulée jusqu'à l'arrêt du projet de P.L.U. au conseil municipal :

- **L'information régulière dans la presse locale et le bulletin municipal** et la **mise à disposition des éléments du dossier** en mairie au fur et à mesure de l'avancement de l'étude : lexique, rapport d'étape présentant le diagnostic, PADD, projet de zonage et de règlement, protections paysagères...
- **L'ouverture d'un registre d'observations en mairie.**
- **L'organisation d'une exposition** en mairie présentant le diagnostic et le P.A.D.D., d'une façon simple et synthétique.
- La tenue de **plusieurs rencontres publiques**, afin d'échanger avec la **population** sur le projet.

La première s'est tenue le 16 mars 2009 et ciblait plus particulièrement les agriculteurs de la commune, pour présenter la démarche de révision et son contexte, le diagnostic environnemental de la commune et discuter des différentes dispositions du P.L.U. envisageables en lien avec l'activité agricole.

La seconde s'est déroulée le 15 novembre 2011 et a été l'occasion de présenter l'ensemble de l'étude du P.L.U. à la population. Elle a été suivie d'une permanence en mairie le lendemain, pour recevoir la population.

Un **groupe de travail** composé d'élus, de représentants de services de l'Etat, du Syndicat de bassin versant, d'un technicien environnement de la Communauté de Communes du Pays Rochois, d'une Conseillère Général et Présidente de la Communauté de Communes et de la Chambre d'Agriculture, ainsi que des groupes de travail élargis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées (représentants institutionnels et chambres consulaires) se sont réunis de sept. 2008 à nov. 2011.

Lors de sa séance du 3 mai 2010, le Conseil Municipal de Pommerit-Jaudy a débattu du PADD. Un débat complémentaire lors de la séance du 17 octobre 2011 a été réalisé pour actualiser le PADD vis-à-vis du projet de Programme Local de l'Habitat et prendre en compte les projets désormais réalisés par la commune.

Lors de sa séance du 22 décembre 2011, le Conseil Municipal de Pommerit-Jaudy a tiré le bilan de la concertation préalable et arrêté le projet de P.L.U. Celui-ci a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 26 novembre 2012.

## CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION

---

Conformément à l'article R.123-2, le rapport de présentation :

- expose le diagnostic communal avec une analyse de l'état initial de l'environnement,
- explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et la délimitation des zones,
- évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le présent rapport de présentation décrit donc successivement :

- Les caractéristiques morphologiques, urbanistiques et paysagères de l'ensemble de la commune et fait le bilan du Plan d'Occupation des Sols, notamment du point de vue du développement de l'urbanisation ;
- Les grandes orientations d'urbanisme retenues pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- Les incidences des dispositions du P.L.U. sur l'environnement et les éléments de la mise en œuvre du P.L.U.

## **A - DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE DE POMMERIT-JAUDY**

---

## 1. Situation géographique et administrative

La commune de Pommerit-Jaudy se situe au Nord-Ouest des Côtes d'Armor. Le bourg est distant d'environ 15 km des côtes littorales, de 2,5 km de la Roche-Derrien, de 8 km de Tréguier, de 19 km de Lannion et de 22 km de Guingamp.



Les RD 6 et 8 constituent les axes majeurs de desserte du territoire. Elles permettent de rejoindre respectivement Lannion d'une part, et Guingamp et la RN 12 d'autre part.

D'une superficie de 2037 ha, Pommerit-Jaudy est bordée au Nord par les communes de Troguéry et Minhy-Tréguier, à l'Ouest par La Roche-Derrien, Langoat et Mantallot, au Sud par Prat et Runan, enfin à l'Est par Ploëzal et Hengoat.

Appartenant à l'arrondissement de Lannion, la commune est rattachée au canton de La Roche-Derrien. Elle s'inscrit, aux côtés de 5 communes, dans la communauté de communes du Pays Rochois qui couvre une population de 4500 habitants environ. Elle fait également partie du Pays du Trégor-Goëlo.

La commune de Pommerit-Jaudy est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Trégor. Le périmètre du SCOT a été arrêté par le Préfet en décembre 2006. Il couvre 44 communes et 80 000 habitants.

La commune comptabilise 1227 habitants en 2008, soit une progression annuelle moyenne forte de 2,4% sur la période 1999-2008.

### Situation géographique et administrative

- Une localisation attractive à proximité de Lannion et du littoral.
- Une bonne desserte routière par les RD 6 et 8.
- Pommerit-Jaudy au sein de la communauté de communes du Pays Rochois et du Pays du Trégor-Goëlo.
- Une compatibilité avec le SCOT du Trégor à garantir.

## 2. Eléments d'histoire

Le paragraphe suivant est issu, entre autre, de l'ouvrage *Le Patrimoine des communes des Côtes d'Armor*, aux éditions Le Flohic (1998).

Le nom de Pommerit-Jaudy trouve son origine dans le mot celtique « pommerit » qui signifie *près du gué*, et dans le nom de la rivière du Jaudy qui la limite au Sud et à l'Ouest.

Pommerit-Jaudy est un démembrement de l'ancienne paroisse primitive de Ploëzal et a vu se constituer semble-t-il à ses dépens celle de La Roche-Derrien. L'église de « Pomerit jeudi » (ou Pomerit Jaudy ou Pomerit Yeudi) est citée dès 1330.

L'ancienne paroisse de Pommerit-Jaudy dépendait de l'évêché de Tréguier, de la subdélégation de Pontrieux et du ressort de Lannion. La cure était à l'alternative.

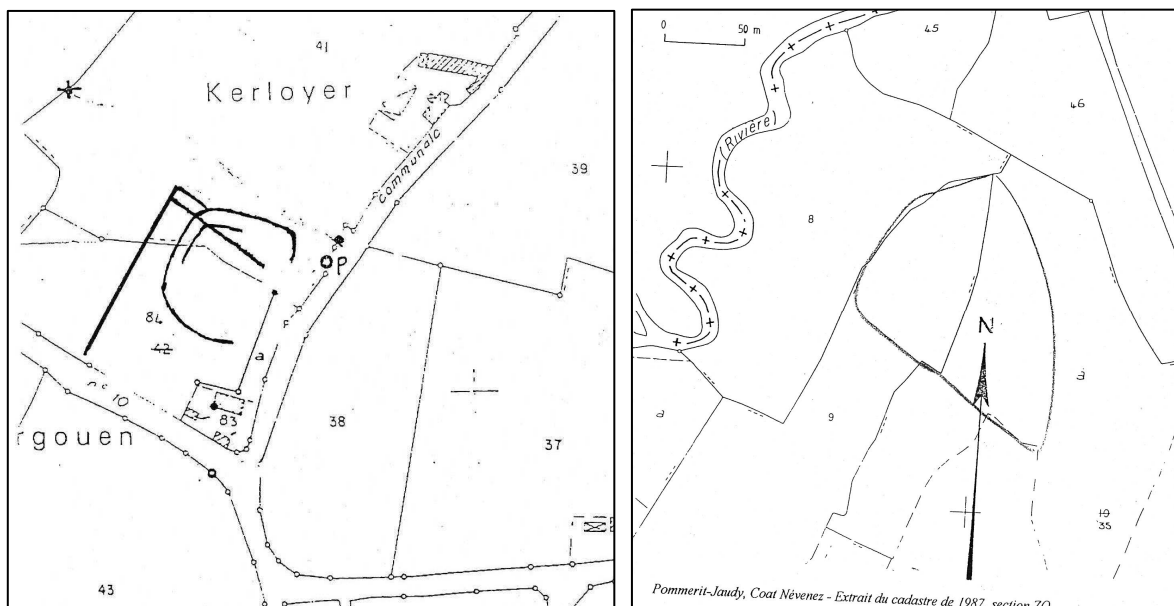
Le lieu-dit Pont-Rod révèle des vestiges de la voie gallo-romaine qui rejoint Castel-Meur à Nantes. Une léproserie se trouve également non loin de cette route, à Penn-Krecy. Le champ de Dossen prad suggère l'existence passée d'un tumulus, auprès duquel a été découvert un vase conservé au musée des antiquités nationales de St Germain en Laye. Au IX<sup>ème</sup> ou X<sup>ème</sup> siècle est installé un château féodal à Coat Névez, dont seule la motte entourée de douves est encore visible. Pommerit-Jaudy forme une paroisse dès 1444. La mention Jaudy est ajoutée pour éviter une confusion avec Pommerit-le-Vicomte qui fait alors partie du même diocèse.

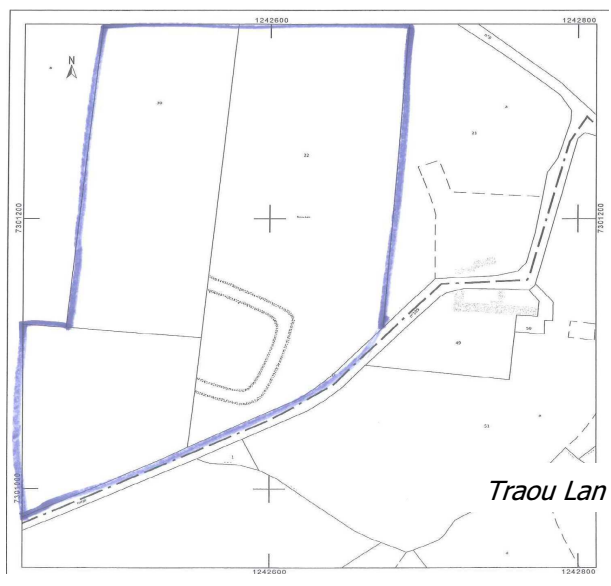
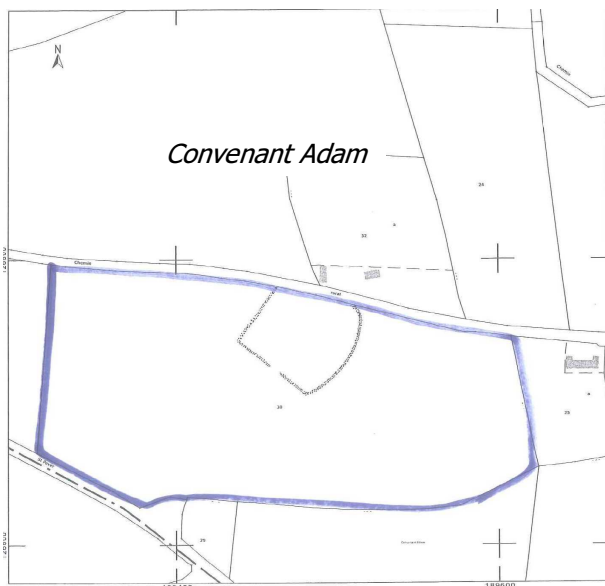
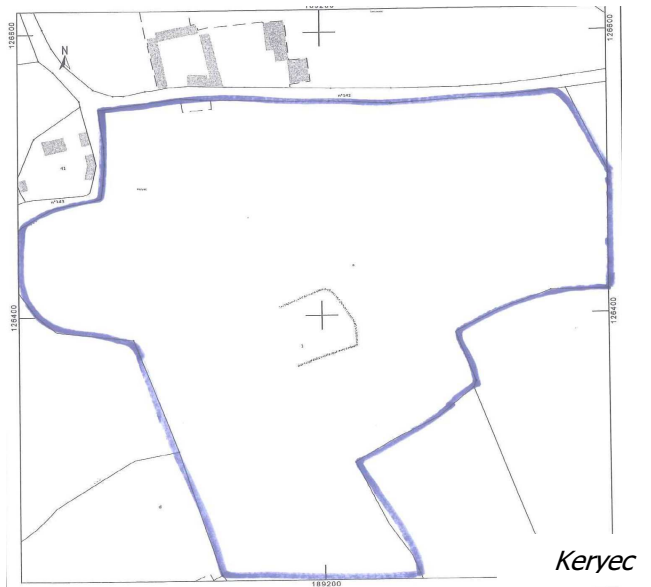
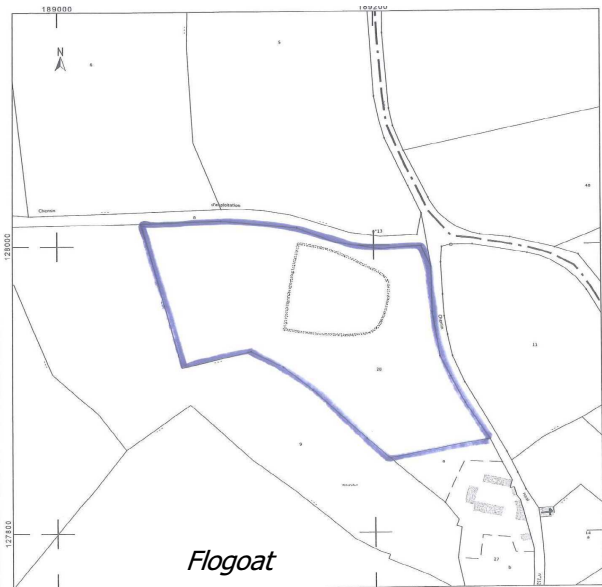
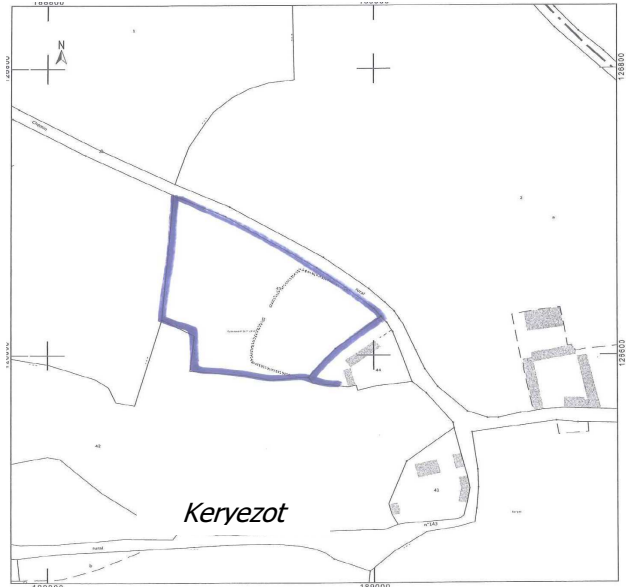
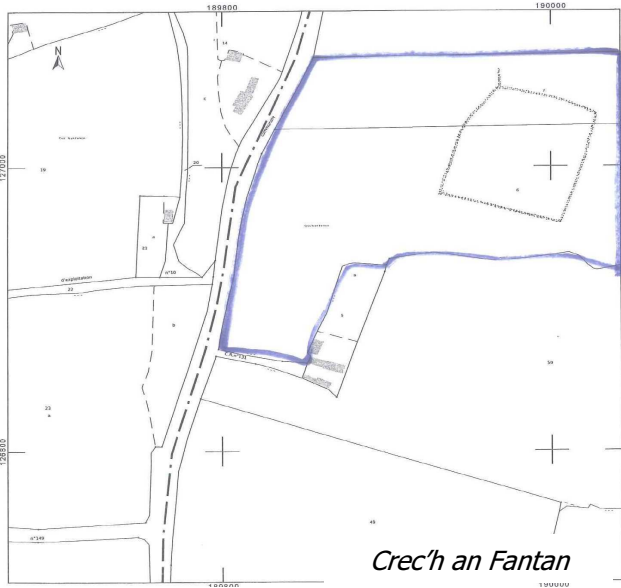
Certains lieux-dits tels que *Mouster* (près de la chapelle Saint-Adrien), *Moustéro* (près du hameau de Poul-Bara-Guen) semblent révéler la présence des Templiers ou des Hospitaliers. Une léproserie se trouvait jadis au lieu-dit Penn-Krecy.

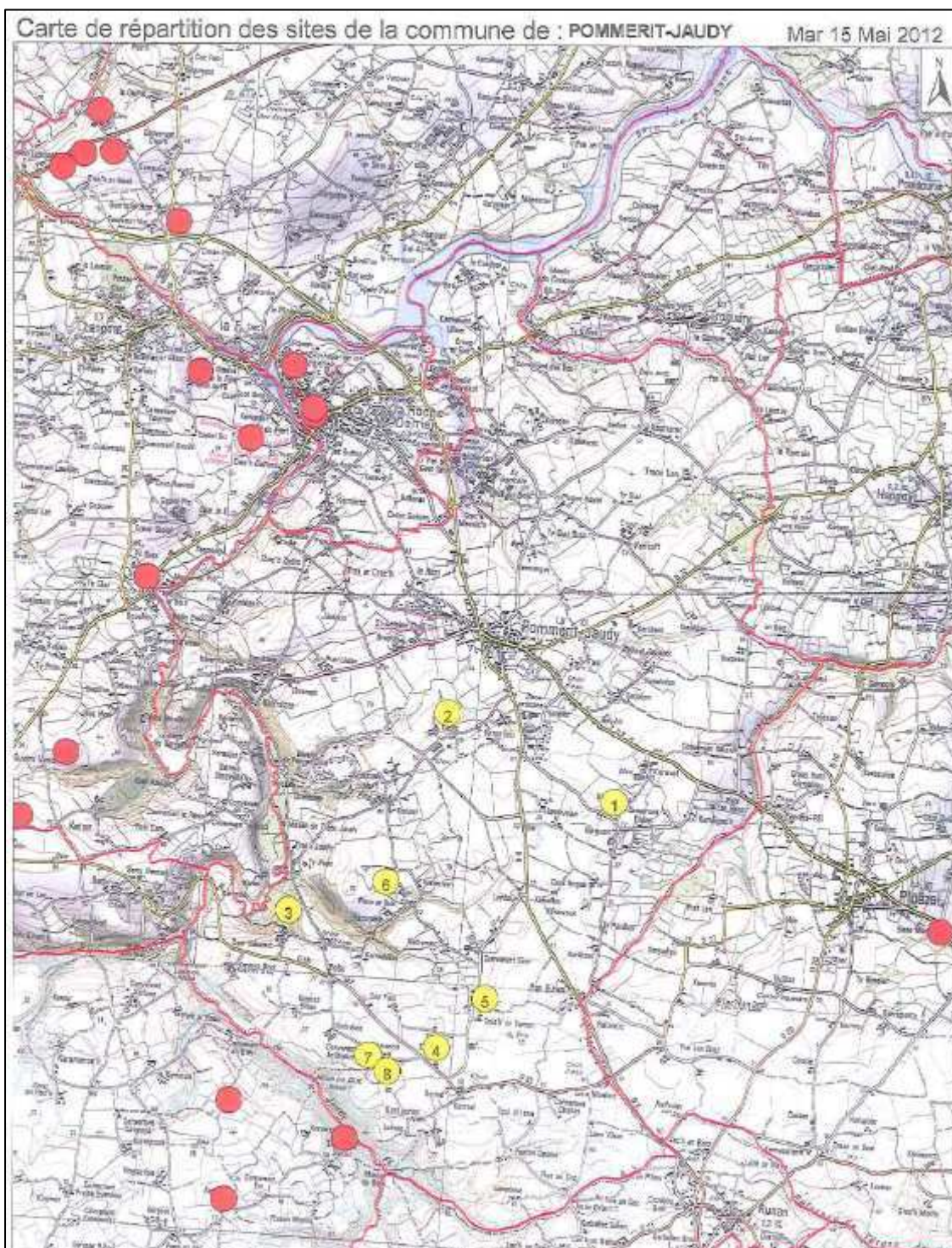
Plusieurs sites archéologiques ont été recensés sur la commune par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC):

- Kerloyer : enclos d'une époque indéterminée
- Laptic : urne du premier âge du fer
- Coat Névez : enceinte d'une époque indéterminée
- Conventant Adam : enclos d'une époque indéterminée
- Crec'h an Fantan : enclos de l'âge du fer
- Kervezot : enclos de l'âge du fer
- Keryec : enclos d'une époque indéterminée
- Traou Lan : exploitation agricole du second âge de fer
- Voie Plélo-Lannion : section unique d'une voie de l'âge de fer et d'une époque indéterminée de Pen Bizien à Pabu.

A l'exception du site de la voie Plélo-Lannion, transmis pour information, les sites archéologiques ci-dessus sont soumis à l'application de la loi 2001-44 relative à l'archéologie préventive. Ils présentent un caractère privé et ne se distinguent pas dans le paysage. Les cartes suivantes fournies par la DRAC illustrent la localisation des sites.







La richesse agronomique du sol et la valorisation de la filière du lin ont plus tard permis à la commune de bénéficier d'une période florissante. La qualité et la densité du patrimoine bâti (manoirs, fermes) de Pommerit-Jaudy en témoigne encore aujourd'hui.

### Éléments d'histoire

- Des sites archéologiques assez nombreux.
- Une valorisation difficile du fait du caractère privé des sites et de leur faible visibilité.
- Un passé florissant dont les témoignages bâtis sont encore observables aujourd'hui.

## 3. Site naturel et environnement

### 3.1. Topographie, géologie et climatologie

La commune présente un relief marqué par un vaste plateau incliné vers le Nord/Nord-Ouest où coule la rivière du Jaudy. Ce plateau présente une longueur Nord-Sud de 7 km et une largeur Est-Ouest de 50 km environ. Il résulte d'un creusement progressif du socle du Trégor par plusieurs rivières ou ruisseaux d'importances diverses qui forment des vallées en limite du territoire communal.

Le point le plus haut (94 m) est situé au Sud-Est du territoire communal, à proximité de la RD 8. Le point bas se situe à l'extrême Nord dans la vallée du Jaudy à 10 m. Le bourg se situe à une altitude de 75 m environ.

Si les rivières de la marge Est du plateau coulent dans des vallées peu marquées, celle du Jaudy a, quant à elle, largement échantonné le plateau, générant des coteaux très abrupts : + 50 m à Rivoallan, + 58m près de Rocumélin, + 65m à Kerverzot.



*Vue aérienne en 3 dimensions du territoire communal*

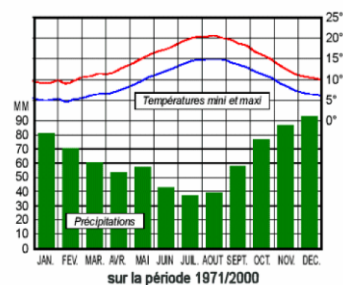
Les formations géologiques identifiées sur Pommerit-Jaudy correspondent à des roches volcaniques. Le territoire est en partie constitué d'un épandage limoneux ocre d'origine éolienne de type loessique, reposant sur des schistes amphiboliques et porphyrites mais aussi sur un schiste de Saint-Lô du

Briovérien. L'altérité de ce dernier est très souvent argileuse, ce qui constitue a priori une contrainte pour l'infiltration de l'eau.

Le climat océanique des Côtes-d'Armor se traduit dans le Trégor par des hivers doux (8°C) et des étés tempérés (20-30°C), avec une pluviométrie abondante et répartie sur toute l'année favorable aux cultures. Plus que l'altitude, c'est la proximité à la mer qui influence fortement le climat du territoire.

## LE CLIMAT DES CÔTES-D'ARMOR

Normales de températures et de précipitations à l'île de Bréhat



Source : diagnostic du SCOT du Trégor

### 3.2. Les entités paysagères

#### ➤ *Un vaste plateau agricole présentant un bocage réduit*

Pommerit-Jaudy s'étend sur 2037 ha. Il s'agit d'une commune rurale, dont l'essentiel du territoire est voué aux activités agricoles. 73 % environ du territoire est ainsi affecté à cette activité, les terres utilisées représentant environ 1500 ha.

Le plateau trégorois, réputé pour ses qualités agronomiques, se caractérise ici par une topographie monotone. Cette situation a permis très tôt des cultures fourragères sur grands espaces, auxquelles se mêlent quelques cultures légumières. Aujourd'hui, de grandes constructions agricoles témoignent également d'un type de production intensif (poulaillers, porcheries, couvoirs, etc.)

Le remembrement mené dans les années 1970 a engagé une mutation paysagère importante pour la commune. 200 km de talus et 30 km de chemins ont été supprimés dans le cadre de celui-ci. Il en résulte des paysages relativement ouverts et une forte visibilité des sites bâtis et vastes parcelles situés à proximité des axes de communication.



*Parcelles agricoles*



*Talus bocagers préservés*



*Jeune talus bocager*

Certains talus ont néanmoins été préservés : talus boisés souvent peu denses en limite de parcelles, talus empierrés boisés de grande qualité, ainsi que de nombreux talus boisés d'essences nobles en bordure de petites voies ou de chemin creux. On observe également sur différents sites la plantation récente de haies bocagères par les agriculteurs, en lien avec le programme de reconstitution du bocage initié par le bassin versant du Jaudy-Guindy-Bizien.

Le plateau agricole abrite le bourg dans sa moitié Nord. Les hameaux sont peu nombreux (Pont Rod, Pen ar Crec'h), contrairement aux écarts formés par les corps de ferme disséminés sur l'ensemble du plateau. Ces derniers correspondent pour l'essentiel à du bâti ancien de qualité.

#### ➤ *Des vallées boisées*

Pommerit-Jaudy se situe sur deux bassins versants :

- Celui de la rivière du Jaudy qui constitue la limite Sud et Ouest de Pommerit-Jaudy. Le Jaudy est alimenté sur le territoire communal par le ruisseau de Rocumélin au Sud, et celui de Launay au Nord.
- le Bizien, limite Est de la commune, alimenté sur le territoire communal par le ruisseau de Kerjulien, dont la source se situe à l'Est du bourg.

Les boisements sont localisés presque exclusivement dans les vallées et zones humides de la commune, en particulier dans la vallée du Jaudy. Ils résultent de plusieurs phénomènes :

- Une agriculture qui a aujourd'hui abandonné les sites à trop forte pente et les secteurs à moindre valeur agronomique (zones humides, fonds de parcelles, etc.).
- Des propriétés importantes, enclaves résidentielles au sein de zones agricoles, et où les plantations représentent un patrimoine (château de Kermezen, Coat Névenez, CFA, etc.).
- La protection du captage de Launay, qui a entraîné le boisement d'environ 30 ha de terres.



### 3.3. La gestion environnementale

#### ➤ La gestion du patrimoine naturel

##### Natura 2000

Le patrimoine naturel de la commune présente un caractère remarquable. Pommerit-Jaudy est ainsi en partie intégrée dans le site Natura 2000 FR5300010 « Côte de Trestel à la baie de Paimpol, estuaires du Jaudy et du Trieux, archipel de Bréhat ».

Ce site représente 13794 ha, dont 67,00 % de surface marine et couvre 23 communes. Il se compose d'estran, îles et îlots inhabités, cordons littoraux, zones humides littorales, pointes rocheuses, coteaux boisés et estuaires entre Trestel et la baie de Paimpol.

La DIREN en précise la qualité et l'importance : « Le Crithmo-Crambetum maritimae (Géhu 1960)

J.-M. et J. Géhu 1969 (végétation vivace du sommet des cordons de galets) abrite le Chou marin (protégé au niveau national) et constitue une phytocénose de grand intérêt patrimonial particulièrement bien développée sur ce site, sur des plages de galets actives et sur d'anciens rivages stabilisés. A signaler également la présence d'une des plus importantes zones à herbiers de *Zostera marina* pour les côtes nord françaises, située entre les récifs de l'archipel de Bréhat ainsi que dans l'anse de Paimpol. Sur un vaste estran, l'imbrication d'habitats très diversifiés (récifs, champs de blocs, sable, vase, mares saumâtres, chenaux, lagunes) permet la coexistence d'une faune et d'une flore très riches, d'un grand intérêt patrimonial renforcé par la présence d'importants fonds de maërl. A noter par ailleurs les landes sèches et humides établies sur un dôme de grès ordovicien, au sud de l'estuaire du Trieux, secteur abritant également, sur les coteaux, l'unique station spontanée d'Arbousier de Bretagne, ainsi qu'une chênaie thermophile atlantique.



Le périmètre du site Natura 2000 Source : MEDD

Les bassins du Trieux et du Jaudy constituent les deux plus importants sites de reproduction pour le Saumon atlantique (espèce d'intérêt communautaire). La présence de l'Escargot de Quimper (espèce d'intérêt communautaire cantonnée à la Bretagne et au Pays Basque) en situation sub-littorale est un élément important de patrimonialité. Pour la Loutre d'Europe, la zone estuarienne du site est secteur de communication entre la population du noyau principal du Centre-Ouest Bretagne et la mer. »



*L'estuaire du Jaudy à Pommerit-Jaudy*

A Pommerit-Jaudy, le site Natura 2000 concerne l'extrême Nord du territoire communal, au niveau du hameau de Pont Rod, sur une surface terrestre d'environ 9 ha. Le Document d'Orientations (DOCOB) de ce site a été réalisé en avril 1998 par le Conservatoire du Littoral. Il s'agit d'un DOCOB pilote qui fixe 7 grands axes : le maintien des habitats naturels terrestres (maintien des landes, des zones humides et des boisements d'intérêt communautaire), le maintien des grands ensembles naturels de l'estran, une occupation raisonnée et une gestion durable du domaine public maritime, la conservation des habitats d'espèces des Directive Oiseaux et Habitats, le maintien d'une agriculture littorale compatible avec les objectifs de la Directive Habitats, des actions à l'échelle des bassins versants et la sensibilisation du grand public au respect des habitats naturels. La gestion administrative et financière du site est assurée par la communauté de communes Paimpol-Goëlo.

