

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Procédure d'élaboration ou de révision générale		Modification - Révision	
	Date / cachet / signature		Date / cachet / signature
Prescrit le	15 mai 2007	Prescrit le	25/02/2019
Arrêté le		Arrêté le	
Approuvé le	21/10/2014	Approuvé le	04/02/2020
PLAN LOCAL D'URBANISME			
<i>Médiane Ouest</i> Bureau d'études en urbanisme et Aménagement		ZI de Toul Ar Rannig 40 rue Van Gogh 29470 PLOUGASTEL DAOULAS 09 64 22 88 35	

A. Les orientations d'aménagement et de développement durables

1. **Prat, une commune rurale et agricole organisée autour du bourg**

L'objectif communal est de continuer d'accueillir des habitants, en fonction de la capacité d'accueil et l'offre de services actuelle, soit environ 1350 habitants d'ici 2025 (200 personnes en plus).
(évolution de la population calculée à partir des recensements soit 1% d'augmentation par an)

- Dans un soucis d'adaptation de l'offre en logement à la demande locale :
Il s'agit de produire...
 - **une offre spécifique** pour les personnes âgées, les jeunes actifs et ménages locataires, en favorisant une mixité sociale et générationnelle (environ 25 logements semi-collectifs). Deux secteurs communaux sont consacrés à cet objectif.
 - **une offre classique** d'environ 60 logements individuels (densité moyenne de 12 logements/ha)
- Dans un souci de qualité de vie : **proximité et accessibilité**
 - Par la priorité donnée au développement des nouveaux secteurs urbains à proximité des activités et équipements du bourg.
 - Par l'accessibilité et la facilitation des déplacements doux entre les secteurs urbains :
 - utiliser la liaison centrale de la vallée de Poul Ar Gan pour relier les secteurs d'habitat et pôles d'activités
 - Liaison piétonne entre le plateau nord et le bourg (route de la Villeneuve/allée Bourdonnec)
- Transport : afin d'offrir la facilité de liaison avec une agglomération bassin d'emplois
 - o Mise en place de transport en commun (liaison avec Lannion, St Briec, Guingamp) par car
 - o Aire de covoiturage créée au carrefour de la RD 33 et de la RD 93

Pour les scolaires : ramassage scolaire organisé

2. **Maintenir et développer les activités économiques locales**

- **Favoriser le développement d'activités de loisirs et touristiques**
 - **Création d'un pôle de loisirs et de tourisme** intercommunal autour de l'étang de Poulloguer.
Le site naturel pourra accueillir des activités en lien avec son caractère naturel (hébergement de plein air, gîte rural, restauration-café, parc...). Elles seront développées en cohérence avec le projet de rando-gîte intercommunal du Moulin de Poulloguer et du parc naturel.

- Préservation et valorisation des paysages liés aux activités traditionnelles : vallées et cours d'eau (moulins, rouissage du lin...) et au patrimoine bâti (murs, cours, cœurs d'îlots)
- Favoriser le maintien et le développement des commerces de proximité dans le bourg
 - *mise à disposition de locaux libres communaux ayant une vocation commerciale ou artisanale
 - *les activités économiques pourront s'installer dans les espaces existants et futurs sans toutefois engendrer des nuisances aux habitants
- Favoriser la couverture en réseaux de communications numériques : poursuivre les actions engagées par le Conseil Général en matière de développement de la couverture numérique , Le PADD se fixe deux objectifs :
- Favoriser la couverture en réseaux de communications pour permettre de développer le télétravail et de favoriser l'installation d'activités. Cela se traduira dans les choix d'Urbanisation (localisation des zones d'urbanisations en fonction des possibilités de desserte, densification des zones d'habitat et d'activités desservies).
- Faciliter les travaux éventuels à venir pour développer le réseau sur le territoire communal ,ceci en cohérence avec le Schéma d'Aménagement Numérique des Côtes d'Armor.
- Maintenir une présence forte de l'agriculture dans l'économie locale
 - * En produisant une urbanisation économe en espace (12 logts à l'hectare)
 - *En développant l'urbanisation sur les terrains libres situés dans le tissu urbain

