

Département des Côtes d'Armor

Commune de
Pommerit-Jaudy



REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



2. Projet d'aménagement et de développement durable

Débatu au Conseil Municipal du 3 mai 2010
avec un débat complémentaire le 17 octobre 2011



Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), document introduit par la Loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000, a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les 10 ans à venir. Il constitue un cadre de référence et de cohérence de la politique communale d'aménagement. Les orientations d'aménagement et d'urbanisme qu'il définit se traduisent ensuite au niveau du règlement et du plan de zonage.

Rappel des principes de la loi SRU

La loi Solidarité et Renouveau Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000 a profondément modifié les anciens plans d'occupations des sols, devenus depuis les plans locaux d'urbanisme (P.L.U.). Elle définit les principes fondamentaux qui sont à respecter par les documents d'urbanisme :

« **Principe d'équilibre** : les documents d'urbanisme doivent déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.

Principe de diversités des fonctions urbaines et de mixité sociale : les documents d'urbanisme doivent permettre d'assurer l'équilibre entre emploi et habitat, éviter, sauf circonstances particulières, la constitution de zones mono fonctionnelles et permettre la diversité de l'offre de logements (sociaux ou non) au sein d'un même espace.

Principe de respect de l'environnement : les documents d'urbanisme doivent veiller à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'expansion urbaine et la circulation automobile et à prendre en compte les risques de toute nature.

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions d'assurer le respect de ces principes. »

(Extraits du commentaire des dispositions de la loi - articles L111-10 et L121-1)

Le P.L.U., par le biais du P.A.D.D., intègre donc, dans une **réflexion globale**, tous les projets d'aménagement intéressant la commune afin de **traduire le projet politique de la collectivité**. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable n'est pas opposable** aux permis de construire ni à aucuns travaux mais assure la cohérence de l'ensemble du document d'urbanisme.

I. Synthèse du diagnostic territorial

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 lycée Pommerit (ex 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 lycée Pommerit favorisant accessibilité et dynamisme.
- Des services aux personnes développés par la Communauté de Communes.
- Des projets autour d'aménagements urbains, de la création de logements locatifs, 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: Communauté de Communes du Pays Rochois et Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor en cours d'élaboration.

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 lycée Pommerit 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.

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.
- Des zones humides à inventorier pour assurer leur protection.