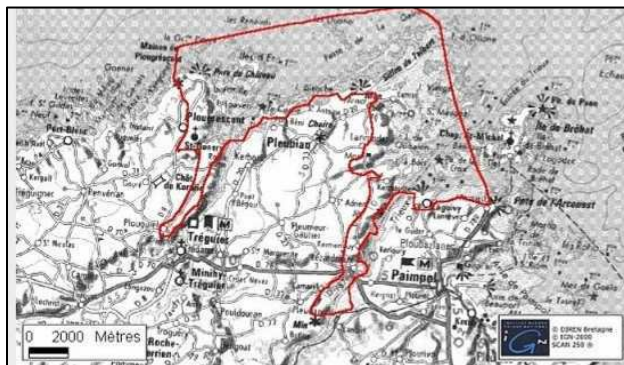
Le P.L.U. de Pommerit-Jaudy doit assurer la protection de ce site Natura 2000. L'évaluation environnementale des incidences du projet de P.L.U. sur le site, jointe au dossier, vise à s'assurer que ces incidences sont nulles ou positives pour le site.

### ZPS

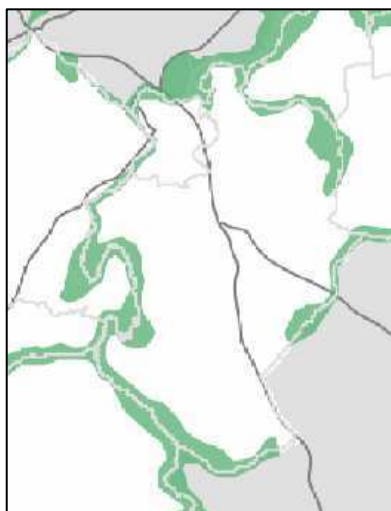
Un arrêté du 31 octobre 2008 a porté désignation du site Natura 2000 Trégor Goëlo (zone de protection spéciale), abrogeant l'ancienne ZPS « Estuaire du Trieux et du Jaudy ». La commune de Pommerit-Jaudy est désormais incluse en partie dans le nouveau périmètre.

### ZICO

Pommerit-Jaudy dispose également sur son territoire d'une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). Cette dernière couvre les estuaires du Trieux et du Jaudy et se compose d'une mosaïque de milieux : bras de mer, baies et détroits, estuaires et rivières soumises à marées, vasière et bancs de sables, dunes marines et plages de sables, plage et galets et îlots rocheux.



### Trame verte et bleue et coupures vertes



Le SCOT du Trégor propose la mise en œuvre d'une trame verte et bleue, conformément aux lois dites « Grenelle 1 et 2 ». A Pommerit-Jaudy, cette trame emprunte les vallées du Jaudy et du Bizien et s'élargit aux boisements de Coat Névénez au dessus de la vallée du Jaudy, aux bois du captage d'eau potable de Launay et aux zones humides dans le secteur de Kerguen aux abords de la vallée du Bizien. Le Jaudy est reconnu par le SDAGE comme un axe pour les grands migrateurs que sont l'anguille, la lamproie, le saumon atlantique et la truite de mer.

Le SCOT du Trégor a également identifié sur le territoire communal de Pommerit-Jaudy 2 coupures vertes à préserver, d'une part entre

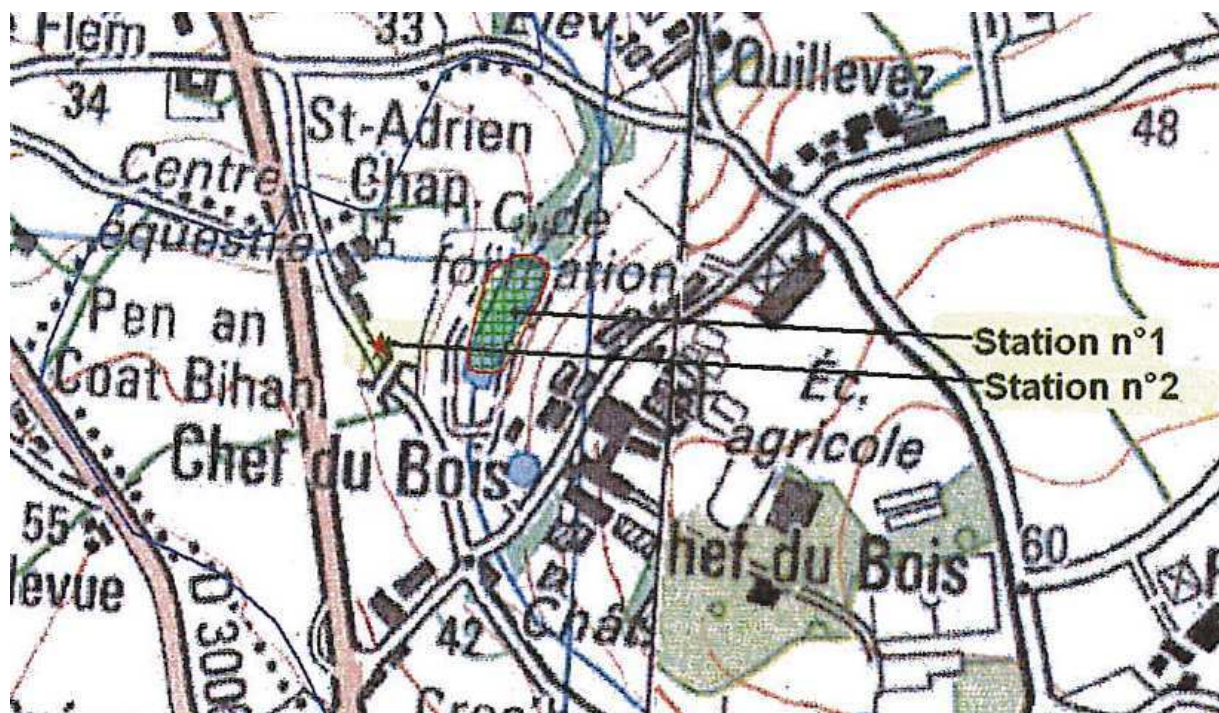
*La trame verte et bleue identifiée à Pommerit-Jaudy par le SCOT*

le parc d'activités communautaires de Kervezot et le bourg et d'autre part entre Kerdree et la limite communale avec Ploëzal.

Flore d'intérêt départemental

Pour information, le Conservatoire Botanique de Brest signale la présence de deux espèces rares et menacées sur la commune dont l'une est protégée :

- Station 1 : Zannichellia palustris. Il s'agit d'une plante aquatique qui se développe dans les eaux lentes ou stagnantes. Cette plante est rare et en régression dans les Côtes d'Armor. Elle a été observée en 2004 à l'étang du lycée Pommerit.
- Station 2 : Anogramma leptophylla. Il s'agit d'une petite fougère annuelle qui pousse sur des talus et des murets anciens. Elle est sur la liste rouge armoricaine et est une espèce déterminante des ZNIEFF en Bretagne. Protégée à l'échelle régionale, elle a été observée en 1999 au lieu-dit Chef du Bois. Cependant d'autres stations existent, notamment sur les talus-murs de la commune exposés au Sud.



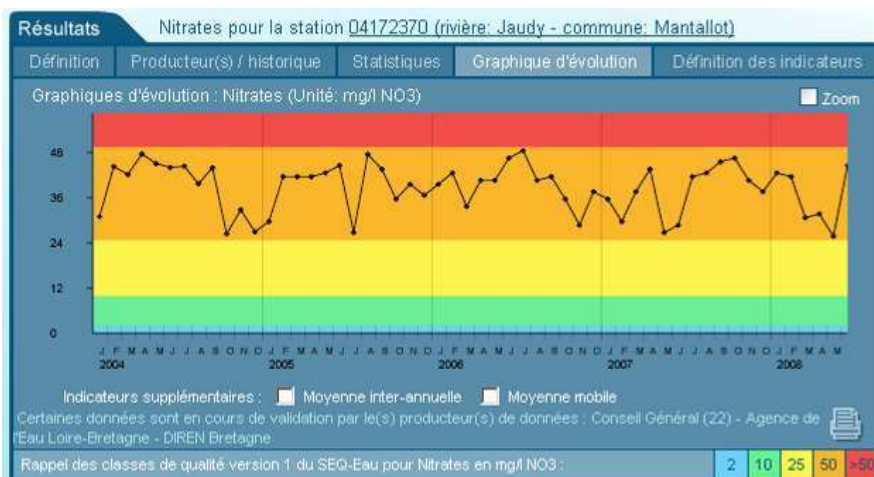
➤ **La gestion de l'eau**

La qualité des cours d'eau

La Direction Régionale de l'Environnement publie des données sur la qualité de l'eau pour le Jaudy sur la période 2004-2008. La station, dont les données présentées ici sont issues, se trouve sur la commune de Mantallot en face du lieu-dit « Kerbrido » à Pommerit-Jaudy :

Critère	Qualité de l'eau	Evolution
Ammonium	Très bonne (un pic passable en mars 2006)	Stable
DB05 à 20°C	Très bonne	En amélioration sur la période
Nitrates	Mauvaise	Stable
Matières en suspension	Bonne	En amélioration sur la période
Orthophosphates	Bonne	En amélioration sur la période
Oxygène dissous	Très bonne	Stable

La majorité des indicateurs témoigne d'une qualité de l'eau bonne à très bonne avec une évolution stable ou positive. En revanche, la qualité de l'eau est mauvaise en ce qui concerne la teneur en nitrates du Jaudy, comme l'illustre le graphique ci-contre. Le Bizien présente également une mauvaise qualité de l'eau pour les nitrates.



La lutte contre la pollution par les nitrates en Côtes

d'Armor est fondée sur les arrêtés préfectoraux du 20 juillet 2002 et du 1<sup>er</sup> août 2002. Ces deux textes définissent des obligations auxquelles doivent se soumettre les agriculteurs du département. Le canton de la Roche-Derrien est classé en zone en excédent structurel (ZES) et Pommerit-Jaudy en Zone d'Action Complémentaire (ZAC).

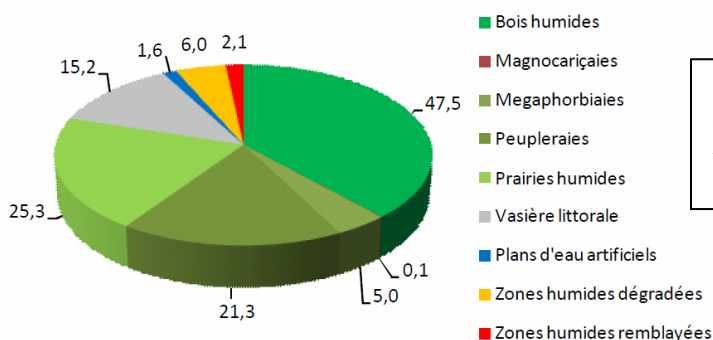
Le Comité de bassin versant du Jaudy-Guindy-Bizien mène différentes actions en partenariat avec les acteurs du territoire pour la reconquête de la qualité de l'eau.

La commune de Pommerit-Jaudy fait partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, approuvé en 2009.

Le SDAGE est un document de planification décentralisé. Il définit pour une période de six ans les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource eau et des objectifs de qualité et de quantité des eaux. La commune de Pommerit-Jaudy se situe également dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Argoat-Trégor-Goëlo. Le SAGE couvre 1530 km<sup>2</sup>, 114 communes, 5 rivières (Jaudy, Guindy, Trieux, Leff) mais également des masses d'eau côtières, de transition et souterraines. Le SAGE est en phase d'élaboration.

### Les zones humides

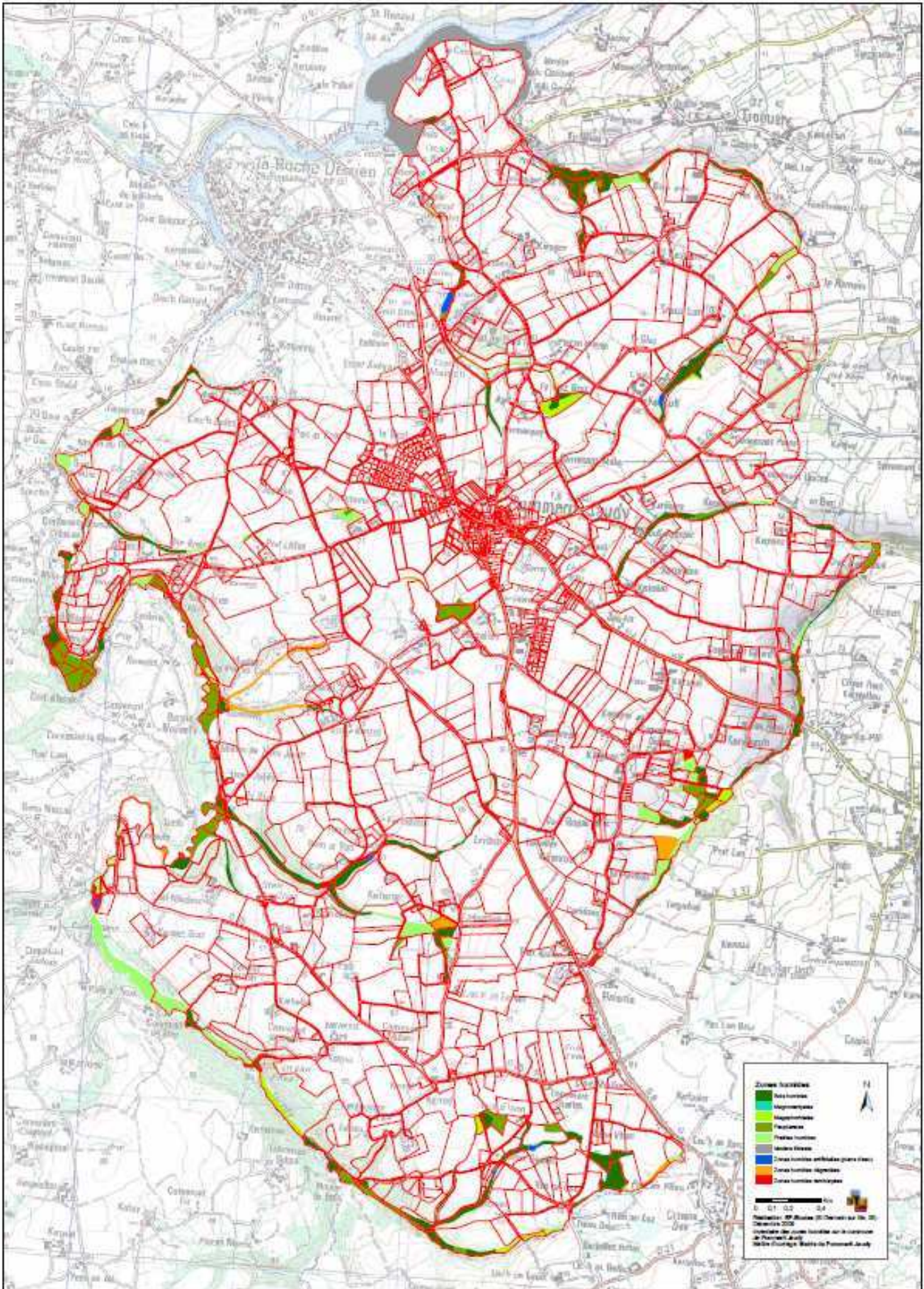
L'inventaire des zones humides a été réalisé sur l'ensemble du territoire par un bureau d'études spécialisé, sur la base de l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009, en concertation avec les acteurs environnementaux, foncier, agricoles, élus, etc. L'étude est jointe en annexe au dossier de P.L.U. 239 zones humides effectives ou dégradées ont été répertoriées soit une superficie totale de 124 ha, correspondant à 6,1% de la superficie du territoire.



*Extraits de l'étude d'inventaire des zones humides (carte page suivante sans échelle)*

Surface en hectare des différents types de zones humides ou initialement humides de Pommerit Jaudy

## Carte des zones humides de la commune de Pommerit Jaudy 1/10000



### La protection des eaux destinées à la consommation humaine

Pommerit-Jaudy dispose d'un captage d'eau potable au lieu-dit « Launay », au Nord-Est du territoire communal, déclaré d'utilité publique le 22 août 1990 par le Préfet et géré par le syndicat mixte d'alimentation en eau potable de Kerjaulez.

Des périmètres de protection règlementaires (périmètres immédiat, rapproché et éloigné) sont mis en place pour protéger ce type de captage, au sein desquels les activités sont règlementées. L'arrêté préfectoral concernant le captage est joints en annexe du P.L.U.

### L'assainissement des eaux usées et pluviales

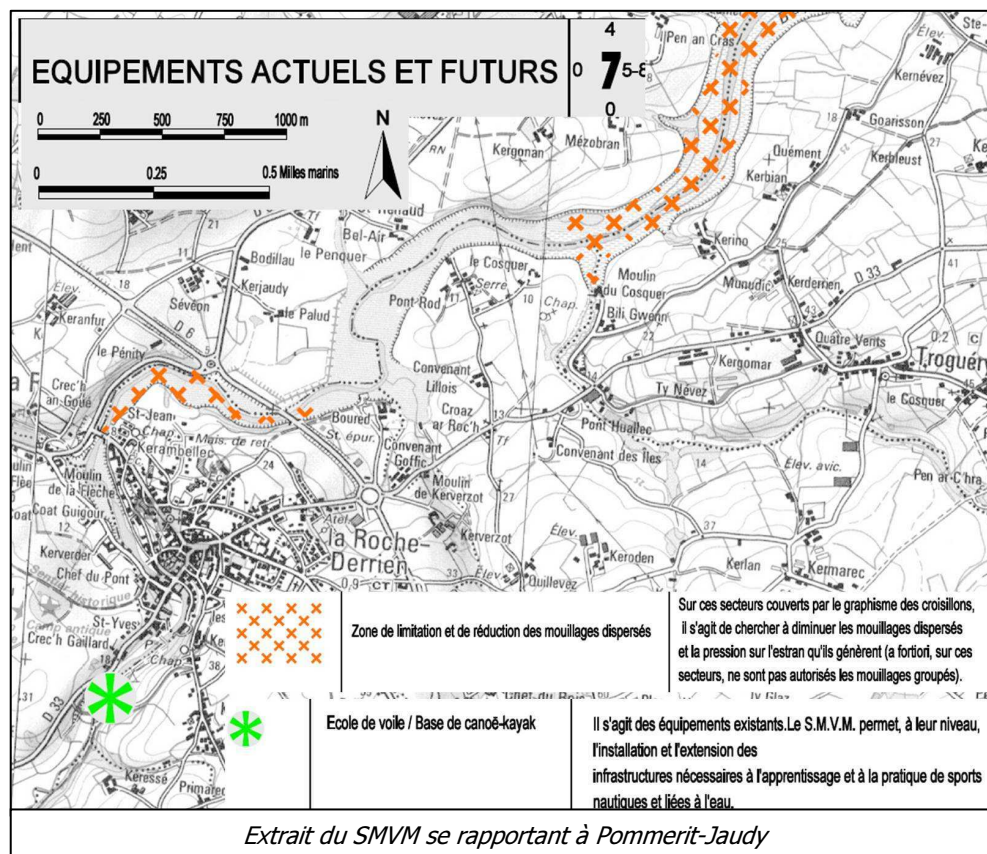
Une étude de zonage d'assainissement des eaux usées a été réalisée en 2001 pour le SIDPAR (Syndicat Intercommunal de Développement du Pays Rochois), qui regroupe les communes de Pommerit-Jaudy, de Langoat et de la Roche-Derrien. Le SIDPAR dispose actuellement d'un réseau de collecte des eaux usées de type séparatif. Les collecteurs, en majorité gravitaires, se rejoignent sur la Roche Derrien, au lieu-dit Boured. Les eaux usées du bourg et du CFA sont ainsi traitées dans la station d'épuration biologique de la Roche Derrien, présentant une capacité nominale de traitement de 3500 équivalent habitants. Cette installation a été mise en fonctionnement en 2004. D'après les derniers bilans de fonctionnement de la station, la qualité du rejet est conforme aux prescriptions définies par l'arrêté préfectoral du 3 janvier 1992. Les bourgs de Pommerit-Jaudy (mais aussi le CFA), La Roche Derrien et Langoat y sont raccordées.

Le service public d'assainissement non collectif (SPANC), géré par le syndicat intercommunal de développement du Pays Rochois (SIDPAR), est opérationnel. Le diagnostic des installations individuelles a été réalisé dernièrement.

Dans le cadre de la révision générale du P.L.U., un schéma directeur des eaux pluviales a été réalisé. Les prescriptions qui en résultent ont été intégrés dans le règlement du PLU.

### Le schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) du Trégor-Goëlo

Le SMVM du Trégor-Goëlo a été approuvé par décret en Conseil d'Etat du 3 décembre 2007 et concerne la pointe Nord de Pommerit-Jaudy à proximité de l'estuaire du Jaudy. Le SMVM définit des objectifs et des orientations générales par rapport aux contraintes et aux sensibilités transversales mises en évidence et des vocations pour certaines zones de l'espace maritime par rapport aux activités et aux usages existants. A Pommerit-Jaudy, aucune vocation ou orientation n'est identifiée. Cependant, le SMVM précise qu'à Pommerit-Jaudy, le maintien des mouillages dispersés existants sur le secteur de Pont Rod est entériné.



### ➤ **La gestion des déchets**

Le regroupement des collectivités en matière de traitement des déchets est assuré au sein du Syndicat intercommunal pour la collecte et le traitement des ordures ménagères Tréguier-La Roche Derrien. Les ordures ménagères sont traitées à l'usine de Pluzunet. Un point tri est implanté au Nord de l'ancien presbytère dans le bourg.

### ➤ **Développement éolien**

La cartographie départementale sur la protection du paysage et le développement éolienne n'identifie pas de territoires incompatibles à Pommerit-Jaudy (absence de site classé, site inscrit et espaces littoraux remarquables). Cependant, plus de la moitié de la commune se situe en territoire sensible, c'est-à-dire dans les abords des territoires incompatibles (à moins de 2kms). Seule une diagonale traversant la commune selon une orientation Sud-Ouest/Nord-Est au Sud du bourg n'est pas concernée.

### ➤ **Les risques**

Comme toutes les communes du département, Pommerit-Jaudy a été concernée par les arrêtés de catastrophe naturelle de 1987 (tempête d'intensité exceptionnelle) et de 1999 (inondations et coulées de boues, mouvements de terrains,...).

Le dossier départemental des risques majeurs a recensé la commune en zone inondable par débordement du cours d'eau du Jaudy. Seules quelques constructions bordant le Jaudy sont concernées : une habitation au Nord de Pont Rod, une habitation à Boured, et les moulins de Ker Mézen, Pen-an-Coat, Traou Jaudy et Poulohou En revanche, la commune n'est pas concernée par des risques technologiques ou d'exposition au plomb.

Il existe une carrière au lieu-dit « Queledern », les carrières du Jaudy, qui bénéficie d'un arrêté préfectoral d'autorisation du 14 octobre 2009 pour 30 ans.

Enfin, les décrets 2010-1255 et 2010-1254, relatifs à la prévention du risque sismique du 22 octobre 2010, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ont classé tout le département des Côtes d'Armor en zone de sismicité 2 (faible). Les dispositions de ces décrets entrent en vigueur le 1er mai 2011. Dans les zones à sismicité 2, des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques devront être appliqués aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal » (I – Article R.563-5 du Code de l'Urbanisme).

### ➤ **Les sentiers**

La communauté de communes du Pays Rochois propose une « route des talus et routoirs à lin ». Bien que le circuit n'emprunte pas la commune, des actions de valorisation des sentiers et talus-murs sont mises en œuvre sur la commune. Plusieurs circuits de randonnée existent et sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), comme l'illustre le plan page suivante. Le sentier de Kermezen emprunte ainsi la vallée du Jaudy. Un circuit VTT, qui relie les 6 communes du Pays Rochois, passe également largement sur le territoire pommeritain. Dans le cadre de la protection du captage d'eau potable de Launay, un sentier d'interprétation accessible aux personnes à mobilité réduite a été réalisé sur le site.

Tous ces sentiers permettent de découvrir le patrimoine naturel et architectural de la commune.





### **Site naturel et environnement**

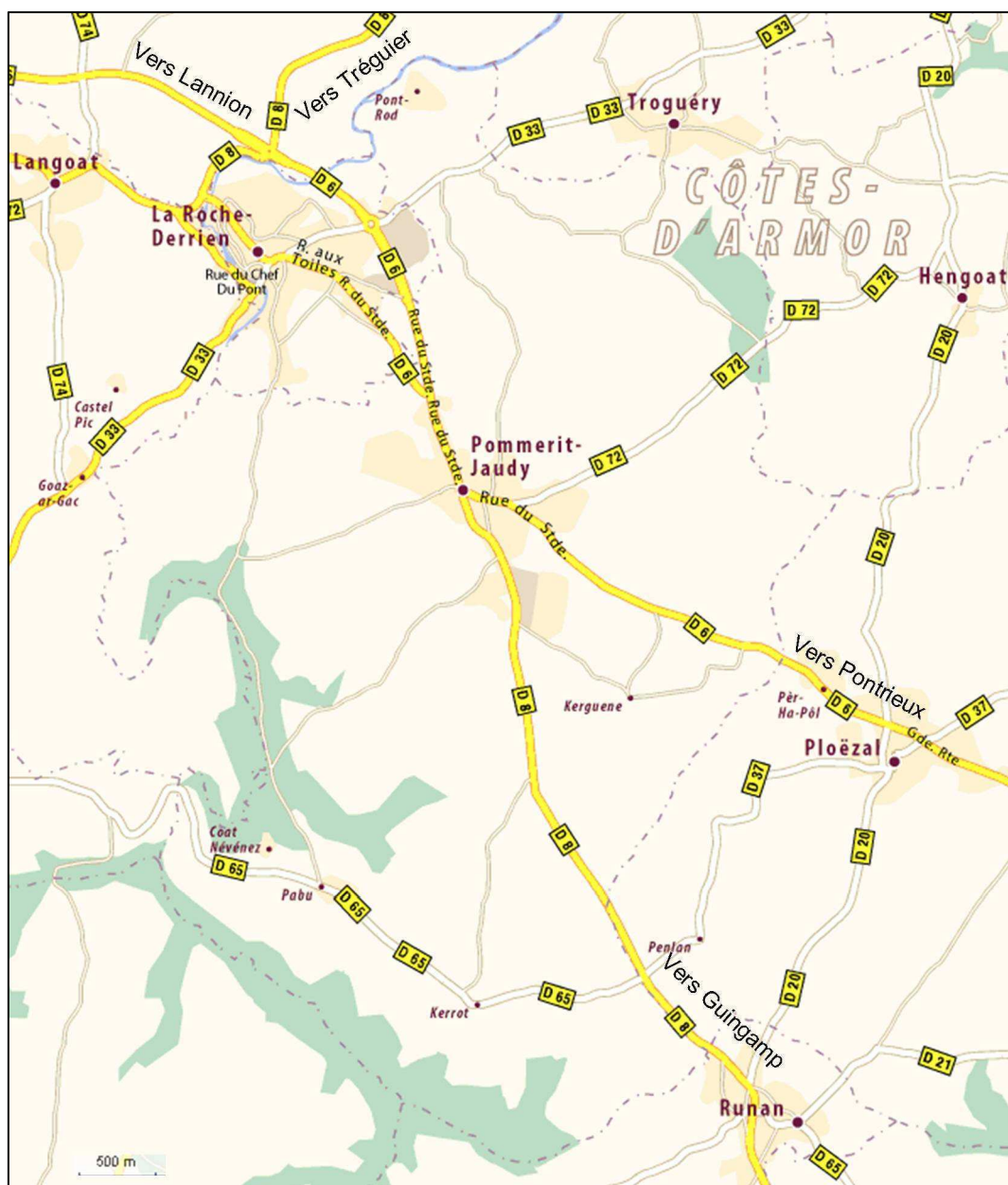
- Un vaste plateau agricole présentant un bocage réduit.
- La préservation d'éléments paysagers et patrimoniaux de grande qualité : talus-murs, chemins creux, etc.
- Des vallées boisées creusant le plateau, de manière profonde pour le Jaudy, et moins marquée pour le Bizien et les cours d'eau affluents.
- L'estuaire du Jaudy : un patrimoine naturel remarquable reconnu (site Natura 2000 et ZICO).
- La qualité de l'eau du Jaudy trop concentrée en nitrates mais des actions entreprises à l'échelle du bassin-versant pour y remédier.
- Un inventaire des zones humides réalisé sur l'ensemble du territoire communal.
- Un site de protection de captage d'eau potable.
- Une gestion des eaux usées à l'échelle intercommunale.
- Un schéma directeur des eaux pluviales réalisé récemment.
- Une zone inondable identifiée aux abords du Jaudy.
- Une reconnaissance et des actions de valorisation des sentiers de randonnée de la commune.

## 4. Infrastructures et déplacements

### 4.1. Infrastructures de transport

Un réseau de routes départementales en étoile depuis le bourg de Pommerit-Jaudy irrigue le territoire communal :

- La RD 8 traverse le territoire communal selon un axe Nord-Sud et permet de rejoindre la RN 12 et Guingamp au Sud et Tréguier au Nord.
  - La RD 6, d'orientation Sud-Est/Nord-Ouest, relie Perros-Guirec à Saint-Brieuc en passant par Pontrioux, mais est également empruntée à Pommerit-Jaudy pour rejoindre la RD 786 et Lannion, ou encore pour se rendre sur le littoral.
- La RD 8 et la RD 6 constituent les voies de desserte principale du territoire communal.
- La RD 72 permet de rejoindre Pleudaniel au Nord-Est, ainsi que les secteurs de Lézardrieux et Paimpol.
  - La RD 65 ne dessert pas le bourg mais le Sud du territoire communal, selon un axe Est-Ouest, entre Lannion et Ploëzal.
  - Enfin, la RD 33 ne dessert pas non plus le bourg mais traverse l'extrême Nord de la commune, suivant un axe RN12/La Roche Derrien/Pleudaniel.



