

PLAN LOCAL D'URBANISME ELABORATION



COMMUNE DE PLOUGRAS

Département des Côtes d'Armor

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Débatu en Conseil Municipal le 28/04/2015

Arrêté le : 24/10/2016

Approuvé le : 07/11/2017

Rendu exécutoire le :

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1. ASSURER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE DE L'URBANISATION POUR ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS AFIN DE STABILISER LA POPULATION	2
1.1. Le développement exclusif du bourg	2
1.2. Accueillir progressivement une population diversifiée	3
1.3. Fixer des objectifs de diminution de la consommation de l'espace et d'urbanisation linéaire	3
1.4. Permettre la densification spontanée, la remise sur le marché des logements vacants et les changements de destination du bâti d'intérêt patrimonial en zone rurale	4
2. AMELIORER LE CADRE DE VIE DANS ET AUTOUR DU BOURG	4
2.1. La constitution d'un pôle de vie convivial et intergénérationnel	4
2.2. Sécuriser et encourager les déplacements doux	4
2.3. Encourager le développement des filières de production d'énergies renouvelables et la maîtrise de l'énergie	5
2.4. Développer les communications numériques	5
3. PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE PAYSAGER, NATUREL ET BÂTI	5
3.1. Protéger les espaces naturels et la Trame Verte et Bleue	5
3.2. Protéger le petit patrimoine rural, les sites archéologiques et le patrimoine bâti	7
3.3. Protéger les paysages	7
4. CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES LOCALES	7
4.1. Pérenniser l'agriculture locale et permettre la diversification de ses activités	7
4.2. Permettre l'implantation d'activités artisanales en centre bourg	8
4.3. Soutenir l'offre de commerces et de services de proximité	8
4.4. Permettre le maintien et l'adaptation des entreprises artisanales installées à l'écart du bourg	8
4.5. Favoriser le développement du tourisme vert	8

1. ASSURER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE DE L'URBANISATION POUR ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS AFIN DE STABILISER LA POPULATION

1.1. Le développement exclusif du bourg

Les élus ont fait le choix de mettre en œuvre une politique volontariste visant à enrayer la baisse de la population sur le moyen et long terme tout en limitant son impact sur l'environnement.

Il a ainsi été décidé de tabler sur un **rythme de production d'un peu plus de 2 logements par an en moyenne sur 10 ans**, soit environ une 20^{aine} logements, **intégralement concentrés au niveau du bourg** pour permettre la réalisation de quelques lotissements et de quelques constructions individuelles au sein de l'agglomération principale.

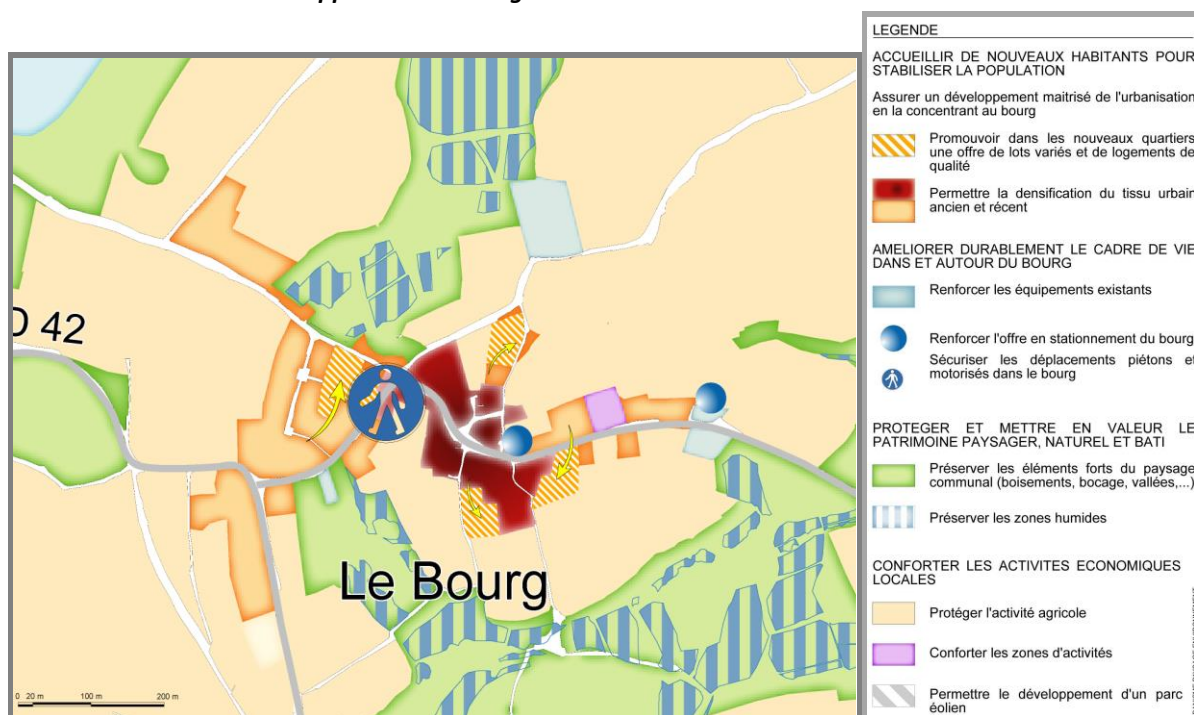
Ce rythme de construction nécessite de réserver environ 2,5 ha pour les besoins en habitat :

- Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Trégor, il est envisagé une réduction significative de la taille moyenne des parcelles dans un objectif de gestion économe de l'espace. **La densité minimale est de 12 logements à l'hectare (y compris les 25% pour les Voies et Réseaux Divers) ;**
- compte tenu de la faible surface à ouvrir à l'urbanisation, il est indispensable de ne pas oublier la problématique de rétention foncière qui, dans une petite commune rurale où la procédure d'expropriation est difficile à mettre en œuvre, pourrait bloquer la construction de nouveaux logements et ainsi compromettre la reprise démographique.

La commune, pour limiter ce phénomène de rétention, se dotera d'outils de maîtrise foncière (Droit de préemption urbain, réflexions sur la mise en place de taxe sur le foncier non bâti, taxe sur le logement vacant...).

Cette hypothèse n'a qu'une valeur indicative, mais elle permet d'avoir une idée de la quantité de terrain constructible à prévoir pour les 10 années à venir (en considérant ce chiffre comme une durée de validité pertinente du document d'urbanisme pour une commune rurale comme PLOUGRAS, dont l'ampleur du développement reste très limitée).

L'urbanisation et son développement au bourg de PLOUGRAS



1.2. Accueillir progressivement une population diversifiée

PLOUGRAS accueille depuis de nombreuses années des ménages aux revenus modestes. Ceci étant, constatant la faiblesse de demande en locatif social à PLOUGRAS, se traduisant par une augmentation de la vacance de ce parc, les élus optent pour une diversification de l'offre par la modulation de la taille des lots que la commune offrira pour l'accueil de nouveaux ménages, permettant à chacun de se loger selon ses besoins et selon ses moyens. Cependant, si le besoin s'en faisait sentir, les élus prévoient la construction de nouveaux logements sociaux.

Par ailleurs, la commune favorisera la création de logements aménagés visant à permettre le maintien des personnes âgées perdant en mobilité et l'accueil de personnes à mobilité réduite.

Enfin, la commune, pour maintenir une structure démographique équilibrée, opte pour une ouverture progressive des zones à urbaniser en désignant des zones 1AU et 2AU.

1.3. Fixer des objectifs de diminution de la consommation de l'espace et d'urbanisation linéaire

La commune se fixe un **objectif de réduction de la consommation foncière d'environ 50%** pour l'accueil d'un même niveau de population que sur la période 2002-2012.

Pour mémoire, sur ces 10 dernières années, la surface consommée par l'urbanisation a été de 4,6 ha. La **surface maximale à prévoir en extension serait donc d'environ 2,3 ha.**

La commune se fixe un objectif de **production minimum de 20% de logements en réinvestissement urbain** c'est-à-dire dans les dents creuses ou les 'friches urbaines'.

1.4. Permettre la densification spontanée, la remise sur le marché des logements vacants et les changements de destination du bâti d'intérêt patrimonial en zone rurale

En plus, des objectifs de production de logements neufs prévus ci-dessus, la commune se laisse la possibilité de permettre la densification 'spontanée' des espaces ne permettant pas d'accueillir au moins 3 logements.

Elle encourage la remise sur le marché des logements vacants tout particulièrement ceux situés en centre bourg.

