

Département des Côtes d'Armor



# *Commune de Pleumeur-Bodou*

## *Révision du Plan Local d'Urbanisme*

### *2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable*

Révision du P.L.U. prescrite le :	25 janvier 2002
Débat sur le P.A.D.D. organisé au sein du Conseil Municipal du :	13 décembre 2012
P.L.U. arrêté le :	21 février 2012
P.L.U. approuvé le :	13 mars 2014



## Introduction

---

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (P.A.D.D.), document introduit par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il constitue un **cadre de référence et de cohérence de la politique communale d'aménagement et de mise en valeur**. Les orientations d'aménagement et d'urbanisme qu'il définit doivent répondre aux objectifs et principes énoncés dans le Code de l'Urbanisme, et rappelés ci-après. Elles se traduisent ensuite au niveau du règlement littéral et du règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme.

### **Article R123-3 du Code de l'Urbanisme** (Modifié par Décret n°2010-304 du 22 mars 2010)

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Dans le cas prévu au cinquième alinéa de l'article L. 123-1, le projet d'aménagement et de développement durable énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

### **Article L110 du Code de l'Urbanisme** (Modifié par Loi n°2009-967 du 3 août 2009)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

### **Article L121-1 du Code de l'Urbanisme** (Modifié par Loi n°2011-525 du 17 mai 2011)

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1°bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

**Article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme** (Modifié par Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

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, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Pleumeur-Bodou est un document court et facilement compréhensible qui présente, dans une **logique de développement durable**, tous les projets d'aménagement, de développement, de préservation et de valorisation intéressants la commune : c'est **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.

# 1. Synthèse du diagnostic territorial

---

Les analyses urbaine, paysagère et socio-économiques de la commune, figurant dans le rapport de présentation, ont permis de dégager les spécificités de Pleumeur-Bodou :

## **Des atouts à valoriser :**

### **Une commune très attractive**

- Une commune littorale à proximité du pôle d'emplois lannionais.
- Une bonne desserte via un maillage du territoire par un réseau de routes départementales.
- 4223 habitants (population légale de 2009 entrée en vigueur en 2012 -source : derniers chiffres INSEE-), soit depuis 1999 une croissance de population de 0,7%/an et une croissance continue de la population liée un solde migratoire positif.
- Un rythme soutenu de constructions neuves.
- Un territoire communal très étendu (27km<sup>2</sup>) issu de la fusion de plusieurs paroisses et marqué par une multiplicité de villages et hameaux à la source d'une offre de logements diversifiée et attractive.

### **Un patrimoine naturel et bâti remarquable**

- Un littoral d'une richesse exceptionnelle sur les plans environnemental, paysager et touristique.
- Un bocage préservé, de nombreuses landes et boisements, dont le bois littoral de Lann ar Waremm.
- Des sites archéologiques nombreux et valorisés.
- Des boucles de randonnée nombreuses.
- Des vues de qualité.
- De nombreux éléments de patrimoine bâti, remarquables ou plus modestes, disséminés sur l'ensemble du territoire communal.

### **Une économie dynamique qui tire profit des spécificités locales**

- Un artisanat important et diversifié, notamment dans le bâtiment.
- Une zone artisanale communale.
- Une agriculture portée par de jeunes exploitants.
- Un projet communautaire de réemploi et de développement du site de l'ancien Centre de Télécommunications par Satellite : le pôle Phoenix.
- Une forte attractivité touristique et de nombreux équipements pour des vacances familiales (base nautique, golf, parc du Radôme, campings, accrobranche, centres équestres, etc.).

### **De nombreux services**

- Un bon niveau d'équipement.
- Une offre diversifiée en commerces et services.
- Une vie associative très riche.

## **Des éléments à prendre en compte :**

### **Une urbanisation à maîtriser**

- En 20 ans, environ 9 ha de terres ont été artificialisés par an, dont 7,5 ha/an pour l'habitat (112 ha consommés entre 1991 et 2006) et environ 0,5 ha/an pour l'activité (le reste concernant des aménagements, des infrastructures : parkings, routes, etc).
- Un développement du bourg très contraint : bois dépendant du conservatoire du littoral au Sud, topographie pénalisante au Nord, terres agricoles à protéger en raison de leur valeur agronomique à l'Est, et côté Ouest déjà occupé par des infrastructures existantes et la présence de terrains pentus.
- Une urbanisation très éclatée sur le territoire communal à la source d'un cadre de vie de qualité, mais générant des coûts de mise en place et d'entretien des différents réseaux.
- Des hameaux bien identifiés, dont il faut maîtriser l'urbanisation.
- Des développements linéaires fréquents.
- Des besoins en logements à prendre en compte, et notamment à destination des jeunes ménages.
- Un habitat axé essentiellement sur l'accession à la propriété pavillonnaire, consommateur d'espace.

