

PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION



POULDOURAN

Côtes d'Armor

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

*Arrêté par délibération du Conseil municipal le : 27 avril 2015
Approuvé par délibération du Conseil municipal le : 19 avril 2016
Corrigé par délibération du Conseil Municipal le : 19 juillet 2016
Rendu exécutoire le : 30 juillet 2016*

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS : LE CADRE ET L'ESPRIT DE LA DÉMARCHE.....2

1. QU'EST-CE QUE LE P.A.D.D. ?3

2. LA CONCERTATION3

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DÉFINIES PAR LA COMMUNE DE POULDOURAN4

1^{ERE} ORIENTATION : REpondre aux besoins de la population en place en matière de logements, et permettre l'arrivée de nouveaux résidents afin de stabiliser la population, dans un souci de gestion économe de l'espace5

2^{EME} ORIENTATION : METTRE EN VALEUR LES ELEMENTS DU PATRIMOINE COMMUNAL ET PRESERVER LES PAYSAGES CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE.8

3^{EME} ORIENTATION : PRESERVER L'ENVIRONNEMENT10

4^{EME} ORIENTATION : ORIENTATIONS EN MATIERE D'ENERGIE ET DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES12

AVANT-PROPOS : LE CADRE ET L'ESPRIT DE LA DÉMARCHE

1. QU'EST-CE QUE LE P.A.D.D. ?

Le P.A.D.D, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, constitue la clé de voûte, qui tient tout l'édifice du Plan Local d'Urbanisme. Il est le document guide, dont dépendent les autres pièces du P.L.U. : zonage et règlement.

Le P.A.D.D. est d'abord l'expression d'un projet politique. Il traduit la volonté des élus locaux de définir, de conduire et d'orienter l'évolution de la commune à moyen et long terme. Le P.A.D.D. doit imaginer et dessiner la commune de demain, dans une perspective de développement durable et un souci d'intérêt général.

Expression des élus, le P.A.D.D. est néanmoins un exercice encadré, en premier lieu, par la loi. En effet, le P.A.D.D. doit répondre et intégrer une série de normes législatives : loi Littoral, loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) lois portant Engagement National pour l'Environnement (dites lois Grenelle), et, dernièrement, Loi pour l'accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite Loi ALUR) et Loi loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (dite Loi AAAF).

Le P.A.D.D., projet communal, doit également s'inscrire dans une logique supra-communale, dont le SCoT du Trégor applicable depuis mars 2013.

Les dispositions obligatoires du P.A.D.D. selon le code de l'urbanisme (article L. 151-5)

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

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

2. LA CONCERTATION

- **Un débat sur les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, relatives à chacun des trois thèmes du développement durable (environnement, économie et social), a eu lieu lors du conseil municipal du 2 juillet 2012.**
- **Le P.A.D.D. a été mis à disposition de la population en mairie ; il a également été présenté en réunion publique le 30/09/2013.**

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DÉFINIES PAR LA COMMUNE DE POULDOURAN

Au regard des éléments de diagnostic et des différentes contraintes, tant physiques, qu'économiques ou que réglementaires, les élus de la commune ont retenu les grandes orientations suivantes :

1^{ère} orientation : Répondre aux besoins de la population en place en matière de logements, et permettre l'arrivée de nouveaux résidents afin de stabiliser la population, dans un souci de gestion économe de l'espace

Constats :

La population communale peine à se stabiliser ; elle est très dépendante des nouvelles constructions (= forte incidence du solde migratoire).

Bien que vieillissante, la population est composée majoritairement d'actifs : POULDOURAN est de plus en plus une « commune résidentielle dortoir », de classes sociales plutôt modestes.

Le parc de logements est en augmentation : POULDOURAN comptait ainsi officiellement 100 logements en 2009, contre 75 en 1999 (+33% en 10 ans). Cette progression est à la fois due à l'évolution du nombre de résidences secondaires (15 en 1999 ; 20 en 2009) et du nombre de résidences principales (67 en 1999 ; 75 en 2009).