Enfin, afin de pérenniser le bâti traditionnel en zone rurale (richesse communale), PLOUGRAS laisse la possibilité de **changer de destination les bâtiments d'intérêt patrimonial**, qui seront identifiés sur les plans du règlement graphique, et sous réserve de ne pas apporter de gênes supplémentaires aux activités agricoles et de ne pas nuire à la qualité des espaces naturels. Ainsi des anciennes longères, par exemple, pourront être transformées en logements d'habitation ou gîtes.

Toutes ces possibilités sont difficiles à mettre en œuvre et ne sont pas consommatrices d'espaces naturels ou agricoles. Elles constituent un bonus pour la commune et n'entrent pas dans les objectifs évoqués dans les points précédents.

2. AMELIORER LE CADRE DE VIE DANS ET AUTOUR DU BOURG

2.1. La constitution d'un pôle de vie convivial et intergénérationnel

La commune a pour objectif la constitution autour de la salle polyvalente elle-même rénovée d'un lieu convivial pour l'ensemble des plougrasiennes et des plougrasiens, petits et grands.

Ainsi les élus ont décidé de créer une aire de jeux pour enfants. Lieu de détente, de loisirs et de rencontre, il se verra par ailleurs doté de bancs publics.

2.2. Sécuriser et encourager les déplacements doux

Pour assurer une cohabitation harmonieuse entre les différents modes de déplacement (automobile, piéton, vélo, équestre...) tout en favorisant les déplacements doux, les élus souhaitent assurer :

- réduire de la vitesse des automobiles au niveau du bourg,
- mettre en place des stationnements pour les vélos,
- **réaliser un parc de stationnement au centre du bourg** pour les temps forts de la vie de la commune et près du cimetière,
- améliorer et poursuivre le développement d'un réseau sécurisé de déplacement doux.

Dans toutes les zones à urbaniser, des orientations d'aménagements seront prévues pour les déplacements des piétons et cyclistes, dans la mesure du possible, en lien avec le reste de l'agglomération.

Par ailleurs, des marquages au sol sont envisagés pour les piétons (passages cloutés...)

2.3. Encourager le développement des filières de production d'énergies renouvelables et la maîtrise de l'énergie

La commune souhaite encourager la production d'énergie renouvelable par :

- le développement de la filière bois énergie notamment au niveau de l'organisation de la production locale (bocage, boisements) et la réflexion sur les réseaux de chaleur en liaison avec Lannion Trégor Communauté (LTC) ;
- l'incitation des particuliers à se doter d'unités de production d'énergie solaire, que cela soit des capteurs solaires thermiques (chauffe-eau solaire) ou des panneaux solaires photovoltaïques ;
- l'accompagnement, avec la Société Anonyme d'Economie Mixte Lannion Trégor (SAEMLT), au fonctionnement et à l'extension du parc éolien de Goariva au Sud de la commune de PLOUGRAS.

En relation avec le Plan Climat-Energie Territorial, la commune de PLOUGRAS relaye les actions de LTC dans le secteur du bâtiment résidentiel et tertiaire par la rénovation énergétique et thermique et la construction performante.

2.4. Développer les communications numériques

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.

L'agglomération et les zones de densité urbaine seront prioritairement équipées.

3. PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE PAYSAGER, NATUREL ET BÂTI

3.1. Protéger les espaces naturels et la Trame Verte et Bleue

Pour se faire, l'ensemble des espaces naturels sera identifié et protégé par un zonage réglementaire spécifique pour y limiter les constructions.

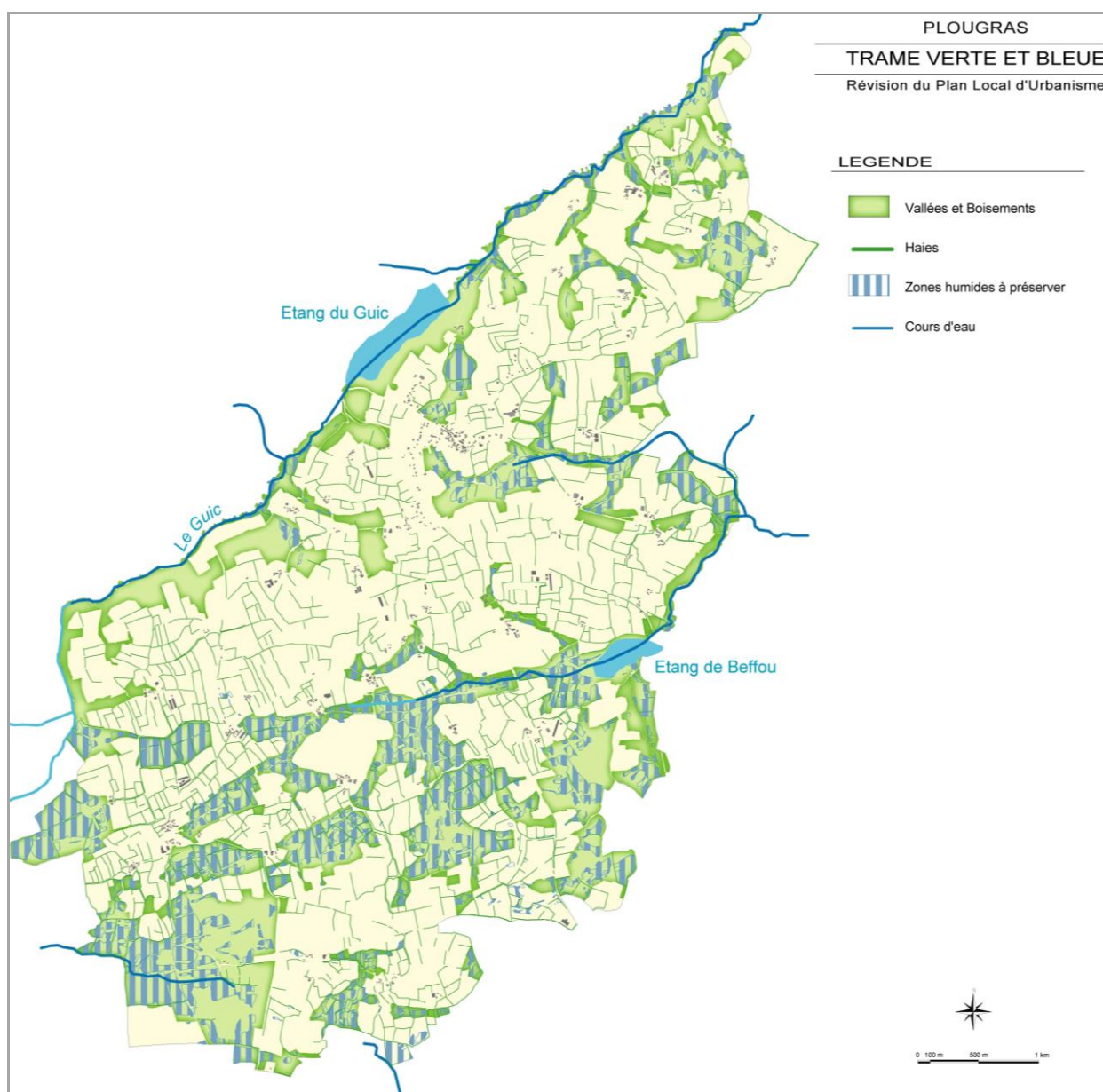
L'inventaire des **zones humides** et des **cours d'eau** a été réalisé sur la commune de PLOUGRAS. Afin de les protéger de manière opposable, ils seront identifiés sur les plans de zonage et réglementés.

Le **réseau de haies et talus bocagers** de la commune sera identifié pour être protégé et maintenu le plus possible sans exclure toutefois des possibilités de réorganisation pour favoriser la gestion des terres agricoles.

Tous les **boisements**, qu'ils soient de grande taille ou non seront repérés et protégés de manière opposable aux tiers. De cette façon, tout défrichement (destruction de l'état boisé d'un terrain et la suppression de sa destination forestière) sera soumis à autorisation préalable donnée soit par la mairie (bois de moins 2 ha) soit par l'Etat (pour les autres).

L'ensemble du réseau bocager, boisements, prairies permanentes... constituera la **Trame Verte** et l'ensemble des cours d'eau, étangs, mares, zones humides... constituera la **Trame Bleue** à l'échelle de la commune en relation avec celles du SCOT.

Les corridors écologiques sont repérés et protégés au même titre que les espaces naturels.



3.2. Protéger le petit patrimoine rural, les sites archéologiques et le patrimoine bâti

Le petit patrimoine rural (croix, calvaires, fontaines, fours à pain...) sera identifié, protégé et mis en valeur.