Par arrêté préfectoral du 13 mars 2003, la RD 6, sur son tronçon entre la Roche-Derrien et le bourg est classée en catégorie 3, ce qui correspond à une largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de 100 m de part et d'autre de l'infrastructure et un isolement acoustique de 38 dB (A) à 10 m du bord de chaussée en tissu ouvert.

Aucune voie sur la commune n'est concernée par la loi Barnier sur la qualité des abords des routes principales.

En revanche, le Conseil Général, gestionnaire de ces voies, impose une marge de recul inconstructible par rapport à l'axe des voies de 35 m pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions pour la RD 6 (du carrefour avec la RD 8 vers le Nord) et la RD 8 (du carrefour avec la RD 6 vers le Sud). Sur ces tronçons, les accès directs de riverains hors agglomération doivent être limités. L'objectif de cette mesure est d'éviter les problèmes de fluidité et surtout de sécurité (manœuvres de tourne-à-gauche notamment, problème de visibilité réduite conjugué à une circulation rapide, etc.). Sur les deux voies, la création de nouveaux accès privés n'est pas strictement interdite, mais ces dessertes doivent être conçues avec une préoccupation de regroupement des accès et concernent essentiellement les exploitations agricoles et des activités directement liées à l'agriculture ou ayant normalement vocation à se trouver dans l'espace rural.

La marge de recul inconstructible est de 15 m pour les autres voies départementales : RD 33, 65, 72, 6 (du carrefour avec la RD 8 vers le Sud).

Ces marges de recul visent notamment à faciliter les travaux futurs sur ces voiries (élargissement ou aménagement des intersections par exemple).

La commune dispose par ailleurs d'un maillage de voies communales qui dessert l'ensemble du territoire. On constate une bonne qualité générale des voies.



La RD 6



La RD 8

## 4.2. Modes de transport

A Pommerit-Jaudy, le transport collectif ne concerne que le transport scolaire.

La Communauté de Communes du Pays Rochois a mis en place un car de ramassage scolaire au bénéfice du regroupement pédagogique intercommunal. Le car stationne momentanément devant l'entrée de l'école et permet aux écoliers de monter et de descendre en toute sécurité.

Plusieurs lignes de transport collectif assurent la desserte du Lycée Pommerit :

Les lignes quotidiennes concernent uniquement le Trégor. Au départ de Tréguier, point de ralliement de toutes les lignes du Trégor, un car du Conseil Général des Côtes d'Armor assure une navette vers le lycée Pommerit matin et soir.

La ligne 7 Tibus du Conseil Général des Côtes d'Armor Lannion/Paimpol s'arrête à l'entrée du lycée Pommerit. Les élèves peuvent par ailleurs utiliser les transports scolaires du lycée Pommerit le week-end. Les huit lignes de cars qui desservent toute la Bretagne sont adaptées chaque année. Les gares SNCF de Guingamp et de Dinan sont elles aussi desservies pour les élèves " hors-Bretagne ".

Un bus scolaire transportant les élèves au collège et lycée de Tréguier et Pontrieux dessert la commune.

La voiture reste le mode de transport privilégié en milieu rural. Elle assure l'essentiel de la mobilité. 67% des ménages en résidence principale possèdent au moins un véhicule (dont 34% possèdent 2 véhicules) et plus de 68% des actifs ayant un emploi utilisent leur voiture particulière pour se rendre au travail. Du covoiturage s'organise spontanément sur la commune. Les espaces de stationnement existants au bourg sont en mesure de répondre à ce besoin étant donné la petite taille de la commune.

Les piétons peuvent se déplacer en toute sécurité sur les trottoirs de la rue de l’Eglise. Et, le projet de requalification des rues de la gare et de l’Ecole, en cours, permettra d’améliorer les déplacements piétons en direction de l’école, de la salle des sports ou encore de la boulangerie. Parmi les circuits pédestres communaux, l’un d’eux traverse le bourg, empruntant les rues de Saint Antoine, de l’Eglise et de Lann Véac.

Les cyclistes roulent sur la chaussée. Les enquêtes ont permis d’observer un usage relativement important du vélo. Des écoliers mais aussi une partie de la clientèle de la boulangerie se déplacent en deux-roues.

### 4.3. Déplacements

Seules les RD 6 et 8 bénéficient de comptages routiers réguliers.

La RD 6, sur son tronçon entre la Roche-Derrien et le bourg, supportait un trafic de 5283 véhicules par jour en 2006, dont 8,2% de poids lourds. Dans le bourg de Pommerit-Jaudy, ce trafic se scinde ou provient de deux axes : RD 6 et RD 8.

La RD 8 (Pommerit-Jaudy-Guingamp), 3769 véhicules/jour en 2006, dont 7% supporte un trafic plus important que la RD 6 entre Pommerit-Jaudy et Pontrieux (2465 véhicules/jour dont 6% de poids lourds).

La présence de nombreuses exploitations agricoles de taille importante et des carrières du Jaudy contribue au trafic d’engins lourds.

Sur la période 2001 à 2005, 6 accidents corporels de la circulation sont à déplorer sur la commune. 4 de ces accidents se sont produits sur la RD 6, dont 2 au niveau de l’accès au CFA. Le traitement de cet accès bénéficie déjà d’un aménagement, une voie spécifique ayant été créée pour tourner à gauche, formant une intersection en T bénéficiant d’une bonne visibilité.

On observe une vitesse élevée des véhicules dans le bourg sur la RD 8 (rue de l’Argoat). Conjuguée à l’existence d’accès directs de riverains, d’intersections avec d’autres rues sur cette rue et d’un tracé non rectiligne sur certains tronçons, cette vitesse est source d’insécurité. Ce problème se pose également au niveau de la zone artisanale située au Sud du bourg.

Le bourg a bénéficié d’un réaménagement au niveau de la rue de l’Eglise, de la rue de l’école et de la rue de la gare..

Le bourg dispose d’une offre de stationnement composée de stationnement linéaire et d’aires de stationnement à proximité des équipements (mairie, écoles, stade, rond-point d’entrée de bourg, etc.), même s’ils ne sont pas toujours bien signalés.

### 4.4. Autres réseaux

Sur l’emprise de la commune, RTE exploite plusieurs lignes à haute tension :

- Ligne 63kV Guézennec-Rospéz
- Ligne 63kV Guézennec-Minihy-Paimpol.

Dans ce cadre, les projets de constructions dans le P.L.U. révisé devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable et les services de RTE devront être consultés avant réalisation.



Poids lourds dans le bourg



Rue de l’église réaménagée



Rue de la gare en travaux

Le réseau d'adduction d'eau potable est alimenté par un réservoir situé au Nord du bourg. Les conduites d'eau potable sont gérées par le syndicat d'alimentation en eau potable de Kerjaulez. La collectivité projette la mise en place d'un réseau de gaz naturel.

### **Infrastructures et déplacements**

- Un bon maillage du territoire par une voirie de bonne qualité.
- Des contraintes liées à certaines infrastructures (marges de recul et limitation des accès sur certaines RD, lignes électriques, etc.).
- Une prédominance de la voiture particulière dans les déplacements.
- Des problèmes de sécurité liée à une vitesse encore excessive sur la RD 8 en agglomération.
- La requalification du bourg engagée depuis plusieurs années.



- Création de nouvelles activités économiques (la carrière, zone artisanale).
- Développement du bourg sous forme de lotissements.

En 2008, on recense une densité moyenne de 60,2 habitants par km<sup>2</sup>, contre une moyenne de 84,6 habitants par km<sup>2</sup> pour le Département.

## 5.2. Le bourg

Le bourg initial se développe de part et d'autre de l'église, principalement le long des rues de l'Eglise, de l'Ecole et de la Mairie. Cette partie ancienne se caractérise par des alignements bâtis remarquables dont l'implantation ordonnée structure les rues du bourg. En outre, la volumétrie régulière (en R+1+C) contribue à l'homogénéité du centre-bourg. Enfin, l'usage répété des mêmes matériaux, la pierre pour les façades et l'ardoise pour les toits, participe à cette unité.

L'organisation linéaire du bourg implique l'absence de centralité qui se traduit traditionnellement par la présence d'une place de bourg, lieu de rencontre et de convivialité. Néanmoins, la configuration peu dense du secteur au Nord de l'Eglise et la destruction récente d'un bâtiment communal offre l'opportunité d'une restructuration dans ce sens.



*Rue de l'Eglise (RD6)*



*Rue de l'école*



*Secteur au Nord de l'église*

Le bourg a ensuite poursuivi son développement sous une forme en rupture par rapport au bâti ancien : implantation des habitations en milieu de parcelle, hauteur souvent limitée à R+C, architecture néo-bretonne, densité beaucoup plus faible. L'habitation individuelle est la règle.



*Urbanisation linéaire*



*Lotissement de Kerdrez*



*Lotiss. du Rest*



*Lotissement du Prajou*

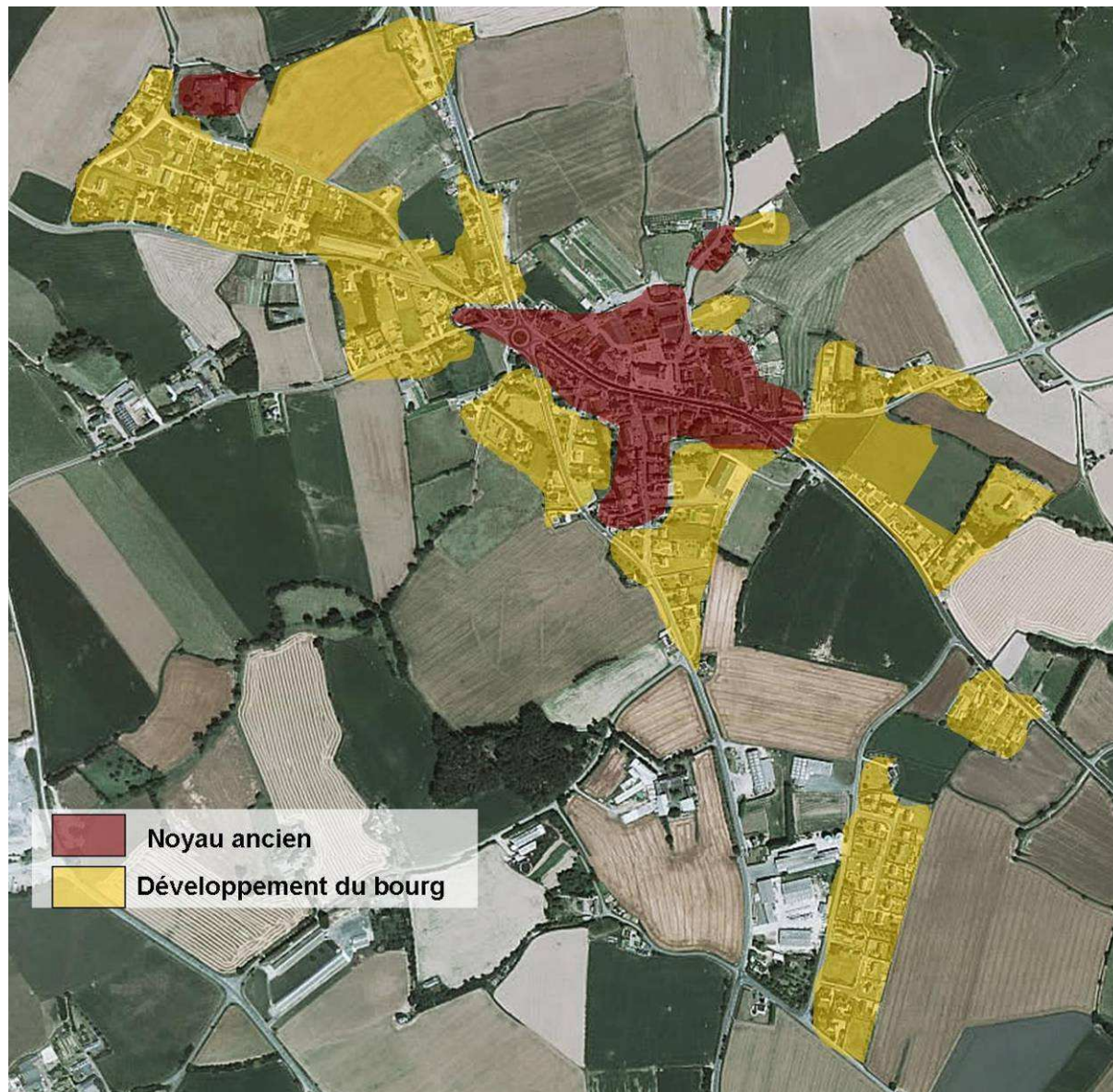


*Lotissement de Ty Toul*



*Implantation en dent creuse très consommatrice d'espace*

Tandis que les initiatives privées se sont essentiellement localisées le long des voies ou en dents creuses (espaces disponibles insérés dans le tissu urbanisé), les opérations de lotissement à l'initiative de la commune ont pris une forme plus compacte. Ces dernières sont situées à l'extérieur du bourg, la collectivité ayant localisé ces opérations en fonction des opportunités foncières. Les tailles moyenne de terrain par habitation sont variables : entre 500 m<sup>2</sup> et plus de 1900 m<sup>2</sup> en lotissement, pour une moyenne d'environ 800 m<sup>2</sup> par habitation.



Il résulte de ce développement une forme urbaine très étalée et découpée, avec des quartiers Nord en retrait de l'agglomération principale, d'une superficie presque équivalente à celle du bourg.

Le bourg subit directement les incidences des routes départementales :

La RD 6 le traverse d'Ouest en Est, formant la rue principale, dite rue de l'Eglise. Cette voie constitue l'épine dorsale du bourg. A tel point qu'elle induit la morphologie générale de l'agglomération, c'est-à-dire en « village-rue ». Elle distribue un ensemble de routes secondaires desservant les équipements vers le Nord ou vers le Sud. La voie a été récemment aménagée en traversée de bourg.

La RD 8 a une forte influence sur l'organisation et sur la circulation du bourg dans la mesure où elle marque la limite méridionale.

Le bourg présente une vocation résidentielle et rassemble équipements et commerces de proximité.

### 5.3. Les hameaux

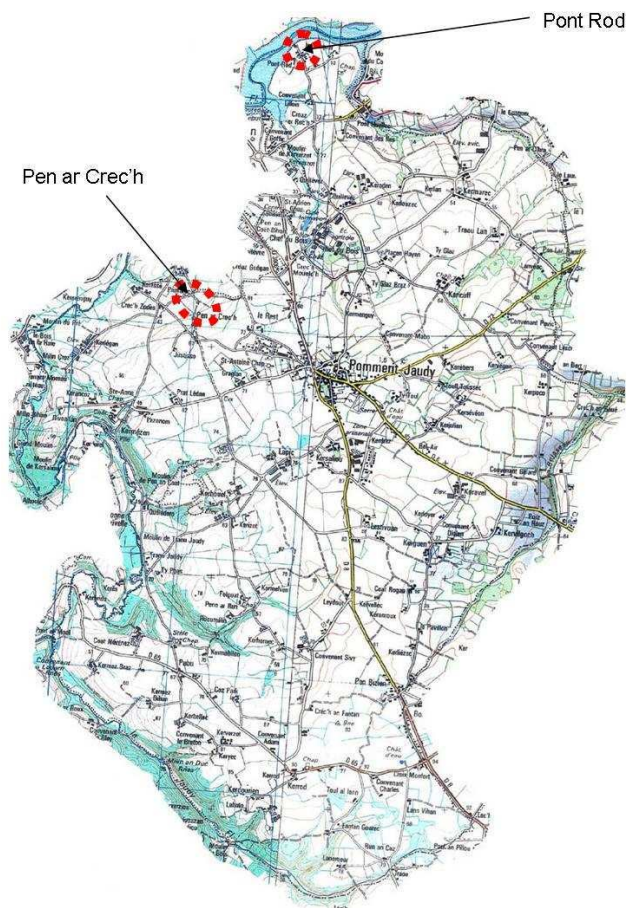
Les hameaux à vocation résidentielle sont peu nombreux sur la commune en raison de l'importance de l'activité agricole en campagne. Ainsi, seuls deux hameaux disposaient d'une affectation urbaine au document d'urbanisme précédent.

#### ➤ **Pont-Rod**

Ce hameau se compose d'une quinzaine d'habitations, implantées de part et d'autre de la voie communale n°3 et des chemins ruraux n° 100 et 101 qui viennent s'y brancher.

Il est situé à l'extrême Nord du territoire communal, sur un site sensible à proximité du Jaudy. La partie Nord du hameau est d'ailleurs intégrée dans le périmètre du site Natura 2000 lié à l'estuaire du Jaudy. Pont-Rod se trouve plus proche du bourg de la Roche-Derrien que de celui de Pommerit-Jaudy, dont il est distant de 2,8 km.

Le hameau abrite plusieurs installations liées à l'activité horticole (serres). Les habitations présentent différentes formes architecturales : bâti ancien en pierre, maisons néo-bretonnes, maisons en bois. A noter une forte présence de talus-murs dans le hameau. Ce secteur est apte à recevoir des systèmes autonomes d'assainissement.



A 150 m du hameau à l'Est se trouve le manoir du Cosquer qui dispose d'un ensemble de constructions remarquables sur le plan patrimonial. Cet ensemble est visible depuis le chemin rural n°101.



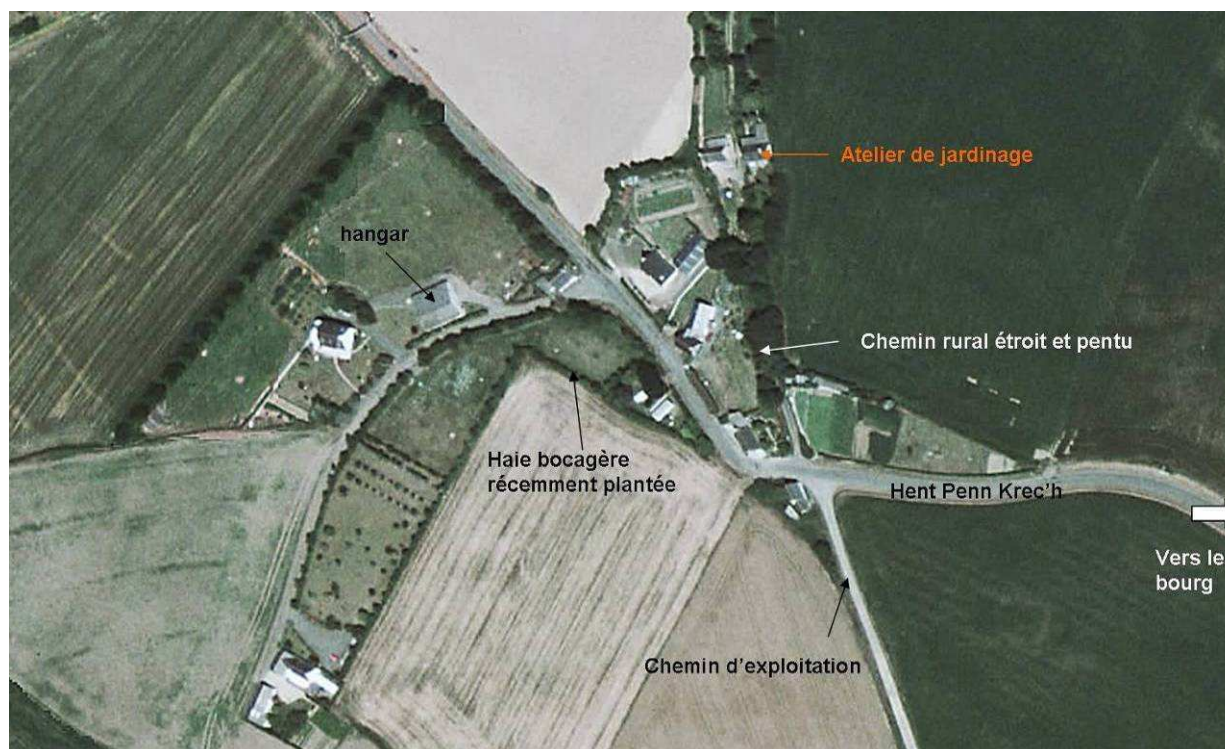
➤ **Pen ar Crec'h**

Le hameau de Pen ar Crec'h se situe à 1 km à l'Ouest du centre-bourg de Pommerit-Jaudy, et à seulement 300 m du lotissement du Rest. Il est desservi par la Hent Penn Krec'h, voie communale sur laquelle se branche les chemins ruraux n° 167 (en impasse vers le Sud-Ouest) et 68 (chemin étroit et pentu limité par de hauts talus bocagers).

Pen ar Crec'h est implanté sur le haut de la rupture de pente correspondant à la vallée du Jaudy. Cette situation topographique, conjuguée à la présence de vastes parcelles agricoles autour du hameau, génère des vues lointaines vers le Nord et vers l'Ouest.

Le hameau se compose d'une dizaine d'habitations, avec une majorité de constructions récentes. Un atelier de jardinage se situe en limite Nord du hameau

Ce secteur est apte à recevoir des systèmes autonomes d'assainissement.



➤ **Ecarts**

En dehors de ces hameaux à dominante résidentielle, le territoire communal est marqué par une urbanisation diffuse. Il s'agit de quelques habitations regroupées autour d'une chapelle (Kerrod, Pabu) ou de corps de ferme (Pen Bizien) mais le plus souvent de sièges d'exploitation agricole. En campagne, l'essentiel des constructions correspond à du bâti ancien, lié à cette activité.

➤ **Lycée Pommerit**

Le Lycée Pommerit, au Nord du territoire communal dispose d'infrastructures importantes liées à l'enseignement, à la vie scolaire et à l'hébergement des élèves (internat de 700 places).



#### 5.4. Le patrimoine bâti

Pommerit-Jaudy ne dispose pas de monuments historiques classés ou inscrits sur son territoire mais présente un patrimoine bâti remarquable par sa qualité (bon état de conservation, restaurations respectueuses), sa diversité (manoirs, corps de ferme, habitations, chapelles, calvaires, talus-mur) et sa densité (presque chaque site bâti présente un intérêt patrimonial), qui témoigne de la richesse passée de la commune.

La commune est cependant concernée dans sa partie Nord par un projet de site classé couvrant les estuaires du Jaudy et du Trieux.

Les commentaires qui suivent sont issus en partie du Tome II de l'ouvrage *Le patrimoine des communes des Côtes d'Armor* aux éditions Flohic (1998) et du service régional de l'inventaire de Bretagne.

##### Château de Kermezen

Le château de Kermezen, en granit et schiste, est bâti à l'emplacement d'un manoir du XIII<sup>ème</sup> siècle dont il subsiste encore quelques vestiges. La façade du château a fait l'objet d'une première restauration au XVII<sup>ème</sup> siècle. De nombreuses fenêtres ont été ajoutées à l'édifice lors d'une nouvelle restauration, au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle.

Une chapelle en schiste de 1638 jouxte le château. Dans cette chapelle funéraire sont inhumés tous les descendants de la famille de Kermel, qui occupe le château depuis au moins depuis 1624 et possèdent les terres depuis 1467. Les armoiries de la famille de Kermel, originaire du manoir de Kermel, à Pleubihan, sont peintes sur des murs intérieurs de la chapelle. Y figurent toutes les alliances de cette famille, depuis son arrivée à Pommerit-Jaudy.

Une tour de défense percée de meurtrières, située à l'entrée du château, est l'unique vestige du manoir sur lequel est reconstruit le château. Reliée au corps principal par un bâtiment désormais disparu, sa position permet de surveiller les terres à découvert. Une tour similaire est reconstruite de l'autre côté de l'entrée, par souci de symétrie.

La pierre du fronton de la porte d'entrée porte les armoiries de la famille de Kermel. Leur devise, 'audacibus audax', peut se traduire par : je ne cède en rien aux plus braves.



La propriété comprend également un pont en acier du début du XXème siècle. Ce pont présente la particularité d'avoir été dessiné par l'architecte de la tour Eiffel, que le comte de Kermel avait rencontré en vacances, alors qu'ils séjournèrent dans le même hôtel. Le château et le parc sont privés. Le château abrite des chambres d'hôtes.



### Manoir de Cosquer

Ce manoir en pierre du XVIIème siècle est caractéristique de l'architecture rurale du pays, avec sa tour d'escalier ronde. Son origine remonte aux familles Launay de Toureault, Bourblanc d'Apreville et Cornulier-Lucinière. Avec ses dépendances, il entoure une cour carrée. A proximité du manoir se trouve la chapelle du Folgoat-Pontrod (XVIIème siècle).



### Manoir de Coatnévez

Le manoir actuel, en granit et en schiste, est rebâti en 1944 sur les ruines d'un manoir du XVIe siècle. Il abrite pendant la Seconde Guerre mondiale des maquisards. Découverts par les Allemands, certains d'entre eux sont ligotés et brûlés vifs tandis que le manoir et ses dépendances sont incendiés.

Une stèle en granit rose de 1944, située à Pabu, rappelle la mémoire des onze maquisards tués le 9 juillet 1944, lors de l'attaque de Coatnévez par des soldats allemands. Le maquis de Coatnévez comptait cent cinquante-cinq résistants.

Les seigneurs de Coatnévez sont les fondateurs de la chapelle Saint-Pabu ou Saint Tugdual (XVIIIème siècle), restaurée en 1853.



### Manoir de Kersaliou

Le manoir, en granit et schiste du XIVème siècle, présente un imposant porche qui traverse le corps des bâtiments de biais et donne accès à la cour intérieure. Il conserve sa façade, percée de petites ouvertures en plein cintre, et des



cheminées anciennes. Le nom de Kersaliou vient du celtique sal, résidence seigneuriale. Les seigneurs des lieux exercent dès le XIII<sup>ème</sup> siècle une influence prépondérante à la Roche-Derrien, où ils jouissent du droit de basse, moyenne et haute justice.

#### Manoir de Kéricuff

Le manoir de Kéricuff et l'ensemble bâti qui l'environne représentent un intérêt patrimonial certain. On y observe notamment une grange dont la spécificité réside dans les deux colonnes de granit soutenant les linteaux en bois. La chapelle funéraire en pierre du XVII<sup>ème</sup> est construite dans le style Renaissance. La famille Tigeon y est inhumée depuis le début du XIX<sup>e</sup> siècle. Son enclos renferme un calvaire où sont sculptés quatre personnages. Un calvaire joute la chapelle.



#### Château du Chef-du-Bois

Le château de Pen-ar-Hoat, chef du bois en breton, est construit sur l'emplacement d'un ancien manoir dit du Plessis, qui est le lieu de naissance d'Azo Du Plessis, épouse d'Héloury et mère de Saint Yves. Seul un colombier subsiste de ce manoir. La construction du château, qui date de 1867, est une importante entreprise. De nombreux pommeritains améliorèrent leurs revenus en participant au transport des pierres de l'Île Grande déchargées à Pont Rod. Depuis 1962, le château est affecté à l'enseignement agricole. Il accueille le Lycée Pommerit.



#### Moulins

11 moulins ont été recensés sur la commune dont les moulins à eau de Kermezen, Bourette, Penancoat, Coat-Nevez (ou Coat-Nevez), Trojody, Poulouhou, de Paul, du Romain, de Trézéan.

Le moulin de Trézéan, en pierre et bois de hêtre, est situé à la limite de Pommerit-Jaudy et de Ploëzal, en bordure du Bizien. À l'origine, la maison attenante est alors recouverte de chaume et les dépendances de tuiles. Vers 1927, le moulin ne parvient plus à satisfaire le besoin en farine des boulangers, le meunier doit abandonner sa licence de blé et moudre uniquement des céréales secondaires. Après la Seconde Guerre Mondiale, les fermiers achètent des concasseurs, ce qui entraîne l'abandon total du moulin. D'un diamètre de 4 m, la roue comporte 36 godets. Les meules et les roues dentées d'origine sont à l'intérieur du moulin.



### Pont au Launay

Le pont en pierre qui surplombe la route de Pen-ar-Hoat est le dernier vestige de la ligne de chemin de fer. La réalisation de celle-ci commence en 1902. Établie entre Plouëc-du-Trieux et Tréguier, elle fonctionne de 1905 à 1939. Le trafic est constitué de charbon, de pommes, d'engrais et de lin.



### Ferme de Coat Rogan

La porte de l'habitation, encadrée de deux pilastres et coiffée d'un fronton mouluré, est conçue dans le style Renaissance. La ferme de Coat-Rogan est au XVI<sup>e</sup> siècle un relais de poste.



### Église Saint-Pierre-ès-Liens

L'élément le plus ancien de cette église est la base de la tour, érigée en 1742. La nef et le transept sont construits entre 1842 et 1849.



### Chapelle Saint-Antoine

Le chœur de cette chapelle est l'élément le plus ancien, tandis que la nef est érigée un siècle plus tard. La chapelle possède cinq fenêtres à linteaux échancrés, caractéristiques du XVIII<sup>e</sup> siècle. La chapelle abrite un tableau, œuvre du peintre Anthoine Caffrely et daté de 1788. La peinture sur mur intitulée "Vie de saint Antoine", œuvre du peintre Ernest Perrot, date de 1937.



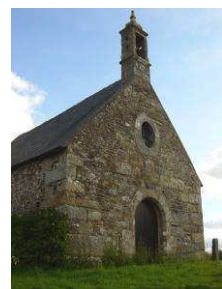
### Chapelle Saint-Dogmaël de Kerozeth

Cette chapelle, située près de Kerrod, date du XVI<sup>e</sup> siècle. Le clocher mur a une chambre de cloche.

Un calvaire a été élevé à proximité de la chapelle.

### Chapelle de Folgoat-Dewet

Située au lieu-dit Pen an Run, cette chapelle date du XVIII<sup>e</sup> siècle. Un calvaire a été élevé à proximité.



### Croix de Croas-ar-Loro

Cette croix, qui porte gravée sur le socle la date de sa restauration, 1828, se trouve au milieu de la voie romaine. En breton, Croas-ar-Loro signifie croix des lépreux. En effet, une léproserie existait à proximité, et la croix marquait la limite que les lépreux ne devaient pas franchir.

### Croix de Croas-Person

Brisée à la Révolution, cette croix monolithique est reconstruite ensuite. Le Christ porte une jupe à la taille, ce qui est caractéristique des représentations christiques sous Louis XIV.



### Calvaire à Ru

Ce calvaire est démantelé à la Révolution. Il est remonté vers 1820, sur un fût de granit de dimensions plus massives qu'à l'origine. Aux quatre angles du socle, sont sculptés les apôtres Pierre, Paul, André et Jacques.

Outre les calvaires cités ci-dessous, de nombreux autres existent sur la commune, témoignant de la dévotion religieuse de la population.

Pommerit-Jaudy dispose également de très nombreux corps de ferme en pierre de qualité, disséminés sur l'ensemble du territoire communal : Ty Glas Bras (1743), Kermenguy (1781), Kerviglos (1716), Kervellec (1773), Lézonan (1706), Kerrouel (1654), etc. Ces ensembles sont généralement en bon état, les habitations ayant souvent fait l'objet de restaurations respectueuses tandis que les dépendances ont été transformées en habitation, en gîtes ou ont conservé leur qualité d'annexes. De nombreuses granges situées au sein de périmètres d'exploitation en activité ont été recensées comme intéressantes du point de vue patrimonial. La loi Urbanisme et Habitat permet de repérer le bâti présentant un intérêt architectural afin permettre sa transformation en habitation une fois l'activité agricole cessée. Cette disposition vise à favoriser la réhabilitation du patrimoine local.



La qualité patrimoniale des maisons de bourg anciennes est également à souligner.

Enfin, ce que l'on nomme « petit patrimoine » est également présent sur le territoire communal : nombreux linéaires de talus-mur, puits, rutoirs, lavoirs, etc.

La planche de photographies, page suivante, illustre la richesse et diversité du patrimoine pommeritain.

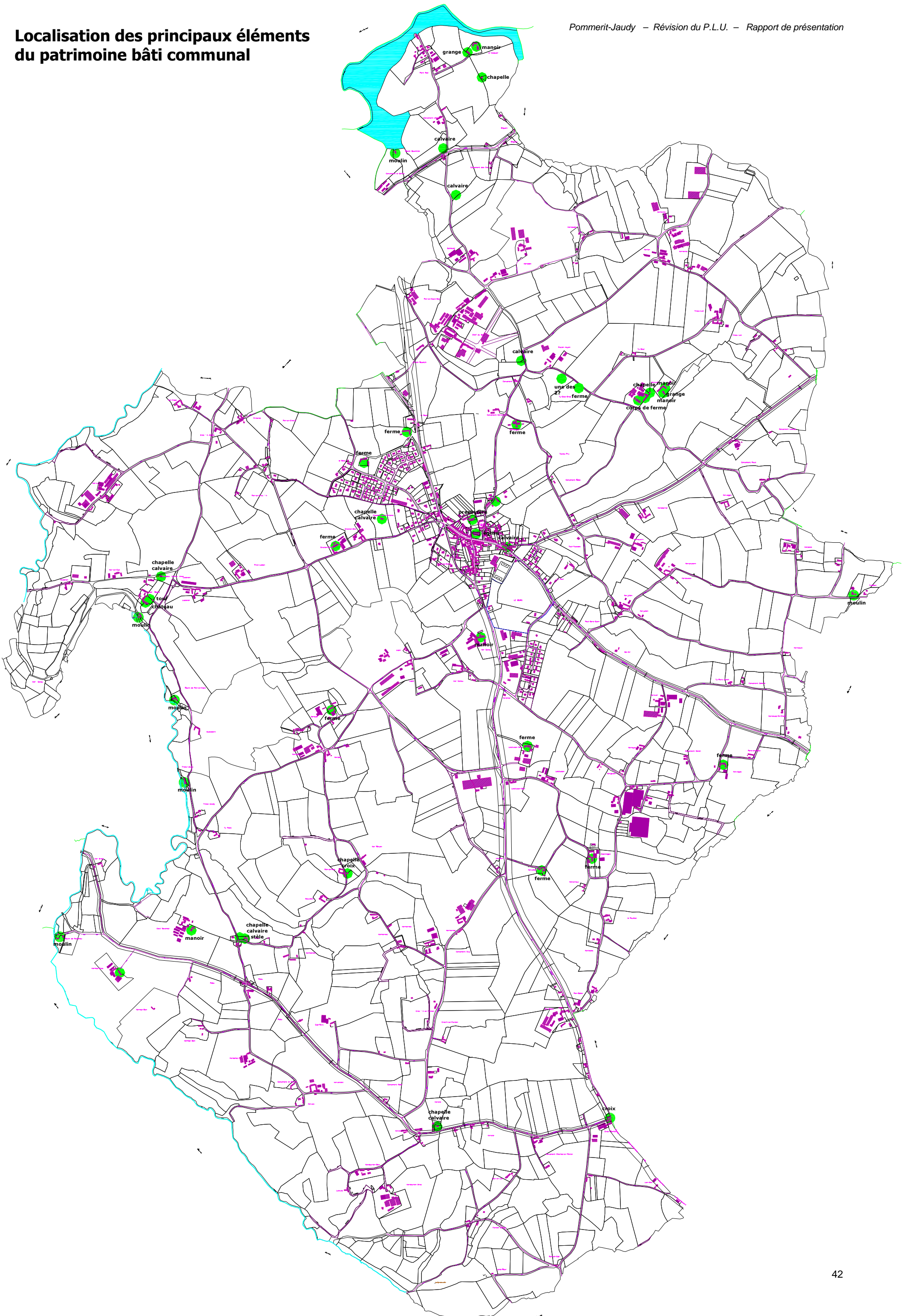


*Diversité et richesse du patrimoine bâti communal*

### **Urbanisation et architecture**

- Un bourg ancien homogène présentant un bâti de qualité mais sans centralité marquée.
- Une agglomération très étalée et découpée.
- La traversée de routes départementales dans le bourg à la source de dangers et d'une rupture dans le tissu urbain.
- Des hameaux résidentiels rares : Pont Rod et Pen ar Crec'h.
- Des écarts très nombreux disséminés sur l'ensemble du territoire en lien avec l'activité agricole.
- Un patrimoine bâti remarquable par sa qualité, sa diversité et sa densité.

# Localisation des principaux éléments du patrimoine bâti communal



## 6. Données économiques

### 6.1. La population active et l'emploi

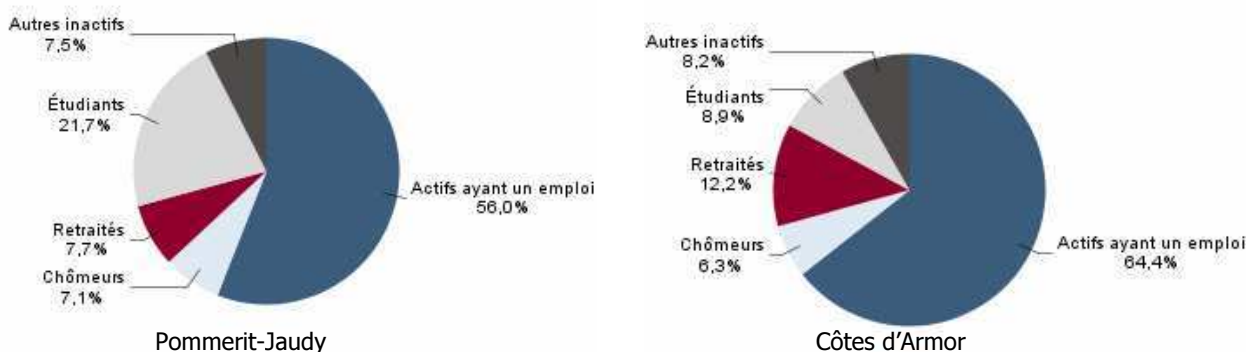
La population active a augmenté de près de 36% entre 1999 et 2008 avec 534 actifs en 2008, contre 394 en 1999 mais sa part dans la population totale est stable (63%).

En 2008, sur 534 actifs, 473 était recensés comme actifs occupés, c'est-à-dire ayant un emploi, et 60 comme chômeurs, soit 7,1% de la population des 15-64 ans, contre 8,9% pour les Côtes d'Armor.

La population inactive parmi les 15-64 ans représente en 2008 36,8% de la population, soit une proportion supérieure à la moyenne départementale qui s'élève à 29,3%. Cette différence s'explique par l'importance de la population étudiante, qui représente près de 22% des 15-64 ans. Ce taux exceptionnel pour une commune rurale est lié à la présence du Lycée Pommerit (CFA) sur le territoire de Pommerit-Jaudy. La part des retraités pour cette même population est en revanche inférieure à la moyenne départementale.

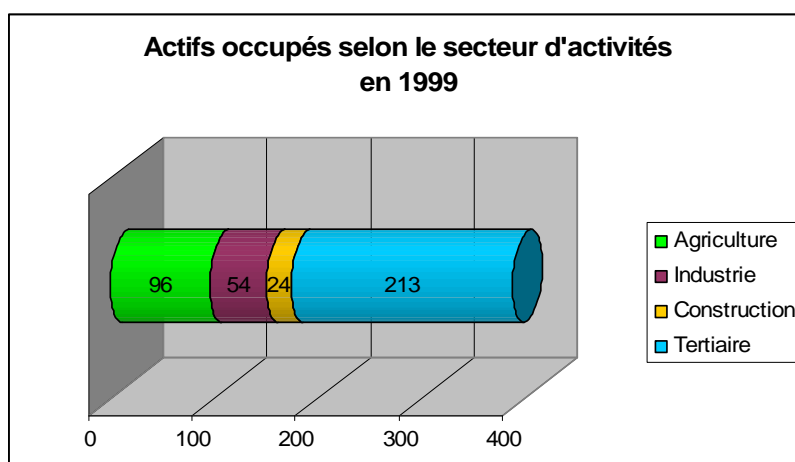
Pommerit-Jaudy compte en 2008 418 emplois sur son territoire, contre 419 en 1999. Il existe ainsi 87,9 emplois à Pommerit-Jaudy pour 100 actifs pommeritains, taux également remarquable pour une commune de l'importance de Pommerit-Jaudy. 30,6% des actifs pommeritains travaillent à Pommerit-Jaudy, notamment en raison d'une agriculture forte avec 31 exploitations professionnelles en 2008 et de 150 emplois fournis par le CFA. La carrière emploie par ailleurs une quinzaine de personnes.

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2008

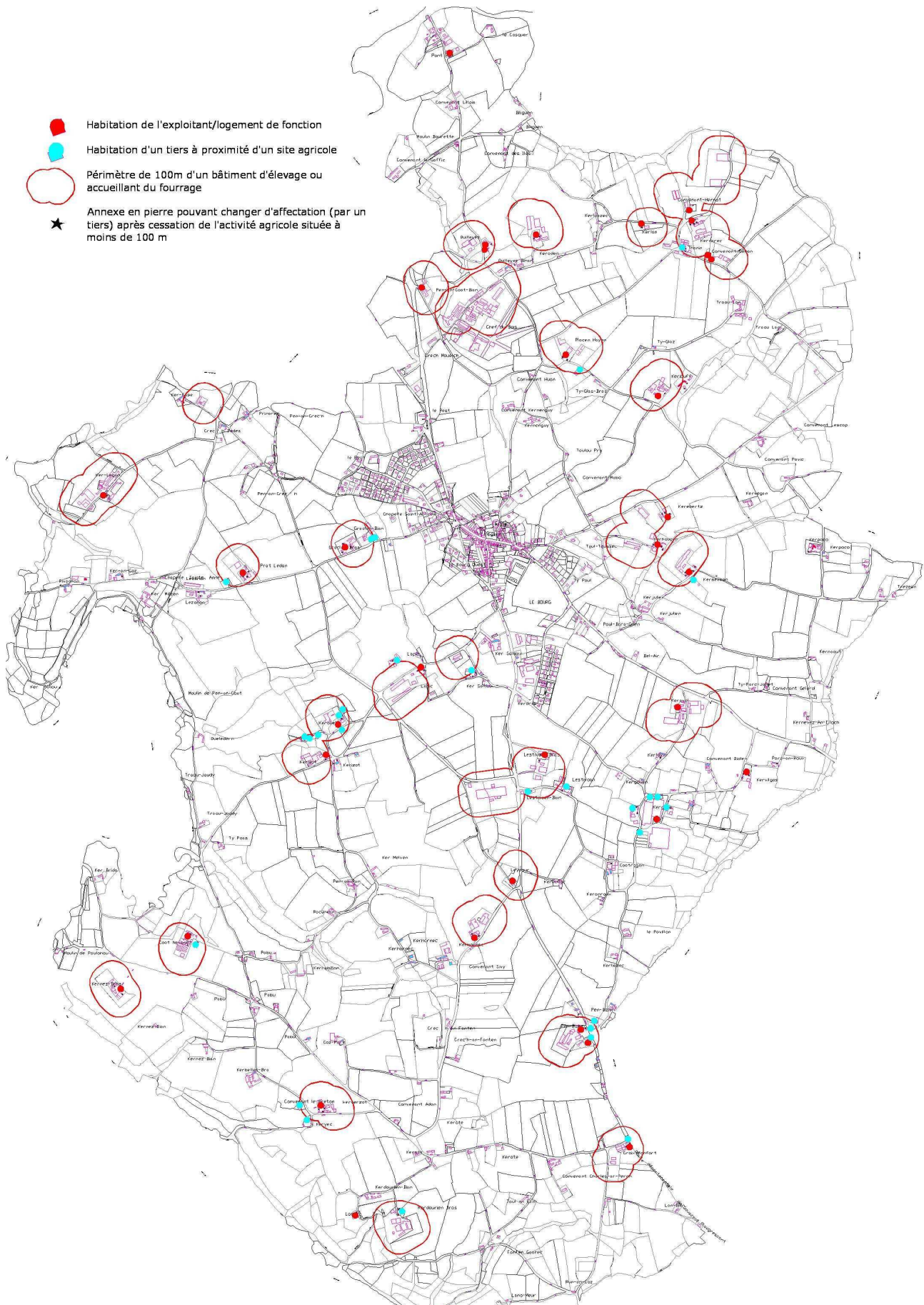


Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

L'agriculture emploie encore un nombre très important d'actifs, près de 25% de la population active occupée en 1999 contre 4% en France (les données plus récentes ne sont pas diffusables par l'INSEE).



## 6.2. Le secteur agricole



L'activité agricole est très importante sur la commune. Les exploitations sont réparties sur l'ensemble du territoire, comme en témoigne la carte page précédente.

➤ **Territoire agricole communal**

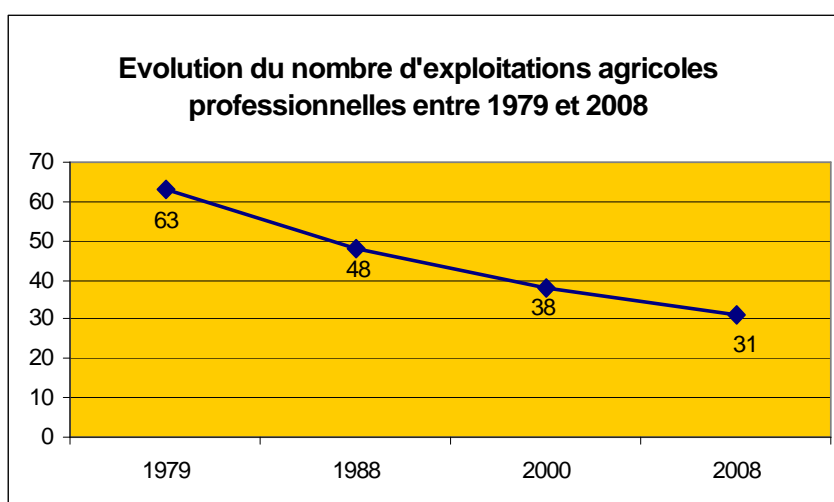
En 2000, 1623 ha sont affectés à l'activité agricole (SAU communale), soit environ 80% du territoire communal. En 2010, la SAU se stabilise à 1624 ha. Après avoir subi une baisse entre 1979 et 1988, la superficie agricole utilisée est en hausse, contrairement à ce qu'on observe au niveau départemental, où la SAU des exploitations a diminué continuellement.

	1979	1988	2000
SAU en ha	1550	1475	1623
SAU/surface totale Pommerit-Jaudy	76%	72%	80%
SAU/surface totale Département	71%	67%	66%

➤ **Nombre, évolution et production des exploitations agricoles**

38 exploitations agricoles professionnelles étaient recensées en 2000 (RGA), soit une diminution de près de 40% du nombre d'exploitations entre 1979 et 2000.

Cette baisse importante est un phénomène que l'on retrouve à différentes échelles et qui marque un regroupement des exploitations agricoles et non une baisse de l'activité. Cette tendance et sa force sont même davantage visibles au niveau du canton de la Roche Derrien, qui a observé une baisse de plus de 45% du nombre de ses exploitations professionnelles.



En 2008, Pommerit-Jaudy compte 37 sites d'exploitation dont 31 sièges d'exploitations. Le porc est la production dominante (20 sites d'exploitation) puis le lait (8 sites) et les légumes (6 sites et environ 120 ha emblavés en légumes en 2008, dont 86 ha exploitées par les agriculteurs de la commune.) On dénombre également des exploitations spécialisées dans la volaille (poules pondeuses, couvoir, dinde), dans l'horticulture ou le fromage de chèvre. Pommerit-Jaudy dispose également d'un centre équestre et d'un chenil SPA rattachés au CFA.

➤ **Structures foncières et statut des exploitations agricoles**

Les exploitations agricoles ont des structures foncières de dimensions variables.

La surface moyenne par exploitation professionnelle était de 41 ha en 2000, ce qui équivaut à la moyenne cantonale.

Sur 31 exploitations en 2008, moins d'un tiers dispose d'un statut individuel.

➤ **Population agricole active**

La population des chefs d'exploitation et coexploitants de la commune était légèrement moins âgée que celle du département. 18% avait plus de 55 ans en 2000 à Pommerit-Jaudy contre une moyenne départementale de 21%. 65 chefs d'exploitations, dont 45 à temps complets, gèrent les 38 exploitations de la commune en 2000. En 2006, l'âge moyen des exploitants est de 45 ans.

En 2000, la main d'œuvre agricole totale était évaluée à 114,5 personnes : 45 chefs, 66 Unités de Travail Annuel (UTA) familiales et 59 salariés UTA.

**Un nouveau recensement général agricole est en cours et permettra de disposer prochainement de données actualisées.**

### 6.3. L'artisanat et l'industrie

L'artisanat et l'industrie fournissent un certain nombre d'emplois sur la commune.

Ces activités se sont développées notamment dans la zone d'activités artisanales communale de Kerdrez. Celle-ci accueille ainsi 4 entreprises : brocante, coopérative agricole du Trieux, Point P et STT, spécialisée dans la tôlerie. Elle ne présente plus de disponibilités pour de nouvelles entreprises mais permet à celles déjà implantées de s'étendre. Elle se situe à un peu plus de 500 m au Sud du centre-bourg, en bordure de la RD8. On accède aux entreprises depuis cet axe par des accès directs (pas d'aménagement de tourne à gauche) mais également depuis le chemin rural qui limite la zone à l'Est.



*Zone artisanale communale côté RD 8*



*Zone artisanale communale côté chemin rural*

On observe que ce site d'activités n'a pas fait l'objet d'une réflexion d'ensemble sur la question de l'intégration paysagère des entreprises : forte visibilité des espaces de stockage, clôtures, etc.

D'autres établissements sont implantés en dehors de cette zone : 2 entreprises de maçonnerie, localisées dans le bourg et une entreprise de menuiserie en attente de reprise, implantée au Nord du bourg. La commune accueille également les Carrières du Jaudy au lieu-dit « Queledern », qui exploite des matériaux de remblais au Sud-Ouest du bourg. La carrière dispose d'un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter de 2009 pour 30 ans.



La communauté de communes du Pays Rochois gère le parc d'activités communautaire de Kerverzot situé à cheval sur Pommerit-Jaudy et la Roche-Derrien. Il s'agit du seul parc d'activités communautaire de la communauté de communes. Une extension a été aménagée récemment sur Pommerit-Jaudy et tous les terrains ont été vendus. La communauté de communes projette de poursuivre le développement de ce parc d'activités vers le Sud, en continuité avec le site existant.

## 6.4. Les commerces et services

Les activités commerciales se concentrent dans le bourg, et tout particulièrement dans la rue de l’Eglise. A l’une des extrémités, le restaurant crêperie-pizzeria « La Pommeritaine » côtoie le bar-tabac-presse-petite restauration « Le Jaudy ». A l’autre extrémité de la rue, un bar-restaurant épicerie « An Distro » se prolonge en restaurant. Tous ces commerces disposent de places de stationnement le long de la rue.

Une boulangerie-pâtisserie s’est implantée dans la rue de la Gare. Elle marque la volonté de revitalisation du bourg par la réouverture d’un commerce de proximité.

La commune bénéficie de la présence d’un médecin généraliste et d’une infirmière dans le bourg.



## 6.5. Le tourisme

Pommerit-Jaudy est dotée d’un certain nombre d’attraits sur le plan paysager et patrimonial et bénéficie de la proximité du littoral. L’activité touristique est centrée sur l’hébergement et le tourisme vert (randonnées).

La commune dispose de plusieurs structures d’accueil des touristes : ferme auberge de Coat-Rogan, camping à la ferme « Les hortensias » à Lestivoan Bras, chambres d’hôtes au château de Kermezen, gîtes (Pen ar Crec’h, Clos Meur, Croas Guegan, Lestivoan Bras, Kerliéze, Rivoallan, etc.), 84 résidences secondaires en 2008.

Au total, en 2008, Pommerit-Jaudy compte 17 gîtes ruraux, 2 chambres d’hôtes, 3 meublés Clé vacances.

La création de cette offre d’hébergement favorise la réhabilitation du patrimoine bâti.

Les commerces du bourg bénéficient des retombées touristiques.

Cette activité d’hébergement fonctionne bien sur la commune. En effet, la demande des touristes durant l’été est relayée par celle des étudiants du lycée Pommerit le reste de l’année.

### Economie

→ Un emploi local développé au regard de la taille de la commune, porté par l’agriculture, le CFA et les entreprises en lien avec le bâtiment ou l’agriculture.

→ Une agriculture dynamique avec 36 exploitations spécialisées dans les productions animales (porcs, lait, volailles).

→ Une zone artisanale communale presque remplie.

→ L’extension du parc d’activités communautaire de Kerverzot en cours sur Pommerit-Jaudy.

→ Des commerces et services concentrés au bourg satisfaisant les besoins élémentaires.

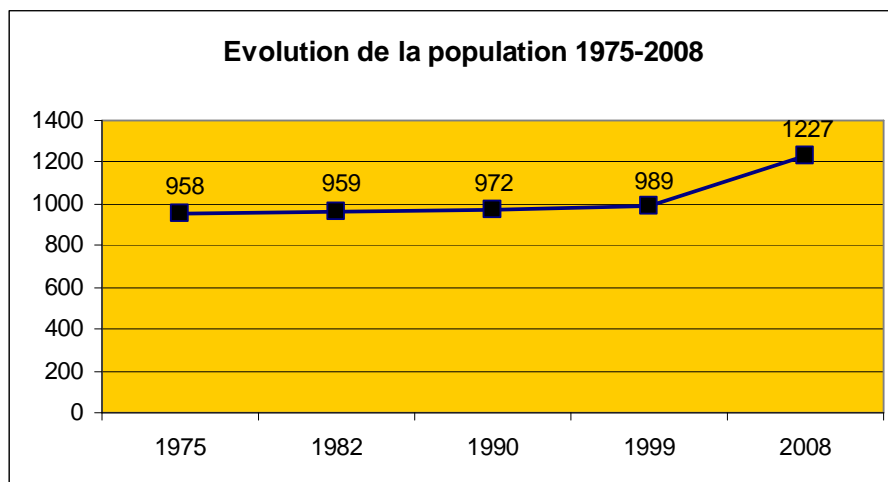
→ Un tourisme ciblé sur la randonnée, le patrimoine et la proximité du littoral, bénéficiant de nombreuses structures d’hébergement.

## 7. Données socio-démographiques

### 7.1. Démographie

#### ➤ Une longue croissance démographique

Pommerit-Jaudy gagne en population depuis 1975 et compte ainsi 1227 habitants en 2008, soit une hausse de 24% sur la période 1999-2008, et +2,4% par an (contre 0,8% en moyenne pour le département). Alors que cette croissance était peu soutenue entre 1975 et 1999 (+ 31 habitants en 24 ans), elle s'est accélérée depuis 1999 (+238

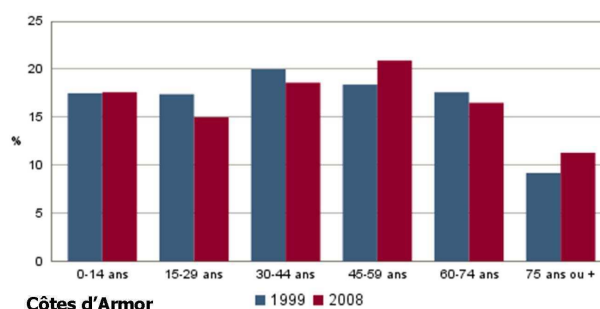
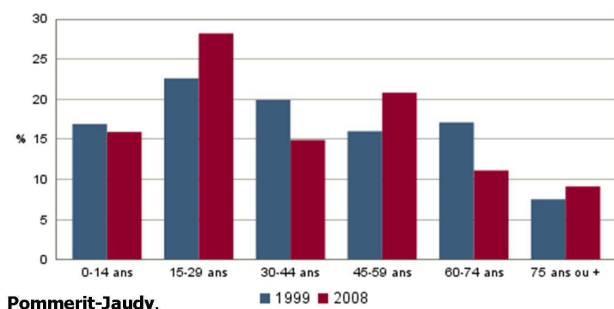


habitants en 10 ans). La réalisation d'un lotissement de 27 lots (le Prajou) en 2008 et l'aménagement d'un lotissement de 11 lots (Ty Toul 2) en 2010 devraient assurer la poursuite de cette accélération. Jusqu'en 1999, la croissance est uniquement portée par un solde migratoire positif, le solde naturel s'avérant négatif sur l'ensemble de la période (nombre de décès > nombre de naissances). Ainsi, entre 1990 et 1999, 95 décès étaient comptabilisés sur la commune contre 77 naissances. Depuis 1999, le solde naturel est redevenu positif mais la croissance de la population reste majoritairement portée par les migrations.

#### ➤ Une population jeune

Pommerit-Jaudy dispose d'une population remarquablement jeune. En 2008, les moins de 19 ans représentent en effet près de 33% de la population (contre 23% en moyenne dans les Côtes d'Armor). La classe d'âge dominante est celle des 15-29 ans, en nette hausse par rapport à 1999. 59% de la population est âgée de moins de 44 ans.

Population par tranches d'âge (source INSEE)



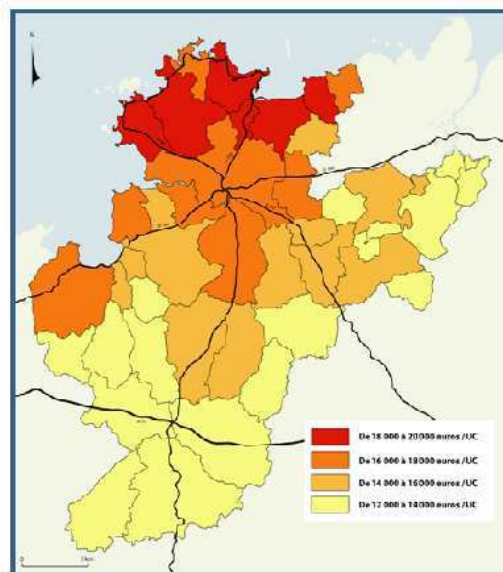
La domiciliation d'étudiants du lycée Pommerit sur la commune (hors double compte) contribue à cette situation. L'essor de la construction neuve, ces dernières années, contribue également à rajeunir la population par l'arrivée sur la commune de jeunes ménages.

Corrélativement à la croissance de la part des moins de 19 ans, la proportion des plus de 60 ans est en nette baisse, sans que cela témoigne nécessairement d'une diminution du nombre d'individus de cette tranche d'âge. En 2008, les plus de 65 ans représentent environ 15% de la population, contre 22% au niveau départemental. Il convient de préciser que Pommerit-Jaudy ne dispose pas de structures d'hébergement adaptées aux personnes âgées.