Il y a peu de mixité dans la typologie de l'habitat (logements individuels), et le parc de logements anciens a été très largement rénové.

La commune dispose d'un bon niveau d'équipements compte tenu du petit nombre d'habitants, avec notamment une école (regroupement pédagogique avec l'école de Trédarzec).

Afin de maintenir ses services et sa population, la commune affiche la volonté de prévoir son développement, avec les orientations suivantes :

1-1- Permettre le renouvellement de la population

⇒ La commune se base sur la poursuite d'un rythme de constructions neuves pour l'habitat identique à celui réellement observé sur POULDOURAN depuis l'approbation du P.L.U. de 2004, soit une moyenne de 2 logements créés / an entre 2005 et 2012 :

→ Ceci nécessitera la construction d'une vingtaine de logements neufs sur 10 ans.

- En prenant une **superficie moyenne de terrains constructibles de 800 m²** (y compris les VRD, soit des lots d'environ 670 m² en moyenne = densité de 12 logements / hectares), **on aboutit alors à une surface « brute » théorique à réserver à l'urbanisation d'environ 2 hectares.**
- La population communale devrait ainsi atteindre le **seuil des 200 habitants** à l'horizon 2023 (soit une trentaine d'habitants supplémentaires en 10 ans).

Les données INSEE actualisées pour la période 2007-2012 ont montré que la commune a gagné 21 habitants en 5 ans, soit un taux d'évolution moyen de +2,7% / an. En prévoyant d'accueillir une trentaine d'habitants supplémentaires sur 10 ans - soit un taux d'évolution moyen de +1,65% / an - l'objectif communal reste donc mesuré et raisonnable.

1-2- Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

Le PLU approuvé en 2004, mis à jour avec les nouvelles constructions, comptabilise environ 5,4 ha d'espaces disponibles à l'intérieur des zones U et AU.

Le PLU révisé ne prévoit plus que 2 ha de zones constructibles (terrain disponible en U ou zone AU) **soit une réduction de plus de 60% des espaces constructibles.**

... en imposant des objectifs de densité

L'objectif de limitation de consommation d'espace pour le développement du territoire est directement lié à une urbanisation globalement plus dense.

Ainsi, pour l'habitat, une densité moyenne de 12 logements minimum / hectares a été définie par la commune pour les zones AU (en compatibilité avec la densité prescrite par le SCoT du Trégor, exécutoire depuis mars 2013).

Cette densité pourra être supérieure pour les secteurs de renouvellement urbain (avec des logements collectifs par exemples), ou lors d'opérations particulières, qui peuvent également intégrer de plus des équipements publics, des commerces et services de proximité pour renforcer le bourg.

...en limitant les zones d'extension urbaines

POULDOURAN ne compte **qu'un véritable village au sens de la Loi Littoral** : le centre bourg, qui concentre l'essentiel de l'habitat communal et les services et commerces.

Outre cette entité-village, POULDOURAN compte un **écart d'urbanisation** : « **Convenant Cousin** » ; ce **secteur était constitué de quelques fermes (aujourd'hui devenues des résidences)**, autour desquelles quelques maisons récentes sont venues se greffer ; afin de pouvoir diversifier l'offre en terrains constructibles la commune aurait souhaité pouvoir conforter ce secteur, mais il n'est pas reconnu par l'Etat comme étant suffisamment urbanisé et structuré pour pouvoir faire l'objet d'un classement en tant que 'village' ; toutefois, la commune souhaite conserver une possibilité de densification de ce secteur, dont la limite constructible est par ailleurs considérablement réduite par rapport au PLU de 2004.

Afin de lutter contre le mitage des espaces agricoles et surtout naturels, l'ouverture à l'urbanisation de terrains libres sera strictement limitée :

- aux « dents creuses » situées dans les limites du bourg au sens de la Loi Littoral,
- et à quelques extensions d'urbanisation situées en continuité directe de ce bourg.

... en favorisant la réhabilitation

Le P.L.U. permettra également la réhabilitation de logement ou bâtiments anciens, situés sous forme d'habitat diffus en zones naturelles ou agricoles.