En parallèle, les éléments de patrimoine bâti significatifs, quelque soit leur usage (fermes, longères, manoirs...), seront aussi identifiés et protégés. Les élus souhaitent ainsi éviter d'éventuelles destruction ou dégradation du patrimoine existant qui est un élément de l'identité de la commune et qui contribue à son attractivité.

Le patrimoine archéologique sera identifié et protégé, en fonction des indications de services de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles), pouvant aller jusqu'à une inconstructibilité de certains sites de fort intérêt patrimonial.

3.3. Protéger les paysages

Différentes mesures sont à engager pour **améliorer la qualité paysagère du bourg et de ses entrées de ville** :

- le fleurissement des entrées de bourg et la matérialisation physique de ces secteurs,
- le renforcement de l'intégration paysagère des nouveaux logements.

Conformément aux prescriptions du SCOT du Trégor, des **fenêtres paysagères ouvertes sur les espaces et les patrimoines ruraux et urbains de qualité** seront mises en place. Il pourra s'agir notamment de maintenir des vues ouvertes sur l'étang du Guic et celui de Beffou, sur les rives du Guic et celles du Saint Emilion, sur l'église Saint Pierre ou la chapelle...

4. CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES LOCALES

4.1. Pérenniser l'agriculture locale et permettre la diversification de ses activités

La commune affiche donc la volonté de favoriser le maintien des exploitations en faisant le choix de :

- empêcher le développement de l'urbanisation dans la zone agricole en ne confortant que le bourg, pour ne pas entraver le fonctionnement ou la modernisation des exploitations ;
- favoriser le maintien des exploitations, en tant qu'activité économique importante de la commune et activité d'entretien du paysage, en les maintenant dans un zonage spécifique ;
- permettre l'arasement des talus sous réserve du maintien des corridors écologiques, des talus essentiels à la préservation de la qualité des eaux de surface ;
- réglementer les possibilités de création de logements de fonction agricole afin d'éviter le mitage agricole ;
- permettre l'évolution de l'outil agricole et la diversification des activités agricoles (ex. création de gîtes, de local de vente à la ferme...tant que cela reste une activité complémentaire liée à l'activité principale qui reste agricole.

4.2. Permettre l'implantation d'activités artisanales en centre bourg

Pour permettre le développement des activités artisanales locales, une **petite zone artisanale** est identifiée au bourg en tant qu'**espace de réinvestissement urbain**. Se trouvant à proximité de l'habitat, les activités nuisantes ou dangereuses y sont interdites.

4.3. Soutenir l'offre de commerces et de services de proximité

Conformément au SCOT, la commune a identifié un périmètre de centralité commerciale pour permettre de concentrer l'implantation des commerces de proximité dans le bourg. En dehors de ce secteur, aucun commerce de proximité ne pourra s'implanter (ne sont pas concernés les ventes à la ferme ou les artisans qui vendent leur production).

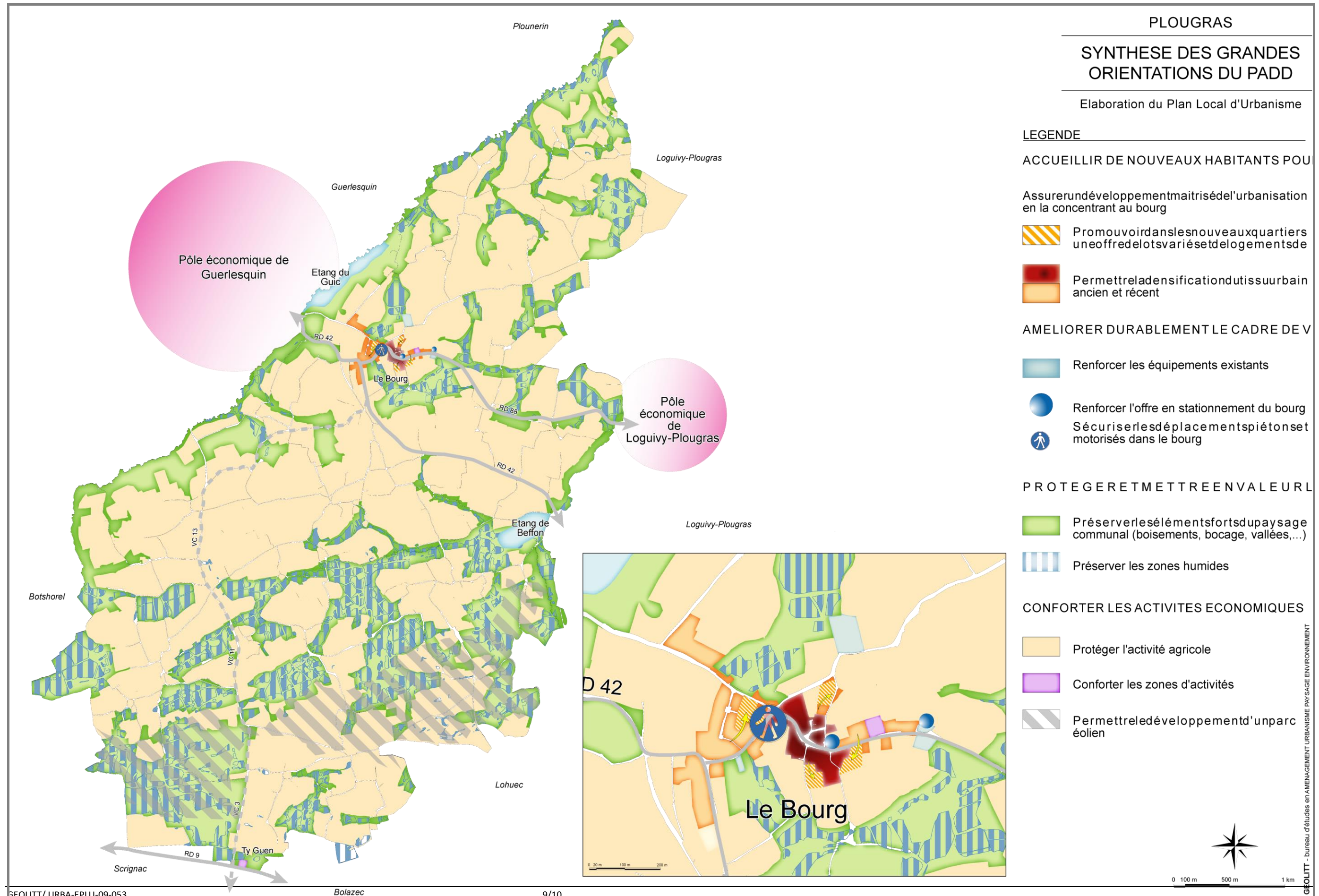
4.4. Permettre le maintien et l'adaptation des entreprises artisanales installées à l'écart du bourg

Dans le but d'assurer le maintien de l'activité économique sur la commune, il est nécessaire d'accorder aux artisans déjà installés hors de l'agglomération de pouvoir adapter leurs locaux pour faire face aux mutations économiques rapides de notre économie. C'est, par exemple, le cas de l'entreprise de transports, implantée au sud de la commune, à Ty Guen, mais d'autres secteurs pourront éventuellement bénéficier de cette possibilité en les identifiant en tant que STECAL 'artisanales' (Secteur naturel ou agricole de Taille et de Capacité d'Accueil Limités).

4.5. Favoriser le développement du tourisme vert

Il s'agit de permettre le développement des activités économiques liées au tourisme, au travers de :

- la valorisation du patrimoine et des sentiers de randonnées,
- la signalétique,
- la création d'aires de pique-nique,
- la possibilité de créer des structures d'accueil (gîtes, hôtels...) en zone urbaine ainsi que dans les bâtiments existants en dehors de la zone rurale.



PLOUGRAS

SYNTHESE DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

LEGENDE

ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS POU

Assurer un développement maîtrisé de l'urbanisation en la concentrant au bourg

Promouvoir dans les nouveaux quartiers une offre de lots variés et de logements de

Permettre la densification du tissu urbain ancien et récent

AMELIORER DURABLEMENT LE CADRE DE V

Renforcer les équipements existants

Renforcer l'offre en stationnement du bourg

Sécuriser les déplacements piétons et motorisés dans le bourg

PROTEGER ET METTRE EN VALEUR L

Préserver les éléments forts du paysage communal (boisements, bocage, vallées,...)

Préserver les zones humides

CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Protéger l'activité agricole

Conforter les zones d'activités

Permettre le développement d'un parc éolien



0 100 m 500 m 1 km