## 7.2. Des ménages aux revenus modestes

En fonction des revenus de 2003, plus de 70% des ménages de propriétaires occupants et 99% des ménages dans le locatif privé sont des ménages dits modestes (revenus inférieurs au plafond du Prêt Locatif à Usage Social), tandis que plus de 10% des ménages de propriétaires occupants et 27% des ménages dans le locatif privé sont des ménages pauvres (revenus inférieurs à 30% du plafond du Prêt Locatif à Usage Social).

La carte ci-contre illustre la position de Pommerit-Jaudy dans le territoire du SCOT du Trégor : la commune se situe, avec les communes les plus rurales, parmi les plus modestes du territoire, tandis que les communes du littoral et les villes correspondent aux communes les plus riches.



Les revenus fiscaux par unités de consommation en 2005

Source : INSEE, D.G.J., 2006

Source : diagnostic du SCOT du Trégor

## 7.3. Logement

### ➤ Caractéristiques du parc de logements

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
<b>Ensemble des logements</b>	<b>423</b>	<b>419</b>	<b>468</b>	<b>493</b>	<b>530</b>	<b>602</b>
Résidences principales	362	352	366	382	410	468
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	2,9	2,7	2,6	2,5	2,4	2,2
Résidences secondaires	25	31	43	72	77	84
Logements vacants	36	36	59	39	43	50

Le nombre de résidences principales est en progression constante depuis 1975 et illustre la vocation avant tout résidentielle du territoire. Le nombre de résidences secondaires est néanmoins non négligeable et ne cesse de se développer, représentant près de 14% du parc de logements en 2008. De part sa localisation à proximité relative du littoral et son cadre rural de qualité, Pommerit-Jaudy constitue un lieu de villégiature apprécié.

Le taux de vacance s'élève à 8,4% en 2008. Le nombre de logements vacants a diminué sur la période 1999-2004 avant d'augmenter à nouveau. En 2004, environ 59% des logements vacants le sont depuis 3 ans et plus, ce qui peut témoigner notamment de logements nécessitant une réhabilitation (vacance structurelle). Environ 41 % des logements vacants le sont depuis moins d'un an, ce qui correspond probablement à une vacance conjoncturelle (entre deux propriétaires ou locataires par exemple).

On observe par ailleurs un phénomène de desserrement des ménages (passage de 2,9 à 2,2 occupants par logement de 1968 à 2008), moins marqué toutefois par rapport à d'autres communes rurales du département qui présentaient il y a plusieurs années une densité par logement beaucoup plus forte. Le nombre moyen de personnes par ménage est identique à la moyenne costarmoricaine.

En 2008, le parc de logement est constitué à 93,4% de logements individuels. Cette caractéristique s’explique par le caractère rural et diffus de l’urbanisation.

En 2008, 54,5% des résidences principales ont été construites avant 1949, soit 233 habitations, ce qui va de pair avec l’importance du patrimoine bâti observé sur la commune (taux de 30,9% pour le département).

Le confort des logements est correct. En 2008 cependant, 60% des logements ne bénéficient pas d’un chauffage central. En 2008, une moyenne de 4,6 pièces par maison est observée sur la commune (Côtes d’Armor : 4,5), ce qui témoigne d’une certaine sous occupation des logements.

En 2008, 27,7% des résidences principales sont occupées par des locataires, contre 70 % par des propriétaires. A noter que l’offre locative permet l’installation renouvelée d’une population à revenu plus modeste mais également de jeunes ménages, contrairement à la propriété qui fixe les ménages sur un temps très long.

Il existe 23 logements locatifs sociaux à Pommerit-Jaudy en 2011 (18 logements communaux et 5 HLM), soit moins de 5% des résidences principales. Ces logements sont localisés dans le bourg (18) et le lotissement de Kerdrez (5). La commune dispose parmi ces logements, suite à la réhabilitation de l’ancien presbytère, de 2 logements adaptés aux personnes âgées et 4 logements adaptés aux personnes handicapées.

Comparativement aux revenus des ménages, cette offre en locatif privé comme en locatif social peut paraître insuffisante. L’offre en logement locatif à l’année est en effet insuffisante par rapport à la demande, qui s’exprime sur des petites maisons avec jardin par des jeunes couples.

Près de 80% des ménages pommeritains sont éligibles, de part leurs revenus, au logement locatif social.

### ➤ **Actions programmées**

Le SCOT du Trégor propose une densité moyenne minimale de 15 logements à l’hectare à atteindre dans les nouveaux secteurs de développement. La commune de Pommerit-Jaudy est également couverte par le Programme local de l’habitat (PLH) à l’échelle du Pays Rochois. Son programme d’action est le suivant :

FONCIER	LOGEMENTS	SUIVI/EVALUATION
Définir la stratégie foncière	Faciliter l’accession sociale	Disposer de données régulières
Limiter la consommation foncière	Développer le locatif, en particulier social	Piloter et évaluer le PLH
Disposer d’un potentiel suffisant de logements	Améliorer le parc existant	Mutualiser les compétences
	Améliorer la performance énergétique	
	Lutter contre le mal logement	
	Héberger les publics spécifiques	
	Développer les logements PA/PMR	
	Développer une offre accessible aux jeunes	

Le PLH demande notamment à ce que 20% du nombre de logements créés dans les opérations de 10 logements et plus soit affecté à la réalisation de logements à caractère social.

### ➤ **Marché de l'habitat**

La localisation de Pommerit-Jaudy à proximité des bassins d'emplois de Lannion et Guingamp, et secondairement de Tréguier et la Roche-Derrien et à proximité du littoral, la présence d'un emploi local significatif, combinées à des prix du foncier accessibles (19 et 24 euros le m<sup>2</sup> dans les derniers lotissements communaux), font de Pommerit-Jaudy une commune attractive.

La commune est ainsi concernée par une construction dynamique. La demande s'exprime notamment lors de la réalisation de lotissements, opérations jusqu'alors d'initiative communale. Ainsi, les dernières opérations, les lotissements du Prajou et de Ty Toul 2, de 27 et 11 lots, se sont commercialisés très rapidement, avec très peu ou pas de publicité. Néanmoins, la commune a pu observer un certain ralentissement de la demande en raison du contexte économique actuel. La commune détient un terrain situé dans le prolongement du lotissement du Prajou et étudie actuellement l'aménagement de la deuxième phase.

Alors que les nouveaux habitants de Prajou sont issus de différentes générations, les acheteurs des lots de Ty Toul 2 ont généralement moins de 40 ans.

Année	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Logements autorisés (source : Sitadel)</b>	5	4	2	9	9	23	10	6	7	9

### ➤ **Gens du voyage**

Pommerit-Jaudy n'est pas concernée par l'accueil des gens du voyage. Il n'existe donc pas de structure d'accueil spécifique sur la commune.

#### **Données socio-démographiques**

- Une longue croissance démographique.
- Une population jeune.
- Des ménages aux revenus modestes.
- Un nombre relativement important et en hausse de résidences secondaires : un lieu de villégiature apprécié.
- Une grande majorité de logements individuels.
- Un parc de logements ancien au confort moyen.
- Une offre insuffisante en logement locatif.
- Des objectifs en matière d'habitat du SCOT et du PLH à respecter.
- Une demande en terrains constructibles relativement forte, qui s'exprime par la vente rapide des terrains en lotissement.

## 8. Les équipements et services

### 8.1. Les équipements et services publics



Les équipements publics de Pommerit-Jaudy sont groupés dans le périmètre du bourg. La Mairie, rénovée, se situe à l'arrière de l'église. L'édifice religieux occupe le centre du bourg et ses dimensions monumentales en font un point de repère majeur. Son cimetière est délimité par un mur de pierre fleuri. La création d'un nouveau cimetière est prévue sur un terrain au Nord du bourg, le cimetière actuel n'étant plus en capacité d'accueillir les futures sépultures.



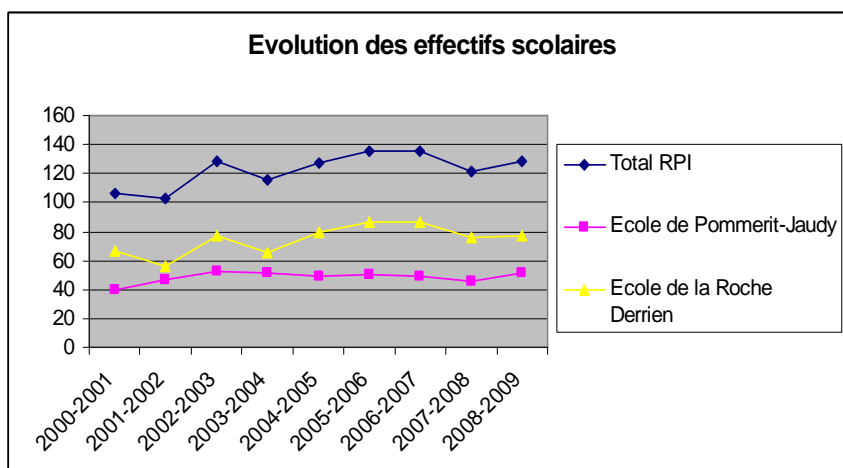
Dans ce secteur se trouve également le boulodrome. Il comprend 2 allées couvertes et 7 allées à l'extérieur. Le bâtiment, en matériaux précaires, dégage une impression peu favorable malgré son bon état général.

Rue de l'école se trouve l'école publique et la cantine scolaire. Pommerit-Jaudy est en regroupement pédagogique intercommunal

(RPI) avec l'Ecole Publique de La Roche-Derrien. Pommerit-Jaudy accueille une partie des CE1, ainsi que les classes de CE2, CM1 et CM2. La commune a restructuré l'école en 2011, dans l'idée de proposer des locaux plus fonctionnels et confortables et envisager l'accueil d'une troisième classe.

Les effectifs du RPI sont en augmentation depuis 2000. L'école de Pommerit-Jaudy accueille 51 élèves durant l'année scolaire 2008-2009. Le nombre d'enfants de Pommerit-Jaudy inscrits au RPI est relativement stable : 48 enfants en moyenne par an entre 2000-2001 et 2008-2009. On accède à la bibliothèque depuis l'enceinte de l'école.

Jouxtant la cantine scolaire se trouve la salle polyvalente, agrandie et réaménagée récemment, offrant une capacité de 300 personnes.



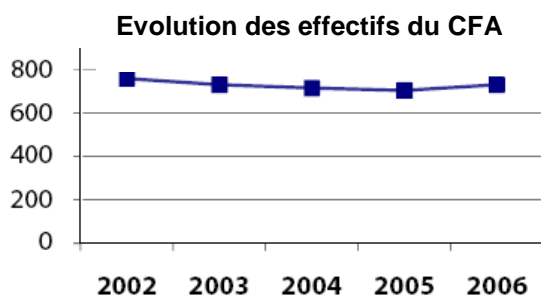
Depuis la rue de l'école, on accède au pôle d'équipements sportifs constituée de la salle omnisports intercommunale et d'un terrain de football voisin. Celui-ci se place entre la RD8 et la RD6 dans la partie Sud-Est du bourg et participe à l'équilibre dans la répartition des équipements.



Pommerit-Jaudy dispose par ailleurs d'un équipement majeur sur son territoire : le Lycée Pommerit (ex CFA). Cet établissement, qui accueille 900 élèves et étudiants en 2008/2009, rayonne bien au-delà du territoire communal. Il propose différentes formations, spécialisées dans l'agriculture et l'environnement :

- Collège : 4<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup>
- Lycée général et professionnel
- Centre de formation en apprentissage : CAPA, BEPA, BAC PRO, BTSA
- Enseignement supérieur : 3 BTS et 1 licence professionnelle
- Centre de formation pour adultes

Afin d'assurer ces différentes formations, le lycée Pommerit, implanté sur le site du château du Chef du Bois, dispose de nombreuses infrastructures : salles de cours, amphithéâtre, internat de 700 places, cafétéria, bibliothèque, équipements sportifs (gymnase, salle omnisports, mur d'escalade, terrains de football et de rugby, piste d'athlétisme), ateliers mécaniques, mais aussi une exploitation agricole de 67 ha avec différents ateliers : lait (à Placen Hayden), porcs, volailles, culture. Le lycée Pommerit dispose également d'un centre équestre (à Pen an Coat Bihan) et d'un centre de dressage de chiens (BEPA Canin/Félin). Il est par ailleurs partenaire du refuge SPA situé au Sud de la commune.



Depuis 2002, les effectifs de l'établissement sont relativement stables.

La présence du lycée Pommerit impacte sur la vie de la commune : présence de jeunes tout au long de l'année, location de meublés par les étudiants, etc.

## 8.2. Les services aux personnes

La communauté de communes du Pays Rochois gère un certain nombre de services :

- Petite enfance et jeunesse : A.L.S.H., recrutement des animateurs, coordination-animation des garderies communales péri-scolaires, appui à l'organisation des sorties sportives et culturelles pour les jeunes du territoire communautaire,
- Animation culturelle et sportive : école de musique, Cap Sport sportive, etc.
- Politique du logement et cadre de vie : habitat, logement social

Pour ce qui concerne les services médicaux, le bourg dispose d'un médecin et d'une infirmière.

## 8.3. La vie associative

23 associations sont recensées en 2008. Elles portent sur différents domaines et fonctionnent de manière intercommunale.

Le domaine sportif regroupe 13 associations: football (3), hand-ball, volley-ball, gymnastique (2), musculation, kayak, tennis de table, Qi Gong/yoga/Tai chi chuan, randonnée, sophrologie. Les associations culturelles sont au nombre de 7 : chorale, peinture sur soie, bricolage, théâtre, scrapbooking, informatique, école de musique. Les autres associations correspondent au club du 3<sup>ème</sup> âge, aux jeunes et au comité des fêtes.

A noter que l'offre de loisirs est complétée par la bibliothèque, des animations organisées par la communauté de communes et le centre-équestre du CFA.  
En termes de manifestations, un marché de Noël est organisé tous les ans rue de l'école.

## 8.4. Les projets

La commune envisage également une opération de renouvellement urbain au Nord de l'Eglise ainsi qu'un aménagement des entrées de bourg.

En matière d'équipements, l'aménagement d'une salle des associations dans un bâtiment communal, la création d'un nouveau cimetière et le développement du parc locatif social sont les priorités de la commune.

L'aménagement du centre-bourg, via la création d'une place/square suite à la démolition du centre cantonal d'entraide, est également une ambition forte de la municipalité.

Par ailleurs, la commune a désormais acquis plusieurs terrains dans le bourg rendant possible l'extension de certains équipements en cas de besoin : terrains à proximité du pôle sportif et de la salle polyvalente.

### Equipements et services

- Une offre intéressante une localisation au bourg ou au CFA qui favorise accessibilité et dynamisme.
- Des effectifs scolaires en hausse.
- Le CFA : un équipement structurant au rayonnement supracommunal.
- Des services aux personnes développés par la communauté de communes.
- Une vie associative riche.
- Des projets autour d'aménagements urbains, d'une salle associative et d'un nouveau cimetière.

## **B - BILAN DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE 2001**

---

## 1. Le parti d'aménagement

Le Conseil Municipal de Pommerit-Jaudy a approuvé son Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) le 13 avril 2001. Ce Plan d'Occupation des Sols a fait l'objet d'une modification portant sur le principe de voirie de la zone 1NAc de Ty Toul.

Le POS s'était fixé les objectifs suivants :

- La protection du patrimoine naturel, des paysages et du patrimoine architectural.
- L'harmonisation des secteurs d'habitat et des équipements nécessaires à cette urbanisation.
- La préservation et le développement des activités existantes.

On note que le POS n'a pas permis de rapprocher les zones de développement de l'habitat à proximité du centre bourg, les nouveaux quartiers ne s'étant pas réalisés dans les terrains disponibles autour de celui-ci mais plutôt au-delà des sites urbanisés en périphérie de l'agglomération. En outre, le P.O.S. n'a pas permis de maîtriser la densité dans les nouveaux secteurs d'urbanisation.

En revanche, l'absence de secteurs constructibles pour l'habitat en dehors de deux hameaux a permis la préservation des charmes de la campagne, des écarts anciens et des conditions de travail des agriculteurs tout en favorisant la réhabilitation du patrimoine bâti.

## 2. Le zonage

### 2.1. Les zones urbaines (U)

Le P.O.S. de Pommerit-Jaudy avait identifié plusieurs zones urbaines, repérées par la lettre U. Il s'agissait :

- Du centre urbain traditionnel du bourg (UA)
- De la zone agglomérée correspondant au développement du bourg (UC)
- Des hameaux de Pont Rod et Pen ar Crec'h (UC)
- De la zone d'activités artisanale de Kerdrez au Sud du bourg (UY)

Au début de l'étude P.L.U., en 2008, les potentialités de constructions en fonction du zonage du P.O.S. ont été étudiées en relevant les terrains disponibles dans les zones urbaines. Le nombre indicatif de constructions a été déterminé en fonction des spécificités des terrains disponibles (parcellaire notamment).

Nom de la zone	Surface disponible en m <sup>2</sup>	Nombre indicatif de constructions possibles
Bourg	60 000 (hors terrains faisant l'objet d'emplacements réservés pour équipements)	22 à 68
Pont Rod	6989	2 à 6
Pen ar Crec'h	8825	5 à 9
Zone d'activités de Kerdrez	5000 (acheté par une entreprise dans une perspective d'extension potentielle)	1 entreprise
<b>TOTAL HABITAT</b>	75 814	29 à 83 (en cas de projet d'ensemble)

### 2.2. Les zones d'urbanisation future (NAc)

Le P.O.S. prévoyait l'ensemble des développements urbains à usage d'habitat et de services (zones NAc) à proximité du bourg. Huit zones, de taille variable, avaient ainsi été délimitées pour une surface

totale de 22,1 ha. Trois de ces zones, vastes secteurs situés au Nord-Ouest et au Sud du bourg étaient en secteurs stricts (2NAc), c'est-à-dire que leur urbanisation est prévue à long terme, suite à une modification du P.O.S. ou à la création d'une zone d'aménagement concertée. Depuis l'approbation du P.O.S., ces zones n'ont pas fait l'objet de modification et n'ont donc pas été urbanisées. Les cinq autres secteurs NAc étaient réglementés (1NAc) et donc urbanisable immédiatement. Parmi ceux-ci, quatre ont fait l'objet d'une urbanisation totale ou partielle. Il convient de préciser que le règlement du P.O.S. recommandait seulement l'élaboration de schéma d'aménagement d'ensemble pour ces secteurs et demandait une « densité moyenne ». Cette permisivité n'a pas donné d'outil pour maîtriser les projets dans ces secteurs, notamment la densité des constructions. Ainsi, en dehors du lotissement communal sur un des secteurs 1NAc, la densité a été très faible sur les secteurs NA: plus de 3000 m<sup>2</sup> en moyenne par habitation, avec notamment un cas de construction en zone NA sur 6600m<sup>2</sup>.

Pour évaluer le nombre de constructions possibles au début de l'étude P.L.U. dans les zones d'urbanisation futures non mobilisées du P.O.S., en 2008, une surface de 700 m<sup>2</sup> par construction avait été retenue, après soustraction de 20% de la surface disponible pour les réseaux et voirie, bassin de rétention, plantations, etc.

Nom de la zone	Surface disponible en m <sup>2</sup>	Nombre de constructions possibles
1NAc (Nord Kerdrez)	0	0
1NAc (Nord presbytère)	22 890 (hangars et abris de jardin compris)	26
1NAc (entrée de bourg Nord-Est)	9 749	11
1NAc (lotissement)	14 095	16
1NAc (Nord-Ouest mairie)	3376	3
Secteurs 2NAc	117 123 (terrain du futur cimetière exclu)	133
<b>TOTAL</b>	147 233	189

Il existe par ailleurs une zone de type 1NAy de 8,6 ha le long de la RD 6, en limite de La Roche-Derrien, prévue pour accueillir le développement du parc d'activités communautaire de Kerverzot. Si tous les bâtiments ne sont pas construits, la Communauté de Communes du Pays Rochois confirme que tous les lots de la partie aménagée ont été vendus et que seuls 2,5 ha restent disponibles en 2011.

### 2.3. Les zones de protection des espaces naturels (ND)

Les zones ND représentaient plus de 429 ha. Elles couvraient ainsi 21% du territoire communal et visaient notamment à protéger les vallées des cours d'eau, les périmètres immédiats et rapprochés de protection du captage de Launay (NDc) et le site archéologique de Kerloyer (NDn). Une zone NDa avait également été délimitée au bourg pour accueillir une aire d'entraînement, en complètement du terrain de football. A noter que la Direction Régionale des Affaires Culturelles ne demande par le classement en zone naturelle du site archéologique de Kerloyer, simplement soumis à la loi relative à l'archéologie préventive.

### 2.4. Les zones de culture et d'élevage (NC)

Les zones NC constituaient la surface la plus importante délimitée par le P.O.S. Réservées aux activités agricoles, elles accueilleraient également les carrières du Jaudy (NCe) et le périmètre éloigné de protection du captage de Launay. Le CFA ne disposait pas d'un zonage spécifique.



### 3. Le règlement

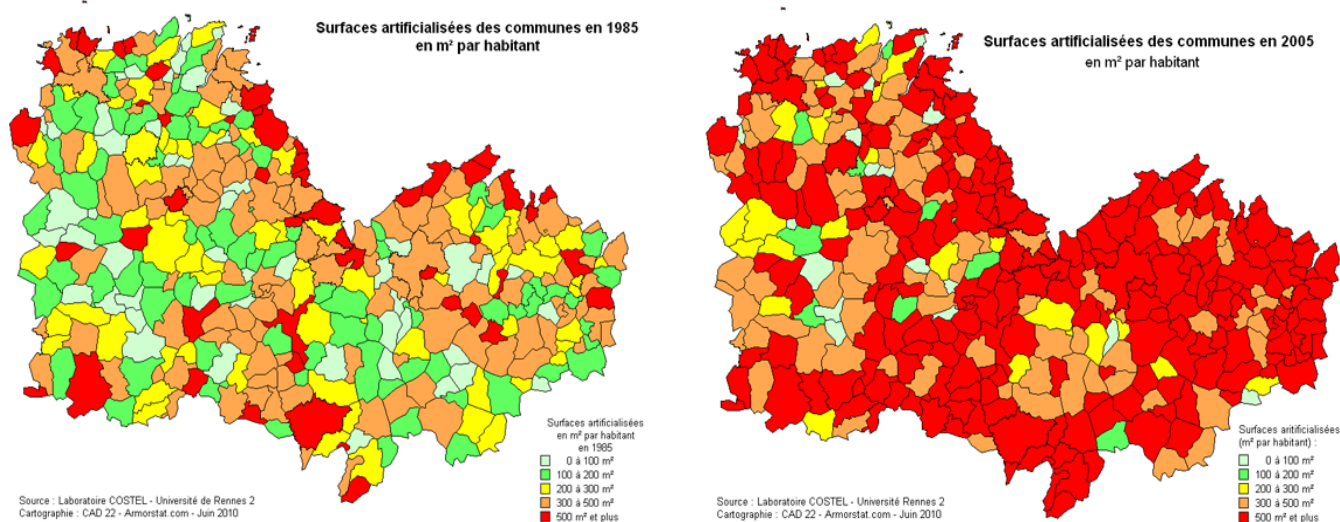
La municipalité n'a pas rencontré de difficultés majeures d'application du règlement du P.O.S.

## 4. La consommation foncière

### 4.1 Un constat préoccupant à l'échelle du département

Entre 1985 et 2005, la tâche urbaine en Côtes d'Armor a doublé passant de 19 607 ha (2,85 % de l'espace départemental) à 39 548 ha (5,75 %).

Sur l'ensemble de la période, ce sont 19 941 ha qui ont été artificialisés (997 ha par an en moyenne). La superficie artificialisée moyenne par habitant est ainsi passée de 361 m<sup>2</sup> en 1985 à 829 m<sup>2</sup> en 2005. L'essentiel de cette superficie (environ 80 %) a été utilisé pour le développement des zones d'habitat. Les infrastructures, notamment à vocation économique (espaces et parcs d'activités...) ne concernent que 200 ha environ par an. Le développement de l'urbanisation se fait essentiellement au détriment de l'espace agricole. Entre 1985 et 2005, 32 500 ha potentiellement agricoles ont changé de destination (1.622 ha par an en moyenne) pour moitié environ à l'habitat, aux infrastructures et aux équipements (+ 19.941 ha, 997 ha par an).



Comme la plupart des ressources non renouvelables, indispensables à la croissance des activités humaines et au développement des territoires, l'espace se raréfie. Le déséquilibre de plus en plus important entre l'offre et la demande engendre des mécanismes de renchérissement important du foncier. Parce que les territoires sont désormais moins homogènes, et que leurs fonctions sont de plus en plus nombreuses et imbriquées (habitat, économie, production agricole, espaces naturels protégés, loisirs...), les conflits d'intérêt et d'usage s'y multiplient.

Chacun s'accorde désormais à considérer qu'il est impératif et urgent de réduire les consommations spatiales à des fins d'urbanisation. La tendance est aujourd'hui à un renforcement d'un cadre réglementaire, déjà très riche, qui protège davantage certains espaces (naturels, littoraux et agricoles). L'objectif n'est pas seulement de préserver les espaces de production agricole mais aussi de protéger plus globalement l'environnement (réduction des phénomènes d'imperméabilisation des sols, d'inondation, de pollution diffuse des eaux, ou de glissement de terrains, conservation de la biodiversité...), de limiter les risques d'élévation anormale des prix du foncier et, par voie de conséquence, de ségrégation sociale qui touche une partie de la population, de réduire les écarts de développement entre territoires<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Ce paragraphe est extrait de l'étude « Les territoires costarmoricains : mutations et recompositions » réalisée en juin 2010 par le CAD 22.

## 4.2. L'évolution de la consommation foncière dans le Trégor et à Pommerit-Jaudy

<sup>2</sup>Ce paragraphe est extrait du diagnostic du Scot du Trégor.

La part de l'espace urbanisé s'est accrue de façon importante depuis les années 70, et a connu une accélération très nette depuis 2000. Entre 1985 et 2005, l'espace artificialisé est passé de 2 662 à 4 608 hectares. Cela correspond à une croissance moyenne de 73 % dans le Trégor, mais qui cache des réalités contrastées :

- 18 des 44 communes ont vu leur emprise doubler en seulement vingt ans : Caouënnec-Lanvézéac (+112 %), Cavan (118 %), Langoat (116 %), Le Vieux Marché (103 %), Louannec (118 %), Pleumeur-Bodou (149 %), Plouaret (97 %), Plougras (122 %), Ploulec'h (143 %), Ploumilliau (150 %), Plounéris (174 %), **Pommerit-Jaudy (99 %)**, Prat (148 %), Quemperven (115 %), Tonquédec (115 %), Trédrez-Locquémeau (174 %) Trégrom (127 %), Trélévern (113 %).
- Dans d'autres, l'emprise urbaine a plus que triplé : Kermaria-Sulard (295 %), Lanvellec (243 %), Loguivy-Plougras (250 %), Plounévez-Moëdec (241 %), Pluzunet (253 %), Pouldouran (212 %), Rospez (231 %).

Exprimées en hectares artificialisés, ce sont les communes de Lannion (363 ha), Pleumeur-Bodou (180 ha), Trébeurden (154 ha), Perros-Guirec (117 ha) et Trégastel (98 ha) qui ont consommé le plus. La Côte de granit rose et Lannion demeurent ainsi l'espace le plus urbanisé, avec 912 hectares en vingt ans, soit 47 % de l'urbanisation du Trégor sur cette période.

L'espace rural a connu depuis une dizaine d'années un regain d'attractivité, enrayant une dynamique démographique défavorable. A bien des égards, l'urbanisation a permis à ces communes de rattraper un retard de développement. Mais là aussi le rythme adopté pose problème, les terres agricoles étant trop rapidement artificialisées.

Dans les pôles urbains principaux et les communes les plus peuplées, cette consommation est à nuancer. C'est là que se sont implantés les grands équipements collectifs et que se concentrent les entreprises trégorroises.

Mais de manière générale, c'est la part consacrée au logement qui a explosé, surtout sur les dernières années. Entre 2003 et 2007, le rythme annuel de consommation pour l'habitat s'est élevé à 91 hectares, alors que ce rythme était de 13,5 hectares pour les espaces d'activités, sur une période de référence allant de 2005 à 2009.

Le phénomène est apparu au début des années 70, période depuis laquelle les rythmes de constructions neuves et de consommation d'espace n'ont cessé de s'accroître. Cela s'explique principalement de trois façons :

- L'engouement pour la maison individuelle, implantée en milieu de parcelle, et disposant d'un grand terrain privatif, a conduit à consommer plus d'espace par logement. Ainsi entre 1969 et 2003, l'espace utilisé a augmenté d'environ 35 % alors que la population n'augmentait que de 20 %. Sur une période plus récente, entre 1990 et 2007, la construction de logements neufs a augmenté de 13,9 % tandis que l'évolution démographique se limitait à 6,9 %.
- La taille moyenne des ménages a diminué sous le double effet du vieillissement de la population et du nombre croissant de familles monoparentales, de sorte qu'il faut plus de logements pour loger un même nombre de personnes.
- La partie Nord du Trégor a vu grandir de façon importante son parc de résidences secondaires, ce qui implique de construire davantage pour les résidents à l'année.
- La généralisation de l'automobile a nécessité la construction de voiries plus nombreuses et plus larges et a incité les consommateurs à fréquenter de grands espaces commerciaux qui se sont implantés en périphérie de Lannion, sur des espaces conséquents.

Trois options d'aménagement ont été peu utilisées alors qu'elles auraient permis d'accueillir plus d'habitants sur moins de surface, et ainsi de limiter l'étalement urbain :

- La densification des nouveaux quartiers résidentiels, ou au moins le maintien des pratiques qui prévalaient jusqu'à la fin des années 60,
- L'utilisation préférentielle de parcelles situées à l'intérieur des enveloppes urbaines, pour l'habitat mais aussi pour certaines activités commerciales,
- Une réhabilitation plus importante des logements vacants.

La progression de la construction neuve a principalement concerné les communes littorales entre 1990 et 1999, ainsi que quelques communes qui ont réalisé des opérations publiques volontaristes (Ploubezre, Cavan, Langoat). Dans cet espace, les taux de progression variaient souvent entre 1 et 2 % du parc de logements de la commune.

Depuis 1999, et davantage encore depuis 2003, on observe plusieurs évolutions :

- Le taux de progression dans les communes littorales s'est élevé pour atteindre 2 à 4 %, confirmant leur forte attractivité,
- Le phénomène s'est étendu aux communes littorales jusqu'alors moins concernées (Trévou-Tréguignec, Ploulec'h, Tréduder) et aux communes rétro-littorales (Kermaria-Sulard),
- De nouvelles communes ont vu les mises en chantier augmenter de façon inédite, notamment celles du Pays Rochois et du Centre-Trégor, mais aussi Plouaret et le Vieux-Marché. Elles ont en commun de bénéficier de la vitalité du pôle d'emploi de Lannion, de dessertes routières de qualité, et d'un prix du foncier moins onéreux que sur le littoral.

La crise immobilière de 2008 a nettement ralenti cette dynamique inédite de la construction neuve. Mais il est difficile de dire si le marché reprendra sur des rythmes comparables. Par ailleurs, l'augmentation prévisible et ressentie par les habitants des prix des carburants pourrait amener de nouveaux choix d'implantation, plus proches des pôles d'emplois et des centre-bourgs.

**Plus spécifiquement, selon le SCOT du Trégor, sur Pommerit-Jaudy, la surface d'espace agricole et naturel consommée entre 1991 et 2006 s'élève à 27 ha pour 96 nouveaux logements, soit une consommation annuelle de 1,72 ha.**

**La densité de constructions est donc seulement de 3,31 logements par hectare, avec une taille moyenne de parcelle de 3021 m<sup>2</sup> environ.**

#### **Bilan du P.O.S. et consommation foncière**

→ Un P.O.S. qui a assuré la préservation de la campagne mais a poursuivi l'étalement du bourg et n'a pas permis d'enrayer la surconsommation foncière comme en témoigne la faible densité bâtie des nouvelles constructions.

## **C – SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET PERSPECTIVES**

---

# 1. Synthèse du diagnostic territorial

---

Les analyses urbaines, paysagères et socio-économiques de la commune ont permis de dégager les spécificités de Pommerit-Jaudy :

## 1.1. Des atouts :

### Une commune attractive

- Une localisation à proximité du pôle d'emploi de Lannion et du littoral.
- Une bonne desserte routière par les RD 6 et 8.
- Le CFA : un équipement structurant au rayonnement supra-communal.
- Une croissance démographique continue depuis 30 ans et une population jeune.
- Un nombre relativement important et en hausse de résidences secondaires : un lieu de villégiature apprécié.
- Des commerces, services et équipements concentrés au bourg et au CFA favorisant accessibilité et dynamisme.
- Des services aux personnes développés par la Communauté de Communes.
- Des projets autour d'aménagements urbains, d'une salle associative, de l'école et d'un nouveau cimetière.
- Des structures supra-communales assurant la cohérence de la réflexion et des actions dans différents domaines: PLH de la Communauté de Communes du Pays Rochois et Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor.

### Un patrimoine naturel et bâti remarquable

- La préservation d'éléments paysagers et patrimoniaux de grande qualité : talus-murs, chemins creux, etc.
- Des vallées boisées creusant le plateau, de manière profonde pour le Jaudy, et moins marquée pour le Bizien et les cours d'eau affluents.
- L'estuaire du Jaudy : un patrimoine naturel remarquable faisant l'objet d'un site Natura 2000 et d'une Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO).
- Un bocage en reconstitution grâce au partenariat entre les agriculteurs, le Conseil Général et le bassin versant.
- Un sentier d'interprétation autour du captage d'eau potable de Launay.
- Un passé florissant dont les témoignages bâtis, remarquables par leur qualité, leur diversité et leur densité, sont encore observables aujourd'hui.
- Une campagne préservée des développements urbains.
- Une requalification des espaces publics du bourg engagée depuis plusieurs années.

### Une économie relativement dynamique

- Un emploi local développé au regard de la taille de la commune, porté par l'agriculture, le CFA et les entreprises en lien avec le bâtiment ou l'agriculture.
- Une agriculture dynamique avec 31 sièges d'exploitations.
- La zone d'activités communautaire de Kerverzot en développement sur Pommerit-Jaudy.
- Un tourisme en développement, ciblé sur la randonnée, le patrimoine et la proximité du littoral.

## 1.2. Des enjeux :

### Une forte pression sur le milieu naturel

- Une densité très importante d'élevage hors-sol.
- Un vaste plateau agricole présentant un bocage réduit : 200 km de talus détruits dans le cadre du remembrement.
- Une mauvaise qualité de l'eau pour le Jaudy et le Bizien en termes de teneur en nitrates et en pesticides.
- Un captage d'eau potable à pérenniser.

### **Un développement urbain à encadrer**

- Une agglomération très étalée et découpée.
- Un habitat neuf parfois très consommateur d'espace.
- Une insuffisance de l'offre en logement locatif social.
- Des développements urbains qui ne doivent pas porter préjudice à l'activité agricole.
- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor et un Programme Local de l'Habitat définissent des objectifs en matière d'habitat (logements locatifs sociaux à construire, densité à respecter dans les nouveaux quartiers).
- Un bourg ancien homogène présentant un bâti de qualité mais sans centralité marquée.
- La traversée de routes départementales dans le bourg à la source de dangers et d'une rupture dans le tissu urbain.

## **2. Les enjeux de la révision du P.L.U.**

---

### **2.1. Les enjeux démographiques et sociaux**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays Rochois évalue les besoins en nouveaux logements à 74 logements pour les 6 ans à venir, ce qui représente 123 logements pour 10 ans, dont 80% en constructions neuves et 20% au sein du tissu bâti existant. Selon la densité urbaine de 15 logements minimum par hectare demandé par le PLH et le SCOT du Trégor, le PLH doit donc réserver 6,6 hectares pour accueillir 99 logements dans les secteurs de développement et permettre la réalisation d'environ 25 nouveaux logements en dents creuses, en renouvellement urbain, par changement de destination/scission du bâti existant ou remise sur le marché de logements vacants.

Les capacités constructibles des zones U et NA du POS de 2001 se situaient autour de 245 logements en 2008, dont 14,7 ha de zones à urbaniser encore disponible, ce qui était bien supérieur aux besoins. Le travail à mener dans le cadre de la révision du document d'urbanisme a donc consisté à identifier les secteurs réellement opérationnels et cohérents avec la notion d'urbanisme durable, afin de répondre au souci de gestion rationnelle et économe du territoire.

### **2.2. Les enjeux économiques**

La zone d'activités de Kerdrez ne présente presque plus de disponibilités mais la commune ne prévoit pas d'extension puisqu'elle dispose du parc d'activités communautaire de Kerverzot à proximité. Ce dernier est le seul parc d'activités d'intérêt communautaire de la communauté de communes du Pays Rochois. Les dernières tranches d'aménagement ont permis d'accueillir de nouvelles entreprises et de revoir la façon d'aménager en une approche plus qualitative. La communauté de communes souhaite disposer d'une surface d'extension au P.L.U. de Pommerit-Jaudy au Sud du parc d'activités actuel car il ne dispose plus de surface disponible à la vente. Ce projet est repris par le Scot du Trégor qui identifie Kerverzot comme parc d'activités de proximité.

La carrière a récemment bénéficié d'une nouvelle autorisation d'exploiter qui a étendu son périmètre par rapport à celui existant au POS de 2001. Le P.L.U. doit donc le prendre en compte.

Conformément aux préconisations du Scot du Trégor, la préservation et le développement du commerce en centre-bourg est également un enjeu important du futur P.L.U.

### **2.3. Les enjeux environnementaux**

La révision du P.L.U. est l'occasion de mieux prendre en compte la préservation de l'environnement : protection des zones humides, réflexion sur le rôle du bocage en s'appuyant sur les compétences locales, objectif de réduction de la consommation foncière pour le développement urbain, etc.

## 2.4. Les enjeux urbains

Améliorer la cohérence de l'agglomération au caractère éclaté actuellement et développer une centralité au cœur du bourg furent parmi les enjeux du P.L.U.

Pour répondre à ces enjeux, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U. de Pommerit-Jaudy prévoit les orientations suivantes :

### 1. *Préserver la qualité du cadre de vie pommeritain*

- Préserver le maillage bocager et les boisements importants pour la qualité de l'eau, la biodiversité et les paysages.
- Maintenir le caractère naturel de l'ensemble du réseau hydrographique.
- Protéger le site Natura 2000 de l'estuaire du Jaudy.
- Repérer les zones humides dans les zones constructibles et assurer leur protection
- Identifier les chemins et boucles de randonnée à préserver.
- Assurer la protection du patrimoine bâti.

### 2. *Recentrer le développement de l'urbanisation sur le cœur du bourg*

#### Habitat

- Permettre la réalisation d'environ 125 nouveaux logements d'ici 10 ans.
- Assurer la mixité sociale en proposant une offre diversifiée en logements: locatifs, logements sociaux, logements accessibles (personnes à mobilité réduite âgées, personnes handicapées) et en accession.
- Renforcer le bourg en priorité et limiter son étalement.

#### Équipements

- Restructurer le pôle scolaire.
- Créer une salle associative et d'activités culturelles.
- Aménager un nouveau cimetière.
- Désenclaver la salle des fêtes.
- Relocaliser le boulodrome et les services techniques.

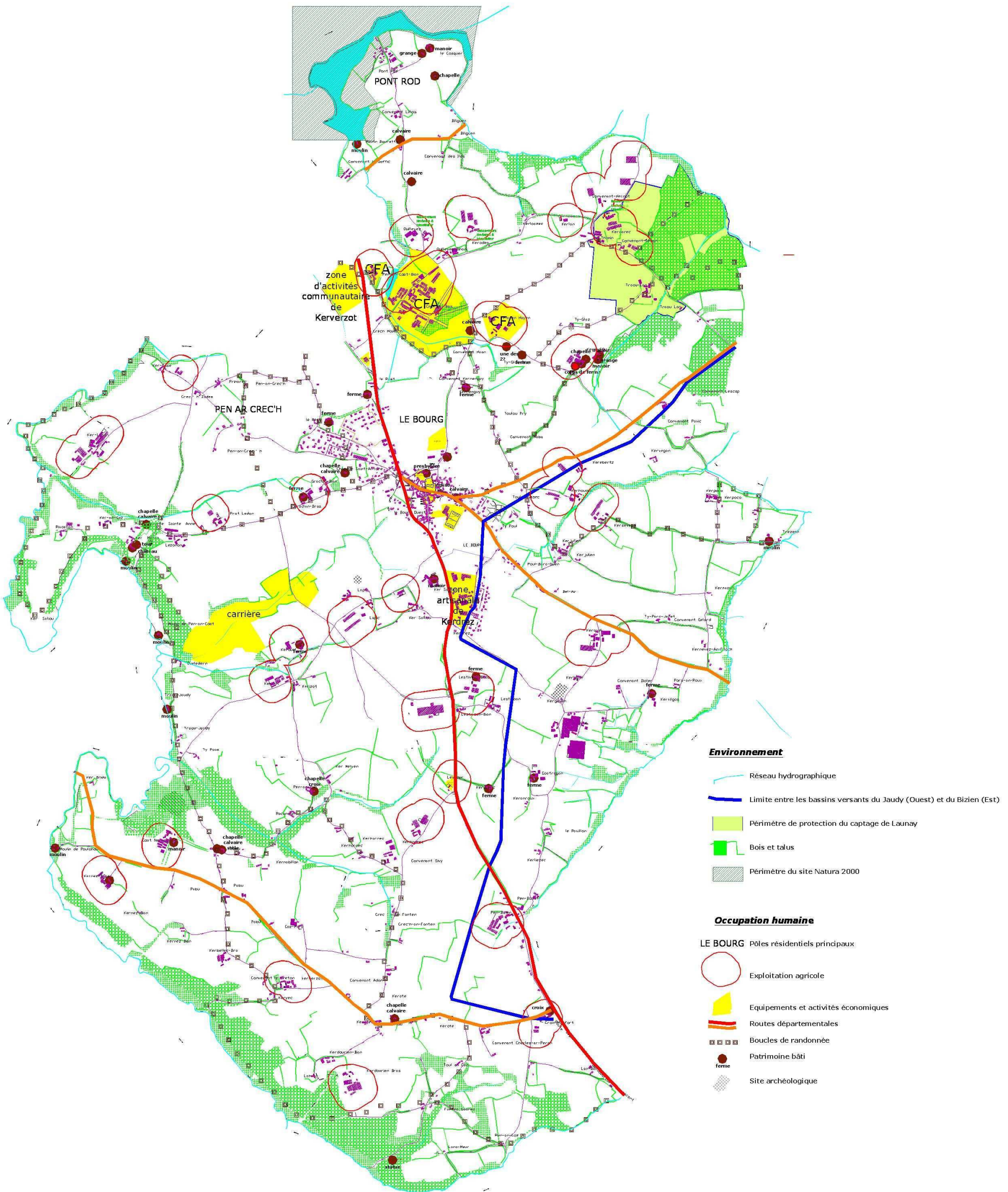
#### Aménagement de l'espace et déplacements

- Casser la linéarité du centre bourg en créant une nouvelle centralité autour de l'Eglise.
- Intégrer les futures zones d'habitat dans leur environnement urbain et rural.
- Poursuivre la requalification des espaces publics du bourg et des entrées de bourg.

### 3. *Favoriser un développement économique harmonieux*

- Assurer des conditions de travail optimales au monde agricole.
- Permettre le développement des activités existantes : CFA, carrière, commerces, etc.
- Accueillir de nouvelles entreprises dans le parc d'activités communautaire de Kerverzot.
- Assurer la qualité paysagère des zones d'activités.

**SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL DE POMMERIT-JAUDY**



## **D – LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.**

---

# 1. Dispositions retenues pour la préservation et la mise en valeur de l'environnement

---

## Rappel de l'état initial de l'environnement

L'analyse du site de Pommerit-Jaudy, développée dans la première partie du présent rapport, montre que la commune se caractérise par la présence d'un milieu naturel de qualité. La municipalité a donc cherché à préserver ce caractère par des dispositions spécifiques.

### 1.1. Préserver les espaces naturels, cours d'eau et zones humides

#### ➤ **Le site Natura 2000 du Trégor-Goëlo**

La commune de Pommerit-Jaudy est concernée par ce site Natura 2000. En conséquence, le P.L.U., permettant la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements susceptibles d'avoir des incidences notables sur un site Natura 2000, doit comporter une évaluation environnementale. Pour une plus grande lisibilité, cette évaluation environnementale fait l'objet d'une notice spécifique jointe en annexe du P.L.U. Ce document montre clairement que les projets de développement futurs prévus par le PLU ne présentent pas d'impact sur le site Natura 2000. En effet, le P.L.U. s'est attaché, par diverses mesures exposées dans la notice d'évaluation environnementale, à éviter ou supprimer, le cas échéant, les éventuelles incidences sur le site. Le secteur constructible de Pont Rod, en partie dans le site, a par exemple été supprimé pour ne pas permettre la construction de nouveaux logements au sein du site.

#### ➤ **Les espèces floristiques rares et menacées**

Le Conservatoire Botanique de Brest signale la présence de deux espèces rares et menacées sur la commune dont l'une est protégée : *Zannichellia palustris* et *Anogramma leptophylla*. Ces espèces, observées à proximité du lycée Pommerit, sont mentionnées au rapport de présentation mais ne font pas l'objet d'une identification au titre de l'article L123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme en raison du manque d'exhaustivité de leur localisation.

#### ➤ **La zone naturelle**

Il s'agit de préserver la qualité et la variété des sites et milieux naturels tels qu'ils résultent des conditions hydrographiques, de relief et de végétation propres à la commune.

Cet esprit de protection se concrétise aux plans d'état futur par le renforcement du zonage N, correspondant à l'environnement immédiat des cours d'eau, fonds de vallées, bois, secteurs d'intérêt paysager, secteurs de sources, zones humides. Dans ces espaces, les nouvelles constructions sont interdites, sauf l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

C'est ainsi que sont classés en zone naturelle les vallées du Jaudy et du Bizien ainsi que leurs affluents, les périmètres immédiats et rapprochés du captage de Launay, la majorité des zones humides inventoriées, les boisements les plus importants en superficie, le site de la chapelle St Antoine. Par rapport au document d'urbanisme précédent, la zone naturelle a été étendue pour englober des secteurs boisés et des zones humides bordant de petits affluents : bois dans le secteur de Lanvéac, de Crec'h an Feunteun et Toul an Lan, zones humides et petits cours d'eau au Sud et à l'Ouest du bourg, au Sud du lycée Pommerit et au Sud de Kericuff. La zone naturelle du périmètre rapproché de protection du captage d'eau potable de Launay a également été étendue conformément à l'arrêté préfectoral qui la régleme car elle avait été mal reportée dans le P.O.S. de 2001.

Au total, la zone naturelle composée de ses différents secteurs, à l'exclusion des secteurs Nh correspondant à l'habitat diffus en campagne et du secteur Nj de la carrière, représente désormais 493 ha, soit 24% du territoire communal et une augmentation de plus de 13,5% par rapport au P.O.S.

#### ➤ **Les zones humides**

Un inventaire des zones humides a été réalisé sur l'ensemble du territoire communal par un bureau d'études spécialisé en environnement. Les modalités de réalisation de cet inventaire sont consultables

dans le rapport d'inventaire joint en annexe du P.L.U. 239 zones humides ont été inventoriés représentent une surface totale de 124 ha, soit 6,1% du territoire communal. Les zones humides inventoriées font l'objet d'une trame spécifique au zonage. La majorité a été classée en zone naturelle. Certaines zones humides, isolées au sein du plateau agricole, sont classées en zone agricole.

Enfin, les dispositions générales du règlement précisent que « Les zones humides doivent être préservées. Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme (à l'exception des opérations d'intérêt public validées par le Préfet au titre de la loi sur l'eau) susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions, remblais, déblais, drainages. En outre, dans les secteurs constructibles, les projets même extérieurs aux zones humides devront veiller à ne pas compromettre leur existence et leur bon fonctionnement.».

L'exception proposée pour les opérations d'intérêt public validées par le Préfet au titre de la loi sur l'eau est une demande exprimée par le syndicat de bassin versant afin de permettre des aménagements à vocation pédagogique. Elle permet également la réalisation d'autres projets d'intérêt public confrontés à une impossibilité technique d'être localisé sans impact sur des zones humides. Le SDAGE Loire Bretagne prévoit cette possibilité dans le cadre de la mise en œuvre de mesures compensatoires (disposition 8A3 du SDAGE).

En outre, le règlement de la zone N prévoit des dispositions spécifiques afin de ne pas aggraver le risque d'inondations pour les constructions concernées par ce risque le long du Jaudy. Ces constructions sont identifiées au zonage du P.L.U. et listées dans le règlement littéral.

## **1.2. Préserver les boisements et le bocage**

La révision du P.L.U. de Pommerit-Jaudy a été l'occasion de compléter les protections sur les bois et le bocage. La protection du maillage bocager et des boisements important pour la qualité de l'eau, la biodiversité et les paysages est inscrite au Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U. de Pommerit-Jaudy.

Les espaces boisés classés ont été renforcés et représentent 139 ha (6,8% du territoire communal, contre 5,2 % au POS précédent). Le linéaire de haies classées représente 25 km. Cette protection forte s'applique aux éléments les plus remarquables sur les plans écologique, hydraulique, paysager et patrimonial. Les bois protégeant le captage d'eau potable de Launay, déjà soumis à une interdiction de supprimer l'état boisé dans le périmètre de protection rapproché par l'arrêté préfectoral du 22 août 1990, constituent une part importante des nouveaux espaces boisés classés.

A la demande du bassin versant Jaudy-Guindy-Bizien, très peu d'espaces boisés classés sont situés en zones humides. Le syndicat mixte mène en effet des actions de restauration de zones humides dans un double objectif de restauration de la qualité de l'eau (qualité et quantité) et de la biodiversité liés aux milieux naturels humides. Dans ce cadre, il réalise, avec l'accord du propriétaire et/ou de l'exploitant, des travaux de restauration d'anciennes prairies pouvant être parfois boisées naturellement ou artificiellement. Ces actions font d'ailleurs partis de la disposition 8B-1 "plan de reconquête des zones humides" du SDAGE Loire Bretagne et seront prochainement précisées par le SAGE Argoat Trégor Goëlo en cours d'élaboration. La majorité des boisements humides sont situés en fond de vallée du Jaudy et du Bizien et sont soumis à la réglementation du code forestier à partir de 2,5 ha (autorisation préalable de la DDTM avant travaux), il n'est donc pas nécessaire de mettre en place une réglementation supplémentaire de type EBC sur ces espaces. Une intervention sur une parcelle en Espaces Boisés Classés nécessiterait une révision simplifiée du PLU en plus du dossier lié au code forestier, ce que le bassin versant estime trop contraignant pour rendre l'opération réalisable.

En plus de ces espaces boisés classés, 41 ha de bois et 163 kms de talus bocagers boisés ou non sont repérés au plan des protections paysagères au titre de l'article L 123-1-5-7°. Tout projet d'arasement doit faire l'objet d'une déclaration préalable, qui pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations. Les travaux d'entretien (élagage, éclaircies liées à la bonne gestion du boisement) ne sont pas soumis à autorisation. La commune mettra en place une commission communale associant agriculteurs, élus et techniciens de l'environnement pour le suivi des demandes d'autorisation de travaux. La commune a préféré cette disposition au classement au titre des Espaces

Boisés Classés pour sa souplesse, qui permet une adaptation au cas par cas, la mise en œuvre de mesures compensatoires adaptées en cas de modification et une réactivité face aux demandes, sachant que de nombreux éléments repérés influent directement sur les conditions de travail des agriculteurs. Le repérage évite de figer le paysage. Il permet ainsi de pérenniser les usages existants et à venir (cultures, élevage, etc.) dans le respect de l'environnement.

Le choix des éléments paysagers à protéger s'est appuyé sur l'inventaire du bocage réalisé par le syndicat de bassin versant du Jaudy-Guindy-Bizien et a été affiné par un groupe de travail comprenant élus, technicien environnement de la communauté de communes, technicien bocage du bassin versant, et personnes qualifiées pour leur connaissance du territoire communal.

Une réunion avec les agriculteurs a été réalisée pour présenter les principes de protection des bois et du bocage envisagés ; et le projet de plan des protections paysagères a été mis à disposition du public pendant plusieurs mois en mairie.

### 1.3. Préserver les chemins

Les itinéraires de randonnée inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée ont été reportés au plan de zonage tandis que leur pérennisation est une des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

### 1.4. Préserver le patrimoine bâti

Le règlement du P.L.U. établit des prescriptions architecturales à respecter dans le cas de travaux sur les bâtiments anciens afin de garantir des restaurations respectueuses des bâtiments anciens.

Le service régional de l'inventaire du patrimoine procédera prochainement à un inventaire sur la commune, destiné à être intégré dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor. Ces dispositions pourront être intégrées par la suite dans le P.L.U. de Pommerit-Jaudy par procédure de modification.

Par ailleurs, la collectivité a souhaité, en application de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme, encourager la réhabilitation des granges situées au sein d'un périmètre de 100m d'une exploitation en permettant leur changement d'affectation dans la mesure où il ne nuit pas à l'activité agricole. Ces granges, témoignages d'un patrimoine bâti traditionnel de qualité, souffrent en effet parfois de ne pas être utilisées, ce qui conduit à leur dégradation progressive. 54 bâtiments ont été identifiés dans les lieux-dits suivant : Quillevez (1), Quillevez Bihan (1), Keroden (2), Kerlan (1), Convent Hernet (1), Kermarec (4), Placen Hayen (2), Kericuff (3), Kerebrtz (3), Kerhouarn (3), Kerseveon (4), Kerpoco (1), Laptic (2), Prat Ledan (3), Ker Legan (1), Kerizot (2), Lestivoan Bras (2), Kervilgos (4), Convent Sivy (2), Coat Nevenez (2), Kermez Bras (2), Pen Bizien (2), Kerverzot (3), Lahuto (1), Croix Monfort (2).

Enfin, les talus-murs identifiés font l'objet d'une protection par espace boisé classé. Le nombre élevé de bâtiments concernés est à mettre en lien avec le passé florissant de la commune (cf diagnostic sur le patrimoine bâti) et l'importance de l'activité agricole à Pommerit-Jaudy.

### 1.5. Mettre en place la trame verte et bleue

Dans le cadre de l'application de la loi portant engagement national pour l'environnement (loi Grenelle 2), le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor a identifié une trame verte et bleue à préserver. Sur Pommerit-Jaudy, cette trame couvre la vallée du Jaudy et celle du Bizien.

Le SCOT du Trégor propose la mise en œuvre d'une trame verte et bleue, conformément aux lois dites « Grenelle 1 et 2 ». A Pommerit-Jaudy, cette trame emprunte les vallées du Jaudy et du Bizien et s'élargit aux boisements de Coat Névenez au dessus de la vallée du Jaudy, aux bois du captage d'eau potable de Launay et aux zones humides dans le secteur de Kerguen aux abords de la vallée du Bizien.







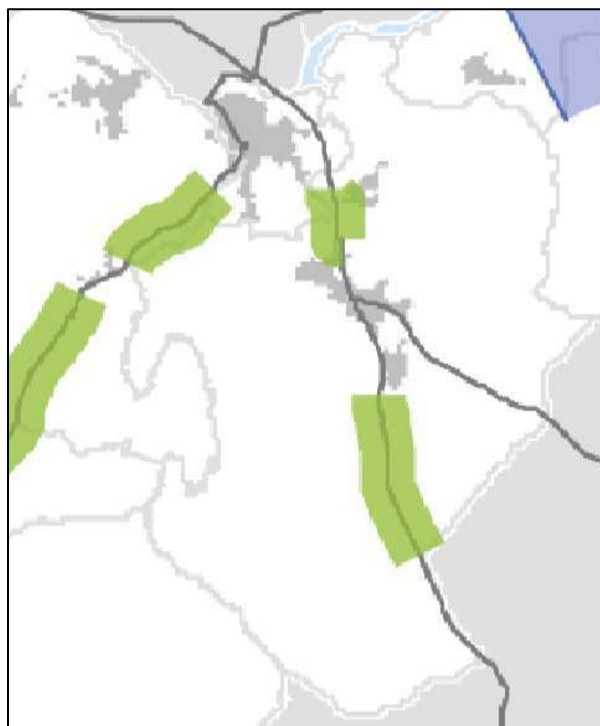
Le P.L.U. préserve donc par des zones naturelles ces vallées et ces bois identifiés comme faisant partie de la trame verte et bleue structurante et complète ce réseau de continuité écologique par la protection de vallées plus petites en zones naturelles et la préservation de l'espace agricole et de l'essentiel du maillage bocager et des boisements qu'il abrite. Suite à l'élaboration du Schéma Régional de Cohérence Ecologique, les futurs documents d'urbanisme de Pommerit-Jaudy pourront être complétés par une identification des corridors écologiques.

### 1.6. Préserver les coupures vertes

Le SCOT du Trégor a identifié sur le territoire communal de Pommerit-Jaudy 2 coupures vertes à préserver, d'une part entre le parc d'activités communautaires de Kerverzot et le bourg et d'autre part entre Kerdrez et la limite communale avec Ploëzal.

Le P.L.U. préserve ces coupures d'urbanisation par un zonage agricole ou naturelle de ces espaces, comme le prévoit le SCOT. Ces coupures vertes sont également identifiées au Plan des Protections Paysagères du P.L.U.

-  Coupure verte, préservant les alternances ville-nature du Trégor
-  Tâche urbaine
-  Réseau viaire principal
-  Limite communal



*Les coupures vertes identifiées à Pommerit-Jaudy par le SCOT*

**Les dispositions du P.L.U. révisé, initié par la collectivité, ne sont donc pas de nature à porter atteinte à l'environnement ; au contraire elles renforcent sa protection.**

## **2. Dispositions retenues pour le renforcement de l'habitat**

### **Rappel des objectifs de développement**

Concernant la maîtrise du développement urbain, les objectifs du P.L.U. de Pommerit-Jaudy sont de :

- Permettre l'aménagement d'environ 125 nouveaux logements. Cet objectif est basé sur les projections du Programme Local de L'Habitat du Pays Rochois qui prévoit une croissance démographique annuelle de 1,08% sur la période 2006-2020. A l'échelle de la durée de vie du P.L.U. (2012-2022), cela représente environ 130 habitants supplémentaires à Pommerit-Jaudy.  
A noter que le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor propose une projection démographique pour les communes de l' « intérieur Est » basée sur une croissance moyenne annuelle de 0,83% (scénario poursuite des tendances 1999-2006 et scénario différencié) à 1,39% (scénario poursuite des tendances 1999-2006). Le taux sur lequel se base le PLH et le P.L.U. est donc intermédiaire entre ces scénarios et compatible avec les dispositions du SCOT qui précise dans son PADD (p4) que « les communes du Trégor détermineront leur hypothèse de croissance ».
- Assurer la mixité sociale en proposant une offre diversifiée en logements: locatifs, logements sociaux, logements accessibles (personnes à mobilité réduite âgées, personnes handicapées) et en accession.
- Renforcer le bourg en priorité et limiter son étalement.

### **2.1. Au niveau du bourg et des hameaux**

En raison de l'importance des secteurs constructibles identifiés au P.O.S. de 2001 et de la nécessité de faire correspondre surfaces constructibles et besoins pour garantir une gestion économe du foncier, la révision du document d'urbanisme de Pommerit-Jaudy n'a pas été l'occasion de prévoir de nouvelles zones d'habitat par rapport au document d'urbanisme antérieur. Au contraire les surfaces constructibles ont été réduites et limitées aux secteurs englobés dans l'agglomération ou situés en appui du centre-bourg.

#### **➤ Les zones urbaines dites "U"**

Il s'agit de secteurs directement constructibles. Les parcelles s'y trouvant sont viabilisées et destinées à la construction de logements d'habitations. Il peut y être installé des commerces et services nécessaires à la vie des quartiers, ainsi que des activités artisanales à condition que ces activités n'engendrent pas de nuisances (sonores, visuelles, olfactives, etc.).

Deux types de zones U à vocation principale d'habitat sont ainsi délimités :

- La zone UA, qui recouvre le centre-bourg de Pommerit-Jaudy. Ce secteur est constitué de bâtiments anciens se singularise par une implantation des bâtiments majoritairement à l'alignement des voies et espaces publics et en ordre continu. Cette forme urbaine dense est à préserver et à renforcer.  
La zone UA a été réduite par rapport au document d'urbanisme précédent afin d'en exclure des grands fonds de jardin situés à la frange de l'agglomération. Cette évolution vise à privilégier un projet d'ensemble cohérent et économe en espace à des opérations au coup par coup consommatrices d'espaces et risquant d'enclaver les terrains voisins.
- La zone UC correspond au développement du bourg, principalement sous forme d'habitations individuelles implantées en milieu de parcelle dans le cadre d'opérations privées le long des voies ou dans le cadre de lotissements communaux. Elle a été étendue afin d'intégrer 3 anciennes zones NAc du Plan d'Occupation des Sols, désormais urbanisées. Des parcelles ont en revanche été exclues de la zone UC pour plusieurs raisons :
  - leur localisation en limite de l'agglomération et leur caractère agricole (rue Saint Antoine, rue Lan Véac, rue des Marronniers)
  - leur taille importante qui nécessite une opération d'ensemble et a donc entraîné un reclassement en zone à urbaniser AU (Hent Pen Crec'h) ou en zone inconstructible

(rue Lan Véac) pour ne pas dépasser l'enveloppe des surfaces définies pour satisfaire les besoins en logements.

Les secteurs UC de Pen ar Crec'h et Pont Rod ont par ailleurs été supprimés par rapport au P.O.S. En concertation avec les services de l'Etat et la Chambre d'Agriculture, il a en effet été établi que la configuration urbaine de Pen ar Crec'h, linéaire et peu dense, était assimilable à de l'habitat diffus et non à un hameau. Cette configuration ne permet plus de justifier le maintien de la constructibilité de ce secteur.

La suppression de la constructibilité du petit hameau de Pont Rod est quant à elle liée à la localisation du hameau dans un site sensible à proximité de l'estuaire du Jaudy. Le hameau de Pont Rod se situe en effet pour moitié dans le périmètre du site Natura 2000 du Trégor-Goëlo.

Dans les secteurs UC, afin d'assurer une utilisation économe et rationnelle du sol, toute nouvelle construction à usage de logement individuel :

- répondra à une densité moyenne d'environ 700 m<sup>2</sup> par logement. Une densité différente pourra être autorisée dans certains cas
- devra prévoir l'emprise nécessaire à la desserte des terrains situés à l'arrière ou à proximité immédiate, lorsque ces derniers ne possèdent pas d'autre accès.

Grâce à cette disposition, la zone urbaine peut permettre la construction potentielle d'une trentaine de logements (voir paragraphe « L'objectif de densification urbaine » ci-après pour le détail). Avec les changements de destination possibles et la remise sur le marché de logements vacants, cette offre dans le bâti existant complète donc celles des zones à urbaniser conformément aux objectifs du PLH.

### ➤ **Les zones à urbaniser à vocation d'habitat**

L'ensemble des zones à urbaniser (AU) prévues par le P.L.U. vient renforcer l'agglomération. Ces extensions permettront de confirmer l'animation du bourg au travers des activités sociales qui s'y déroulent, de pérenniser le commerce de proximité et de favoriser une utilisation optimale des équipements publics (écoles, réseaux, etc.) en évitant une urbanisation dispersée.

Deux types de zones AU peuvent être distinguées :

- les zones 1AU : zones réglementées directement urbanisables dans le respect du règlement de la zone et des orientations d'aménagement du P.A.D.D.;
- les zones 2AU : zones strictes qui sont inconstructibles dans l'immédiat et devront faire l'objet d'une procédure de modification du P.L.U. pour être ouvertes à l'urbanisation. Cette procédure permettra de réglementer les conditions d'urbanisation du secteur concerné. Les zones 2AU permettent d'assurer un développement progressif, garant d'une bonne gestion communale, tant du point de vue financier, que de la gestion des équipements.

Dans le cadre de la révision du P.L.U., la municipalité a identifié 5 zones à urbaniser (2 zones 1AU et 3 zones 2AU) pour une surface totale de 6,5 ha et un potentiel minimum de 98 logements. Le P.O.S. de 2001 avait identifié 22 ha de zones d'urbanisation future, ce qui témoigne de l'exigence de rationaliser la consommation d'espace traduite par le nouveau P.L.U. (baisse de 70% de la consommation foncière projetée).

Des principes d'aménagement pour les différentes zones à urbaniser sont décrits dans les « orientations d'aménagement et de programmation ».

#### Secteur 1AU1 :

Ce secteur, dit du Prajou 2 a été maintenu par rapport au P.O.S. et étendu pour y inclure les terrains non bâtis situés au Sud. Ce secteur, facilement raccordable aux différents réseaux permettra de rattacher le quartier du Prajou, déjà réalisé, au bourg.

#### Secteur 1AU2 :

Ce secteur, dit des Marronniers, a été identifié sur une ancienne zone urbaine entourée de constructions pour garantir une densité minimale de constructions, dans le cadre d'une gestion économe des sols.

### Secteur 2AU1 :

Ce secteur, dit du Presbytère, a été maintenu par rapport au P.O.S. mais réduit. Une partie a été affectée au futur cimetière tandis que la partie Nord a été reclassée en zone agricole inconstructible. Son maintien aurait en effet conduit à un dépassement de l'enveloppe des surfaces nécessaires au développement urbain de Pommerit-Jaudy pour les 10 années à venir. Elle pourra toutefois être mobilisée dans un P.L.U. ultérieur.

Le secteur présente l'intérêt de se situer à proximité du centre-bourg et permettra d'étoffer l'agglomération, au profil actuel assez linéaire. Il présente en outre un intérêt agricole limité.

### Secteur 2AU2 :

Ce secteur, dit de Lan Véac, a été maintenu par rapport au P.O.S. mais réduit au profit d'une zone agricole inconstructible. Son maintien en totalité aurait en effet conduit à un dépassement de l'enveloppe des surfaces nécessaires au développement urbain de Pommerit-Jaudy pour les 10 années à venir. Elle pourra toutefois être mobilisée dans un P.L.U. ultérieur. Les orientations d'aménagement du P.L.U. prévoient la desserte ultérieure des parcelles voisines. Le secteur présente l'intérêt de se situer à proximité du centre-bourg.

### Secteur 2AU3 :

Ce secteur, auparavant classé en zone urbaine au P.O.S., fait l'objet d'une zone à urbaniser pour permettre l'accompagnement du projet de renouvellement urbain sur ce site anciennement agricole et situé entre le centre-bourg et les quartiers du Rest et du Prajou.

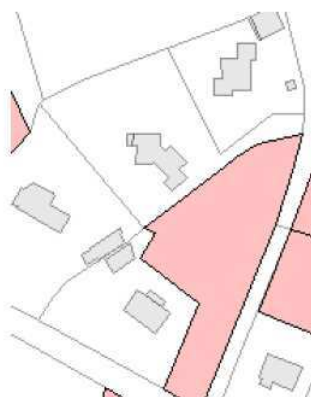
#### ➤ **L'objectif de densification urbaine**

Les zones constructibles du P.L.U. de Pommerit-Jaudy ont été identifiées afin de limiter l'étalement de l'agglomération sur les espaces agricoles et naturels au profit d'une densification de l'agglomération existante. La carte diagnostic de densification ci-dessous illustre la compacité des zones constructibles au regard du bâti déjà existant et la volonté communale de mieux gérer le foncier en prévoyant un statut de zones à urbaniser aux dents creuses les plus conséquentes qui méritent une opération d'aménagement d'ensemble. L'introduction d'une notion de densité dans toutes les zones constructibles pour l'habitat va permettre de réduire très significativement les surfaces consommées par logement. La collectivité a par ailleurs identifié des terrains potentiellement mobilisables pour de la densification dans les secteurs constructibles. La carte ci-dessous répertorie en 3 groupes les terrains densifiables (méthodologie proposée par Lannion-Trégor Agglomération), le 1<sup>er</sup> cas correspondant aux terrains les plus facilement mobilisables.

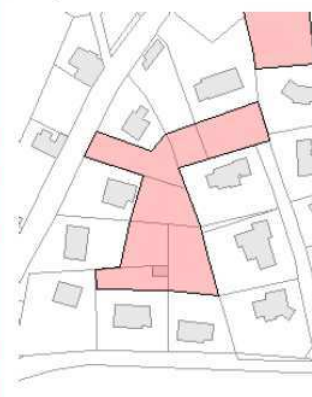
**Cas 1: Une parcelle entière vide dans le tissu urbain existant**



**Cas 2: la division de grandes entités parcellaires**



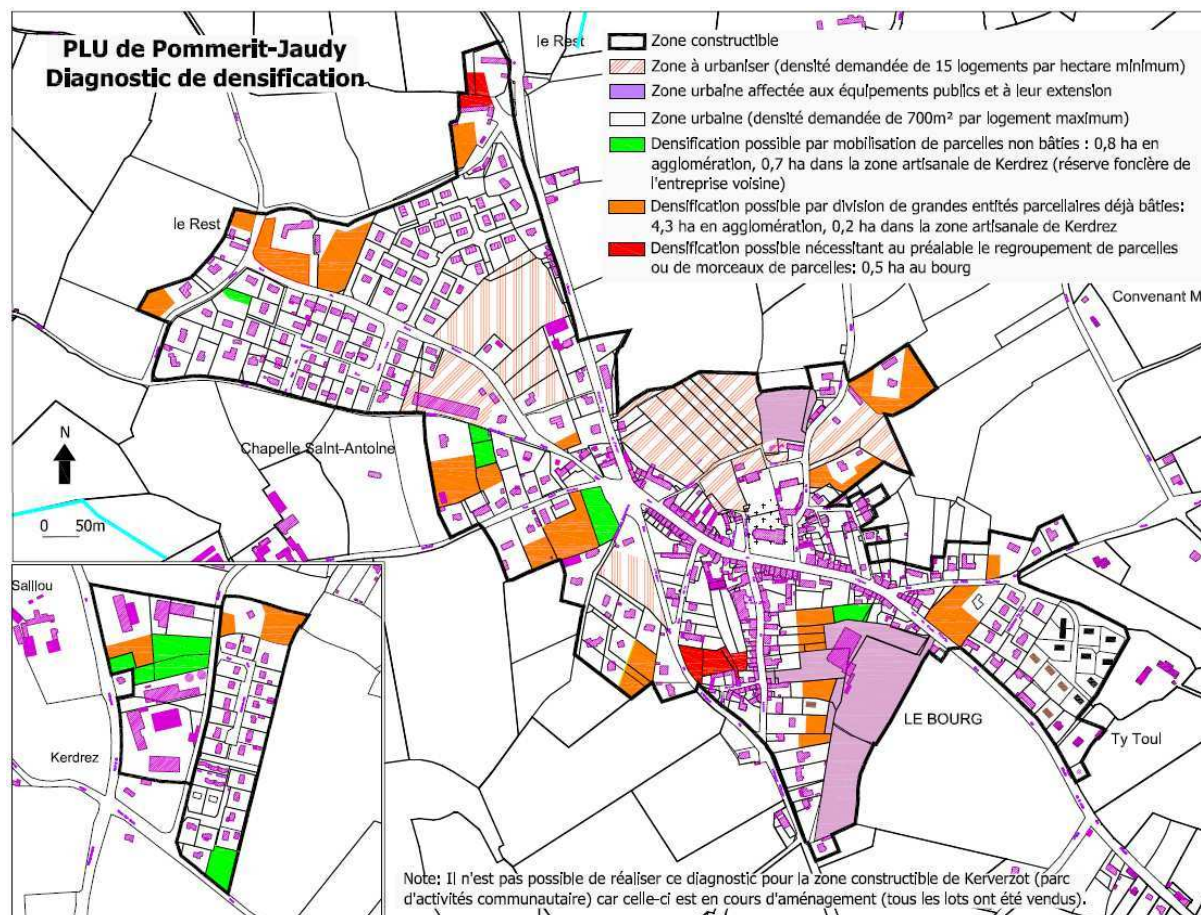
**Cas 3: le regroupement de parcelles ou de morceaux de parcelles**



*Illustration Lannion-Trégor Agglomération*

A Pommerit-Jaudy, la majorité des terrains densifiables sont situés au sein de grandes parcelles déjà bâties (cas n°2). Une partie de ces terrains sont utilisés par leur propriétaire comme jardins d'agrément, tandis qu'une partie n'a pas de vocation affirmée. En excluant les jardins d'agrément,

dont la probabilité de mobilisation est faible, le potentiel de densification des zones urbaines (hors UY) s'élève à 2,8 ha pour un potentiel théorique de 32 logements environ (-20% pour la desserte avec une taille moyenne de 700m<sup>2</sup> par logement). Ce potentiel de logements est cependant théorique car il ne prend pas en compte la configuration parcellaire et les problèmes de desserte qui peuvent se poser.



## 2.2. Au niveau des équipements et des réseaux

Le plan des réseaux, annexé au P.L.U., fait apparaître le réseau d'assainissement existant ainsi que celui d'eau potable.

Une étude de zonage d'assainissement des eaux usées a été réalisée en 2001 pour le SIDPAR (Syndicat Intercommunal de Développement du Pays Rochois), qui regroupe les communes de Pommerit-Jaudy, de Langoat et de la Roche-Derrien. Le SIDPAR dispose actuellement d'un réseau de collecte des eaux usées de type séparatif. Les collecteurs, en majorité gravitaires, se rejoignent sur la Roche Derrien, au lieu-dit Boured. Les eaux usées du bourg et du CFA sont ainsi traitées dans la station d'épuration biologique de la Roche Derrien (épuration à boues activées-aération prolongée), présentant une capacité nominale de traitement de 3500 équivalent habitants. Cette installation a été mise en fonctionnement en 2004. D'après les derniers bilans de fonctionnement de la station, la qualité du rejet est conforme aux prescriptions définies par l'arrêté préfectoral du 3 janvier 1992. D'après le rapport annuel du SATESE de 2010, la station reçoit une charge effective de 2373 habitants et du Lycée Pommerit (environ 190 internes). Les conclusions du rapport précisent que la charge hydraulique moyenne est de 67% et que la qualité du rejet est très satisfaisante en ce qui concerne la pollution carbonée et phosphorée mais insuffisante sur l'azote (mais la représentativité des résultats est altérée car les prélèvements sont réalisés en fonction du temps et non en fonction du débit.) La charge organique moyenne de la station en 2010 est inférieure à 35%.

La capacité résiduelle de la station s'élève donc à 2275 EH au regard de la charge organique et à 1155 EH au regard de la charge hydraulique.

Elle possède donc une marge de minimum de 1155 EH, largement adaptée au développement urbain prévu par les P.L.U. de Pommerit-Jaudy (+130 habitants), de la Roche Derrien (+ 150/160 habitants) et de Langoat (+130/140 habitants) qui correspond à environ 400 habitants supplémentaires.

Le service public d'assainissement non collectif (SPANC), géré par le syndicat intercommunal de développement du Pays Rochois (SIDPAR), est opérationnel. Le diagnostic des installations individuelles a été réalisé dernièrement.

Dans le cadre de la révision générale du P.L.U., un schéma directeur des eaux pluviales a été réalisé. Les prescriptions qui en résultent ont été intégrées dans le règlement du P.L.U.

Du point de vue des autres équipements ou aménagements publics, la collectivité prévoit de:

- Créer une salle associative et d'activités culturelles dans un bâtiment attenant à la mairie.
- Aménager un nouveau cimetière : une zone urbaine UE a été identifiée au zonage pour accueillir ce nouvel équipement. Le sol de ce terrain a fait l'objet d'une expertise pour vérifier sa compatibilité avec un tel équipement.
- Désenclaver la salle des fêtes : un emplacement réservé pour une liaison douce (piétons/vélos) a été prévu en ce sens au zonage.
- Relocaliser le boulodrome et les services techniques. Ces derniers pourront, par exemple, être relocalisés au sein de la zone urbaine UE du pôle sportif.
- Casser la linéarité du centre bourg en créant une nouvelle centralité autour de l'Eglise qui fera le lien entre le centre-bourg et les futurs quartiers du Nord du bourg. Une orientation d'aménagement illustre ce projet.
- Intégrer les futures zones d'habitat dans leur environnement urbain et rural. Des orientations aménagement sont proposées dans ce but.
- Poursuivre la requalification des espaces publics du bourg et des entrées de bourg.
- Mettre en place un réseau de gaz naturel.

En outre, l'Agence Technique Départementale de Lannion sera associée à tout projet situé sur des parcelles en zone U et AU riveraines d'un axe départemental afin d'en déterminer les modalités de desserte. De manière générale, toute demande d'autorisation d'urbanisme lui sera transmise pour avis, dès lors que celle-ci peut avoir une conséquence directe ou indirecte sur la voirie départementale.

### 3. Dispositions retenues pour le renforcement des activités

#### 3.1. L'activité agricole

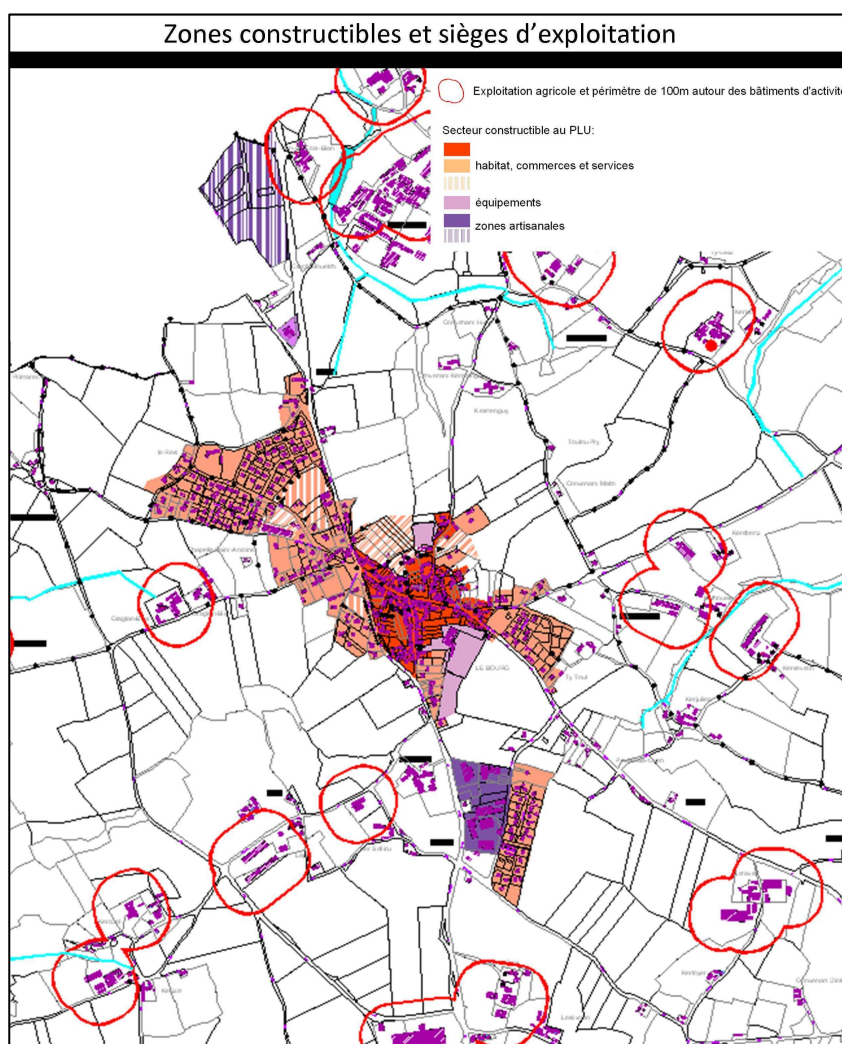
La zone A, zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, est l'instrument privilégié de la protection de l'activité agricole. N'y sont admis que les bâtiments liés à l'activité agricole, ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (abribus, etc.) ainsi que le changement de destination du bâti traditionnel après cessation de l'exploitation agricole au sein de laquelle il se situe et dans la mesure où ces bâtiments ont fait l'objet d'un repérage.

Ces dispositions visent particulièrement à enrayer le phénomène de « mitage », c'est-à-dire de dispersion de l'habitat en milieu rural, préjudiciable à l'exercice normal des activités agricoles et également à préserver le territoire agricole de la pression foncière.

En ce qui concerne les extensions urbaines, les nouveaux développements prévus se concentrent dans et en extension de l'agglomération, à l'écart des sièges d'exploitation (cf carte page 79) et essentiellement sur des terres non exploitées. Par rapport au document d'urbanisme précédent, aucun nouveau secteur constructible n'est identifié au détriment de la zone agricole. Le tableau ci-après détaille l'impact des zones à urbaniser et superficies nouvelles affectées aux activités et équipements sur les surfaces utilisées par l'agriculture :

Nom de la zone	Superficie encore utilisée ou susceptible d'être utilisées par l'agriculture (données fiscales)	Impact réel sur l'activité agricole
1AU1 – Prajou 2	0,5 ha (terre 1) 1,3 ha (terre 2) Le reste de la superficie n'a pas une affectation fiscale liée à l'agriculture (jardin et sol).	La partie Nord a fait l'objet d'un permis d'aménager (déjà constructible au document d'urbanisme précédent) et le cultivateur a été indemnisé. La partie Sud est un pré fauché pour du foin par un agriculteur retraité. L'entrée en vigueur du P.L.U. n'assurera donc aucun impact agricole supplémentaire sur ce secteur.
1AU2- Marronniers	0,43 ha (terre 1 + terrain d'agrément+sol)	Ce terrain est entretenu mais n'a pas d'usage agricole depuis de nombreuses années. L'impact sur l'activité agricole est donc nul.
2AU1- Presbytère	2,2 ha (terre1) Le reste de la superficie n'a pas une affectation fiscale liée à l'agriculture (jardin et sol).	La plupart des terrains de cette zone sont utilisés par des particuliers comme potagers ou espaces d'agrément. Seul le terrain à l'Ouest (4400m <sup>2</sup> ), communal, est loué à un agriculteur.
2AU2- rue de la Mairie	0,69 ha (terre 1)	Ce terrain est loué à un agriculteur de Pommerit-Jaudy dont l'exploitation représente une surface totale de 41 ha. L'impact de l'urbanisation de cette zone, qui représente 1,7% des terres cultivées de cet exploitant, sur la pérennité de son exploitation est donc négligeable.
2AU3- Hent Pen Crec'h	0,09 ha (terre 2) Le reste de la superficie n'a pas une affectation fiscale liée à l'agriculture (terrain d'agrément et sol).	Ce terrain est occupé par un poulailler désaffecté et un espace paysagé sans aucune utilisation par une exploitation agricole.
1AUy- Kerverzot	2,5 ha (terre 1) (0,3 ha affecté en sol)	La partie Nord de la zone 1AUy est en cours d'aménagement. La partie Sud est cultivée mais n'appartient pas à un agriculteur. Elle est exploitée par le lycée Pommerit qui compte une

		surface de 81 ha (3% de ses terres impactées).
UE - extension cimetièrè	0,45 ha (terre 1)	Cette parcelle appartient à la commune et n'est pas exploitée.
UE- extension pôle sportif	0,69 ha (terre 1 et 2)	Ce terrain appartient à la commune mais est exploité par un agriculteur de la Pommerit-Jaudy qui dispose de 54 ha (ce qui représente 1,3% des terres qu'il exploite).
<b>Bilan</b>	6,82 ha (terre 1) 2,08 ha (terre 2)	9 ha utiles ou potentiellement utiles à l'agriculture sont donc impactés par les projets de développement urbain, dont près de 7 ha de terres de bonne qualité.



La délimitation des zones A et le règlement d'urbanisme qui leur est applicable, doit permettre aux exploitants de maintenir et développer leur activité dans les meilleures conditions.

L'habitat isolé et les hameaux en milieu agricole ont fait l'objet de sous-secteurs appelés Nh. Dans ces secteurs d'habitat dispersé, l'interdiction de réaliser de nouvelles habitations est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace, afin de préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants. Ce zonage permet cependant l'entretien, la rénovation, l'extension et le changement de destination de ce bâti diffus non agricole dans la mesure où ces travaux n'auront pas pour effet de réduire la distance existante par rapport à une éventuelle exploitation en activité située à moins de 100m.

La délimitation des secteurs Nh s'appuie sur l'unité foncière liée à l'habitation (annexes de

type hangar à vocation agricole exclues). Cependant, quand l'unité foncière est très limitée, un périmètre de 20m autour du bâti existant a été retenu. La délimitation de la zone Nh au-delà de l'unité foncière de l'habitation ne donne cependant pas le droit d'occuper le terrain si celui-ci n'a pas été acquis préalablement par le propriétaire de l'habitation faisant l'objet du Nh. Par ailleurs, lorsque l'unité foncière est très grande, le périmètre Nh est en partie limité à 20m autour du bâti pour ne pas laisser croire que la construction de nouvelles habitations y serait permise.

Enfin, le Lycée Pommerit, équipement phare de Pommerit-Jaudy, dispose d'un zonage et règlement spécifique permettant de développer les constructions et installations liées à l'enseignement.

### **3.2. L'activité commerciale, artisanale, industrielle et tertiaire**

Comme le stipule le P.A.D.D., un des objectifs du P.L.U. est de permettre le développement des activités économiques existantes : extension de la carrière de Queledern, pérennisation et développement de l'offre commerciale grâce à la croissance de la population du bourg.

#### **➤ Les parcs d'activités**

Si la zone d'activités artisanale de Kerdrez n'a pas vocation à s'étendre, le parc d'activités de Kerverzot, à cheval sur les communes de la Roche-Derrien et Pommerit-Jaudy, est un site d'intérêt communautaire. Ce parc d'activités est considéré par le SCOT du Trégor comme un pôle structurant. Le SCOT du Trégor propose de lui affecter une surface de 16,9 ha, dont 6,9 ha à Pommerit-Jaudy. Les terrains permettant son extension font l'objet d'un zonage spécifique (reconduit par rapport au P.O.S.). Un règlement spécifique et des orientations d'aménagement, élaborés par la Communauté de Communes du Pays Rochois, visent à garantir la qualité paysagère de ce parc d'activités.

Par rapport au P.O.S. de 2001, la zone de Kerdrez a été réduite pour en exclure 2 habitations tandis que celle de Kerverzot a été réduite pour en exclure la pointe Sud difficilement aménageable. La zone de Kerdrez compte un potentiel densifiable de 0,9 ha correspondant aux réserves foncières de 2 entreprises.

#### **➤ Les entreprises isolées en campagne**

Deux secteurs Ny visant à permettre l'extension limitée de 2 entreprises basées en dehors de l'agglomération et des parcs d'activités ont également été identifiées vers Crec'h Mouelc'h (menuiserie en attente de repreneur) et Convent Diolen (élagage).

#### **➤ Le commerce**

Pour préserver et conforter l'offre commerciale en centre-bourg, et conformément aux prescriptions du SCOT du Trégor, plusieurs dispositions ont été prises :

- l'identification des cellules commerciales du bourg au plan de zonage, assortie d'une interdiction de changement de destination au règlement du P.L.U. ;
- la délimitation au zonage d'une zone d'accueil des commerces couvrant le centre-bourg (zone UA), la zone 2AU1 du Presbytère en raison de sa localisation en appui du centre-bourg, et une partie de la zone UC où se trouve la supérette. Les nouveaux commerces (en particulier les commerces de détail définis par la nomenclature NAF de 2008, aux groupes 47.1 à 47.7 ; les magasins dont la surface de vente est inférieure à 200m<sup>2</sup> et ceux ne générant pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraisons ou à l'encombrement des produits vendus) devront obligatoirement s'implanter au sein de ce périmètre. En cas d'impossibilité, ces commerces ont vocation à s'implanter sur des zones commerciales d'intérêt communautaire. La plus proche de Pommerit-Jaudy se situe à Minihy-Tréguier. Sur le parc d'activités de Kerverzot, seule la vente au détail des entreprises de production, sur une surface inférieure à 200m<sup>2</sup>, pourra être autorisée, lorsqu'aucun espace commercial adapté à la nature de l'activité ne s'avère disponible dans le centre-bourg.

Enfin, pour éviter la disparition de locaux d'entreprise lors du départ à la retraite de l'entrepreneur et les risques de conflits d'usage, les logements de fonction couplés aux entreprises sont interdits au sein des zones d'activités de Kerdrez et Kerverzot.

#### **➤ La carrière de Quélédern**

Le zonage du P.L.U. reprend la délimitation de la carrière annexée à l'arrêté préfectoral du 14 octobre 2009 portant autorisation d'une installation classée pour la protection de l'environnement.

## 4. Le règlement

---

Le règlement d'urbanisme précise, pour chaque zone, en un chapitre unique comportant de 1 à 13 articles. L'article 14 portant sur les coefficients d'occupation des sols (C.O.S.) n'est pas réglementé pour ne pas entraver les possibilités de densifier le bâti existant dans une logique de gestion économe du sol, sachant que la mise en place d'un taux d'imperméabilisation du sol limite les risques liés au ruissellement des eaux pluviales. Les articles du règlement portent sur la nature des constructions, installations ou activités admises ou interdites, les conditions d'occupation du sol (desserte, voirie, assainissement, implantation des constructions, hauteur et aspect des constructions, stationnement, espaces libres et plantations) applicables à chaque zone.

Le règlement comporte des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles et forestières (N).

### 4.1. Les zones urbaines

Les zones urbaines se composent :

- Du centre urbain traditionnel du bourg (UA)
- De la zone agglomérée correspondant au développement du bourg (UC)
- De la zone d'activités artisanale de Kerdrez au Sud du bourg (UY)

### 4.2. Les zones à urbaniser

Les zones AU, sont des zones destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme. Elles recouvrent des terrains non équipés, pour lesquels, compte tenu de la taille ou de la configuration des parcelles, un plan d'aménagement de l'ensemble de la zone est nécessaire.

On distingue les zones 2AU ou 1AU, à vocation d'habitat. On différencie les zones à urbaniser réglementées, dites 1AU, et les zones à urbaniser strictes, dites 2AU, urbanisables après modification ou révision du P.L.U.

Dans les zones à vocation d'habitat, il a été défini un nombre minimum de constructions à réaliser (15 logements par hectare), conformément au Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor et au Programme Local de l'Habitat du Pays Rochois, afin de limiter le gaspillage foncier.

La zone 1AUy est destinée à permettre l'extension du parc d'activités communautaire. Elle se développe à cheval sur la Roche Derrien et à Pommerit-Jaudy.

### 4.3. Les zones agricoles

- Les zones A sont des zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Le secteur Aa est inconstructible afin de préserver les abords du bourg.
- Le secteur Ae correspond au Lycée Pommerit.
- Le secteur Ac correspond au périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable de Launay.

### 4.4. Les zones naturelles et forestières

Les zones N constituent des zones, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière.

Elles comprennent :

- deux secteurs Ny, permettant l'extension limitée d'activités artisanales isolées.
- des secteurs Nh correspondant aux secteurs d'habitat isolé mais où l'activité agricole est prédominante. Dans ces secteurs d'habitat dispersé, l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace, afin de préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants. Le changement d'affectation et de destination du bâti existant y est toutefois autorisé dans la mesure où ces travaux n'auront pas pour effet de réduire la distance réglementaire par rapport à l'exploitation.
- un secteur Nci correspondant aux périmètres de protection immédiat du captage d'eau potable de Launay.
- un secteur Ncr correspondant aux périmètres de protection rapproché du captage d'eau potable de Launay.
- un secteur Nj correspondant à la carrière de Queledern exploitée par les carrières du Jaudy.

#### **4.5. Mise en œuvre opérationnelle des zones d'urbanisation future**

Le Plan Local d'Urbanisme, instrument de l'urbanisme réglementaire qui consiste à contrôler et à diriger les initiatives privées ou publiques, ne résout pas tous les problèmes d'urbanisation de la collectivité locale. Son application dépend de la volonté politique d'aménagement, et de mise sur le marché foncier des terrains adéquats et d'une gestion municipale rationnelle.

C'est le domaine de l'urbanisme opérationnel qui peut s'exercer notamment par la création de lotissements ou de groupes d'habitations, soit à l'initiative communale, soit à l'initiative privée, individuelle ou dans le cadre d'association, soit de façon mixte, communale et privée.

Les implications sont d'ordre essentiellement financier, acquisitions foncières, réalisations d'équipements, etc.

**Le P.L.U. peut définir, conformément à l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, deux types de zones AU:**

- les zones réglementées 1AU ;
- les zones strictes 2AU.

##### **➤ Les zones réglementées**

Ces zones sont urbanisables immédiatement par le biais de lotissements, d'opérations groupées ou de permis de construire isolés dans certains cas. Ces zones, ne disposant pas de tous les équipements nécessaires, la commune peut, en application de l'article L. 332-9 du Code de l'Urbanisme, par délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble, mettre à la charge des bénéficiaires des autorisations de construire tout ou partie des dépenses de réalisation des équipements publics prévus.

##### **➤ L'ouverture à l'urbanisation des zones AU strictes**

Les zones 2AU sont, dans l'immédiat, inconstructibles. Il appartiendra au Conseil Municipal d'engager une procédure de modification du P.L.U. afin de prendre en compte le schéma d'aménagement et le règlement d'urbanisme de la zone considérée.

La zone 2AU concernée est alors réglementée et sera intitulée 1AU. Elle sera alors ouverte à l'urbanisation.

L'Agence Technique Départementale sera associée au projet concernant les zones à urbaniser riveraines d'un axe départemental afin d'en déterminer les modalités de desserte.

#### **4.6. Commentaires sur le règlement**

Les principales nouveautés réglementaires entre le P.O.S. de 1998 et le P.L.U. sont les suivantes :

- Introduction de souplesse dans les règles d'implantation des constructions pour favoriser la densification en zones U et AU.
- Obligations de densité et de mixité sociale en zones AU traduites réglementairement.

- Restriction des occupations du sol en zone A pour donner la priorité à l'activité agricole et introduction des Nh et des Ny pour permettre l'évolution de constructions des tiers.
- Préservation des zones humides et repérage de certains bois et linéaires bocagers au titre du L123.1.5.7.
- Dispositions particulières pour la rénovation du bâti en pierre et identification de certains bâtiments pouvant changer d'affectation après cessation de l'activité agricole voisine.
- Dispositions en faveur de la construction durable: limitation de l'imperméabilisation du sol, etc.
- Nouvelles dispositions en UY et A pour assurer l'intégration paysagère ou urbaine des nouvelles constructions à vocation d'activités.

## 5. Les emplacements réservés

---

Les emplacements réservés sont des secteurs bâtis ou non, réservés à :

- l'accueil de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts à créer ou à modifier;
- la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements. Cette servitude s'applique dans des zones urbaines ou à urbaniser.

Les emplacements réservés permettent de :

- définir un site prioritaire pour une opération,
- anticiper l'acquisition du terrain en vue d'un projet précis,
- geler tout autre projet de construction ou d'aménagement dans l'emplacement réservé.

Si le propriétaire use de son droit de délaissement, la collectivité doit être prête à acquérir (sous peine de supprimer définitivement l'emplacement réservé).

Un seul emplacement réservé est mis en place au P.L.U. : il vise à permettre l'aménagement d'une liaison douce entre la rue de la gare et la salle des fêtes afin d'améliorer l'accessibilité de la salle des fêtes depuis la rue de la gare et à proposer un raccourci sécurisé vers la boulangerie pour les riverains de la rue de l'école.

NUMERO D'OPERATION	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SURFACE
1	Aménagement d'une liaison piétonne entre la rue de la Gare et la salle des fêtes, d'une largeur de 5m	Commune	180 m <sup>2</sup>

## **E. LA COMPATIBILITE DU P.L.U.**

---

# 1. Compatibilité avec les lois relatives à l'urbanisme et à la protection de l'environnement

---

Le P.L.U. doit permettre à la collectivité de satisfaire ses besoins tout en prenant en compte la politique de l'Etat en matière d'aménagement du territoire par application locale des lois relatives à l'urbanisme et à la protection de l'environnement, et notamment :

- La loi d'Orientation sur la ville du 13 juillet 1991,
- La loi sur la Protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993,
- La loi d'Orientation agricole du 9 juillet 1999,
- La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006.
- La loi S.R.U. « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000,
- La loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003,
- Les lois « Grenelle 1 et 2 » de août 2009 et juillet 2010.

## 1.1. La loi d'Orientation sur la ville du 13 juillet 1991

La loi d'orientation pour la ville affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect de principes qui s'articulent autour des notions d'équilibre, de diversité et de mixité et d'un objectif général « d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources ».

Les objectifs et les dispositifs du P.L.U. de Pommerit-Jaudy sont de nature à favoriser et à organiser un développement rationnel et aussi harmonieux que possible de la construction sur la commune. En effet, par les dispositions qu'il comporte, le P.L.U. réalise l'équilibre nécessaire et indispensable entre la protection des milieux naturels et des paysages (augmentation des surfaces agricoles et naturelles par rapport au POS), la préservation des activités économiques et la nécessité de prévoir des terrains constructibles pour la satisfaction des besoins en matière de logements. Il permet également une gestion économe du sol en demandant une densité moyenne de 15 logements minimum par hectare dans les futurs quartiers.

Les dispositions du P.L.U. révisé, par le biais du PADD, du règlement ainsi que par la délimitation de zones U et AU, permettent de favoriser la mixité de l'habitat et des activités et la présence de diverses fonctions urbaines.

Le présent document d'urbanisme entre donc parfaitement dans le cadre des dispositions des articles L. 110, L. 111-1, L. 121-10 et R. 111-15 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'avec la Loi d'Orientation pour la Ville.

## 1.2. La loi de protection et de mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993

Cette loi prévoit un certain nombre de mesures destinées à renforcer la protection du patrimoine et du paysage. Ces dispositions se traduisent au P.L.U. par :

- Un renforcement des espaces boisés classés (+33,4 ha de bois et 25 km de haies).
- Le renforcement de la protection des éléments de paysage de la commune jouant un rôle majeur sur le plan hydraulique ou patrimonial (boisements, talus et haies bocagères existants) par le repérage de ceux-ci. En application du 7° alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, leur modification est donc subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable délivrée par le Maire après examen de la demande par une commission ad-hoc. (41 ha de bois et 163 kms de haies concernées).
- La préservation du patrimoine bâti par une réglementation assurant une rénovation respectueuse des constructions anciennes et une disposition favorisant la réhabilitation des

- dépendances en pierres de qualité en zone agricole.
- Le report du réseau existant des boucles de randonnée.

### 1.3. La loi d’Orientation agricole du 9 juillet 1999

Les dispositions du P.L.U. sont compatibles avec la loi, notamment en ce qui concerne :

- La préservation des surfaces agricoles et naturelles : **les surfaces communales réservées à l’activité agricole et les zones naturelles gagnent 24 ha** au détriment des surfaces constructibles par rapport au P.O.S. pour concerner près de 97% du territoire communal. Ces chiffres montrent bien que le **souci de limiter la consommation de terres agricoles** a été pris en compte dans le nouveau P.L.U.
- En outre, en confortant les secteurs bâtis existants, sur la base des terrains déjà classés en zone Urbaine, en zone A Urbaniser ou en zone de loisirs au Plan d’Occupation des Sols, le nouveau Plan Local d’Urbanisme ne prévoit **aucune nouvelle zone à vocation d’habitat qui pourrait affecter des espaces agricoles.**
- **L’éloignement des nouvelles zones d’urbanisation** par rapport aux installations agricoles existantes a été la règle générale retenue dans la délimitation des zones constructibles. Les nouveaux développements prévus se concentrent dans le bourg exclusivement et excluent tout développement en campagne. En outre, les impacts du développement urbain (habitat, équipements et activités) sur les surfaces agricoles et le fonctionnement des exploitations agricoles ont été évalués et représentent 9 ha sur 1624 ha de SAU (soit 0,55% des surfaces purement agricoles).
- La **consultation de la Chambre d’Agriculture** dans l’élaboration du document d’urbanisme. Celle-ci a participé à l’essentiel des réunions de travail ainsi qu’aux réunions organisées avec les personnes publiques associées.

### 1.4. La loi sur l’eau du 3 janvier 1992 et la loi sur l’eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006.

Conformément à la loi, une étude de zonage d’assainissement qui définit les zones d’assainissement collectif et individuel a été réalisée sur la commune de Pommerit-Jaudy. Les zones d’urbanisation nouvelles tiennent compte des résultats de cette étude et seront toutes raccordées au réseau d’assainissement collectif, en capacité de recevoir les effluents supplémentaires.

De plus, le zonage du P.L.U. prévoit le renforcement de la protection des cours d’eau et la préservation des zones humides identifiées sur l’ensemble de la commune par un classement préférentiel en zone naturelle N.

Enfin, la commune a profité de la révision du P.L.U. pour se doter d’un schéma directeur d’assainissement des eaux pluviales. Le P.L.U. en a tenu compte en identifiant des secteurs de développement facilement urbanisable du point de vue de la gestion hydraulique.

### 1.5. La loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 complétée par la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 et la loi Engagement National pour le Logement

#### ➤ La loi S.R.U.

L’ambition de la loi S.R.U. est de lutter contre :

- l’étalement spatial en favorisant le renouvellement urbain,
- l’éclatement des fonctions urbaines en favorisant la mixité,
- les ségrégations urbaines en favorisant la diversité de l’offre de logement.

Elle est également de renforcer la cohérence entre les politiques urbaines par la réforme des documents d’urbanisme via la mise en place des Scot et P.L.U.

Ces objectifs doivent être atteints dans le respect des principes du développement durable, notamment la préservation de l'environnement (ressources, patrimoine, paysage...).

Les nouvelles dispositions du P.L.U. répondent à ces principes notamment en prévoyant :

- un développement urbain concentré autour de l'agglomération,
- le classement en zone à urbaniser de vastes terrains auparavant classés en zone urbaine,
- l'instauration d'une densité minimale de constructions pour les zones à urbaniser et les zones UC.
- l'introduction d'orientations d'aménagement et de programmation,
- un renforcement de la protection des cours d'eau, maillage bocager et masses boisées,
- un renforcement de la mixité sociale affiché dans le PADD et le règlement.

#### ➤ **Les dispositions complémentaires de la Loi Urbanisme et Habitat**

Cette loi a clarifié le contenu du P.L.U. en général et la fonction du P.A.D.D. en particulier. Le P.A.D.D. a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Les orientations d'aménagement deviennent un élément spécifique du P.L.U. Elles précisent les conditions de développement de certains secteurs qui vont connaître une évolution significative.

Le projet de P.L.U. étudié par la collectivité a mis l'accent sur l'aménagement des futurs quartiers d'habitat, en prenant notamment en compte les questions de desserte et de liaisons (automobile ou piétonne), de densité et de typologie. Les schémas de principe d'aménagement des zones AU sont regroupés dans les « orientations d'aménagement et de programmation ».

#### ➤ **Les dispositions complémentaires de la Loi Engagement National pour le Logement**

La loi « Engagement National pour le logement » (ENL) donne au P.L.U. un nouvel outil pour favoriser la mixité sociale. Il est désormais possible d'instituer une servitude visant à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs. Cette disposition a été utilisée, conformément aux dispositions en projet du Programme Local de l'Habitat. 20% de logements sociaux sont demandés pour les projets de 10 logements et plus. Ainsi, un minimum de 18 logements sociaux devrait être réalisé durant la vie du P.L.U. de Pommerit-Jaudy.

La loi U.N.L. stipule également que trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

## **1.6. La loi sur le bruit du 31 décembre 1992**

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 s'est fixé pour objet de prévenir, de supprimer ou de limiter l'émission ou l'impact de certaines sources de bruit. Plusieurs volets de ce texte concernent les infrastructures terrestres (routes, voies ferrées). L'un d'entre eux traite des mesures d'isolement acoustique imposées aux constructeurs de bâtiments aux abords des infrastructures bruyantes.

La loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 a mis en place un nouveau dispositif qui prévoit le recensement puis le classement des différentes infrastructures routières.

Par arrêté préfectoral du 13 mars 2003, la RD6, sur son tronçon entre la Roche-Derrien et le bourg est classée en catégorie 3, ce qui correspond à une largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de 100 m de part et d'autre de l'infrastructure et un isolement acoustique de 38 dB (A) à 10 m du bord de chaussée en tissu ouvert. Ces bandes de bruit figurent au plan de zonage. Elles concernent notamment les secteurs de développement 1AU1 et 2AU1.

## **1.7. Les lois Grenelle 1 et 2 du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010**

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 fixe comme priorités nationales la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la préservation de la biodiversité, la contribution à un environnement respectueux de la santé, et la préservation et la mise en valeur des paysages.

Le P.L.U. de Pommerit-Jaudy préserve et renforce (cf PADD et chapitre D 1) les continuités écologiques (trame bocagère, boisements et vallées) et regroupe les développements urbains au sein du bourg. Il comprend un règlement favorisant la densité urbaine et la mixité sociale tout en proposant des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs constructibles : orientations et implantations de constructions, intégration paysagère des nouvelles constructions, création de lisière bocagère entre la limite du bourg et la zone agricole ou naturelle, réalisation d'infrastructures routières adaptées au contexte, gestion des eaux pluviales mutualisée, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc.

Par ailleurs, le rapport de présentation présente une analyse de la consommation foncière observée entre 1991 et 2006 (cf B.4.). Cette analyse issue du SCOT du Trégor montre que 27 ha ont été consommés pour 96 logements nouveaux, correspondant à une densité moyenne de 3,3 logements par hectare, avec une taille moyenne de parcelle de 3021 m<sup>2</sup> environ. Pour un même nombre de logements, le P.L.U. prévoit seulement 6,5 ha de zones à urbaniser.

Une modération importante de la consommation foncière est donc effectuée entre le POS et le P.L.U. : on recense 24 ha constructibles en moins tandis que la densité de logements va être multipliée par plus de 4 dans ces surfaces: elle est fixée à 15 logements par hectare pour les zones AU et à 700m<sup>2</sup> maximum par logement dans les zones UC.

Ainsi, en limitant les secteurs de développements pour l'habitat au bourg tout en promouvant une densification de ces secteurs, en évitant le mitage des espaces agricoles par l'urbanisation, en contenant l'étalement urbain par la mobilisation des terrains disponibles au cœur du bourg, en mettant en place la réflexion sur la trame verte et bleue, le P.L.U. de Pommerit-Jaudy respecte l'esprit des lois Grenelle.

## **1.8. Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme**

### **➤ Schéma de Cohérence Territoriale (Scot)**

La commune de Pommerit-Jaudy est couverte par le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Trégor en voie d'approbation. Les travaux du SCOT ont été pris en compte dans l'élaboration du P.L.U., notamment en ce qui concerne la densité dans les zones d'habitat, la suppression des secteurs constructibles en campagne, la trame verte et bleue et les coupures vertes, les énergies renouvelables, le parc d'activités de Kerverzot et le commerce de proximité.

Lors de la consultation des personnes publiques associées sur le P.L.U. arrêté au Conseil Municipal du 22 décembre 2011, le syndicat mixte du SCOT a émis un avis favorable à ce projet de P.L.U. Les remarques formulées par le SCOT à cette occasion ont toutes été prises en compte pour garantir la compatibilité avec le P.L.U.

### **➤ Programme Local de l'Habitat**

Pommerit-Jaudy est couvert par le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays Rochois. Les dispositions de ce PLH ont été intégrées au P.L.U., notamment en ce qui concerne l'objectif de logements à réaliser, la densité minimum à prévoir et le pourcentage de logements sociaux à demander dans les nouveaux programmes de logements.

### **➤ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire Bretagne et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Argoat-Trégor-Goëlo**

La commune de Pommerit-Jaudy fait partie du périmètre de ce SDAGE et de celui du SAGE Argoat-Trégor-Goëlo arrêté le 21 mai 2008, en phase d'élaboration. Dès lors, elle est concernée par la loi

n°2004-338 du 21 avril 2004 qui modifie le Code de l'Urbanisme en complétant l'avant dernier alinéa de l'article L 123-1 relatif aux P.L.U.

Dans ces conditions, le P.L.U. de Pommerit-Jaudy doit être compatible avec les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne qui sont l'atteinte d'un bon état des eaux en 2015, la non détérioration des eaux de surface et des eaux souterraines, la réduction ou la suppression des rejets toxiques et le respect des normes et objectifs dans les zones où existe déjà un texte réglementaire ou législatif national ou européen.

Le SAGE Argoat-Trégor-Goëlo déclinera les objectifs du SDAGE à une échelle territoriale plus fine. Son approbation est prévue pour 2013.

Face aux objectifs du SDAGE, le P.L.U. de Pommerit-Jaudy prévoit :

- l'intégration de l'inventaire des zones humides et cours d'eau en annexe et sur le plan de zonage. Cet inventaire est conforme au cahier des charges du syndicat mixte du bassin versant du Jaudy-Guindy-Bizien et devrait prochainement être soumis à validation par la Commission Locale de l'Eau du SAGE Argoat-Trégor-Goëlo. Le syndicat du bassin versant du Jaudy-Guindy-Bizien a émis un avis positif sur la prise en compte des zones humides dans le PLU de Pommerit-Jaudy.
- le classement préférentiel du chevelu hydrographique et des zones humides en zone naturelle (N), assorti de l'interdiction de toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblais, les déblais, les drainages, constructions, ...
- la préservation de la majorité des bois, haies et talus jouant un rôle hydraulique majeur par classement en Espace Boisé Classé ou par repérage au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.
- les zones d'urbanisation future raccordables au réseau d'assainissement collectif.
- ne prévoit pas de développement de l'urbanisation dans les zones inondables ou humides.

L'inventaire des zones humides a été réalisé sur l'ensemble du territoire par un bureau d'études spécialisé, sur la base de l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009, en concertation avec les acteurs environnementaux, foncier, agricoles, élus, etc. L'étude est jointe en annexe au dossier de P.L.U.

**Grâce aux orientations de développement, d'équipement et de préservation du présent document d'urbanisme, il est possible d'affirmer que les élus locaux ont pris en compte la politique de l'eau dans le projet de P.L.U. présenté.**

## **2. Prise en compte des servitudes d'utilité publique**

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire de la commune et figurant en annexe du document d'urbanisme sont :

### **Servitude de protection des monuments historiques : AC1**

Elle concerne le moulin du Cosquer, classé par arrêté du 20 décembre 1999 et situé sur la commune de Troguéry et dont une partie du périmètre de protection de 500m se trouve sur Pommerit-Jaudy.

### **Servitudes résultant de l'instauration des périmètres de protection des eaux potables et minérales : AS1**

L'arrêté préfectoral en date du 22 septembre 1990 a institué les périmètres de protection autour de la dérivation des eaux des forages de Launay. Celui du 2 novembre 2005 autorise le prélèvement du forage F9 et délimite un périmètre immédiat autour de celui-ci.

### **Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques : I4**

Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres bénéficient

- aux travaux déclarés d'utilité publique,
- aux lignes placées sous le régime de la concession ou de la régie réalisée avec le concours financier de l'Etat, des départements, des communes ou syndicats de communes et non déclarées d'utilité publique.

Ces servitudes affectent les trois réseaux suivants :

- réseau basse tension (BTs ou BTa),
- réseau de distribution publique HTA,
- et réseau d'alimentation générale HTB (> 63000 volts), lequel comporte également :
  - Ligne 63kV Guézennec-Rospez,
  - Ligne 63kV Guézennec-Minihy-Paimpol.

### **Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électro-magnétiques : PT1**

Il s'agit du centre radioélectrique CCT 22.26.008 situé au lieu-dit « Launay » sur la commune de Ploëzal qui dispose d'une zone de protection d'un rayon de 2km.

### **Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat : PT2**

Il s'agit du centre radioélectrique CCT 22.26.008 situé au lieu-dit « Launay » sur la commune de Ploëzal qui dispose d'une zone de protection d'un rayon de 2km et du faisceau hertzien allant de Lannion à Paimpol.

### **Servitudes aéronautiques de dégagement : T4- T5**

L'arrêté ministériel pris en date du 1<sup>er</sup> août 1986 assure la protection des dégagements de l'aérodrome de Dinard Pleurtuit Saint Malo et sont approuvés les documents suivants :

- Plan d'ensemble ES 284a index B
- Plan partiel PS 284b index B

### **SERVITUDES NON FIGUREES AU PLAN :**

#### **Servitudes d'écoulement des eaux nuisibles : A6**

Elles sont attachées aux travaux d'assainissement des terres par le drainage en application des articles 135 à 138 du Code rural.

Elles sont établies au bénéfice des propriétés de l'Etat et des Associations syndicales pour l'assainissement des terres.

#### **Servitudes relatives à la protection des installations sportives : JS1**

Ces servitudes concernent les installations sportives privées dont le financement a été assuré par une ou des personnes morales de droit public.

**Servitudes d'élagage relatives aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public instituées en application de l'article L 65-1 du Code des Postes et Télécommunications : PT4**

Elles concernent l'ensemble du réseau de télécommunications empruntant le domaine public.

**Servitudes aéronautiques établies à l'extérieur des zones de dégagement des aérodromes : T7**

Applicables sur tout le territoire national, elles concernent l'établissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne.

Les documents relatifs aux servitudes applicables sur le territoire communal sont :

- la liste des servitudes et les notices correspondantes précisant notamment les effets de la servitude (prérogative de la puissance publique et limitations administratives au droit de propriété) ;
- un plan général de la commune au 1/10000° sur lequel sont reportées tout ou partie des servitudes d'utilité publique.

Ces servitudes ont été prises en compte dans le cadre de la révision du P.L.U.

### 3. Protection du patrimoine archéologique

---

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé 10 sites archéologiques sur la commune (cf p13 à 15 pour visualiser les plans fournis par celui-ci):

- Kerloyer : enclos d'une époque indéterminée
- Laptic : urne du premier âge du fer
- Coat Névenez : enceinte d'une époque indéterminée
- Convent Adam : enclos d'une époque indéterminée
- Crec'h an Fantan : enclos de l'âge du fer
- Kervezot : enclos de l'âge du fer
- Keryec : enclos d'une époque indéterminée
- Traou Lan : exploitation agricole du second âge de fer
- Voie Plélo-Lannion : section unique d'une voie de l'âge de fer et d'une époque indéterminée de Pen Bizien à Pabu.

A l'exception du site de la voie Plélo-Lannion, transmis pour information, les sites archéologiques ci-dessus sont soumis à l'application de la loi 2001-44 relative à l'archéologie préventive. Cependant, la Direction Régionale des Affaires Culturelles ne demande pas le classement de ces sites en zone Naturelle (N).

Il est rappelé que la législation sur les découvertes archéologiques fortuites s'applique à l'ensemble du territoire communal, en application de la loi du 27 septembre 1941.

A ce titre, toute découverte archéologique fortuite doit être déclarée au Maire de Pommerit-Jaudy ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6, rue du Chapitre, 35044 RENNES Cedex, tél :02.99.84.59.00).

D'autre part, l'article 322-2 du Code Pénal concernant la protection des collections publiques contre les actes de malveillance s'applique également à l'ensemble du territoire communal, résumé par : « *Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322* ».

De plus, l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme précise que : « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* ».

Enfin, il est rappelé l'article 1 du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001.* ».

## **F. SUPERFICIE DES ZONES**

---

Le tableau ci-dessous indique la superficie de chacune des zones retenues dans le P.L.U. révisé (ainsi que celles du précédent P.O.S.) et leur part respective du territoire.

	Secteur	P.O.S. 2001		P.L.U. 2012	
		ha	%	ha	%
Zones urbaines à vocation d'habitat, d'équipements ou d'activités U	UA	10,5	0,52	9,2	0,45
	UC	39,6	1,94	32,3	1,59
	UE	-	-	3,1	0,15
	UY	4,7	0,23	4,1	0,20
	<b>Total</b>	<b>54,8</b>	<b>2,69</b>	<b>48,7</b>	<b>2,39</b>
Zones à urbaniser à vocation principale d'habitat ou d'activité AU	1AU	9,1	0,45	2,4	0,12
	2AU	13	0,64	4,1	0,20
	1AUy	8,6	0,42	7,2	0,36
	<b>Total</b>	<b>30,7</b>	<b>1,51</b>	<b>13,8</b>	<b>0,68</b>
Zones agricoles A	A	1462,6	71,80	1292,8	63,46
	Aa	5,7	0,28	51,4	2,52
	Ae	-	-	14,6	0,72
	Ac	34,3	1,68	28,8	1,41
	<b>Total</b>	<b>1502,6</b>	<b>73,77</b>	<b>1387,5</b>	<b>68,12</b>
Zones naturelles N	N	399,1	19,59	464,6	22,81
	Nh	-	-	48,2	2,37
	Nci	-	-	2,76	0,14
	Ncr	28,7	1,41	31,84	1,56
	Nj	19,8	0,97	39,1	1,92
	Ny	-	-	0,4	0,02
	<b>Total</b>	<b>447,6</b>	<b>21,97</b>	<b>586,9</b>	<b>28,81</b>
<i>Dont Espaces Boisés Classés</i>		105,6	5,2%	139 ha + 25 kms de haies bocagères	6,8
<i>Dont Eléments paysagés repérés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme</i>				41 ha + 163 kms de haies bocagères	0,9
<b>TOTAL (ha)</b>		<b>2037</b>	100,00%	<b>2037</b>	100,00%