De nouveaux logements pourront ainsi être créés sans aucun étalement urbain supplémentaire, et l'empreinte environnementale de cet habitat réhabilité sera améliorée.

1-3- Favoriser la mixité sociale et la mixité des logements

⇒ **En diversifiant l'offre de logements et en dotant la commune d'outils spécifiques**

- Favoriser l'accès à la propriété des jeunes ménages et la mixité sociale (en limitant la surface de certains lots pour limiter les coûts d'achat du terrain).
- Favoriser le développement de formes d'habitat variées, adaptées aux besoins des différentes catégories de populations : maisons individuelles, habitat groupé/intermédiaire.
- Ré instituer sur la base du P.L.U. le droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU), afin de créer une réserve foncière communale pour des opérations spécifiques telles que la réalisation d'un lotissement communal facilitant l'accès aux jeunes ménages et l'accueil personnes âgées...

1-4- Conforter le niveau en équipements et en services publics, afin de répondre aux besoins de la population en place et à venir

- Rénovation de l'école.
- Projet d'extension du réseau d'assainissement vers le pôle d'habitat de Convent Cousin.

2^{ème} orientation : Mettre en valeur les éléments du patrimoine communal et préserver les paysages caractéristiques de la commune.

Constats :

L'agriculture est en déclin (il n'y a plus qu'un seul siège d'exploitation sur la commune), et l'attrait principal de POULDOURAN est aujourd'hui la qualité exceptionnelle de ses sites naturels et de ses éléments de petit patrimoine (routoirs à lin, talus-murs).

Outre plusieurs itinéraires de randonnées pédestres balisés (cf. « route des talus et des routoirs à lin »), la commune accueille la « maison des talus ».

La commune souhaite poursuivre ses actions en faveur de la mise en valeur de son patrimoine et du tourisme en :

2-1- Luttant contre la banalisation des paysages et préservant l'identité communale

- En protégeant les éléments forts du paysage communal ;
- En gérant et mettant en valeur le patrimoine naturel.

2-2- Permettant la remise en état et / ou la mise en valeur du bâti rural qui n'est plus agricole

- Il est en effet inconcevable de figer ce bâti, car cela signifierait à terme la disparition de nombreux éléments de patrimoine rural, et la désertification des écarts d'urbanisation disséminés dans la campagne.
- en adaptant les matériaux et les formes architecturales au bâti traditionnel afin de maintenir les spécificités locales.

2-3- Développant les équipements liés au tourisme, notamment en matière d'hébergement

- Notamment sous forme de gîtes, chambre d'hôtes, artisanat...

2-4- Pérennisant l'outil et les activités agricoles

⇒ **En les protégeant du mitage (causé par l'urbanisation diffuse) et en autorisant la diversification des activités de l'exploitant**

- **Favoriser le maintien des exploitations, en tant qu'activité économique importante de la commune et activité d'entretien du paysage ;**
- **Permettre l'évolution de l'outil agricole sans figer le patrimoine bâti existant.**

Les moyens de protection passent par :

- Un contrôle du développement de l'urbanisation dans la zone agricole.
- Des possibilités de changements de destination d'anciens bâtiments d'intérêt architectural et/ou patrimonial dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Une application stricte des principes de réciprocité sur l'ensemble du territoire communal, afin de ne pas apporter de nuisances supplémentaires aux exploitations. Les terrains à ouvrir à l'urbanisation seront notamment choisis en fonction de leur moindre impact sur le domaine agricole.
- Un classement en zone spécifique agricole (A) des terres, des bâtiments agricoles et des habitations des agriculteurs, ce zonage interdisant tout autre usage.

3^{ème} orientation : Préserver l'environnement

Constats :

Pouldouran, bien que d'une superficie très réduite, possède des milieux naturels riches : Grève de Pouldouran, baie de Gwenored, prairies humides, talus bocagers...

Cette richesse naturelle (présence d'une faune et d'une flore à forte valeur patrimoniale) est à l'origine de périmètres de protection réglementaires et d'inventaires.