### **Une mixité sociale à développer**

- Un vieillissement progressif de la population amené à s'accroître.
- Une offre locative et sociale à accroître (le parc social représente environ 5% des résidences principales en 2012).
- Un marché immobilier qui reste difficilement accessible car cher sur le littoral ce qui tend à exclure les ménages modestes dont les jeunes ménages.

### **Des législations à mieux prendre en compte (notamment la loi Littoral et la loi sur l'eau)**

- La loi Littoral s'applique sur l'ensemble du territoire communal depuis 1986. Selon cette loi, les extensions d'urbanisation ne peuvent se faire qu'à partir des agglomérations et villages ou au sein de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Au fil du temps, la jurisprudence est venue préciser les concepts de la loi, conduisant aujourd'hui à un net décalage entre les secteurs constructibles affichés par les anciens Plan d'Occupation du Sol et les secteurs réellement urbanisables, selon la nouvelle application de la loi Littoral.
- Il est ainsi nécessaire d'assurer la conformité des secteurs constructibles du nouveau Plan Local d'Urbanisme avec la loi Littoral.
- La loi sur l'eau est en vigueur depuis 2000 ; de ce fait les ZH doivent désormais faire l'objet d'une protection. De même, en matière d'imperméabilisation des sols et de ruissellement des eaux de pluies les nouvelles orientations légales sont à prendre en compte.

### **La cohérence avec les documents supra-communaux à assurer pour assurer la cohérence des actions de développement.**

- Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT du Trégor) qui liste un certain nombre de prescriptions et recommandations avec lesquelles le P.L.U. de Pleumeur-Bodou doit être compatible.
- Un Programme Local de l'Habitat en vigueur, qui fixe des objectifs à respecter en matière de production de logements.

## 2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Pleumeur-Bodou s'inscrit dans **la continuité d'une organisation urbaine multipolaire**, héritée de l'histoire, et caractérisée par un bâti réparti entre plusieurs entités.

Dans ce contexte particulier, le P.A.D.D. intègre les thématiques énoncées par le Code de l'Urbanisme pour **fonder une politique de développement durable cohérente et adaptée aux spécificités du territoire pleumeurois**.

Sur la base du diagnostic territorial, il apparaît que les enjeux pour l'évolution du territoire de Pleumeur-Bodou s'articulent autour de la notion d'équilibre :

- **Equilibre entre développement urbain raisonné et protection des qualités du site et des ressources naturelles :**

Dans un rapport ville/nature équilibré, les espaces naturels constituent à la fois un prolongement de l'habitat et des lieux riches en paysages, en biodiversité et en ressources naturelles. La préservation de ces espaces passe par un usage optimisé des sites d'extension urbaine et une identification fine de ceux envisagés pour le renouvellement urbain.

- **Equilibre du développement urbain à l'échelle d'un grand territoire (83<sup>ème</sup> commune du département (sur 373) par sa superficie) :**

L'accueil de nouveaux habitants et les évolutions de la structure socio-démographique (vieillesse de la population, diminution de la taille des ménages, disparités des revenus...) supposent une offre de logement qui réponde aux parcours résidentiels diversifiés et répartie entre les agglomérations traditionnellement denses (centre-bourg, Ile Grande, Landrellec) et les pôles bâtis structurants à l'échelle locale, au tissu plus lâche. Cette répartition doit parallèlement permettre de maintenir le maillage des équipements de proximité existants.

- **Equilibre entre développement économique, source d'emplois, et valorisation des spécificités locales :**

Agriculture, tourisme et activités technologiques de pointe constituent des activités importantes sur Pleumeur-Bodou à la fois en termes d'emplois mais aussi en termes de rayonnement à l'échelle du Trégor, et même de la région. La commune doit donc baser son développement économique sur ces atouts et contribuer ainsi à les pérenniser, conforter ou restructurer : terres agricoles, patrimoines bâti, littoral ou naturel, parc du Radôme, pôle Phoenix... qui font l'identité et la mémoire de Pleumeur.

Le présent document expose donc les cinq orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Pleumeur-Bodou, elles même déclinées en objectifs et traduisant cette recherche d'équilibre :

- Protéger les milieux naturels et les terres agricoles
- Permettre un développement urbain harmonieux
- Dynamiser les activités économiques et touristiques en lien avec les spécificités communales: ruralité, littoral et tourisme
- Améliorer les circulations sur le territoire
- Développer les communications numériques

Pour information : un document distinct présente par ailleurs les orientations d'aménagement pour certains secteurs de projet.

## **1. PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS ET LES TERRES AGRICOLES**

### **OBJECTIFS:**

- **Protéger les sites et éléments naturels importants sur les plans écologique, paysager, hydrologique et culturel.**
- **Préserver la trame verte et bleue identifiée à l'échelle du Scot et assurer les conditions de maintien de la biodiversité.**
- **Préserver les espaces agricoles en appui de la trame verte et bleue.**



### **TRADUCTION :**

- Protection des espaces littoraux remarquables et du site Natura 2000.
- Protection du bois littoral de Lann ar Waremm.
- Préservation des landes.
- Préservation des vues les plus remarquables.
- Poursuite de la valorisation des sites archéologiques et monumentaux.
- Identification du petit patrimoine (croix, lavoirs, routoirs...).
  
- Préservation de la trame bleue communale constituée par les cours d'eau, les écoulements et les zones humides.
- Reconquête de la qualité de l'eau et des continuités vertes par :
  - . l'identification et la préservation des zones humides sur l'ensemble du territoire communal ;
  - . l'identification et la préservation des boisements et du maillage bocager sur l'ensemble du territoire communal ;
  - . l'amélioration et la modification du système de traitement des eaux usées de la station d'épuration du Bourg ;
  - . l'aménagement et la mise aux normes de la station d'épuration de l'Ile Grande.
- Identification des coupures d'urbanisation au titre de la loi littoral afin de maintenir les connexions entre les grandes zones naturelles et favoriser ainsi le maintien de la biodiversité.
  
- Limitation de l'étalement urbain afin de préserver les terres agricoles.
- Affirmation du rôle important de l'activité agricole dans l'entretien des espaces naturels.

## **2. PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX**

### **OBJECTIFS:**

- Assurer l'équilibre entre les besoins d'une population résidente en légère augmentation, les besoins d'accueil d'une population saisonnière et la préservation des paysages, milieux naturels et activités agricoles.
- Maîtriser la croissance de la population sur la base des objectifs du P.L.H. : disposer de surfaces constructibles permettant la construction d'environ 37 logements par an. Ces logements permettront d'assurer le maintien de la population actuelle et l'accueil d'une population supplémentaire calculée sur une évolution annuelle de population de 0,95%.
- Au regard des objectifs de développement et des objectifs de modération de la consommation foncière fixés par le Scot du Trégor, réduire l'artificialisation des sols de près de 15%.
- Assurer une offre diversifiée en terrains constructibles et en typologie de logement.
- Assurer la mixité sociale par le développement de l'offre de logements à caractère social.
- Adapter et maintenir le niveau d'équipement en fonction des besoins de la population.
- Améliorer la protection du patrimoine bâti, caractéristique de l'identité locale.



### **TRADUCTION :**

- Développement de la fonction résidentielle au bourg et dans les villages identifiés au titre de la loi littoral.
- Comblement des dents creuses au sein les hameaux, pour optimiser l'usage de parcelles sans vocation agricole.
- Evaluation des dents creuses mobilisables dans les 10 ans.
- Instauration de densités minimales de logements (20 logt/ha) dans les secteurs constructibles pour limiter la consommation d'espaces naturelles, agricoles ou forestiers. Cette densité minimale pouvant être modulée en fonction des caractéristiques des sites constructibles (localisation, configuration, topographie...).
- Renforcement de la mixité :
  - Mixité sociale : au travers de l'exigence de réaliser des logements sociaux en zones urbaines (opération cœur de bourg), et en zone à urbaniser (AU) conformément au Programme Local de l'Habitat.
  - Mixité des fonctions urbaines au bourg et dans les villages : au travers de l'identification des pôles d'activités commerciales et du maintien ou de la mise à niveau des équipements sportifs, scolaires, culturels et de loisirs (bourg, Keréroc, Ile Grande).
  - Mixité en matière d'habitat par la promotion de formes urbaines nouvelles.

- Adaptation de certains périmètres de protection de monuments historiques pour une meilleure prise en compte de la configuration du terrain : Croix Ecotée au bourg, chapelle et croix de Saint Samson.
- Prescriptions architecturales renforcées, pour le hameau de Kerianegan Bras et pour le patrimoine bâti en pierre.
- Permettre le changement de destination du bâti en pierre situé en zone agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

### **3. DYNAMISER LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES EN LIEN AVEC LES SPECIFICITES COMMUNALES: RURALITE, LITTORAL ET TOURISME**

#### **OBJECTIFS:**

- **Promouvoir l'activité agricole dans le respect de l'environnement.**
- **Maintenir les possibilités de développement de la zone artisanale d'intérêt local du Salut de la Clarté.**
- **Conforter et développer les services et activités commerciales de proximité et favoriser les nouvelles installations.**
- **Assurer le développement du Parc du Radôme dans le respect des qualités environnementales du site.**
- **Renouer avec l'image de terre d'innovation du pôle Phoenix tout en maintenant un contact privilégié avec l'environnement naturel.**
- **Poursuivre la valorisation et la protection du littoral, et des sites naturels remarquables.**
- **Confirmer la vocation d'accueil touristique et de loisirs de la commune.**



#### **TRADUCTION :**

- Eviter le développement de l'urbanisation sur les terres agricoles de qualité et à proximité des sièges d'exploitations.
- Développement des activités artisanales en prolongement de la zone d'activités communale de Salut de la Clarté située en entrée d'agglomération.
- Identification des pôles de centralité commerciale.
- Densification et extensions urbaines en priorité à proximité des pôles de commerces et services pour favoriser leur fréquentation.
- Développement et dynamisation du site du Parc du Radôme par l'accueil d'activités liées au tourisme scientifique, pédagogique ou culturel, ainsi que pour les activités de sports nature.
- Favoriser la reconversion du pôle Phoenix, site emblématique du Trégor, choisi pour accueillir de futures entreprises de domotique, d'éco-construction, de technologies environnementales, ainsi que des équipements d'accueil de congrès et de tourisme. Les réflexions sur l'avenir de ce pôle de rayonnement régional seront menées avec Lannion Trégor Agglomération dans un souci d'exemplarité environnementale.
- Canalisation de la fréquentation des chemins de randonnée, notamment des sentiers littoraux.
- Identifier les structures de loisirs et de tourisme actuelles et les sites futurs, pour permettre leur aménagement, reconversion ou extension dans le respect de l'environnement.

## **4. AMELIORER LES CIRCULATIONS SUR LE TERRITOIRE**

### **OBJECTIFS:**

- **Sécuriser les déplacements.**
- **Favoriser le développement des déplacements doux.**
- **Privilégier l'amélioration du maillage routier carrossable à la création de nouvelles voies de circulation.**



### **TRADUCTION :**

- Poursuite de la requalification des espaces publics et des routes départementales traversant le bourg, les villages et hameaux pour ralentir les flux automobiles.
- Aménager des liaisons douces entre les zones à urbaniser, les équipements et commerces.
- Favoriser la mise en œuvre du schéma départemental Vélo, et du projet de voie verte Trébeurden/ Pleumeur/Trégastel.
- Poursuivre la mise en œuvre du plan de circuits pédestres, vélos et équestres.
- Amélioration de l'accessibilité du Parc du Radôme et du pôle Phoenix par les voies existantes.

## **5. DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

### **OBJECTIFS:**

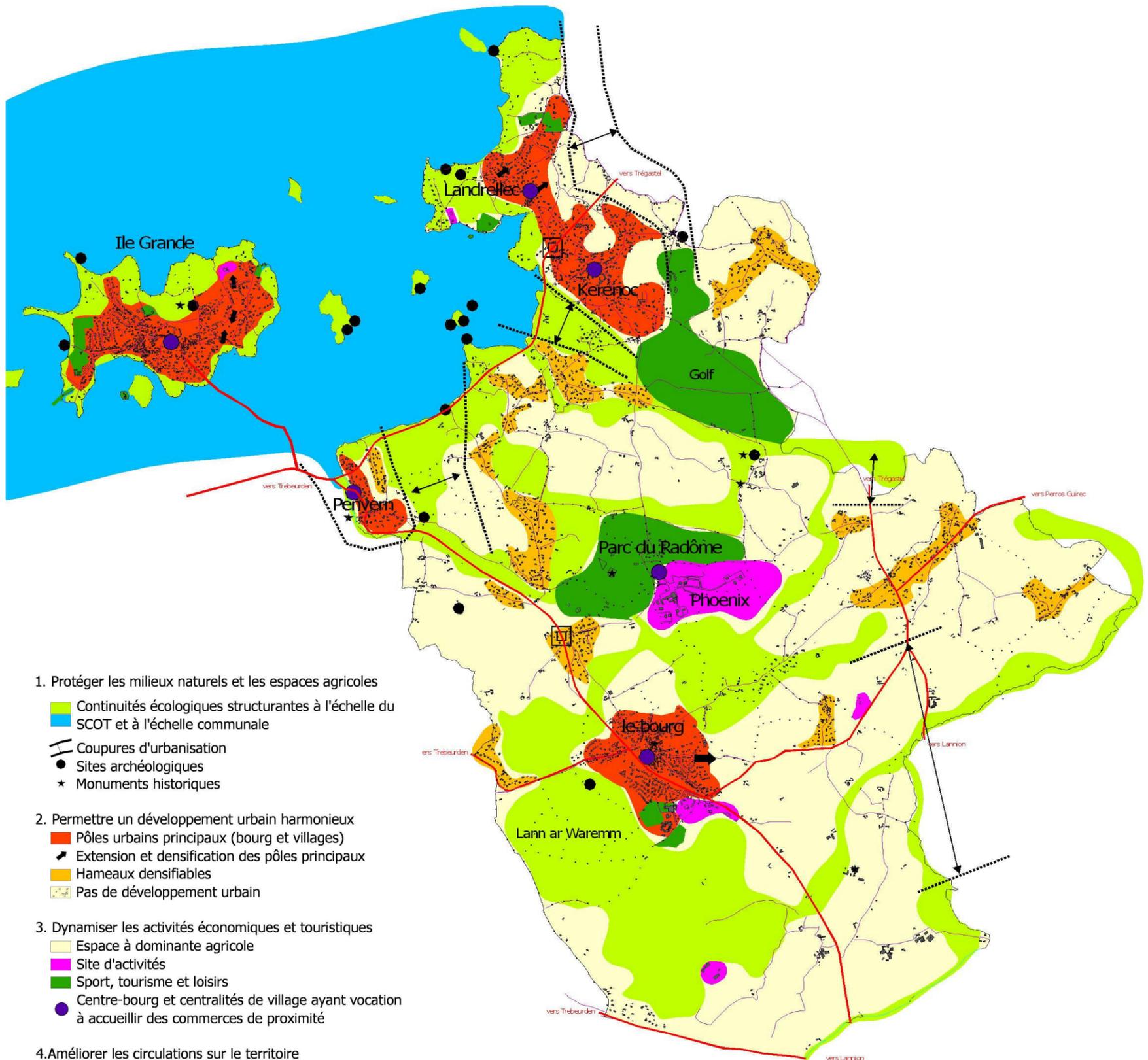
- Favoriser la couverture en réseaux de communications numériques d'un maximum de population en veillant à l'intégration et privilégiant l'enfouissement des équipements.
- Améliorer les conditions d'accès à l'Internet haut débit.
- Renforcer le partage des données numériques concernant la commune (ex : site internet de Pleumeur-Bodou).



### **TRADUCTION :**

- Faciliter les travaux à venir sur le domaine public et privé communal pour développer le réseau numérique sur le territoire, ceci en cohérence avec le Schéma Régional « Bretagne Très Haut Débit » (BTHD). Ce programme se décline localement au niveau du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) des Côtes d'Armor.
- Accès équitables aux réseaux et services de haut puis très haut débit pour tous (cf. Schéma directeur régional et départemental) :
  - localisation des zones d'urbanisation en fonction des possibilités de desserte numérique (topographie, etc) ;
  - densification des zones d'habitat et d'activités (Radôme, Phoenix, ...), desservies par le réseau.
- Développer l'offre de services administratifs pour les citoyens en mairie (formulaires administratifs, bases de données et applications spécifiques ...), sites Web communaux (favorisant la démocratie locale)...
- Développer le niveau d'équipement des écoles et des établissements d'enseignement et de culture (dont salles publiques de la commune).

# Traduction schématique des 5 grandes orientations du PADD



*Note: Tous les ilots communaux à l'Ouest de l'île Grande (Aganton, Renard, Losquet, Fougère, etc.) n'apparaissent pas sur cette carte schématique pour des raisons pratiques. Ils sont tous intégrés dans les continuités écologiques structurantes.*