Un développement urbain à encadrer

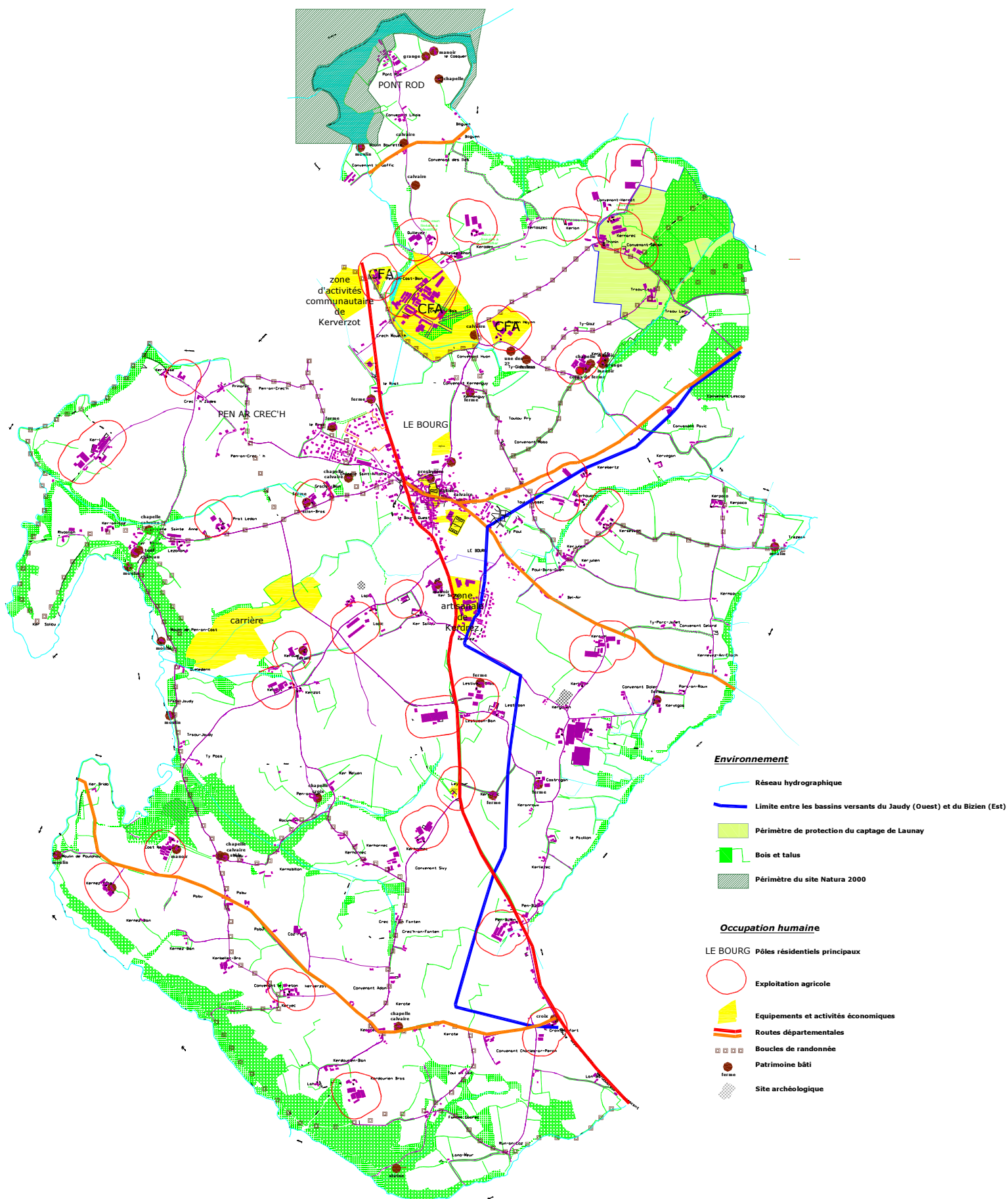
- Une agglomération très étalée et découpée.
- Un habitat neuf parfois très consommateur d'espace.
- Une insuffisance de l'offre en logement locatif social.
- Un certain ralentissement dans la demande de terrains constructibles depuis peu.
- Des développements urbains qui ne doivent pas porter préjudice à l'activité agricole.

- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor et un Programme Local de l'Habitat en réflexion définiront 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.

Des données réglementaires à prendre en compte

- Les périmètres de protection :
 - Autour des exploitations agricoles (100 m).
 - Autour de la ressource en eau: captage de Launay.
 - Zone inondable près du Jaudy.
 - Autour du monument historique du manoir et colombier de Kerandraou situé sur la commune de Troguéry (500 m).
- Les éléments protégés :
 - Les sites archéologiques.
 - Les zones humides.
 - Les espaces boisés classés.
- Les contraintes liées aux infrastructures :
 - Marge de recul inconstructible et limitation des accès le long des routes départementales.
 - Servitudes des lignes électriques et autres réseaux.

Synthèse cartographique du diagnostic territorial



II. Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de Pommerit-Jaudy vise à renforcer les atouts de la commune tout en se positionnant par rapport aux enjeux mis en évidence par le diagnostic territorial. Il se décline en trois grandes orientations comprenant chacune un certain nombre d'objectifs :

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.**

Cette protection se décline sous deux formes :

- **L'Espace Boisé Classé**, protection forte qui fige le caractère boisé du terrain. Cette protection s'applique aux chemins creux, talus-mur, haies remarquables et aux haies ayant bénéficiées de subventions publiques. Elle a également été maintenue pour les boisements faisant déjà l'objet de cette protection au Plan d'Occupation des Sols.
- **Le repérage au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme**, protection plus souple qui soumet les modifications des éléments protégés à autorisation préalable délivrée par la mairie. L'autorisation peut être assortie de mesures compensatoires. Cette protection concerne l'essentiel des boisements et maillage bocager de la commune qui ne font pas l'objet d'un Espace Boisé Classé, à l'exception des éléments présentant un faible intérêt écologique comme les sapinières ou les peupleraies.



⇒ **Maintenir le caractère naturel de l'ensemble du réseau hydrographique.**

Cet objectif se traduit par l'extension des zones naturelles pour mieux prendre en compte les cours d'eau, les sources et les milieux humides associés, mais également les sites sensibles pour la protection de la ressource en eau autour du captage d'eau potable du Launay.



⇒ **Protéger le site Natura 2000 de l'estuaire du Jaudy.**

Les impacts des dispositions du PLU sur le site Natura 2000 sont évaluées de manière à s'assurer de l'absence d'incidences négatives. La protection du site nécessite notamment d'interdire dans son périmètre l'édification de nouvelles habitations ainsi que tout ce qui pourrait entraîner la destruction des habitats naturels d'intérêt communautaire et des habitats d'espèces.



⇒ **Repérer les zones humides dans les zones constructibles et assurer leur protection.**

Les zones humides sont des refuges de biodiversité (faune et flore). Elles jouent également un rôle non négligeable dans la qualité de l'eau et la régulation hydraulique. Leur importance est reconnue par la loi. L'inventaire des zones humides sur la commune permettra d'éviter la destruction de ces milieux par l'urbanisation.



⇒ **Identifier les chemins et boucles de randonnée à préserver.**

En collaboration avec la communauté de communes et le Conseil Général, Pommerit-Jaudy affiche son intention de développer les circuits de randonnée, ce qui se traduit par des conventions avec les propriétaires privés ou l'acquisition de tronçons de chemin.

⇒ **Assurer la protection du patrimoine bâti.**

La richesse du patrimoine bâti de Pommerit-Jaudy appelle à des dispositions spécifiques de protection, afin de favoriser la réhabilitation des bâtiments de qualité, d'encadrer la rénovation des constructions en pierre et de protéger les nombreux talus-murs de la commune.

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.**

Cet objectif, compatible avec les projections démographiques et les besoins en logements prévus par le Programme Local de l'Habitat en projet, pourra être atteint par la mobilisation des dents creuses en agglomération et du bâti existant (20% en zones urbanisées « U ») et par la réalisation de nouveaux quartiers (80% en zone à urbaniser « AU »).



⇒ **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.**

Une offre diversifiée en logements est indispensable à l'accueil de tous les ménages (jeunes, personnes âgées, ménages modestes, etc.) et au renouvellement de la population. La commune projette de développer l'offre locative sociale en acquérant certaines maisons de bourg et en construisant des logements dans les futurs quartiers via les bailleurs sociaux, conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat.



⇒ **Renforcer le bourg en priorité et limiter son étalement.**

La localisation des zones de développement urbain autour du bourg vise à pérenniser les commerces de proximité et les équipements mais aussi à limiter le mitage de la campagne, les conflits d'usage en résultant et l'usage de l'automobile. L'objectif de gestion économe de l'espace, conforme aux prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor, permettra également d'éviter une surconsommation de terres agricoles ou naturelles pour l'urbanisation. Cet objectif permettra de diviser par 2 la consommation d'espace par logement observée durant la vie du Plan d'Occupation des Sols de 2001 dans les zones de développement pour l'habitat.



Équipements :

⇒ **Restructurer le pôle scolaire.**

La municipalité prévoit la restructuration du pôle scolaire et l'ouverture éventuelle d'une 3^{ème} classe au sein de la propriété actuelle.



⇒ **Créer une salle associative et d'activités culturelles.**

Pour accueillir les associations dans des conditions optimales, il est prévu d'aménager une salle spécifique dans le bâtiment attenant à la mairie.



⇒ **Aménager un nouveau cimetière.**

Le cimetière situé à proximité de l'église n'offre plus suffisamment de places disponibles. C'est pourquoi il est nécessaire de prévoir l'aménagement d'un nouveau cimetière. L'emplacement, rue de la Mairie au Nord du bourg, a été validé par une étude de sol.



⇒ **Désenclaver la salle des fêtes.**

L'existence d'un terrain non bâti à l'arrière de la salle des fêtes offre l'opportunité d'aménager un espace vert qui agrémentera l'utilisation de la salle tout en étant accessible pour les piétons depuis la rue de la Gare.



⇒ **Relocaliser le boulodrome et les services techniques.**

Les terrains situés au Nord-Ouest de l'église sont stratégiques pour l'avenir de Pommerit-Jaudy car ils se situent à l'interface entre le centre-bourg et les futurs quartiers. Dans ce cadre les installations liées aux services techniques de la commune sont amenées à être déplacées.

Aménagement de l'espace et déplacements :



⇒ **Casser la linéarité du centre bourg en créant une nouvelle centralité autour de l'Eglise.**

Le centre-bourg de Pommerit-Jaudy, marqué par une urbanisation linéaire le long de la RD 6, ne dispose pas d'une place qui indiquerait le cœur du bourg. Suivant une proposition du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE 22), la municipalité va engager la démolition de l'ancien centre intercommunal d'action sociale afin de dégager un espace central qui fera le lien entre le centre-bourg et les futurs quartiers du Nord du bourg.



⇒ **Intégrer les futures zones d'habitat dans leur environnement urbain et rural.**

Les futures zones d'habitat seront conçues de manière à s'intégrer au tissu urbain existant : forme urbaine, liaisons routières, aménagement des carrefours, liaisons douces entre le centre-bourg, ses quartiers immédiats, les équipements et les commerces. Elles devront également s'intégrer dans leur environnement rural et naturel : intégration paysagère par le maintien et le développement des talus bocagers, dégagement de perspectives, etc.



⇒ **Poursuivre la requalification des espaces publics du bourg et des entrées de bourg.**

La traversée du bourg par plusieurs routes départementales se traduit par une large emprise de la chaussée à la source d'une vitesse excessive des véhicules et d'une coupure du tissu urbain. La poursuite de l'aménagement des entrées de bourg et de certains espaces publics viseront à renforcer la sécurité des piétons et autres usagers et à valoriser l'image de la commune.

3. Favoriser un développement économique harmonieux



⇒ **Assurer des conditions de travail optimales au monde agricole.**

L'agriculture est l'activité économique dominante sur la commune. Pour la préserver, plusieurs principes sont adoptés :

- Pas de développement urbain à proximité des exploitations agricoles.
- Prendre en compte l'intérêt agronomique des terrains, leur vocation actuelle et leur caractère « épandable » dans la réflexion sur le développement urbain.
- Eviter la surconsommation de terre pour l'habitat en assurant la densité dans les nouveaux quartiers.
- Envisager une politique foncière pour pouvoir compenser les terres agricoles rendues constructibles.



⇒ **Permettre le développement des activités existantes : lycée Pommerit, carrière, commerces, etc.**

Le lycée Pommerit, équipement phare de Pommerit-Jaudy, doit disposer d'un zonage spécifique permettant de développer les constructions et installations liées à l'enseignement. Les carrières du Jaudy projettent de s'étendre. Ce projet est pris en compte dans le PLU afin d'assurer le bon fonctionnement de cette entreprise. Enfin, la pérennisation et le développement de l'offre commerciale de Pommerit-Jaudy représente un objectif important, que la croissance de la population du bourg doit permettre d'atteindre.



⇒ **Accueillir de nouvelles entreprises dans le parc d'activités communautaire de Kerverzot.**

La zone d'activités artisanale de Kerdrez n'a pas vocation à s'étendre. En revanche, le parc d'activités de Kerverzot, à cheval sur les communes de la Roche Derrien et Pommerit-Jaudy, est considéré comme un site d'intérêt communautaire. Son extension est en cours.



⇒ **Assurer la qualité paysagère des zones d'activités.**

Les zones d'activités de Kerdrez et Kerverzot, situées en bordure de routes départementales, produisent un impact sur les paysages. Afin de limiter cet impact et d'offrir aux entreprises et leurs employés des parcs d'activités attrayant, il est essentiel d'accompagner les initiatives privées.