Le territoire communal est encore très cultivé, et présente donc une sensibilité environnementale par rapport aux pollutions agricoles.

La qualité de l'eau distribuée est toutefois conforme à la réglementation en vigueur (bactériologique et physico-chimique).

Pouldouran dispose d'une station d'épuration récente (2005), de type séparatif. Les effluents sont traités par un filtre à sable et des plantations de roseaux. Les eaux sont rejetées dans le Jaudy. La capacité nominale de 200 Equivalent Habitant permet d'envisager de nouveaux raccordements au niveau du bourg.

L'Assainissement est individuel sur le reste de la commune, contrôlé dans le cadre d'un Service Public Assainissement Non Collectif (compétence communautaire).

Afin de poursuivre les actions mises en œuvre pour la reconquête de la qualité de l'eau, et de préserver l'environnement la commune souhaite :

3-1- Améliorer la qualité de l'eau :

- En préservant les talus, en entretenant et mettant en valeur des cours d'eau..., **afin notamment de garantir la bonne qualité des eaux de baignade et conchylicoles ;**
- **En poursuivant la lutte contre les sources de pollution dans les domaines de l'assainissement** (extension du réseau d'assainissement collectif, prise en compte des possibilités d'assainissement dans la localisation des futures zones d'urbanisation...), de la gestion des eaux pluviales (limitation de l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement, mise en œuvre de mesures de gestion intégrées pour la récupération et le traitement des eaux...);
- **En préservant et mettant en valeur les zones humides.**

3-2- Identifier les vallées, cours d'eau et autres corridors biologiques pour établir une trame verte et bleue à l'échelle de la commune, en relation avec celles du SCOT du Trégor

- L'objectif de la **Trame Verte et Bleue (TVB)** - nouvel outil d'aménagement durable du territoire issu du Grenelle de l'Environnement - est de **lutter contre l'érosion de la biodiversité et la disparition d'espèces animales et végétales.**
- A l'échelle de la commune, cela consiste à **identifier les cours d'eau, plans d'eau et les zones humides (trame bleue), les vallées, zones boisées et bocage (trame verte) et les corridors écologiques¹** (continuités entre ces secteurs qu'elles soient majeures fonctionnelles, majeures à renforcer ou à créer).
- **Cette Trame Verte et Bleue se décline à l'échelle régionale dans un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), en cours d'élaboration au moment de la mise en place du PLU.**

3-3- Préserver et mettre en valeur les espaces littoraux

- En définissant les **espaces remarquables au titre de la Loi Littoral** (POULDOURAN est une commune riveraine des estuaires depuis le Décret n°2004-311 du 29 mars 2004 ; à ce titre, elle doit donc respecter les dispositions de la Loi Littoral).

¹ Désigne un ou des milieux (abords végétalisés de cours d'eau, prairies humides, bocage, etc.) reliant fonctionnellement entre eux différents habitats vitaux pour une espèce ou un groupe d'espèce (habitats, sites de reproduction, de nourrissage, de repos, de migration, etc.).

4^{ème} orientation : Orientations en matière d'énergie et de développement des communications numériques

Constats :

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

- **Une augmentation des déplacements domicile-travail ainsi que pour les activités (scolaires et extra scolaires) des enfants ; augmentation des coûts de déplacements (carburants) ; nécessité de diminuer les émissions de CO² liées aux transports** (plus de 88% des actifs habitant sur POULDOURAN partent travailler en dehors, et se déplacent en voiture pour rejoindre leur lieu de travail),
- **Une nécessaire limitation des consommations énergétiques (habitat, déplacements...) et de la production des déchets, que ce soit pour les nouveaux arrivants ou pour les résidents actuels.**

C'est pourquoi, au travers de son P.L.U., la commune a la volonté de :

4-1- Favoriser la prise en compte des principes de développement durable dans l'habitat

- Maîtriser le développement de l'urbanisation en prenant en compte la préservation de la ressource en eau, le souci d'économie d'espace (**en augmentant les densités pour l'habitat**) et de limitation des gaz à effet de serre.
- Encourager une **conception qualitative des nouveaux quartiers**, ainsi que des constructions **performantes au niveau énergétique**.
- Développer les **transports alternatifs à la voiture** : transports en commun, co-voiturage vers le pôle d'emploi (Lannion, Paimpol, Tréguier), réseau de déplacements doux entre les zones d'habitat et le cœur de bourg.
- Développer une stratégie foncière (politique d'acquisition, lutte contre la rétention foncière) au niveau du bourg.
- Préserver la population des risques et nuisances (cf. risques de submersion marine).