3. **La préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution**

- **Le paysage rural et naturel :**
 - Classer les groupes d'habitation et petits hameaux éloignés du bourg en zone naturelle. Permettre aux habitations et activités existantes d'évoluer.
 - Maintenir des coupures d'urbanisation autour des zones urbaines (versants au nord est du bourg, le Pouilladou, Kerzalaen, Pont Allain, la Ville Neuve).
 - Préserver les haies paysagères remarquables et talus,
 - Conserver les vues et perspectives remarquables
- **Le paysage urbain :**
 - Fixer un cadre réglementaire permettant une bonne intégration des nouvelles zones urbaines et constructions (en particulier sur l'implantation, l'orientation, les gabarits et les matériaux)

- Les orientations d'aménagement et de programmation sur les nouveaux secteurs urbains fixeront les principes d'implantation du bâti, la desserte interne et le paysagement à réaliser (cf. schémas du PADD).

4. **La préservation des ressources naturelles et du territoire**

en particulier :

- Les terres agricoles
- L'eau :
 - préserver en espace naturel les zones humides, vallées et ruisseaux
 - les boisements, haies et talus

Ces orientations sont représentées spatialement dans les schémas ci-après.

B. Mise en oeuvre du PADD dans le PLU

▪ **Objectif : 109 nouveaux logements**

Cela nécessite en théorie une production foncière **de 8,31 hectares**, pour une moyenne de 12 logements par ha.

Il s'avère que l'on obtient un potentiel supérieur au SCOT de 15% , cet objectif a été créé par l'hébergement du groupe scolaire du syndicat intercommunal TRISKOL

Il est indispensable de pouvoir offrir aux futurs utilisateurs des logements de proximité d'où cette réserve foncière

- **Zone urbanisée :**

- Secteur urbain (UA):surface disponible : 0.68 ha pour 8 logements
- Secteur urbain (UC) : 1.79 hectares disponibles → 21 logements individuels réalisables
- Secteur hameau : LE LAUNAY (UC): 0.65 ha disponibles, pour 7 logements

- **Zone à urbaniser à court terme** (suivant orientations d'aménagement)

* secteur urbain de logements intermédiaires : 1.41 ha pour 27 logements (semi-collectifs secteur 1 et 2)

* Secteur périphérique : 1.51 ha pour 19 logements (habitat individuel 1AU3 -1AU4)

- **Zone à urbaniser à long terme**

* secteur urbain : 0.64 ha → 7 logements réalisables (2 AU 2)

* secteur périphérique : 1.63 ha pour 20 logements (2AU 1 et 2 AU 3)

- Les constructions existantes des hameaux et groupes d'habitations situés en secteur naturel peuvent évoluer. Mais il n'y a pas de construction pour de nouveaux logements ou des activités dans ces secteurs.

▪ **Accueil des activités économiques :**

- 1,3 ha au Launay (usine de présures)
- 1 ha route de Berhet et de la Roche Derrien (RD33) pour les activités existantes.
- Pas de nouvelles installations prévues.

▪ **Orientations d'aménagement à définir selon les secteurs urbains**

Fixer les principes de desserte interne et liaison avec la voirie existante, implantations du bâti, paysagement des abords et des franges, vocation des secteurs,...

▪ **Aménagement des espaces publics**

- Carrefour de Kervilien (RD21) : visibilité et traitement de l'entrée de bourg
- Entrée de bourg au niveau du cimetière : traitement de l'entrée de bourg
- Entrée Sud Est - (RD74 vers le Poulloguer) : visibilité et traitement de l'entrée de bourg
- Créer une liaison douce reliant les équipements de la commune :
 - le long de la vallée de Poul Ar Gan (emplacements réservés)
 - sur le versant au nord du bourg

c. Rappel du contexte du projet communal

La loi "Solidarité et Renouvellement Urbain" et la loi "Urbanisme et Habitat"

Afin d'assurer un développement et un renouvellement urbains cohérents, plus solidaires et plus durables, la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a profondément rénové le cadre des politiques d'aménagement de l'espace.

L'expression des orientations du projet des élus sur le territoire de leur commune, dans un document clairement identifiable, est une innovation majeure de la loi. Partie intégrante du Plan Local d'Urbanisme, le P.A.D.D. constitue un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le P.A.D.D. est désormais un document juridiquement non opposable aux tiers, mais qui doit toutefois être cohérent avec le règlement. Ce document contient des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune (**article L123-1 du Code de l'Urbanisme**).

Le projet de la collectivité est qualifié de projet de "développement durable" dans le sens où il vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Pour ce faire, il s'articule autour de trois principes fondamentaux :

- la protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie
- l'équité et la cohésion sociale
- l'efficacité économique susceptible de modifier les modes de production et de consommation

L'article L123-1-3, cet article les critères sur lesquels doit impérativement porter le PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs de la commune

L'article L121-1 de la loi SRU définit la portée du développement durable pour les documents d'urbanisme qui doivent respecter les principes suivants :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat,

d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux.

- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le contexte intercommunal

Prat fait partie de la Communauté de Communes du Centre Trégor et du syndicat intercommunal « TRISKOL »

Les **compétences** (dans la limite de l'intérêt communautaire) :

- **Aménagement de l'espace :**

- Elaboration d'un schéma de voirie structurante intercommunale, d'un schéma intercommunal des circuits de randonnée
- Acquisition des réserves foncières
- Aménagement des zones d'aménagement concertées (ZAC) et différées (ZAD), notamment pour les équipements et actions économiques.
- Participation aux actions menées à l'échelle du Pays, aux politiques contractuelles initiées par le Département, la Région, l'Etat et l'UE.

-

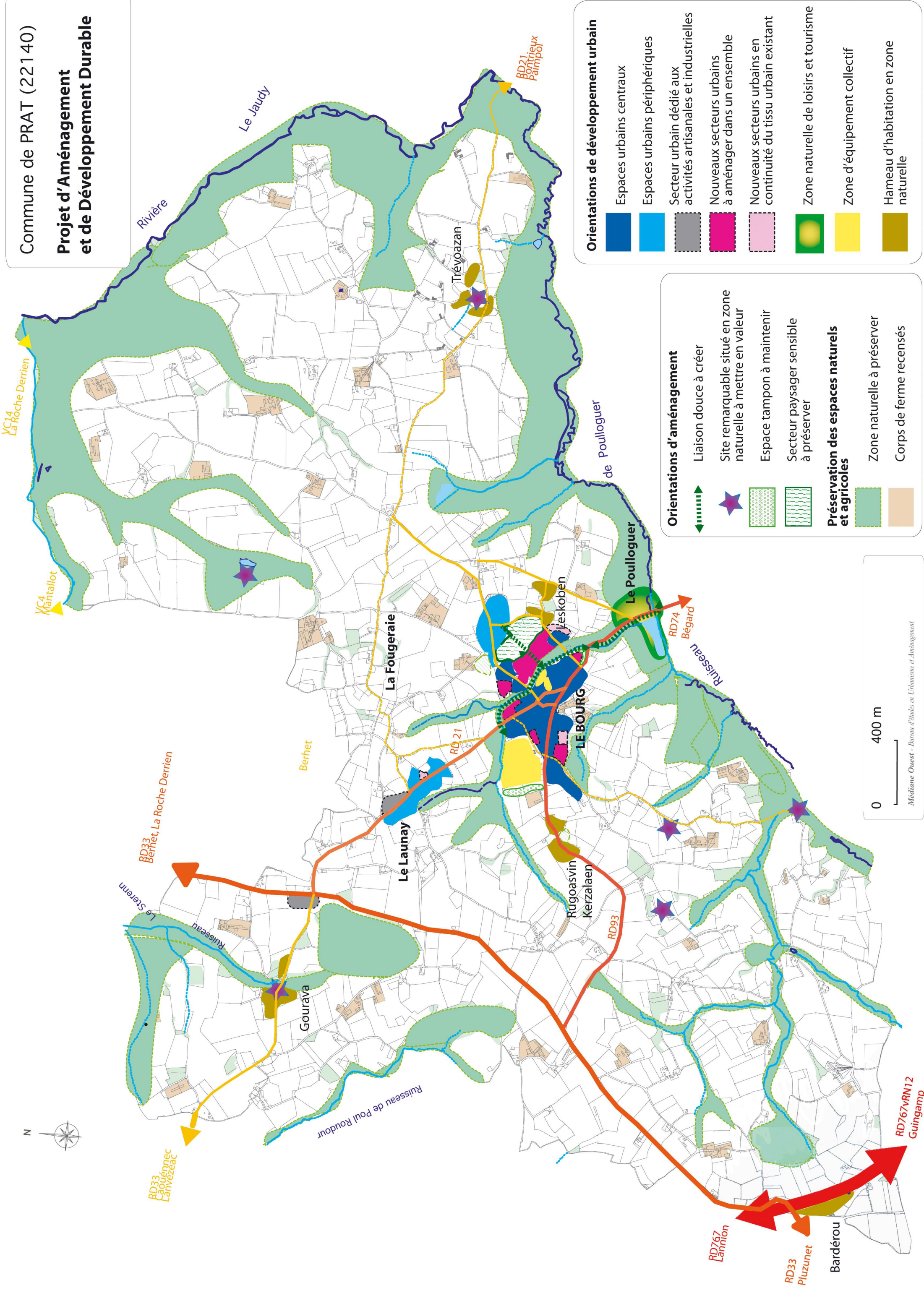
- **Développement économique :**

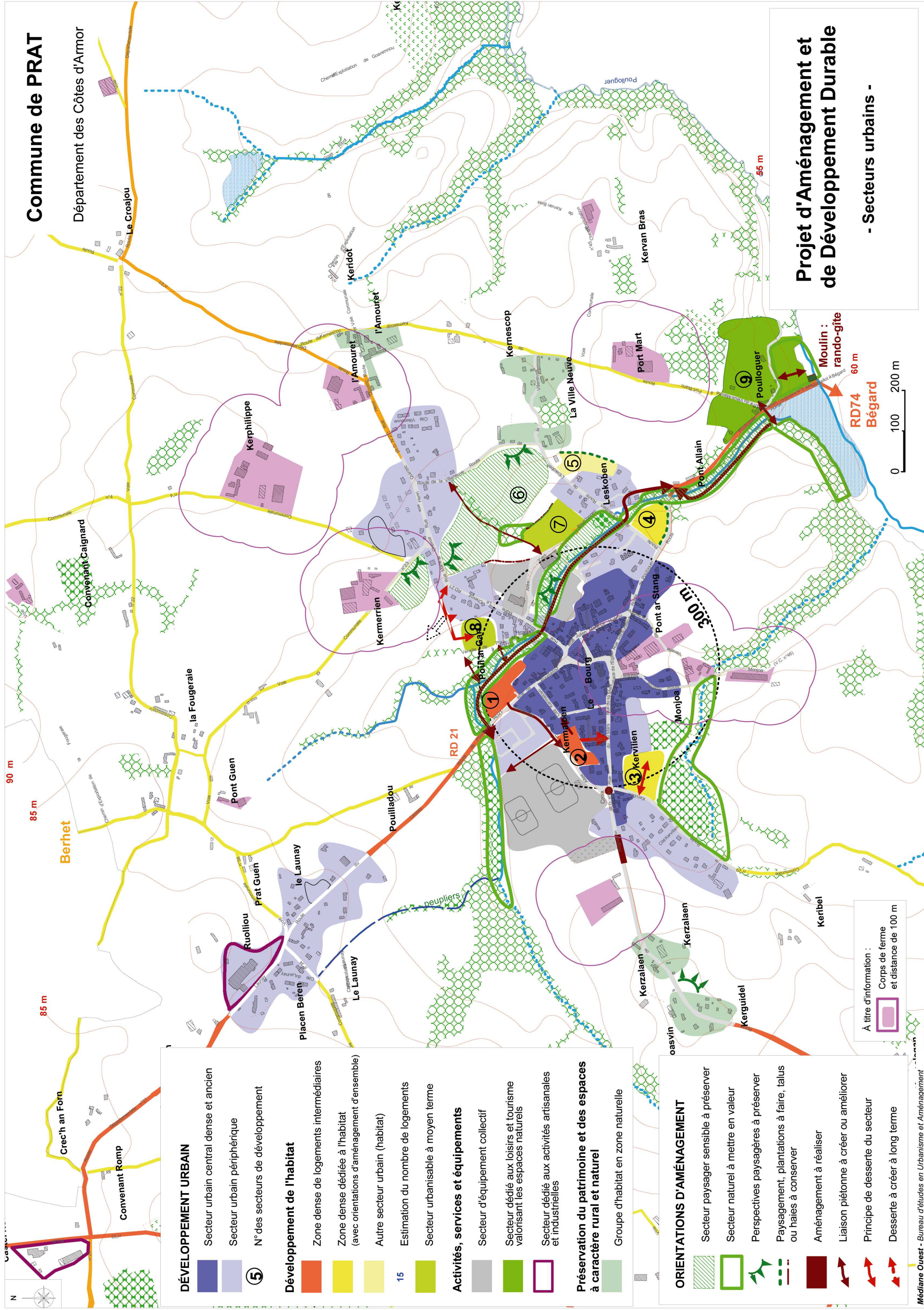
- Aménagement, extension et gestion des zones d'activités
- Aides aux entreprises
- Aide au dernier commerce
- Infrastructures liées aux activités économiques
- Animation, promotion économique
- Aide à l'activité touristique
- Protection et mise en valeur de l'environnement : politique de l'eau (qualité, reconquête) ; Collecte et valorisation des déchets ; soutien aux actions environnementales
- Logement et cadre de vie : animation des OPAH (opération d'amélioration de l'habitat), PLH (programme local de l'habitat)
- Action sociale : gestion du service de portage de repas à domicile, aide à l'insertion et à la recherche d'emploi
- Animation culturelle et sportive : animation de la politique culturelle, des sites communautaires, soutien aux associations, animation pour la mise en valeur du petit patrimoine communal.

- Enfance jeunesse : CLSH (centre de Loisirs sans hébergement), relais assistantes maternelles, contrat enfance , ... ; équipements des services Jeunesse ; transports liés, garderies périscolaires, Point information jeunesse.
- Information communication : cyber centre, visio guichet

Compétence Syndicat TRISKOL

- Equipements publics : Maison du développement, ECOLE groupe scolaire (3 classes primaires et 1 classe maternelle)
Avec implantation de l'école sur la Commune de Prat





DÉVELOPPEMENT URBAIN

- | | Secteur urbain central dense et ancien | Secteur urbain périphérique | N° des secteurs de développement |
|--|--|-----------------------------|----------------------------------|
| | | | ⑤ |

Développement de l'habitat

- | | |
|---|----|
| Zone dense de logements intermédiaires | |
| Zone dense dédiée à l'habitat
(avec orientations d'aménagement d'ensemble) | |
| Autre secteur urbain (habitat) | |
| Estimation du nombre de logements | 15 |
| Secteur urbanisable à moyen terme | |

Activités, services et équipements

- Secteur d'équipement collectif
 - Secteur dédié aux loisirs et tourisme valorisant les espaces naturels
 - Secteur dédié aux activités artisanales et industrielles

Préservation du patrimoine et des espaces à caractère rural et naturel

- Groupe d'habitat en zone naturelle

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- | | |
|---|--|
|  | Secteur paysager sensible à préserver |
|  | Secteur naturel à mettre en valeur |
|  | Perspectives paysagères à préserver |
|  | Paysagement, plantations à faire, talus ou haies à conserver |
|  | Aménagement à réaliser |
|  | Liaison piétonne à créer ou améliorer |
|  | Principe de desserte du secteur |
|  | Desserte à créer à long terme |

À titre d'information :

 Corps de ferme
et distance de 100 m