4-2- Développer les communications numériques

La diffusion de l'information est un vecteur du développement durable et l'**accessibilité Très Haut Débit (THD) deviendra un facteur d'attractivité et de compétitivité**. Elle facilitera l'implantation d'entreprises comme hier la proximité des axes routiers en autorisant des usages qui compensent la hausse du prix du carburant : visioconférence, télétravail, développement

des systèmes d'information (stockage externe, échange « peer to peer », partage en ligne de données...).

Le THD pourra également améliorer certains services publics, notamment dans les domaines des systèmes d'information des collectivités, de la formation (télé-enseignement), de la santé (télé-chirurgie, télé-écographie...). Il pourrait également contribuer au maintien à domicile des personnes âgées par la télé-assistance.

Pour les particuliers, le développement du THD favorisera les usages du futur, tels que la télévision haute définition ou les jeux en ligne, tout en facilitant des usages existants tels que les offres « triple-play » (internet, télévision et téléphonie) ou les services communautaires (les réseaux sociaux notamment).

Un schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) a été adopté en 2012, à l'échelle du département des Côtes d'Armor ; intégré au niveau régional dans le Schéma de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique (SCORAN), il propose une stratégie de déploiement du très haut-débit, cohérente avec les ambitions régionales.

Quatre axes ont été retenus dans le DTAN:

Axe 1 : la fibre optique pour les villes moyennes (axe équilibre)

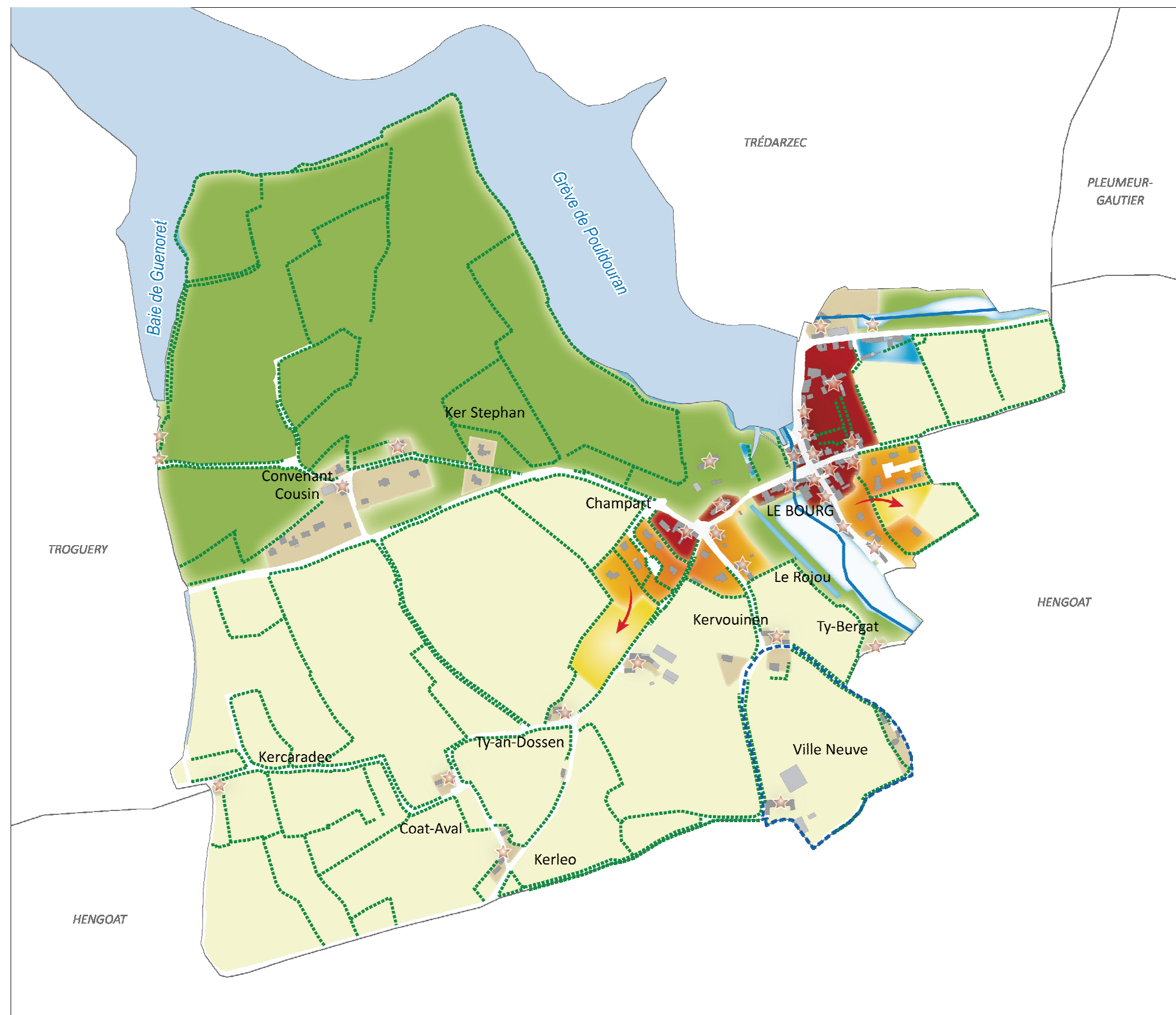
Axe 2 : la fibre optique sur les zones à faible débit (axe cohésion)

Axe 3 : la fibre optique pour les services publics, les parcs d'activités non encore desservis (axe économie connaissance)

Axe 4 : montée en débit sur réseau DSL, par des NRA-MED sur des secteurs ciblés (axe montée vers le THD)

→ **En vue de permettre aux différentes catégories d'utilisateurs d'accéder à des services de communications électroniques performants, il convient d'assurer la cohérence des infrastructures de communication électroniques en fonction des options d'aménagement retenues.**

→ **Le bourg sera prioritairement équipé.**



POULDOURAN

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD SYNTHÈSE

Révision du Plan Local d'Urbanisme

RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION EN PLACE EN MATIÈRE DE LOGEMENTS, ET PERMETTRE L'ARRIVÉE DE NOUVEAUX RÉSIDENTS AFIN DE STABILISER LA POPULATION, DANS UN SOUCI DE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

- Affirmer la place du centre-ville dans la commune pour conforter une centralité, un espace de vie dynamique et attractif pour les habitants
- Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Favoriser la réhabilitation du bâti existant dans les hameaux et dans l'espace agricole ou naturel
- Permettre le renouvellement de la population
- Conforter le niveau en équipements et en services publics, afin de répondre aux besoins de la population en place et à venir

METTRE EN VALEUR LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE COMMUNAL ET PRÉSERVER LES PAYSAGES CARACTÉRISTIQUES DE LA COMMUNE

- Lutter contre la banalisation des paysages et préserver l'identité communale
- Protéger le bâti de qualité et les petits éléments patrimoniaux
- Permettre la réhabilitation du bâti
- Pérenniser l'outil et les activités agricoles

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

Trame verte :

- Interdire l'artificialisation des espaces naturels
- Protéger le maillage bocager

Trame bleue :

- Protéger et gérer les zones humides, patrimoine naturel fragile
- Protéger les cours d'eau
- Protéger le littoral
- Protéger la ressource en eau

0 50 100 150 200
Mètres

GÉOLITT - BUREAU D'ÉTUDES EN AMÉNAGEMENT, URBANISME, PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT