

COMMUNE DE POMMERET

Département des Côtes d'Armor

Révision du Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRESENTATION

JUSTIFICATION DES CHOIX – PIECE 1.2

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------|--|
| Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en date du 05/07/2024 | |
| Enquête publique du 17/02/2025 au 21/03/2025 | |
| Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du | |



Sommaire

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Objectifs de la révision du PLU | 5 |
| Justification des choix retenus pour l'établissement du PADD | 7 |
| 1. Les objectifs du PADD du PLU révisé..... | 8 |
| 2. La chronologie du PADD | 9 |
| 3. Explication des choix retenus dans le PADD..... | 10 |
| Justification des choix retenus pour la définition des OAP..... | 20 |
| 1. Justification des choix pour les OAP sectorielles..... | 21 |
| 2. Justification des choix pour l'OAP thématique..... | 41 |
| Justification des choix retenus pour l'établissement des règlements écrit et graphique | 42 |
| 1. Un zonage et un règlement écrit en accord avec le projet de développement..... | 43 |
| 2. Les dispositions applicables à l'ensemble des zones | 46 |
| 3. Les dispositions applicables aux zones urbaines..... | 58 |
| 4. Les dispositions applicables aux zones à urbaniser..... | 85 |
| 5. Les dispositions applicables aux zones agricoles..... | 95 |
| 6. Les dispositions applicables aux zones naturelles..... | 100 |
| 7. Tableau de synthèse des surfaces..... | 110 |
| Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain | 111 |
| 1. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années..... | 112 |
| 2. Justifications du projet au regard des dynamiques démographiques et économiques | 113 |
| 3. Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain..... | 120 |

Objectifs de la révision du PLU

La commune de Pommeret dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 9 avril 2010.

En révisant son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Pommeret souhaite se doter d'un document stratégique affichant le cap quant au devenir de la commune en tenant compte du cap fixé par le SCoT du Pays de Saint-Brieuc, du cap intercommunal fixé par le PLH de Lamballe Terre & Mer et des besoins identifiés à l'échelle locale.

Le PLU en vigueur / antérieur ne prend pas en compte certaines évolutions réglementaires. Aussi, dans sa délibération de révision du Plan Local d'Urbanisme du 22 novembre 2019, la commune de Pommeret inscrit les objectifs généraux suivants :

- La prise en compte des grands enjeux sociétaux et environnementaux contemporains et la participation de la commune aux efforts nationaux et internationaux destinés à atteindre les objectifs qui en découlent ;
- La prise en compte, dans le nouveau plan local d'urbanisme de la commune, des dispositions législatives rappelées dans les attendus de la présente délibération et intervenues depuis la date d'arrêt et d'approbation du PLU, dispositions qui impliquent, notamment, pour la commune d'adopter une approche de sobriété foncière, de poursuivre les objectifs de densification dans les opérations engagées en matière de renouvellement urbain et de

reconquête du logement vacant, de mobiliser toutes les possibilités d'économie d'espace agricoles et naturels dans le cas d'une ouverture à l'urbanisation du foncier, de réduction des consommations énergétiques, de protection de l'environnement et de la biodiversité ;

- L'intégration dans le document d'urbanisme communal des orientations des politiques et des documents supra-communaux approuvés depuis 2010, notamment le Schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 27 février 2015, le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne adopté par le Comité de Bassin Loire-Bretagne le 4 novembre 2015 et publié par arrêté préfectoral du 18 novembre 2015, le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Baie de Saint-Brieuc mis en application par arrêté préfectoral du 30 janvier 2014 ;
- La prise en compte dans les réflexions qui seront conduites des enjeux et orientations issus des travaux en cours à l'échelle régionale dans le cadre de l'élaboration du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ;
- La déclinaison des ambitions et des intentions de la commune en objectifs et leur traduction effective sur le territoire communal en poursuivant les efforts de maîtrise de l'urbanisme déjà engagés tout en veillant à une utilisation économe de l'espace et en permettant une mixité sociale et intergénérationnelle.

Justification des choix retenus pour l'établissement du PADD

1. LES OBJECTIFS DU PADD DU PLU REVISE

Depuis les lois Grenelle 1 et 2 et la loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme rénové) du 24 mars 2014, les PLU doivent œuvrer pour la prise en compte de l'environnement, en faveur de la densification, de la protection des espaces naturels et agricoles, de la mutualisation des stationnements et de la végétalisation en ville... La loi ALUR a renforcé les obligations en matière de réduction de la consommation d'espaces. L'objectif de modération de la consommation d'espaces a été consolidé avec la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui consacre de manière législative un objectif de zéro artificialisation nette. En matière de gestion d'espace, la logique évolue d'un urbanisme de projet réfléchi dans le PADD (loi ALUR) à un urbanisme mathématique introduit par le principe du ZAN (loi Climat et Résilience).

Le PLU doit traduire un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le PADD. Il s'agit d'un document de synthèse exprimant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation du territoire communal, aussi bien pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel, agricole et pour les paysages.

Conformément l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

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 énergies renouvelables, 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »

En réponse à ces objectifs, le rôle du PADD est de favoriser un développement maîtrisé qui permet la croissance démographique et un confortement du tissu économique local, tout en limitant ses impacts, en préservant la qualité de vie, l'environnement et les paysages de la commune.

La municipalité souhaite faire le **choix d'une croissance démographique volontariste** qui assure le développement de la commune tout en préservant l'identité rurale du territoire.

Ainsi, elle se fixe comme objectif une **croissance de la population d'environ 0,80 % par an à l'horizon 2033**, permettant **d'atteindre environ 2 357 habitants**. Pour maintenir la population actuelle et accueillir la population nouvelle, il est estimé une hypothèse de production d'environ **74 nouveaux logements** qui pourront se réaliser dans le pas de temps du PLU.

La commune souhaite définir les conditions d'un projet d'aménagement harmonieux, favorisant l'adéquation entre les superficies à ouvrir à l'urbanisation, les potentialités offertes par le renouvellement urbain et les objectifs démographiques et économiques de la commune. Il s'agit d'anticiper les besoins des populations actuelles et futures et de proposer un projet de développement durable, global et cohérent de la commune.

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Pommeret s'articule autour de **4 axes stratégiques** :

- ➡ Axe 1 - Un développement raisonné et équilibré
- ➡ Axe 2 - Un dynamisme local à préserver et à renforcer
- ➡ Axe 3 - Une identité Pommeretoise à conserver
- ➡ Axe 4 - Des modes d'aménagement durables pour préserver l'environnement et le cadre de vie

2. LA CHRONOLOGIE DU PADD

La construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Pommeret s'est déroulée en plusieurs temps :

- Une première version a été présentée aux Personnes Publiques Associées (PPA) le 7 octobre 2021, laissant la possibilité à ces dernières de faire des observations pouvant entraîner des modifications.
- Une seconde version modifiée suite aux observations des PPA a été présentée à la population lors d'une réunion publique le 2 décembre 2021.
- Suite à ces deux présentations, le PADD a été présenté et débattu en Conseil Municipal le 18 février 2022.
- En raison d'évolution de projets, la cartographie du PADD a été modifiée pour les intégrer (par exemple l'extension de la zone d'activités économique), il a été débattu une deuxième fois en Conseil Municipal le 17 février 2023.
- Pour anticiper les évolutions à venir concernant le SCoT en cours de révision et le contexte législatif et réglementaire et pour s'inscrire davantage dans la trajectoire ZAN, la commune de Pommeret souhaite revoir l'objectif de densité inscrit dans le PADD. Suite à une Commission Urbanisme, les élus retiennent un objectif de densité minimale de 18 logements à l'hectare en renouvellement urbain comme en extension. Le nouveau projet de PADD est présenté aux PPA le 28 juin 2023 et il est débattu en Conseil Municipal le 15 septembre 2023. En conséquence l'ensemble du travail concernant les potentialités et le scénario prospectif a été revu pour modifier ensuite les pièces réglementaires.

Le projet de PADD a été travaillé et débattu lors de différentes réunions de travail avec le comité de pilotage composé d'élus et de la DGS. Chaque réunion de travail et de présentation a fait l'objet d'un compte-rendu qui a été transmis à la commune. Des échanges avec les services de l'Etat ont eu lieu pour aboutir à la troisième version du PADD.

3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été élaboré et rédigé à partir de la feuille de route constituée de la hiérarchie des enjeux issus du diagnostic de territoire. Les tableaux ci-dessous ont vocation à illustrer les relations entre les orientations du projet de territoire et les enjeux du diagnostic. Ils permettent également de mettre en exergue les interactions entre enjeux et caractérisent la transversalité du diagnostic.

AXE 1 UN DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ ET ÉQUILIBRÉ

Le premier axe « Un développement raisonné et équilibré » intègre les enjeux relatifs aux grandes dynamiques sociales en cours. Il constitue une « feuille de route » pour l'ensemble du projet porté par la commune pour les 10 prochaines années, notamment au regard de l'articulation du PLU avec les documents de normes supérieures s'agissant notamment des prévisions démographiques, des objectifs de production de logements et de la modération de la consommation d'espace.

La commune de Pommeret comptait **2 075 habitants en 2017**. Du fait principalement de son positionnement géographique, le territoire a connu une **croissance démographique continuellement positive** avec des poussées démographiques suivies de périodes moins favorables. La commune de Pommeret a enregistré un rythme de progression annuel de **+ 0,46 % sur la période 2012-2017**, taux supérieur à celui constaté à l'échelle du département des Côtes d'Armor (+ 0,11 %). Cette évolution de la population fluctue au rythme de l'évolution du solde migratoire. La croissance démographique de la commune de Pommeret est caractéristique des territoires péri-urbains.

La commune de Pommeret est relativement **attractive pour les jeunes ménages**. L'âge moyen de la population est de 38,6 ans alors qu'il est de 44,5 à l'échelle du territoire et de 43,2 à l'échelle de Lamballe Terre & Mer. Par ailleurs, la commune se caractérise par une progression des ménages constitués de femmes seules et de familles monoparentales. Concernant les besoins en logements, il ressort du questionnaire diffusé aux habitants que des **besoins en logements ne pas satisfaits aujourd'hui**, en particulier pour les personnes âgées et pour les jeunes ménages. A ce titre, la commune de Pommeret a un projet de résidences multigénérationnelles. Le développement d'une offre diversifiée de logements apparaît donc comme un enjeu important pour Pommeret afin d'offrir une possibilité de parcours résidentiel complet sur la commune et de répondre aux besoins de l'ensemble de la population. Les jeunes, les jeunes ménages, les familles monoparentales ou encore les personnes âgées doivent pouvoir trouver des logements de petite taille et un parc locatif diversifié et abordable financièrement.

L'objectif de Pommeret est de **renforcer la dynamique démographique** du territoire en se fixant comme ambition d'atteindre près de 2 357 habitants en 2033. Ce sont alors 282 habitants supplémentaires qui seront accueillis, correspondant à une évolution de la population de l'ordre de 0,80 % an jusqu'en 2033. Cette orientation engage le renforcement de la dynamique du territoire communal par l'accueil de nouvelles populations tout en favorisant la diversité sociale et en apportant une réponse à l'ensemble des habitants. Cette orientation entend également favoriser une diversification de l'offre de logements dans les nouvelles opérations d'aménagement.

En accord avec les récentes dispositions législatives et réglementaires, le PLU révisé de Pommeret s'oriente vers un développement urbain maîtrisé qui **privilégie les actions de renouvellement urbain**, en favorisant le comblement des dents creuses et en mobilisant des dents creuses et une partie du parc de logements vacants. Ainsi, la commune de Pommeret s'est fixée un objectif chiffré d'**au moins 40 % de renouvellement urbain** par rapport à l'ensemble du parc de logements neufs à construire.

| <p>Par ailleurs, la commune de Pommeret vise à modérer significativement la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au regard de la consommation foncière observée ces dix dernières années. Durant toute la procédure de révision du PLU, une attention particulière a été portée pour optimiser les capacités foncières et intégrer un objectif de densification du tissu urbain, tout en veillant à préserver la qualité du cadre de vie du territoire. La réalisation d'une résidence multigénérationnelle vise justement à réaliser des logements groupés, et ainsi s'orienter vers une densification des formes urbaines.</p> | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objectifs du PADD | Enjeux du diagnostic associés |
| <p>Objectif 1 : Accompagner et ajuster la croissance démographique au contexte communal</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Maîtriser l'attractivité démographique. La commune fait le choix d'une politique volontariste permettant d'assurer l'arrivée de population nouvelle tout en respectant la capacité d'accueil du territoire : <ul style="list-style-type: none"> - en assumant une croissance de la population de l'ordre de 0,80 % par an ; - en accueillant environ 282 habitants supplémentaires à l'horizon 2033, soit un total d'environ de 2 237 habitants sur la commune de Pommeret. ◆ Accueillir une population diversifiée en termes de composition des ménages, d'âges, de catégories socio-professionnelles, etc., et favoriser la mixité sociale. | <p>L'accueil de population sur le territoire pour le maintien des équilibres démographiques et un territoire vivant et dynamique.</p> |
| <p>Objectif 2 : Diversifier et adapter l'offre en logements pour répondre aux besoins</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Répondre à l'objectif démographique fixé en prévoyant la réalisation d'environ 74 logements sur 10 années. Ce nombre de logements doit permettre le maintien de la population existante et l'accueil de nouvelles populations. ◆ Proposer une offre de logements adaptée et diversifiée, correspondant aux besoins de la population, en termes de taille (nombre de pièces), de type de bien (location, accession, terrain à bâtir) et de typologies (habitat collectif, individuel, individuel groupé). ◆ Développer le parc de logements sociaux, conformément au Programme Local de l'Habitat de Lamballe Terre et Mer. Il s'agit de répondre aux besoins de la population et de permettre le maintien ou l'accueil de nouveaux ménages sur la commune. Le renforcement de la mixité sociale peut s'appuyer sur une production diversifiée des typologies de logement au sein des sites de projet. ◆ Diversifier les formes urbaines, en mettant en place des opérations de logements allant dans le sens d'une densification du tissu urbain : <ul style="list-style-type: none"> - en fixant un objectif de densité minimal de 18 logements à l'hectare en renouvellement urbain comme en extension ; - en accueillant des opérations diversifiées, permettant de favoriser la mixité fonctionnelle et sociale du tissu urbain. | <p>La diversification de l'offre de logements en adéquation avec l'évolution des ménages pour permettre la réalisation de parcours résidentiels sur le territoire. La réalisation de logements adaptés aux personnes âgées.</p> |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ◆ Développer une offre en logements adaptée aux personnes vieillissantes et en situation de handicap, à proximité des équipements, commerces et services de proximité. ◆ Maîtriser la vacance, en encourageant une réappropriation progressive du parc de logements, notamment des logements anciens dans les hameaux et en centre-bourg. | |
| <p>Objectif 3 : Modérer la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Limiter les extensions urbaines et l'artificialisation des sols, au travers de secteurs d'urbanisation future adaptés aux besoins de la commune. A ce titre, la commune entend réduire sa consommation d'espaces en extension : <ul style="list-style-type: none"> - à environ 2,0 hectares maximum pour la vocation habitat pour les 10 prochaines années, soit une réduction de près de 80 % par rapport à la période précédente, pour la vocation habitat ; - à environ 2,9 hectares maximum pour la vocation économique pour les 10 prochaines années ; - à environ 1,2 hectare maximum pour la vocation équipements pour les 10 prochaines années. ◆ Privilégier l'intensification urbaine et l'urbanisation des espaces interstitiels en réalisant plus de 40 % de la production globale de nouveaux logements par la mobilisation de dents creuses et de parcelles densifiables au sein du bourg, par la remobilisation de logements vacants, par la reconquête du bâti existant difficile à remettre sur le marché (ex vétusté, inadaptation, accessibilité ...), par des opérations de renouvellement urbain ou encore par le biais de changement de destination. ◆ Optimiser la consommation du foncier en définissant un objectif de densité minimal de 18 logements à l'hectare, en renouvellement urbain comme en extension. ◆ Favoriser les formes urbaines denses dans les opérations d'ensemble à vocation d'habitat, tout en créant des espaces d'intimité permettant d'assurer un cadre de vie de qualité. ◆ Modérer la consommation d'espace à vocation d'équipements en valorisant les sites existants et en réfléchissant à la mutualisation des équipements existants avant d'envisager la création de nouveaux. ◆ Modérer la consommation d'espaces pour le développement économique tout en permettant l'évolution des activités présentes et l'accueil de nouvelles activités économiques grâce à l'optimisation des espaces existants. | <p>Le développement maîtrisé et réfléchi de l'urbanisation.</p> <p>La modération et la maîtrise de la consommation d'espaces dans les années à venir, notamment pour l'habitat.</p> <p>Le maintien d'un principe d'urbanisation en continuité du tissu existant afin de protéger les milieux agricoles, naturels et les continuités écologiques.</p> <p>La limitation du développement linéaire des entités bâties le long des voies.</p> <p>La maîtrise de l'étalement urbain et le maintien d'un principe d'urbanisation en continuité du tissu existant afin de protéger les continuités écologiques mais également de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles.</p> <p>L'utilisation des espaces encore disponibles dans l'enveloppe urbaine pour limiter l'extension sur les espaces agricoles et naturels.</p> <p>L'optimisation de la consommation d'espaces en maîtrisant les densités moyennes et en limitant les grandes parcelles pour la vocation d'habitat.</p> <p>La facilitation du changement de destination par une identification des bâtiments susceptibles de changer de vocation.</p> |

AXE 2 UN DYNAMISME LOCAL A PRESERVER ET A RENFORCER

La volonté de la commune de Pommeret est d'accompagner le développement résidentiel par le développement de l'emploi sur le territoire. La compétence économique appartient à la Communauté d'Agglomération de Lamballe Terre & Mer. Il y a actuellement une très forte demande d'extension de l'activité économique sur la commune de Pommeret, ainsi qu'une volonté d'implanter de nouvelles structures du fait de son accès idéal par la RN 12. Lors de la concertation économique, des entreprises ont fait part de projets d'extension. Le PLU recherche donc à développer les activités et l'emploi sur la commune afin de permettre le maintien des entreprises existantes et l'accueil de nouvelles activités économiques. L'objectif est de trouver un équilibre pour développer de manière raisonnable.

La présence de commerces et services dans le centre-bourg de Pommeret participe à la qualité du cadre de vie et au rayonnement du bourg. Il ressort du questionnaire diffusé auprès des habitants que l'offre de commerces et services est un point positif sur le territoire mais une des actions prioritaires est de dynamiser le bourg (dont apport de commerces de proximité notamment). La commune de Pommeret souhaite mobiliser à travers le PLU les outils pour maintenir l'offre de commerces de proximité.

Le déploiement des moyens de communications représente un enjeu en termes d'attractivité pour le territoire, aussi bien envers les entreprises que les particuliers. C'est pourquoi il est prévu d'accompagner le développement des communications numériques à travers le PLU et de prendre en compte la desserte numérique dans le projet de développement. Dans ce sens, l'objectif du PLU est de trouver un équilibre entre la zone d'activités et l'offre commerciale du centre-bourg.

Le niveau d'équipements est relativement bien développé au regard de la taille de la commune de Pommeret (mairie, services administratifs, équipements scolaires, équipements sportifs et de loisirs, réseaux). Cette offre a été renforcée avec la création d'un pôle de santé sur une dent creuse au sein du bourg et par la réalisation du projet de pump track en 2021. Les principaux équipements s'organisent autour du bourg, favorisant les déplacements pédestres et la vie sociale. La valorisation de l'offre d'équipements pour tous est primordiale pour garantir la qualité du cadre de vie et l'attractivité de la commune. Etant donné que le PLU vise à conforter la dynamique démographique, une attention particulière doit être apportée à la capacité des équipements de la commune. Ainsi, le PADD vise à pérenniser les équipements pour répondre aux besoins présents et futurs.

La commune de Pommeret est dotée de nombreuses poches de stationnement, en particulier à proximité des équipements. Afin de répondre aux besoins, le PLU prend en compte la nécessité de réaliser des places de stationnement dans les nouveaux projets tout en favorisant des solutions moins consommatrices d'espaces, telle que la mutualisation par exemple.

L'activité agricole constitue une ressource économique relativement importante et façonne le paysage du territoire de Pommeret. Aujourd'hui la commune doit faire face à un recul du nombre d'exploitations. Lors de la concertation avec les exploitants agricoles, il a été fait part de projets de développement et de diversification (projet de gîte à la ferme, construction d'une stabulation laitière, projets d'extension, etc). Peu d'exploitations sont concernées par la problématique d'une succession à venir à court terme. Aussi, les orientations du PADD répondent aux enjeux soulevés par les agriculteurs. Il ressort également du diagnostic la nécessité de trouver un équilibre entre la bonne circulation des engins agricoles et la sécurité des autres usagers de la route. A travers le PLU il s'agit de sensibiliser à la préservation du foncier agricole, de limiter le mitage agricole, de créer les conditions de la diversification de l'activité agricole.

| Objectifs du PADD | Enjeux du diagnostic associés |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objectif 1 : Développer les activités et l'emploi sur la commune | Le soutien au développement d'une offre d'emplois adaptée au profil des actifs résidant. |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ◆ Soutenir le dynamisme commercial au sein du centre-bourg <ul style="list-style-type: none"> - en assurant le maintien des commerces et en garantissant les conditions optimales pour l'implantation de nouveaux commerces et services de proximité au sein du centre-bourg ; - en maintenant la destination commerciale des rez-de-chaussée, avec interdiction de changement de destination des bâtiments. ◆ Assurer le maintien des activités existantes sur l'ensemble du territoire communal et leur offrir des possibilités d'évolution, sous réserve d'être compatibles avec les zones d'habitat afin de limiter les nuisances et conflits d'usage. ◆ Qualifier et optimiser le fonctionnement de la zone d'activité, pour développer son attractivité. ◆ Privilégier l'accueil de nouveaux artisans au sein de la zone d'activité, plutôt que dans les zones résidentielles du bourg afin de limiter les conflits d'usage. | <p>La poursuite du développement de l'offre économique sur la commune en cohérence avec la stratégie à l'échelle de la Communauté de Communes Lamballe Terre & Mer.</p> <p>Le maintien des possibilités d'accueil pour les nouvelles entreprises en prenant en compte la nature de leur activité et leurs besoins spécifiques.</p> <p>La connexion du tissu économique avec le centre-bourg.</p> <p>Le renforcement du dynamisme du bourg (commerces de proximité, emplois).</p> |
| <p>Objectif 2 : Satisfaire les besoins actuels et futurs en équipements et services</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Adapter le niveau d'équipements et de services aux perspectives d'évolution démographique, en permettant le maintien et l'accueil de nouveaux équipements et services au sein du bourg (tels que le pôle de santé Simone Veil réalisé en plein cœur du bourg). ◆ Organiser le stationnement à l'échelle du territoire et proposer de nouveaux types de mises en œuvre (stationnement mutualisé, rotation, ...). ◆ Prendre en compte la desserte actuelle en réseaux (eau potable, électricité, etc.) pour le choix des secteurs de développement et prévoir une desserte en réseaux adaptée au développement urbain envisagé (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, etc.). ◆ Prendre en compte et anticiper la gestion des déchets. ◆ Favoriser le développement des communications numériques. ◆ Prendre en compte la desserte numérique dans le projet de développement, pour l'accueil d'habitat et d'activités, permettant notamment de favoriser le télétravail. | <p>Le maintien d'un niveau satisfaisant d'équipements et de services.</p> <p>Le développement d'équipements permettant la prise en charge des personnes âgées.</p> <p>L'adéquation entre la politique d'accueil et la capacité des réseaux.</p> |
| <p>Objectif 3 : Pérenniser et soutenir l'activité agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Permettre l'installation, le maintien et le développement des activités agricoles au | <p>La préservation des terres agricoles, et donc des paysages ruraux, par la modération de la consommation et la limitation du mitage des espaces agricoles.</p> |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>sein des espaces ruraux, en garantissant notamment les possibilités d'extension et de modernisation nécessaires à la pérennité et au développement des exploitations agricoles en activité, tout en prévenant les conflits d'usage et les nuisances vis-à-vis des tiers.</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Encourager et permettre la diversification de l'activité agricole ainsi que la valorisation directe des activités des exploitations agricoles (transformation et vente sur site, etc.), sous réserve d'être compatible avec les zones d'habitat. ◆ Permettre le développement et valoriser la vente directe de produits locaux. ◆ Maintenir la quiétude des sites d'exploitation agricole, en veillant à prendre en compte les enjeux agricoles dans le choix des secteurs d'urbanisation future, en interdisant l'installation de tiers au sein des périmètres sanitaires générés par certains bâtiments agricoles, en préservant des transitions entre urbanisation et terres agricoles et en limitant la consommation des espaces agricoles. | <p>La pérennité des sites d'exploitation et l'accueil de nouvelles exploitations agricoles. La prise en compte des périmètres sanitaires générés par certains bâtiments agricoles. La prise en compte des déplacements des engins agricoles sur la commune et vers les communes voisines ainsi qu'au sein du centre-bourg. Le maintien et l'accompagnement des projets de développement et de diversification de l'activité agricole. La valorisation du patrimoine bâti agricole par le changement de destination.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

AXE 3
UNE IDENTITE POMMERETOISE A CONSERVER

Le PLU suit les objectifs du Grenelle de l'Environnement, notamment celui de préserver la biodiversité et les milieux naturels. Un réseau de boisements épars et de haies bocagères parsème le territoire de Pommeret. Des milieux boisés plus importants sont présents à l'ouest et au sud du territoire. Deux cours d'eau sont présents sur la commune : Le Cré et l'Evron. Ces cours d'eau assurent un réseau hydrographique permettant d'assurer une continuité écologique des milieux aquatiques à l'ouest de la commune. Deux plans d'eau renforcent cette continuité écologique : le plan d'eau d'une station d'épuration et l'étang de Carnonen. Par ailleurs, ce réseau hydrographique est accompagné d'un réseau de zones humides. En raison de leurs rôles écologique et hydraulique avérés, le PLU prend en compte l'ensemble de ces milieux naturels remarquables afin de les préserver et de conforter les continuités écologiques. Aussi, le PADD vise notamment à réduire l'imperméabilisation des sols, à valoriser la présence de l'eau sur territoire, à préserver les éléments naturels (boisements, zones humides, haies, talus).

Le patrimoine naturel et le patrimoine architectural de Pommeret représentent un atout indéniable pour la qualité du cadre de vie. Le territoire communal se caractérise par deux principales unités paysagères : le plateau agricole ouvert et les vallées boisées. Outre ce paysage riche, la commune comprend des bâtis anciens de qualité, dont des bâtis religieux et un moulin à eau. Selon l'analyse des réponses des habitants au questionnaire, l'élément remarquable bâti de la commune est pour la majorité des répondants la chapelle de Notre Dame de la Rivière. Néanmoins la commune de Pommeret a souhaité inscrire dans le PADD la volonté d'harmonie architecturale des nouvelles constructions avec le bâti existant tout en autorisant l'innovation architecturale.

Une analyse des entrées de bourg a été réalisée au sein du diagnostic (qualité des entrées, intégration paysage, conflits d'usages éventuels, etc). Le PLU porte une attention particulière à l'aménagement qualitatif et au traitement paysager des entrées de bourg.

La part de résidences secondaires est extrêmement faible sur le territoire de Pommeret et il n'y a aucune structure d'hébergement marchand. Néanmoins, plusieurs projets de changement de destination de bâti en hébergement touristique ont été communiqués à la commune.

| Objectifs du PADD | Enjeux du diagnostic associés |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Objectif 1 : Protéger les espaces naturels et la biodiversité</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Protéger de manière stricte les cœurs de biodiversité identifiés sur le territoire communal (les espaces boisés, la trame bocagère, les haies) ainsi que leurs fonctionnalités. ◆ Préserver et renforcer les continuités écologiques, constituées par la trame bocagère, les cours d'eau, le réseau de zones humides et les boisements, ainsi que les espaces verts interstitiels en zone urbaine. ◆ Concilier les objectifs de développement urbain de la commune avec les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue. ◆ Assurer la préservation des richesses de Pommeret tout en les inscrivant dans le projet de développement et de mise en valeur du territoire communal. La commune de Pommeret a pour projet de créer un verger en lien avec l'identité du territoire sur un espace dédié aux équipements et loisirs. | <p>La protection des cœurs de biodiversité identifiés sur le territoire communal. La protection des éléments de patrimoine paysager (bosquets, haies, etc). La préservation, voire le renforcement du rôle de continuité écologique de la trame bocagère, des cours d'eau du réseau de zones humides, des boisements ainsi que des espaces verts interstitiels en zone urbanisée. La conciliation des projets d'aménagement et de développement avec les enjeux de préservation de la qualité de la ressource en eau. Le traitement des franges urbaines avec les espaces agricoles et naturels.</p> |
| <p>Objectif 2 : Valoriser le patrimoine architectural caractéristique de la commune tout en permettant son évolution</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Permettre l'évolution du bâti existant en favorisant la réhabilitation du bâti ancien, en permettant l'évolution des habitations par des extensions et annexes au sein du tissu diffus et en permettant le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural et / ou patrimonial, pour valoriser ces bâtiments et les préserver. ◆ Assurer la protection du patrimoine, tout en permettant sa réhabilitation : patrimoine historique, religieux, rural (bâti rural traditionnel), petit patrimoine, etc. ◆ Préserver et valoriser les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-bourg en encadrant les nouvelles constructions (modes d'implantations, aspect extérieur, etc.), mais également la réhabilitation et la remise en état des bâtiments participant au cadre patrimonial. | <p>Le maintien de l'identité rurale de la commune. La conservation de l'identité patrimoniale du bourg. La préservation et la valorisation du patrimoine architectural contribuant à la qualité paysagère des espaces urbanisés.</p> |
| <p>Objectif 3 : Encourager l'innovation et la qualité architecturale</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Veiller à l'insertion architecturale de toutes les constructions (opérations de logements, zones d'activités, équipements, etc.) dans leur environnement bâti en adaptant les dispositions réglementaires aux enjeux. ◆ Encadrer l'aspect architectural des constructions dans un souci d'intégration et | <p>L'intégration de manière cohérente des extensions urbaines existantes et à venir dans la composition paysagère et environnementale du territoire communal, avec notamment le traitement des franges urbaines avec les espaces agricoles et naturels. L'intégration des futures opérations dans le tissu urbain existant.</p> |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <p>de respect de d'identité locale, tout en laissant une part de liberté de création aux futurs acquéreurs et permettant l'innovation architecturale.</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Veiller à l'insertion urbaine et à l'intégration paysagère des futures opérations et futures constructions. ◆ Assurer la qualité urbaine des entrées de ville et des espaces publics. ◆ Réduire les besoins en énergie et lutter contre la précarité énergétique, en réfléchissant sur l'orientation des constructions neuves et le positionnement des ouvertures pour faciliter les apports passifs, en permettant les formes urbaines compactes de façon à améliorer l'isolation du bâti et en favorisant la réhabilitation du bâti ancien existant. | |
| <p>Objectif 4 : Maintenir et poursuivre la dynamique touristique de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Poursuivre le développement d'un réseau de cheminements doux en lien avec un tourisme vert, permettant de relier les différents éléments patrimoniaux présents sur la commune. ◆ Soutenir le développement d'une offre d'hébergement touristique, en réponse aux besoins des différents publics. ◆ Permettre, sous conditions, le changement de destination dans les espaces agricoles et naturels en faveur d'hébergement touristique. | <p>Le développement du tourisme et des activités de loisirs.</p> |

AXE 4
DES MODES D'AMENAGEMENT DURABLES POUR PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

Le PLU intègre des objectifs pour réussir une transition énergétique économe et durable afin de réduire les consommations d'énergie et développer les énergies renouvelables. Dans le respect du PCAET, le PLU favorise l'installation et le développement des réseaux d'énergies renouvelables. A ce titre, la commune a engagé une réflexion pour installer des panneaux photovoltaïques à l'occasion de l'agrandissement de la salle de tennis et un réseau de chaleur mutualisé pour le projet de résidence intergénérationnelle.

Afin de répondre aux législations environnementales, le PLU encourage la création de logements répondant aux nouvelles normes énergétiques et encourage les actions de renouvellement urbain.

Quand bien même la voiture est le mode de transport principal, de nouvelles pratiques de mobilité tendent à se développer. L'objectif national étant la réduction de la production des gaz à effet de serre, le PADD favorise le développement des liaisons douces et l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle. In fine la commune de Pommeret a la volonté de mettre en place un maillage complet de liaisons douces sur le territoire et de réaliser des aménagements au niveau des quatre sorties de bourg. Le PLU accompagne le développement et la gestion de ces nouvelles pratiques de mobilité en organisant et améliorant les aménagements de l'espace public : développement de pistes cyclables, développement de l'offre en matière de stationnement pour les vélos.

| <p>La commune de Pommeret est soumise à différents risques : risques d'inondation, risques de mouvement de terrain, risques liés au transport de marchandises dangereuses liés à la RN 12... Le développement du territoire se caractérisant par un accroissement de la population, la commune exprime dans son PLU la volonté de les prendre en considération et de les limiter pour ne pas mettre en danger sa population. Une réflexion a ainsi été engagée sur la localisation des zones d'extension à vocation d'habitat et d'activités économiques.</p> | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objectifs du PADD | Enjeux du diagnostic associés |
| <p>Objectif 1 : Favoriser un aménagement durable des quartiers</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Développer et organiser des continuités de nature en ville, en introduisant de la végétation dans les espaces bâtis, la création de coulées vertes, etc. ◆ Préserver les éléments structurants du paysage, dont les vallées boisées. ◆ Promouvoir les énergies renouvelables en le conciliant avec les autres enjeux du territoire (paysage, écologie, consommation d'espaces, monde agricole, habitat, etc.). ◆ Prendre en compte les enjeux de préservation de la ressource en eau dans les projets d'aménagements et de développement urbain. ◆ Maitriser le ruissellement et l'imperméabilisation des sols. | <p>La préservation et la mise en valeur des vallées boisées. La limitation de l'empreinte énergétique du territoire. La contribution à la réduction des émissions de gaz à effet de serre par la maîtrise des consommations énergétiques. Le développement du recours aux énergies renouvelables tout en assurant la qualité paysagère du territoire et de l'architecture locale. L'adaptation des projets urbains aux effets du changement climatique (préservation des espaces de nature en ville, gestion des eaux pluviales, etc). Le renforcement de l'identité de Pommeret par la préservation et la mise en valeur des ambiances et perspectives paysagères de la commune. La structuration et l'accompagnement du développement des usages récréatifs de la nature en sensibilisant les usagers.</p> |
| <p>Objectif 2 : Organiser et améliorer le fonctionnement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Poursuivre la diversification des modes de déplacement. ◆ Favoriser la création de liaisons douces entre les différents modes de déplacement ainsi qu'entre les différents quartiers afin d'assurer une continuité des parcours sur le territoire communal. ◆ Proposer des aménagements de l'espace public favorisant la rencontre et les différents usages, en favorisant notamment les modes de déplacements doux et les alternatives à la voiture, par le développement de circuits cyclables et en renforçant les voies piétonnes. ◆ Développer l'offre en matière de stationnement pour les vélos, afin de favoriser l'utilisation de ce mode de déplacement. | <p>Le développement des alternatives à l'usage individuel de la voiture. Le renforcement des liaisons douces reliant le bourg aux villages et hameaux.</p> |
| <p>Objectif 3 : Protéger les personnes et les biens face aux risques</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Prendre en compte les risques naturels et technologiques préalablement à tout projet de développement, en veillant à la limitation des incidences des projets sur l'environnement et la santé humaine. ◆ Lutter contre l'implantation de nouvelles constructions à vocation d'habitation à | <p>La prise en compte des risques, nuisances et pollutions dans l'aménagement et le développement futur de la commune afin de limiter l'exposition des personnes et des biens. L'intégration des normes et préconisations spécifiques aux risques naturels et technologiques de manière à assurer la sécurité des personnes et des biens.</p> |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>proximité immédiate des installations et activités générant des nuisances et pollutions.</p> <p>◆ Respecter les servitudes d'utilité publique et la réglementation associée et informer en annexant leur liste et leur localisation au PLU.</p> | <p>L'information et la sensibilisation du grand public aux différents risques que présente le territoire.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Justification des choix retenus pour la définition des OAP

1. JUSTIFICATION DES CHOIX POUR LES OAP SECTORIELLES

Au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'objectif de la commune est de garantir la mise en œuvre des objectifs du PLU, en particulier ceux exprimés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, en privilégiant la meilleure intégration des futures constructions dans le tissu existant environnant, tant au niveau fonctionnel qu'architectural, urbain, paysager ou environnemental.

1. Les objectifs et applications des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prennent la forme de schémas de principes et d'organisation avec lesquels les futures opérations d'ensemble, aménagements et/ou constructions devront être compatibles.

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP définissent des principes pour :

- Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine.
- Préserver le cadre de vie.
- Assurer le développement urbain de la commune, tant à vocation d'habitat, d'activités économiques ou d'équipements.
- Favoriser le développement des liaisons douces au sein des opérations d'aménagement.

En ce qui concerne les OAP habitat, les OAP définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- Répondre aux besoins en logements ;
- Favoriser une diversité des formes urbaines ;
- Assurer une diversification de l'offre de logements.

Afin de répondre aux objectifs précédents, les OAP précisent des principes d'aménagement à respecter :

- De formes urbaines et d'organisation du bâti afin d'établir le parti d'aménagement urbain retenu (vocations, formes urbaines, composantes urbaines à préserver, à restructurer ou à mettre en valeur) ;
- D'organisation de la desserte et des déplacements, dans le but de structurer le maillage, tant viaire que modes doux, des futurs quartiers/constructions et de connecter ceux-ci avec le tissu urbain limitrophe ;
- D'insertion paysagère et environnementale, afin de garantir une bonne intégration des futurs aménagements et constructions dans leur environnement, tant urbain que paysager, dans le respect des enjeux écologiques particuliers du territoire de Pommeret.

2. Les OAP de la commune de Pommeret

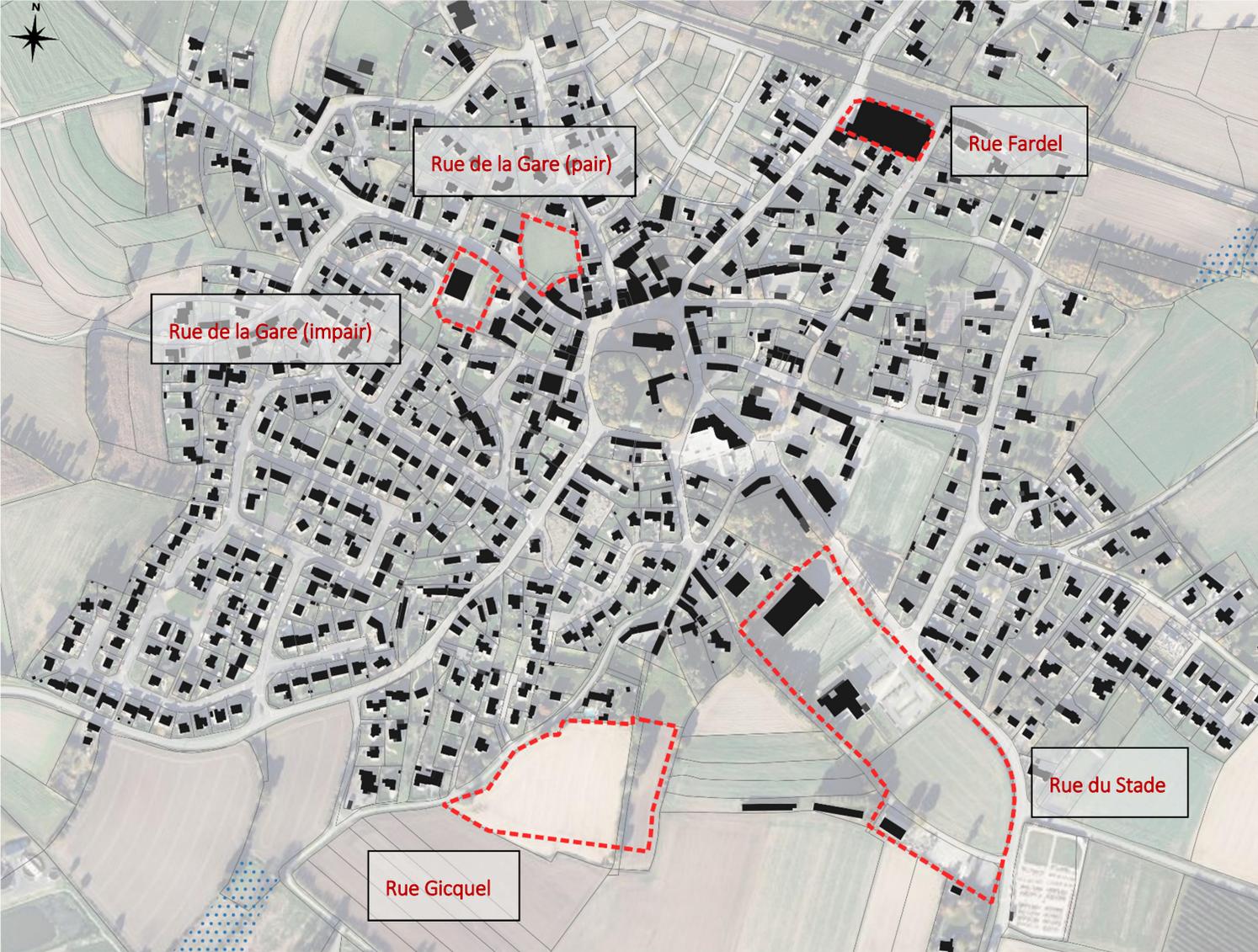
La commune a retenu six secteurs pour l'élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, répartis de la manière suivante :

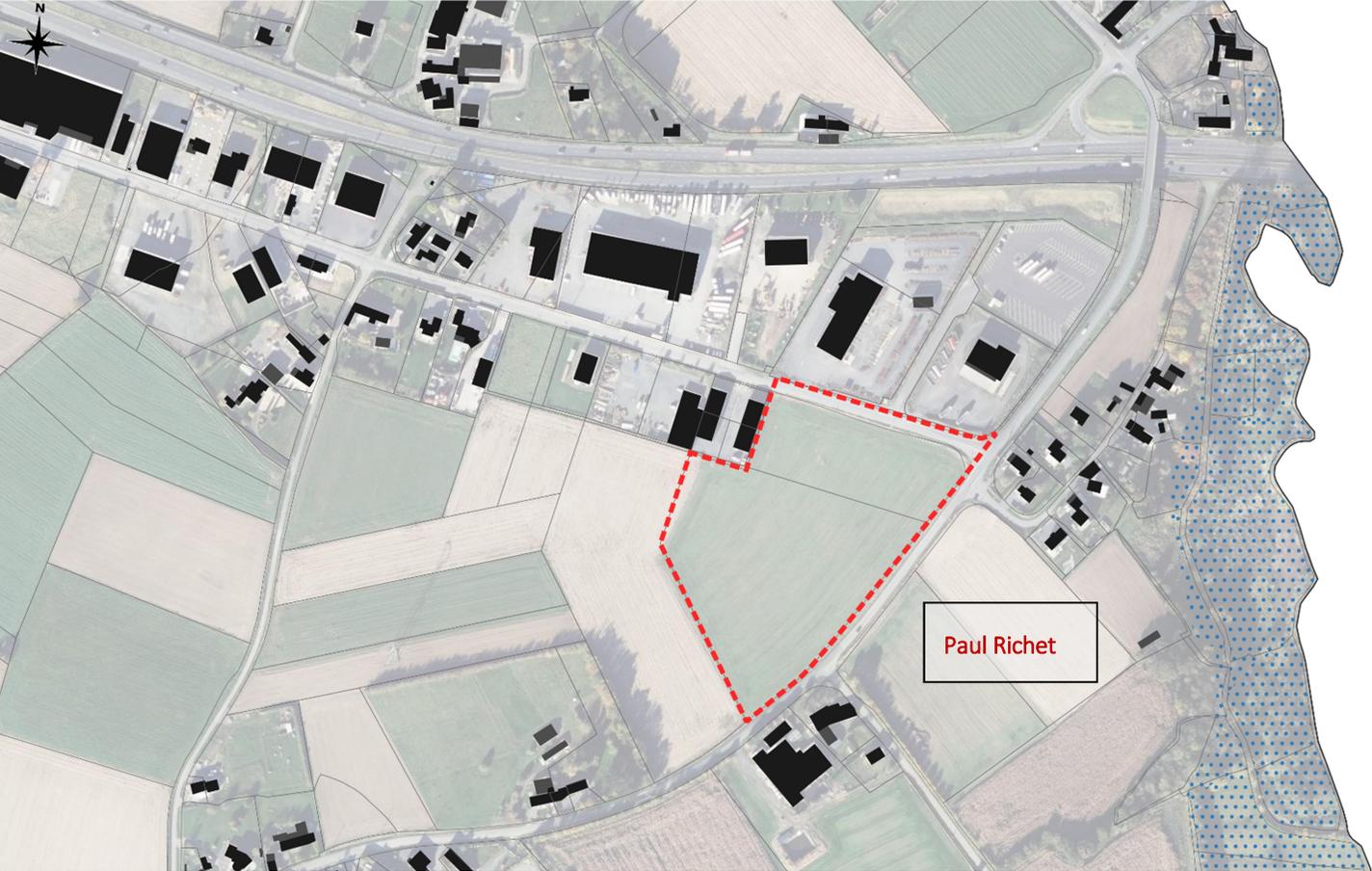
- 3 OAP en densification à vocation principale d'habitat
- 1 OAP en extension à vocation principale d'habitat
- 1 OAP en extension à vocation principale d'équipements
- 1 OAP en extension à vocation principale d'activités économiques

| OAP | Vocation | Surface (hectares) | Densité appliquée (logements/ha) | Nb de logements minimum identifiés selon le scénario de développement |
|------------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Rue de la Gare (côté impair) | Habitat en densification | 0,3 | 22 | 7 |
| Rue de la Gare (côté pair) | Habitat en densification | 0,3 | 22 | 7 |
| Rue Fardel | Habitat en densification | 0,3 | 22 | 7 |
| Rue Gicquel | Habitat en extension | 1,7 | 18 | 31 – dont a minima 6 logements sociaux |
| Rue du Stade | Equipements | 3,7 | - | - |
| Rue Paul Richet | Activités économiques | 2,9 | - | - |

Nota Bene : La Station d'Épuration (STEP) de Pommeret a été mise en service le 01/02/2021. Elle a une capacité nominale de 3500 Eq. En 2022, ce sont 2305 nombres d'habitants raccordés (981 abonnés). Au regard de ces chiffres la STEP a les capacités nécessaires pour gérer l'arrivée des nouveaux habitants au sein des nouveaux logements prévus par les OAP. En effet, ce sont 282 nouveaux arrivants prévus sur la période 2017 -2033.

L'assainissement collectif peut donc être assuré par les équipements du territoire.





LES OAP A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Orientation d'Aménagement et de Programmation – Rue de la Gare (impair)

Cette OAP a une surface importante de plus de 2000 m². Afin de pouvoir orienter un aménagement qualitatif et harmonieux, la commune a fait le choix à la lumière des documents supra-communaux et notamment du SCOT, de réaliser une OAP sur ces secteurs.

Ce secteur est situé au sein de l'enveloppe urbaine, au nord-ouest, et est à proximité immédiate du cœur de bourg zoné en UA. Afin de permettre le maintien de la population actuelle ainsi que le développement de la commune projetée en adéquation avec le scénario démographique identifié au sein du PADD, l'OAP Rue de la Gare permet la construction de 7 logements sur les 0,3 ha. Ces logements participent à répondre aux objectifs de croissance démographique.

Le foncier ne sera pas remobilisé avec certitude, de ce fait un taux de faisabilité de 55% a été appliquée. En effet, la parcelle est actuellement occupée en partie par un hangar. L'activité au sein du hangar devra être déplacée afin de pouvoir libérer le bâti et donc ouvrir la possibilité à une opération immobilière.

Ces logements seront réalisés en densification, au sein de l'enveloppe urbaine. Le positionnement de ce site, permet de relier à la fois le cœur historique et les extensions pavillonnaires à l'ouest du bourg. Ce secteur permet de continuer la structuration du bourg et de renforcer la centralité de la commune. Le secteur d'OAP aura aussi pour but de créer de la perméabilité au sein du bourg notamment par le bien des liaisons douces. La commune de Pommeret souhaite encadrer l'urbanisation de ce site pour garantir la réalisation d'un projet urbain répondant aux besoins de la commune. L'aménagement de la zone devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.

L'aménagement de la zone devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.

| | |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objectifs | Intégrer le projet au tissu urbain alentour, favoriser une bonne intégration des constructions, connecter le secteur au réseau viaire existant, s'appuyer sur les aménagements existants, valoriser les éléments paysagers présents, prendre en compte la proximité avec le cœur de bourg, conserver les vues sur l'église et intégrer la problématique de gestion des eaux pluviales. |
| Formes urbaines et organisation du bâti | <ul style="list-style-type: none"> - Accueillir des typologies d'habitat variées : intermédiaire et collectif. - Développer une opération plus dense que la densité minimale inscrite au PADD, avec une densité de 22 logements / ha. - Favoriser une implantation des constructions selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques. - Travailler la cohérence de l'aménagement. - Prendre en compte la proximité immédiate avec le cœur de bourg et les perspectives sur l'église, permettant d'intégrer des hauteurs de R+1+C et R+2. Ces typologies permettront de densifier le bourg de manière cohérente avec l'existant avec des hauteurs progressives. |
| Organisation de la desserte et des déplacements | <ul style="list-style-type: none"> - Aménager un accès sécurisé Rue de la Gare en s'appuyant sur l'accès existant et en considérant la zone 30 existante ainsi que la présence de la Départementale 80. - S'appuyer sur la voirie existante pour la desserte du secteur. - Développer les cheminements doux le long et au sein du secteur pour permettre une jonction entre les poches bâties. L'objectif est de prendre appui sur le cheminement d'ores et déjà existants. D'autres cheminements doux pourront être aménagés sur le site pour favoriser les modes de circulation douce. - Privilégier des espaces de stationnement mutualisés et désimperméabilisés. |
| Insertion paysagère et environnement | <ul style="list-style-type: none"> - Conserver la haie bocagère présente pour ses qualités écologiques ainsi que pour contribuer à l'intimité des logements. L'OAP prévoit également de créer de nouvelles franges paysagères afin de pouvoir créer un cadre végétalisé qualitatif et limitant les conflits d'usage. Prévoir des ouvrages de gestion des eaux pluviales. - Conserver les arbres isolés sur la parcelle. - Préserver les cônes de vue sur le cœur de bourg et l'église et mettre en valeur les perspectives. |
| Programmation de l'aménagement | 7 logements – 22 logements / ha |



Orientation d'Aménagement et de Programmation – Rue de la Gare (pair)

Cette OAP a une surface importante de plus de 2000 m². Afin de pouvoir orienter un aménagement qualitatif et harmonieux, la commune a fait le choix à la lumière des documents supra-communaux et notamment du SCOT, de réaliser une OAP sur ces secteurs.

Tout comme l'OAP précédente, cette OAP est située au sein de l'enveloppe urbaine, au nord-ouest et est donc à proximité immédiate du cœur de bourg zoné en UA. En effet les deux OAP Rue de la Gare se font face. L'OAP Rue de la Gare du côté pair permet la densification du bourg par la construction de 7 logements sur une surface similaire à la précédente soit 0,3 ha.

C'est une dent creuse sans bâti sur le terrain. Actuellement c'est un espace enherbé sans végétation spécifique en son sein.

Le déblocage du foncier de cette dent creuse n'est pas certain de ce fait, un taux de faisabilité de 55% a également été appliqué. Il représente également un secteur stratégique au vu de son positionnement, permettant le lien et la transition entre le cœur de bourg et le bâti pavillonnaire. C'est donc un site pertinent pour le développement urbain en renforçant la centralité. De la même manière que le secteur Rue de la Gare (impair), la proximité avec les commerces et services du cœur de bourg sont des atouts pour le développement de ce secteur.

Une cohérence des aménagements a été réfléchi entre les deux OAP Rue de la Gare afin de constituer un ensemble s'intégrant avec le cadre existant du centre-bourg. Les différentes liaisons ont été également établies pour favoriser un maillage structuré et structurant.

L'aménagement de la zone devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.

| | |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Objectifs</p> | <p>Intégrer le projet au tissu urbain alentour, favoriser une bonne intégration des constructions, connecter le secteur au réseau viaire existant, préserver et intégrer des éléments paysagers, intégrer la problématique de gestion des eaux pluviales.</p> |
| <p>Formes urbaines et organisation du bâti</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Accueillir des typologies d'habitat variées : intermédiaire et collectif. - Développer une opération plus dense que la densité minimale inscrite au PADD, avec une densité de 22 logements / ha. - Favoriser une implantation des constructions selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques. - Travailler la cohérence de l'aménagement. - Intégrer la topographie du secteur (parcelle en surplomb). - Prendre en compte la proximité immédiate avec le cœur de bourg et les perspectives sur l'église, permettant d'intégrer des hauteurs de R+1+C et R+2. Ces typologies permettront de densifier le bourg de manière cohérente avec l'existant avec des hauteurs progressives. <p>Les aménagements Rue de la Gare (pair et impair) se répondront dans les formes et hauteurs.</p> |
| <p>Organisation de la desserte et des déplacements</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Création d'un accès sécurisé Rue de la Gare en considérant la zone 30 existante et la présence de la Départementale 80. - Développer la voirie pour la desserte du secteur. - Développer les cheminements doux le long et au sein du secteur pour permettre une jonction entre les poches bâties. - Connecter le réseau de liaisons douces avec la venelle au nord de la parcelle. - Privilégier des espaces de stationnement mutualisés et désimperméabilisés. |
| <p>Insertion paysagère et environnement</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Conserver la haie bocagère présente pour ses qualités écologiques ainsi que pour contribuer à l'intimité des logements. L'OAP prévoit également de créer de nouvelles franges paysagères afin de pouvoir créer un cadre végétalisé qualitatif et limitant les conflits d'usage. Prévoir des ouvrages de gestion des eaux pluviales. - Préserver les cônes de vue sur le cœur de bourg et l'église et mettre en valeur les perspectives. |
| <p>Programmation de l'aménagement</p> | <p>7 logements – 22 logements / ha</p> |



Orientation d'Aménagement et de Programmation – Rue Fardel

Cette OAP a une surface importante de plus de 2000 m². Afin de pouvoir orienter un aménagement qualitatif et harmonieux, la commune a fait le choix à la lumière des documents supra-communaux et notamment du SCOT, de réaliser une OAP sur ces secteurs.

L'OAP Rue Fardel permet de densifier le nord du bourg, à l'extrémité de la zone UB. Classé en 1AUE dans le PLU en vigueur, le projet de PLU zone ce secteur en UB en raison de son artificialisation et donc fait partie intégrante de l'enveloppe urbaine du bourg.

Elle est localisée à proximité de la voie ferrée traversant la commune. De plus, elle est située le long de l'axe Victor Robert, permettant de rejoindre la RN 12.

Actuellement la parcelle est occupée par l'entreprise Poulain TP. Les locaux occupent la très grande majorité du secteur d'OAP, rendant la parcelle entièrement imperméable.

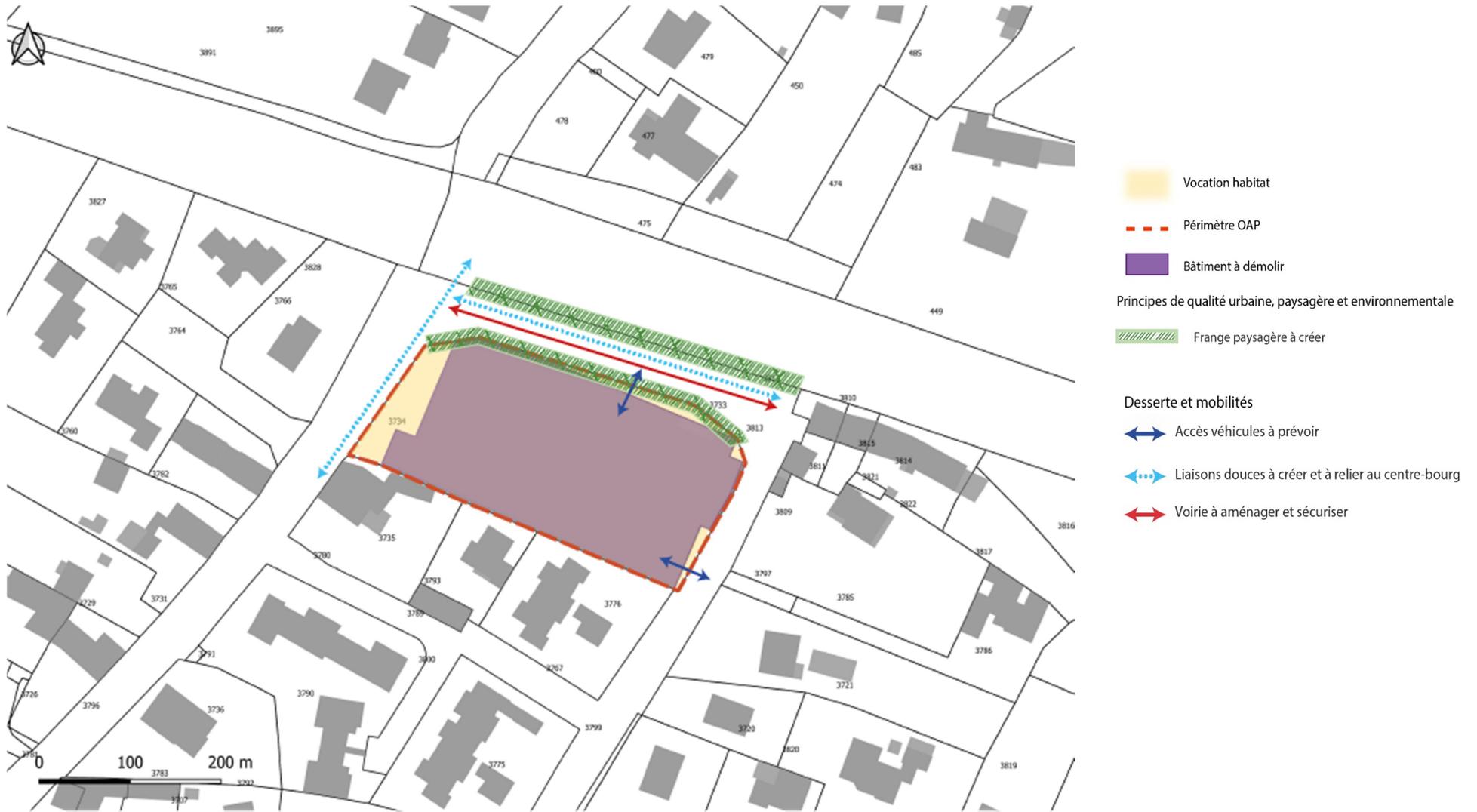
La commune de Pommeret a souhaité encadrer l'urbanisation de ce secteur afin de pouvoir l'intégrer au tissu d'habitat existant et réaliser un projet urbain répondant aux besoins de la commune de manière qualitative. Les 0,3 ha de ce secteur pourront accueillir 7 logements pour étoffer l'enveloppe urbaine et ainsi minimiser l'extension du bourg.

Le déblocage du foncier de cette dent creuse n'est pas certain en effet il est en majorité conditionné par le déplacement de l'entreprise présente sur le site, ainsi un taux de faisabilité de 55% a également été appliqué. Si les possibilités d'extension de l'entreprise sont limitées et amèneront certainement cette dernière à déménager, la temporalité n'est pas encore connue.

Ainsi ce secteur représente une opportunité pour la collectivité afin de pouvoir remobiliser un foncier où le logement aurait pleinement sa place au sein de ce tissu pavillonnaire. Lors de la libération du foncier, la commune pourra le mobiliser avec l'appui du PLU et des outils annexes à ce dernier (droit de préemption par exemple).

L'aménagement de la zone devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.

| | |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Objectifs</p> | <p>Intégrer le projet au tissu urbain alentour, favoriser une bonne intégration des constructions, connecter le secteur au réseau viaire existant, préserver et intégrer des éléments paysagers, préserver le secteur des nuisances, intégrer la problématique de gestion des eaux pluviales.</p> |
| <p>Formes urbaines et organisation du bâti</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Accueillir des typologies d'habitat variées : intermédiaire et collectif. - Développer une opération plus dense que la densité minimale inscrite au PADD, avec une densité de 22 logements / ha. - Favoriser une implantation des constructions selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques. - Travailler la cohérence de l'aménagement afin de créer les aménagements au sein d'un même temps. - Favoriser l'intimité des logements par une orientation favorable. - Considérer l'absence de bâtis au nord de la parcelle (voie ferrée) et la situation en bout de tissu de tissu pavillonnaire afin d'appliquer des R+1+C et R+2 permettant la densification du bâti. |
| <p>Organisation de la desserte et des déplacements</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Création de deux accès sécurisés s'appuyant sur la voirie existante autre que sur la Rue Fardel. - Aménager la voirie d'accès pré-existante afin de pouvoir s'adapter aux nouveaux usages. - Développer la voirie pour la desserte du secteur. - Développer les cheminements doux le long de la rue Fardel et au nord du secteur pour permettre une jonction sécurisée favorisant les déplacements doux. - Privilégier des espaces de stationnement mutualisés et désimperméabilisés. |
| <p>Insertion paysagère et environnement</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Création de haies à la fois en limite nord du secteur ainsi qu'entre la voirie d'accès et la voie ferrée. L'objectif est à la fois écologique en désimperméabilisant ainsi que la limitation des nuisances. - Favoriser l'intimité des logements par la végétation. - Prévoir des ouvrages de gestion des eaux pluviales. |
| <p>Programmation de l'aménagement</p> | <p>7 logements – 22 logements / ha</p> |



Orientation d'Aménagement et de Programmation – Rue de la Gicquel

L'OAP de la Rue Gicquel est l'unique secteur d'habitat en extension. Il permet d'ajuster les besoins en logements au regard des projections démographiques issu du scénario retenu par la commune. Ce secteur est zoné en 2AUB afin de pouvoir laisser le temps à la collectivité de travailler les secteurs habitat présentés précédemment en densification. De plus, le secteur Rue de la Gicquel comprend deux temporalités, à moyen terme ainsi qu'à long terme. Cela correspond à un phasage au sein du secteur. Cette temporalité permettra à la collectivité d'engager une réflexion sur l'aménagement souhaité. Lors de la procédure d'ouverture à l'urbanisation, ce secteur devra prendre en compte les évolutions ayant eu lieu depuis l'approbation du PLU (nouveaux documents supra-communaux, densité, contraintes environnementales...).

Ce secteur d'OAP est le plus important en termes de surface et donc en nombre de logements à produire. En effet, en raison d'une densité de 18 logements/ha, le secteur aura a minima vocation à accueillir 31 logements. La phase 1 comprendra 25 logements et la phase 2 : 6 logements. Cette opération de logement ouvrira la possibilité d'inclure des logements sociaux (au nombre de 6) permettant au PLU de respecter les documents supra-communaux tels que le SCOT et le PLH mais également de s'inscrire dans les orientations du PADD.

Ce secteur est stratégique pour la commune au vu de sa spatialisation au sud du bourg. Si ce secteur d'extension ainsi que d'autres sont d'ores et déjà présents dans le PLU en vigueur, le projet de PLU n'a retenu que celui-ci. Le secteur de la Rue Gicquel permet de compléter le tissu urbain du secteur sud et donc le centre-bourg de manière cohérente. Il est à proximité immédiate des équipements, actuels et futurs. Cette spatialisation permet de concentrer les déplacements et de développer les liaisons douces.

La commune de Pommeret souhaite encadrer l'urbanisation de ce site pour garantir la réalisation d'un projet urbain cohérent et répondant aux besoins de la commune. Il est à noter que la commune à le souhait conserver les éléments de biodiversité structurants et les intégrer pleinement dans l'aménagement. Ainsi la haie traversant du nord ou sud le secteur d'OAP sera conservé et jouit d'un zonage N afin que des vocations spécifiques et restrictives s'appliquent. Les orientations de l'OAP Trame Verte et Bleue cadreront l'aménagement pour garantir les continuités écologiques du territoire et la diversité du paysage. En effet, la commune souhaite préserver l'identité de Pommeret et son contexte agricole. De ce fait, les orientations d'aménagement prennent en compte la dimension paysagère et la préservation des cônes de vue.

L'aménagement de la zone devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.

| | |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Objectifs</p> | <p>Intégrer le projet au tissu urbain alentour, favoriser une bonne intégration des constructions, diversifier les typologies d'habitat, favoriser les liaisons avec le pôle équipements, travailler la perméabilité du secteur, connecter le secteur au réseau viaire existant, préserver et intégrer des éléments paysagers, limiter les conflits d'usage, intégrer la problématique de gestion des eaux pluviales.</p> |
| <p>Formes urbaines et organisation du bâti</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Accueillir des typologies d'habitat variées : maisons individuelles. - Favoriser une implantation des constructions selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques. - Intégration de logements sociaux. - Favoriser l'intimité des logements par une orientation favorable. - Considérer le tissu de tissu pavillonnaire existant par le choix des hauteurs de R+1 ou R+1+C permettant une homogénéité du bâti. |
| <p>Organisation de la desserte et des déplacements</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Création d'un accès sécurisé s'appuyant sur la voirie existante autre que sur la Rue Gicquel. - Aménager une voirie d'accès et de desserte afin de pouvoir s'adapter aux nouveaux usages. - Développer les cheminements doux le long du secteur au sud. - Prolonger une jonction sécurisée favorisant les déplacements doux entre la rue Gicquel et le secteur d'équipements. - Privilégier des espaces de stationnement mutualisés et désimperméabilisés. |
| <p>Insertion paysagère et environnement</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Création de haies à la fois en limite sud afin de pouvoir limiter les conflits d'usage avec le monde agricole et intégrer les logements qualitativement. - Préserver la haie bocagère au sein du secteur avec l'appui d'un zonage N. - Conserver les arbres isolés. - Favoriser l'intimité des logements par la végétation. - Favoriser la création d'un espace de rencontre végétalisé. - Préserver et mettre en valeur les cônes de vue d'intérêt. - Prévoir des ouvrages de gestion des eaux pluviales. |
| <p>Programmation de l'aménagement</p> | <p>31 logements (Phase 1 : 25 logements /Phase 2 : 6 logements) – 18 logements / ha</p> |



L'OAP A VOCATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENTS

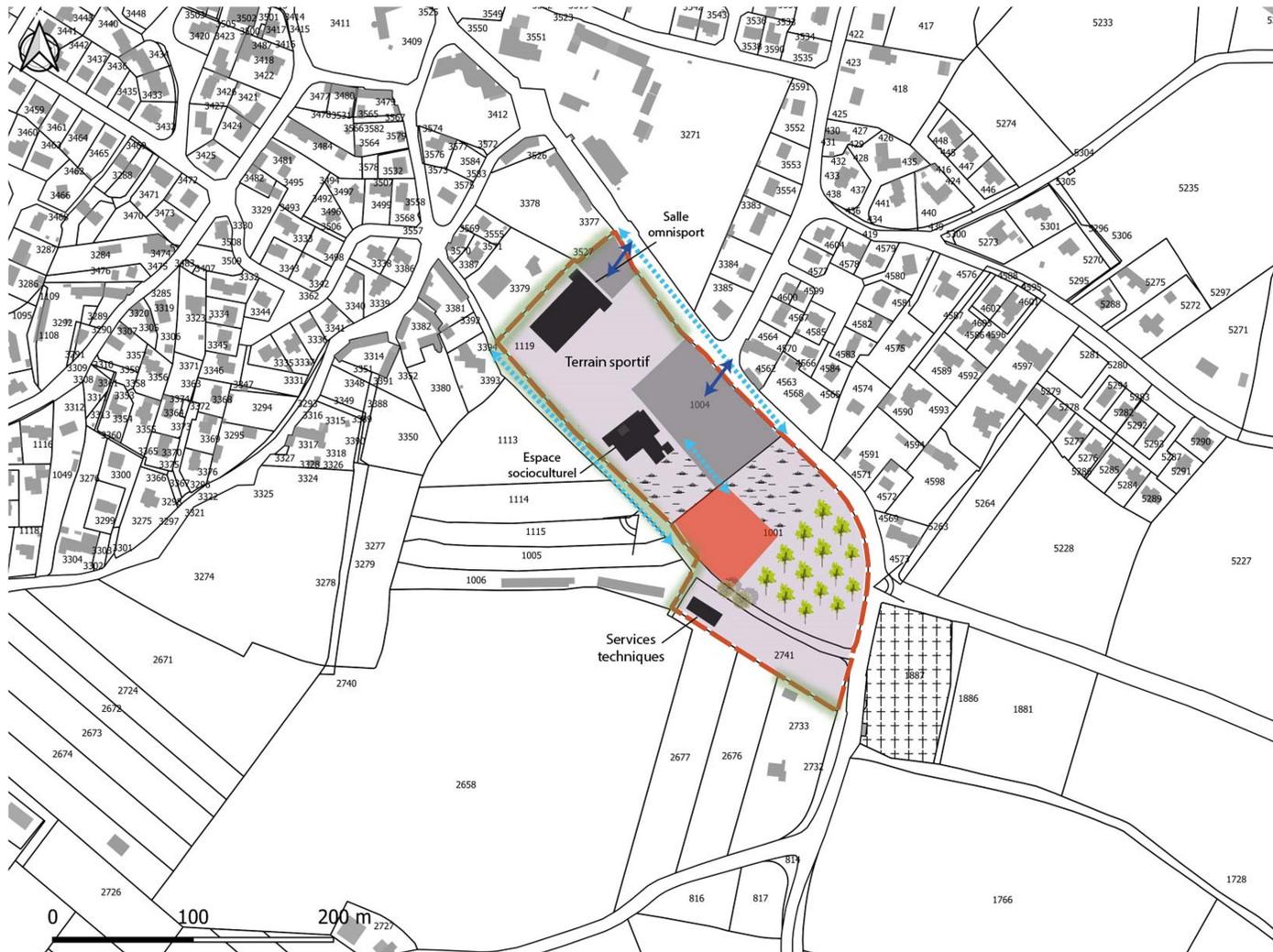
Orientation d'Aménagement et de Programmation – Rue du Stade

L'OAP de la rue du Stade se situe dans le prolongement du bourg. Elle est classée en zone UE ainsi que 1AUE. La zone 1AUE a une surface de 1,2ha. En effet, des équipements sont déjà présents sur le site, à savoir la salle omnisport, un terrain de sport et un espace socio-culturel. Un espace de stationnement important est partagé entre les équipements.

Sa situation en entrée de bourg est stratégique et l'OAP prend en compte ces composantes. L'OAP prend en compte l'ensemble de ces éléments afin de pouvoir développer un secteur qualitatif et répondant aux besoins des habitants. La commune a la volonté de créer un secteur culturel et paysager avec la création d'un musée de la Pomme ainsi qu'un verger. Ce dernier servirait le propos du musée et serait à disposition des habitants.

L'aménagement de la zone devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.

| | |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objectifs | Intégrer le projet au sein de son environnement, veiller à une intégration qualitative et connecter le secteur au réseau viaire existant, privilégier les aménagements perméables, mutualiser les stationnements. |
| Formes urbaines et organisation du bâti | Prévoir un bâtiment pouvant accueillir le musée de la Pomme en cohérence avec les bâtis alentours préexistants. |
| Organisation de la desserte et des déplacements | <ul style="list-style-type: none"> - S'appuyer sur les accès existants pour une desserte adéquate. - Créer une liaison douce le long de la rue du Stade afin de connecter le cœur de bourg et les équipements - Permettre la connexion entre les secteurs habitats et équipements, notamment par une voie douce. - Mutualisation des stationnements avec les équipements existants afin de limiter l'imperméabilisation des sols. - Préserver les accès aux parcelles agricoles. |
| Insertion paysagère et environnement | <ul style="list-style-type: none"> - Conserver les haies présentes en bordure de secteur. - Création d'une nouvelle frange paysagère afin de pouvoir créer un cadre végétalisé qualitatif et limitant les conflits d'usage notamment avec le secteur agricole. - Prévoir des ouvrages de gestion des eaux pluviales. - Protéger les arbres isolés pour participer à la trame végétale dans le bourg - Concevoir des aménagements perméables tels qu'un espace de rencontre par des aménagements paysagers. - Implanter un verger sur une grande partie de la zone 1AUE. - Inciter le recours des énergies renouvelables sur le bâti du musée de la Pomme. |



Vocation équipement

Périmètre OAP

Équipements existants

Desserte et mobilités

Accès véhicules existant

Liaisons douces

Principes de qualité urbaine, paysagère et environnementale

Haie bocagère à préserver

Arbre isolé à conserver

Création d'un verger

Espace de rencontre/ Aménagement paysager qualitatif

Cône de vues à conserver et mettre en valeur

Projet d'équipement

Mutualisation des aires de stationnement

L'OAP A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Orientation d'Aménagement et de Programmation – Rue Richet

Cette OAP est située en prolongement sud de la zone d'activités de Pommeret, qui elle-même est au nord du territoire communal et le long de la RN12.

Ce secteur en extension vient conforter la zone d'activités qui accueille principalement des activités artisanales. Le secteur identifié complète la zone d'activités de 2,9 ha. La commune a d'ores et déjà pris contact avec des artisans intéressés pour intégrer la zone d'activités. L'identification de ce secteur d'extension permet une mutualisation des voiries et réseaux et limiter l'implantation par mitage sur le reste du territoire. Le secteur d'OAP bénéficierait de la desserte de la RN12 à proximité ainsi que des voiries Jamet et Paul Richet déjà réalisées.

La commune de Pommeret souhaite encadrer l'urbanisation de ce site pour garantir la réalisation d'un projet urbain répondant aux besoins de la commune.

L'aménagement de la zone devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.

| | |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objectifs | Intégrer le projet au sein de son environnement (zone d'activités économiques existante), veiller à une intégration qualitative et connecter le secteur au réseau viaire existant, limiter les conflits d'usage. |
| Formes urbaines et organisation du bâti | <ul style="list-style-type: none"> - Accueillir des bâtiments à vocation d'activités économique de style simple pour une meilleure intégration paysagère. |
| Organisation de la desserte et des déplacements | <ul style="list-style-type: none"> - Créer deux accès pour une desserte organisée. - Desservir l'ensemble des lots par la voirie existante qui devra être calibrée pour assurer une circulation sécurisée, notamment pour de potentiels poids lourds. - Développer une liaison douce sur la Rue Paul Richet. |
| Insertion paysagère et environnement | <ul style="list-style-type: none"> - Conserver le bassin d'orage existant pour permettre l'écoulement des eaux et absorber le ruissellement pluvial. - Planter une trame végétale au sud et est du secteur, afin de favoriser l'intégration paysagère de l'opération. Elle assurera également une continuité végétale avec les haies existantes à conserver. - Créer une frange paysagère au sud du secteur pour étoffer le maillage de haie - Préserver les cônes de vue sur les terres agricoles. - Favoriser l'installation de dispositif d'énergies renouvelables. |



2. JUSTIFICATION DES CHOIX POUR L'OAP THEMATIQUE

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB)

Une OAP thématique « Trame Verte et Bleue » a été définie sur l'ensemble du territoire communal. Elle vise à assurer la **préservation et la mise en valeur des éléments de la trame verte et bleue**, le **renforcement des continuités écologiques** et à permettre la **protection des franges urbaines et rurales**.

L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » traduit les orientations du PADD suivantes :

- Préserver et renforcer les continuités écologiques, constituées par la trame bocagère, les cours d'eau, le réseau de zones humides et les boisements, ainsi que les espaces verts interstitiels en zone urbaine
- Concilier les objectifs de développement urbain de la commune avec les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue ;
- Protéger les cœurs de biodiversité identifiés sur le territoire communal ;

L'OAP thématique réalisée dans le cadre de ce PLU apporte des prescriptions et recommandations afin de favoriser une qualité du cadre de vie et d'inclure un traitement environnemental permettant la transition avec le milieu naturel et agricole alentour. Ces préconisations portent sur différents leviers :

- Orientations relatives à la trame hydraulique (préservation des cours d'eau, préservation des zones humides, gestion intégrée des eaux pluviales) ;
- Orientations relatives à la trame végétale (préservation des arbres isolés et boisements) ;
- Orientations relatives au traitement des franges urbaines (intégration paysagère des constructions, végétalisation des franges, gestion durable des jardins, traitement des clôtures et murets).

Justification des choix retenus pour l'établissement des règlements écrit et graphique

1. UN ZONAGE ET UN REGLEMENT ECRIT EN ACCORD AVEC LE PROJET DE DEVELOPPEMENT

La révision générale du PLU de Pommeret induit un certain nombre de changements d'ordre réglementaire dans le cadre du nouveau document d'urbanisme communal.

Conformément au Code de l'urbanisme, le territoire de la commune de Pommeret est divisé en quatre zones : urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Les différentes zones et les différents secteurs établis dans le cadre du PLU de Pommeret sont récapitulés dans le tableau suivant.

| Zones et secteurs du PLU | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Zone urbaine (U) | |
| Secteur urbain correspondant au centre-bourg historique à vocation d'habitat | UA |
| Secteur urbain périphérique à vocation principale d'habitat | UB |
| Secteur urbain périphérique au nord de la voie ferrée et à proximité de la zone artisanale à vocation principale d'habitat | UC |
| Secteur urbain au sein de l'espace rural | UH |
| Secteur urbain à vocation principale d'équipements d'intérêt général | UE |
| Secteur urbain à vocation principale d'activités économiques | UY |
| Secteur urbain correspondant à l'emprise ferroviaire | UF |
| Zone à urbaniser (AU) | |
| Secteur à urbaniser à long terme à vocation principale d'habitat | 2AUB |
| Secteur à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'équipements d'intérêt général | 1AUE |
| Secteur à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'activités économiques | 1AUU |
| Zone agricole (A) | |
| Secteur agricole | A |
| Zone naturelle et forestière (N) | |
| Secteur naturel | N |
| Secteur de protection des ensembles patrimoniaux | Nhp |
| Secteur destiné à accueillir des installations d'épuration des eaux usées en contexte naturel | Ne |
| Secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) correspondant à un projet photovoltaïque | Npv |

1. L'ORGANISATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Le zonage distingue au sein de chacune des quatre catégories de zones (zone urbaine, zone à urbaniser, zone agricole, zone naturelle et forestière) des secteurs, en cohérence avec leurs caractéristiques et/ou leurs vocations spécifiques. En complément, des prescriptions graphiques sont associées au zonage du PLU.

Le zonage du PLU a été défini en vue de répondre aux objectifs suivants :

- Modérer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Promouvoir le renouvellement urbain et l'optimisation de l'espace pour répondre aux besoins en logements de la commune ;
- Actualiser le cadre réglementaire en cohérence avec l'occupation du sol et/ou l'urbanisation existante ;
- Mettre en adéquation le zonage avec le projet de territoire de Pommeret ;
- Réaffirmer le bourg comme pôle principal de développement de l'urbanisation en privilégiant la densification du tissu existant ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti de la commune.

2. L'ORGANISATION DU REGLEMENT ECRIT

Lors de l'élaboration du règlement écrit, le service Planification de Lamballe Terre & Mer a été associé aux réunions de travail puisque différentes compétences appartiennent à la communauté d'agglomération de Lamballe Terre & Mer (dont les actions de développement économique, les compétences en matière d'équilibre social de l'habitat, la collecte et le traitement des déchets des ménages et déchets assimilés, l'eau, l'assainissement des eaux usées, la gestion des eaux pluviales) et l'instruction des autorisations d'urbanisme est également une mission de l'intercommunalité.

Le règlement écrit, fixe en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du Code de l'urbanisme. Il comporte **trois parties complémentaires** :

- La première partie comprend les **dispositions générales** du règlement du plan local d'urbanisme.
- La deuxième partie contient les **dispositions applicables à l'ensemble des zones**. Elle comprend notamment les dispositions réglementaires liées aux prescriptions apparaissant sur le règlement graphique.
- La troisième partie comprend les **règles spécifiques à chaque zone et secteur** définis sur le règlement graphique, selon les quatre types zones de zones prévus par le Code de l'urbanisme.

Conformément aux objectifs d'aménagement de la commune de Pommeret, chacune des zones et chacun des secteurs sont soumis à des règles propres au travers d'un règlement écrit qui définit les règles d'occupation des sols.

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016, instaure un contenu modernisé du PLU. Ce nouveau contenu réglementaire permet de répondre aux enjeux actuels d'aménagement des territoires. Ainsi, le nouveau règlement écrit du PLU est structuré autour de trois grands axes pour mieux traduire le projet d'aménagement et de développement durables. Chacun de ces trois chapitres répond à une question :

- l'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?
- les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment prendre en compte mon environnement ?
- les équipements et les réseaux : comment je m'y raccorde ?

Etant donné que la commune de Pommeret a lancé la révision générale de son PLU après le 1^{er} janvier 2016, le contenu modernisé du PLU a été intégré. En conséquence le règlement écrit a été restructuré suivant la réorganisation thématique des articles législatifs relatifs au contenu du règlement du PLU (articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme). **Il n'y a donc pas de comparaison directe possible avec l'ancien règlement du PLU qui comportait 14 articles contre 9 désormais.**

| Section I – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Article 1.1 | Destinations et sous-destinations <i>Dans le cadre de la reformulation du Code de l'urbanisme, les différentes destinations des constructions ont été modifiées, passant de 9 destinations à 5 destinations. Dans le même temps, 21 sous-destinations ont été créés. Le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 et son arrêté du 22 mars 2023 a modifié à nouveau les destinations et sous-destinations des constructions. Il est désormais prévu 5 destinations et 23 sous-destinations. Quand bien même la procédure de révision générale du PLU est en cours, la commune de Pommeret a décidé d'appliquer ces nouvelles sous-destinations par anticipation.</i> |
| Article 1.2 | Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités |
| Article 1.3 | Mixité fonctionnelle et sociale |
| Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | |
| Article 2.1 | Volumétrie et implantation des constructions |
| Article 2.2 | Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère |
| Article 2.3 | Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions |
| Article 2.4 | Stationnement |
| Section III – Equipements et réseaux | |
| Dispositions générales | Desserte par les voies publiques ou privées |
| | Desserte par les réseaux |

2. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Les dispositions générales en introduction du règlement du PLU sont justifiées par des principes communs ou cohérents sur l'ensemble des zones. Ils trouvent leur explication dans une vision globale appliquée à l'ensemble du territoire communal.

Les dispositions générales rappellent les éléments de portée du règlement et différentes législations qui s'appliquent et complètent les règlements de zone.

1. La portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Il s'agit de dispositions qui prévalent à celles inscrites au sein du PLU au titre de législations spécifiques. Cette partie sert d'aide à l'instruction des autorisations d'urbanisme et de rappel aux porteurs de projet. Les dispositions indiquées ne sont en aucun cas exhaustives. Il s'agit :

- les articles du Code de l'urbanisme qui sont d'ordre public et qui restent applicables nonobstant les dispositions du PLU ;
- les dispositions relatives au patrimoine archéologique ;
- les dispositions relatives aux routes classées à grande circulation ;
- les règles de distance et de réciprocité autour des exploitations agricoles ;
- les adaptations mineures ;
- la reconstruction de bâtiments détruits ou démolis liée à un sinistre ;
- le permis de démolir ;
- l'édification de clôtures ;
- le défrichement de terrains boisés non classés ;
- les dispositions relatives aux ouvrages RTE et aux lignes électriques ;
- les dispositions relatives aux ouvrages GRT Gaz et aux canalisations de transport de gaz ;
- les dispositions spécifiques relatives aux voies ferrées ;
- les dispositions spécifiques relatives aux secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit ;
- les dispositions spécifiques relatives aux cours d'eau.

2. Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

Les espaces boisés classés

D'après l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, « *les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.* ».

Conformément à l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme, « *le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.* ».

Traduction PADD :

- Protéger de manière stricte les cœurs de biodiversité identifiés sur le territoire communal (les espaces boisés, la trame bocagère, les haies) ainsi que leurs fonctionnalités ;
- Préserver et renforcer les continuités écologiques, constituées par la trame bocagère, les cours d'eau, le réseau de zones humides et les boisements, ainsi que les espaces verts interstitiels en zone urbaine ;
- Concilier les objectifs de développement urbain de la commune avec les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue ;
- Assurer la préservation des richesses de Pommeret tout en les inscrivant dans le projet de développement et de mise en valeur du territoire communal ;
- Préserver les éléments structurants du paysage, dont les vallées boisées.

En application de ces orientations du PADD, le règlement identifie en EBC des bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer. En outre, l'ensemble de ces espaces est classé en zone naturelle au PLU. En effet, ces espaces boisés assurent des rôles de connections écologiques entre les réservoirs de biodiversité et participent à la qualité paysagère du territoire communal.

L'ensemble des EBC inscrits au sein du PLU antérieur ont été repris dans un premier temps et ensuite la méthodologie suivante a été appliquée :

- la suppression des EBC lorsqu'il est constaté une absence effective de boisement ;
- la suppression des EBC localisés au sein de périmètres couverts par des servitudes d'utilité publique où une protection des boisements est incompatible avec la gestion de la SUP.

Ainsi, il a été identifié sur l'ensemble du territoire communal une surface de 35,5 ha d'espaces boisés classés.

Le règlement écrit du PLU permet la préservation de ces espaces boisés et précise qu'en limite d'espaces boisés classés tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la lisière des espaces boisés classés devra être respecté afin de garantir leur pérennité.

Les éléments paysagers en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Conformément à l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* ».

Traduction PADD :

- Protéger de manière stricte les cœurs de biodiversité identifiés sur le territoire communal (les espaces boisés, la trame bocagère, les haies) ainsi que leurs fonctionnalités ;
- Préserver et renforcer les continuités écologiques, constituées par la trame bocagère, les cours d'eau, le réseau de zones humides et les boisements, ainsi que les espaces verts interstitiels en zone urbaine ;
- Concilier les objectifs de développement urbain de la commune avec les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue ;
- Assurer la préservation des richesses de Pommeret tout en les inscrivant dans le projet de développement et de mise en valeur du territoire communal ;
- Préserver les éléments structurants du paysage, dont les vallées boisées.

L'ensemble des éléments végétaux à protéger ou à mettre en valeur inscrits au sein du PLU antérieur ont été repris. Par ailleurs, en complément de la considération des boisements, l'inventaire des haies bocagères réalisé préalablement a été pris en compte. Toutes les haies identifiées sont repérées sur le règlement graphique en tant que prescriptions linéaires au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, une surface de 5,5 ha de boisements et un linéaire de 90 km de haies bocagères ont été protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Le règlement écrit du PLU permet la préservation de ces éléments paysagers. De la même manière que pour les espaces boisés classés, un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux éléments paysagers devra être respecté afin de garantir leur pérennité.

Les éléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Conformément à l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.* ».

Traduction PADD :

- Assurer la protection du patrimoine, tout en permettant sa réhabilitation : patrimoine historique, religieux, rural (bâti rural traditionnel), petit patrimoine, etc. ;
- Préserver et valoriser les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-bourg en encadrant les nouvelles constructions (modes d'implantations, aspect extérieur, etc.), mais également la réhabilitation et la remise en état des bâtiments participant au cadre patrimonial.

Outre le patrimoine paysager, le PLU met en valeur le petit patrimoine remarquable, témoin de l'identité et du patrimoine du territoire communal. Sont repérés aux documents graphiques en tant que bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme les édifices présentant un intérêt architectural et patrimonial. Les éléments identifiés correspondent à des bâtis en pierre, des bâtis présentant une architecture traditionnelle, des éléments de petit patrimoine. Des prescriptions réglementaires sont associés à ce repérage sur le zonage du PLU pour assurer leur préservation et leur mise en valeur.

Aucun élément de patrimoine n'était protégé dans le PLU antérieur. Le recensement des éléments de bâtis et urbains a été réalisé sur la base des connaissances territoriales de la commission urbanisme de la commune et à la lumière d'un faisceau de critères :

- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- la composition des façades ;
- la qualité architecturale de l'édifice ;
- l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti (matériaux, enduits et couleurs).

Le règlement écrit du PLU interdit la destruction des éléments identifiés et précise les dispositions réglementaires à suivre afin d'assurer leur préservation et leur mise en valeur.

Les liaisons douces à conserver, à modifier ou à créer au titre des articles L. 151-38 et R. 151-48 du Code de l'urbanisme

D'après l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme, « le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. ».

Traduction du PADD :

- Poursuivre la diversification des modes de déplacement ;
- Favoriser la création de liaisons douces entre les différents modes de déplacement ainsi qu'entre les différents quartiers afin d'assurer une continuité des parcours sur le territoire communal.

La commune de Pommeret dispose de près de 30 km de sentiers de randonnée. Par ailleurs, le territoire communal permet les déplacements piétons sécurisés sur le centre-bourg, mais ils sont parfois discontinus et manquants sur les liaisons bourg-hameaux et villages plus éloignés. Il y a peu de pistes cyclables matérialisées.

Etant donné que la commune a la volonté de conforter le maillage des modes actifs, l'ensemble des liaisons douces existantes à conserver inscrits au sein du PLU antérieur ont été repris (après un travail de vérification de la commission urbanisme). Ainsi, il a été identifié un linéaire de 29,2 km de liaisons douces et sentiers existants à conforter sur l'ensemble du territoire de Pommeret.

Des prescriptions sont associées dans le règlement écrit pour assurer la préservation et le renforcement des liaisons douces. L'accès au public doit être maintenu tant que possible. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

Les zones humides

Conformément à l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme, « les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.»

Traduction PADD :

- Préserver et renforcer les continuités écologiques, constituées par la trame bocagère, les cours d'eau, le réseau de zones humides et les boisements, ainsi que les espaces verts interstitiels en zone urbaine ;
- Concilier les objectifs de développement urbain de la commune avec les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Les zones humides présentes sur le territoire de Pommeret sont repérées sur le règlement graphique par une trame spécifique. Un inventaire a été réalisé par Lamballe Terre et Mer sur le territoire de la commune et il a été validé par la commission locale de l'eau le 18 juillet 2016 et par la commune le 2 décembre 2016.

Des dispositions réglementaires sont associées à ce repérage sur le règlement graphique pour assurer leur préservation et leur mise en valeur. Conformément à l'article 4 du règlement du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc qui s'applique sur le territoire de Pommeret, la destruction des zones humides effectives est interdite sur l'ensemble du périmètre du SAGE sauf dans des cas spécifiques. Dans toutes ces exceptions prévues par le règlement écrit, des mesures compensatoires sont à mettre en place conformément à la disposition 8B-2 du SAGE et suivant les modalités prévues à la disposition QM-10 du PADG, après avoir épuisé l'ensemble des scénarios permettant un évitement ou une limitation de la destruction des zones humides

Les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme

Conformément à l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, les secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sont identifiés sur le règlement graphique.

Les linéaires commerciaux délimités en application de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme

Conformément à l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, « le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. ».

Traduction PADD :

- Soutenir le dynamisme commercial au sein du centre-bourg :
 - o en assurant le maintien des commerces et en garantissant les conditions optimales pour l'implantation de nouveaux commerces et services de proximité au sein du centre-bourg ;
 - o en maintenant la destination commerciale des rez-de-chaussée, avec interdiction de changement de destination des bâtiments ;
- Assurer le maintien des activités existantes sur l'ensemble du territoire communal et leur offrir des possibilités d'évolution, sous réserve d'être compatibles avec les zones d'habitat afin de limiter les nuisances et conflits d'usage.

Le centre-bourg de Pommeret accueille une offre de commerces et services de proximité (coiffeurs, bar-restaurant, boulangerie, alimentation-tabac-presse) qui fédère l'essentiel de la vie sociale et économique. La commune a donc la volonté de préserver et renforcer cette offre commerciale de proximité.

Consciente qu'un commerce transformé en logement ne retrouvera jamais sa vocation initiale, la commune a fait le choix de délimiter trois linéaires commerciaux sur le règlement graphique qui correspondent au local de l'alimentation-tabac-presse, au local de la boulangerie et au local d'un ancien bar. Le règlement écrit du PLU précise que les locaux relevant de la destination « commerce et activité de service » le long des linéaires repérés au titre de l'article L. 151-16 au règlement graphique ne peuvent faire l'objet d'un changement que vers les sous-destinations suivantes : « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, un changement de destination d'un commerce en rez-de-chaussée vers la destination « habitation » est interdit afin de maintenir une mixité fonctionnelle au sein du centre-bourg, et ainsi garantir son dynamisme.

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme

Conformément à l'article L. 151-11 2 ° du Code de l'urbanisme, « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. ».

Traduction PADD :

- Pérenniser et soutenir l'activité agricole ;
- Permettre l'évolution du bâti existant en favorisant la réhabilitation du bâti ancien, en permettant l'évolution des habitations par des extensions et annexes au sein du tissu diffus et en permettant le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural et / ou patrimonial, pour valoriser ces bâtiments et les préserver.

Cet outil permet de préserver les bâtiments ayant un caractère architectural en modifiant leurs usages et en permettant leur rénovation. Un inventaire précis des bâtiments pouvant changer de destination a été réalisé par la commission urbanisme au regard des critères du Code de l'urbanisme et de critères complémentaires définis par la commune. Au final, 20 bâtiments ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. L'ensemble de ces bâtiments susceptibles de changer de destination ont été repérés sur le règlement graphique.

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Ne doit pas compromettre l'activité agricole : le bâtiment doit être situé à plus de 50 mètres d'un bâtiment de stockage, et à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage. A défaut,
- Ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site.
- Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial au regard du caractère identitaire du bâtiment soit sur le plan de l'architecture, de l'histoire ou sur le plan culturel (qualité de construction).
- Bon état de conservation : le bâtiment ne doit pas présenter un état de ruines où sa remise en bon état relèverait de la construction neuve.
- Absence de risques naturels.
- Absence de zones humides.
- Présence de réseaux en capacité suffisante afin qu'un raccordement soit possible (électricité, eau potable, défense incendie).
- Surface de l'emprise au sol du bâtiment supérieure à 50 m².
- Accessibilité du site (voie, de desserte, éloignement du bourg (commerces, équipements, services...)).

Commune de Pommeret

Révision du Plan Local d'Urbanisme – Rapport de Présentation

Le principe retenu est d'autoriser le changement de destination d'un bâti quand bien même il se situe actuellement à une distance minimale de 100 mètres de tout bâtiment à usage agricole car le PLU est établi pour les dix prochaines années. Effectivement la commune a la volonté d'accompagner les mutations de l'agriculture et de préserver le bâti ancien garant de l'identité du territoire. Pour ce faire, il a été spécifié que le changement de destination ne pourra se réaliser qu'une fois que l'exploitation agricole aura cessé depuis plus de deux ans afin de ne pas compromettre l'activité agricole et d'aggraver les distances de réciprocité autour des exploitations agricoles.

Pour rappel, un avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) en zone agricole sera nécessaire post approbation du présent PLU lors de la demande d'autorisation d'urbanisme pour chaque bâtiment identifié.

Des règles propres aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont édictées dans le règlement écrit. A titre d'exemple, lors d'un changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées afin de ne pas faire obstacle au projet.

→ Chaque bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination fait l'objet d'une fiche descriptive annexée au présent tome du rapport de présentation.

Les points de vue à protéger ou à mettre en valeur

Conformément à l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. ».

Traduction PADD :

- Assurer la préservation des richesses de Pommeret tout en les inscrivant dans le projet de développement et de mise en valeur du territoire communal ;
- Préserver les éléments structurants du paysage, dont les vallées boisées.

La majorité du territoire communal est recouvert de champs cultivés, s'étalant sur les plateaux. Ce relief offre des points de vue sur ces étendues et sur les vallées qui entourent la commune.

Etant donné que la commune a la volonté de renforcer l'identité de Pommeret par la préservation et la mise en valeur des ambiances et perspectives paysagères du territoire, des points de vue à protéger inscrits au sein du PLU antérieur ont été repris (après un travail de vérification de la commission urbanisme). Des prescriptions sont associées dans le règlement écrit pour préserver les cônes de vue figurant au document graphique de toute construction, occupations du sol ou plantations qui en altéreraient l'intérêt.

3. Les dispositions réglementaires relatives au stationnement

La rédaction des dispositions réglementaires relatives au stationnement a été guidée par plusieurs ambitions de la commune :

- Diminuer l'impact des espaces de stationnement ;
- Inciter au changement des pratiques de déplacement ;
- Améliorer les déplacements dans le bourg, notamment en favorisant le report modal ;
- Innover dans la gestion du stationnement ;
- Développer les espaces de stationnement pour les vélos pour encourager son usage.

En lien avec les constats du diagnostic, les objectifs principaux sont de minimiser l'impact de la voiture individuelle, poursuivre la diversification des modes de déplacement, proposer des aménagements de l'espace public favorisant la rencontre et les différents usages et développer l'offre en matière de stationnement pour les vélos.

Traduction PADD :

- Organiser le stationnement à l'échelle du territoire et proposer de nouveaux types de mises en œuvre ;
- Développer l'offre en matière de stationnement pour les vélos, afin de favoriser l'utilisation de ce mode de déplacement.

Les règles ne sont pas édictées par zone ou par secteur, mais en fonction des destinations et des sous-destinations des constructions puisque c'est la destination ou la sous-destination de la construction qui engendre des besoins en stationnement.

Les règles en matière de places de stationnement pour les véhicules prennent en compte l'usage prépondérant de la voiture sur le territoire. Aussi, il a été retenu dans le cas d'une maison individuelle hors lotissement la règle de 2 places et dans le cas d'un lotissement à usage d'habitation la réalisation de 2 places par logement, dont une au moins sur lot individuel. Néanmoins, afin de répondre aux objectifs de renouvellement et de densification dans le centre-bourg, une règle plus souple a été retenue pour le secteur UA : 1 place de stationnement par logement.

Le règlement écrit autorise la mutualisation des places de stationnement pour véhicules dans le cadre d'une opération d'aménagement. Aussi, lors de la réalisation de places de stationnement mutualisées, les places minimales requises sont diminuées. Néanmoins, le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tout le projet et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Dans un souci de moindre consommation d'espace et de diminution de l'impact des espaces de stationnement dans le tissu urbain, il est permis dans le cadre d'un programme mixte comportant des logements, commerces et/ou bureaux que les places de stationnement fassent l'objet d'un foisonnement qui ne devra pas dépasser ¼ du nombre total de places.

Les autres destinations et sous-destinations répondent à une règle qualitative : « Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par le projet et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public ». Pour les établissements d'enseignement, la règle qualitative est rédigée de la sorte : « Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction de : de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation et de leur situation géographique. ». Pour les établissements de santé et d'action sociale, la règle qualitative est rédigée de la sorte : « Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public. ». En effet, imposer un nombre de places minimum de

stationnement peut s'avérer inadapté en fonction du secteur et/de l'usage de la construction. Par exemple, pour le commerce, la définition de normes chiffrées au regard de la surface de vente ou de la surface de plancher s'avère souvent inadaptée puisque les besoins ne sont pas les mêmes en fonction du type de commerce, de la présence ou non d'alternatives existantes à l'usage de la voiture, etc.

Par ailleurs, des dispositions particulières précisent également les normes de stationnement en cas d'évolution des constructions existantes (extension, changement de destination, réhabilitation ...) afin de permettre leur évolution en prenant en compte le nombre de places déjà présentes sur la parcelle.

Le règlement écrit fixe des dispositions pour les modalités de réalisation pour le stationnement des vélos et des règles quantitatives. En vertu des articles L.113-18, L.113-19 et L. 113-20 du Code de la construction et de l'habitation, l'obligation de créer un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos concerne les bâtiments neufs équipés de places de stationnement automobiles lors de leur construction et les bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux. Pour ce faire, un guide détaillant les modalités d'application de cette obligation a été annexé au règlement écrit (dimensions et caractéristiques à respecter pour l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos). Concernant les règles quantitatives, le choix a été fait de se référer à l'arrêté du 30 juin 2022 pour définir le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos.

Les dispositions réglementaires concernant le stationnement permettent ainsi de répondre le mieux possible aux besoins existants et aux besoins à venir tout en optimisant l'espace nécessaire et en réfléchissant aux autres modes de transports valorisables.

4. Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Ce chapitre permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès au terrain. Les règles visent deux éléments essentiels :

- S'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours ;
- S'assurer que les accès et largeurs de voies soient étudiés en fonction de l'importance du projet et de la nature et de l'intensité du trafic dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Ainsi, le règlement du PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction, les modalités de desserte et d'accès garantissant la sécurité des personnes.

En outre, le PLU fixe des règles concernant la collecte des déchets ménagers afin de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

5. Les dispositions réglementaires spécifiques au domaine routier départemental hors agglomération

Le règlement du PLU intègre les dispositions relatives aux accès sur voie départementale, aux reculs de constructibilité par rapport aux voies départementales, aux clôtures en bordure de route départementale et aux plantations riveraines, conformément au schéma directeur des routes des Côtes-d'Armor établi pour la période 2022-2027 et au règlement de voirie départementale approuvé en 2019. En effet, afin de répondre aux enjeux environnementaux et de sécurité, le Conseil départemental a édicté des prescriptions de recul de constructibilité pour les routes (autres que celles régies par la Loi Barnier) en fonction de leur catégorie. Les prescriptions relatives aux accès, aux clôtures et aux plantations en bordure de route départementale visent à assurer la sécurité des usagers et de ne pas dégrader les conditions de visibilité.

6. Les conditions de desserte par les réseaux

Ce chapitre rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. Il précise notamment les modalités de raccordement.

Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale. Ainsi, l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau collectif d'adduction d'eau potable.

Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux domestiques, sauf en l'absence de ce dernier. Dans ce cas, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'eaux autres que domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des pré-traitements ou traitements.

Pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets de ruissellement, des aménagements doivent être prévus sur le terrain d'assiette des projets. Il est ainsi exigé que les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle et que les dispositifs assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet soient intégrés au projet dès sa conception. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette, elles devront être rejetées au réseau public s'il existe, par le biais de fossé, caniveau, noue, etc.

De plus, le règlement écrit impose la mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie.

Enfin, ce chapitre aborde également les règles concernant les eaux de piscines, les réseaux souples et les communications électronique (électricité, téléphone, internet, etc.).

7. Les dispositions relatives aux affouillements et exhaussements

Les affouillements et exhaussements doivent être justifiés par des nécessités liées aux futures constructions ou aménagements, dans le cas de réalisation de routes et aménagements routiers annexes, de fouilles archéologiques ou de restauration de milieu naturel. Le but étant de limiter au maximum les modifications du sol naturel des terrains.

8. Les dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrains devant faire l'objet d'une division

En application de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU. L'objectif de cette disposition réglementaire est de favoriser la réalisation d'opérations qualitatives.

3. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

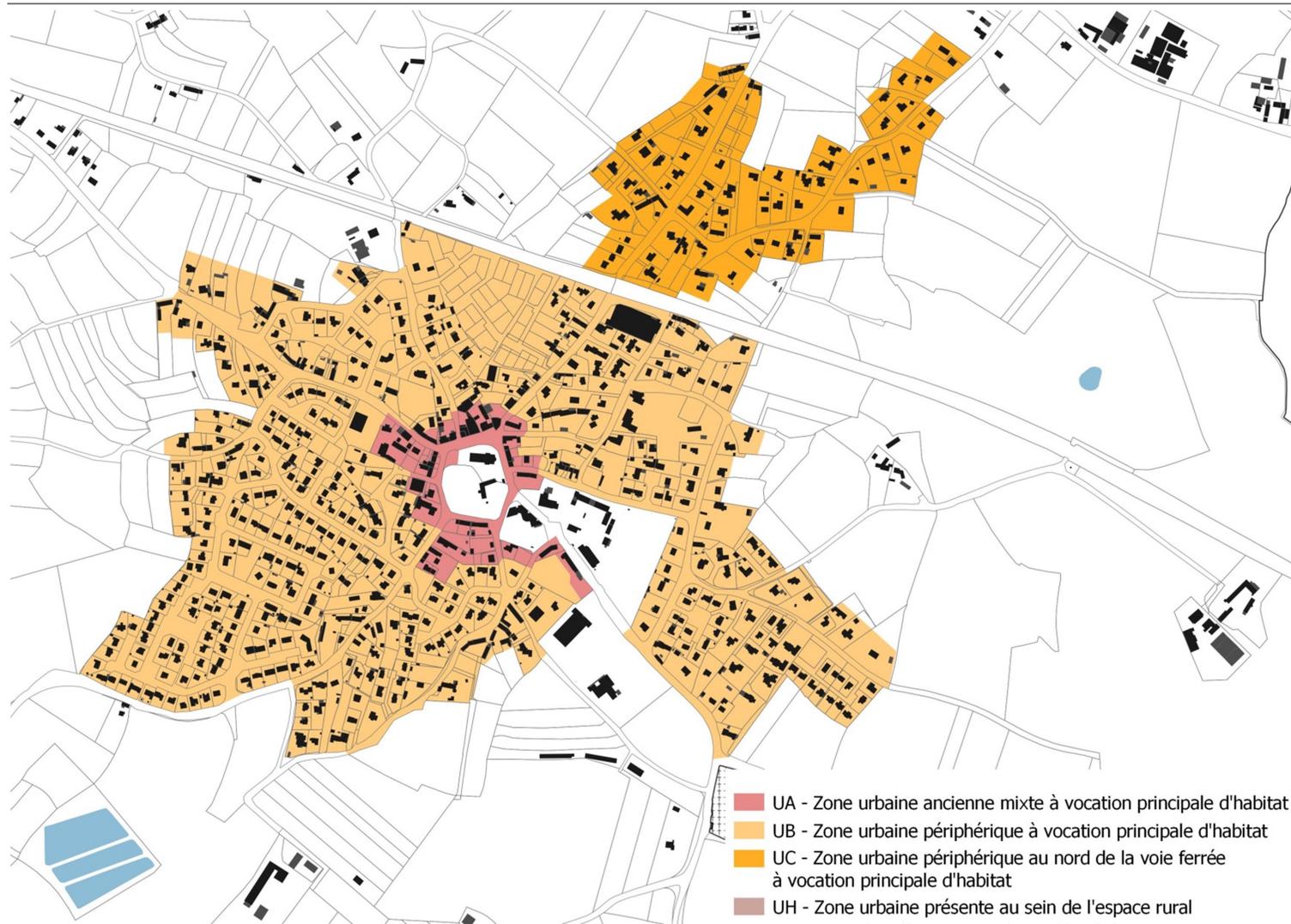
Conformément à l'article R. 151-18 du Code de l'urbanisme, « *Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Dans le PLU de Pommeret, la zone urbaine est composée de sept secteurs :

- le secteur UA à vocation mixte couvrant le centre ancien ;
- le secteur UB à vocation principale d'habitat couvrant les quartiers résidentiels limitrophe au centre-bourg ;
- le secteur UC à vocation principale d'habitat couvrant les quartiers résidentiels au nord de la voie ferrée et à proximité de la zone artisanale ;
- le secteur UH à vocation principale d'habitat au sein de l'espace rural ;
- le secteur UE à vocation principale d'équipements d'intérêt général ;
- le secteur UY à vocation principale d'activités économiques ;
- le secteur UF correspondant à l'emprise ferroviaire.

L'ensemble de la zone urbaine représente 113,34 hectares, soit près de 8,2 % du territoire communal.

La zone urbaine



1. LE SECTEUR UA

Caractéristiques du secteur UA

Le secteur UA, **dont la vocation dominante est l'habitat**, correspond au bourg ancien de Pommeret. Il délimite les **espaces bâtis anciens et denses du bourg** de la commune. Il est également destiné à accueillir des commerces, services et activités (compatibles avec le voisinage d'habitations) qui contribuent à l'attractivité de la centralité.

Le centre ancien s'est développé **autour de l'église** qui possède une position centrale par rapport à l'évolution du centre-bourg. Il s'organise de façon structurée au niveau de quatre voies : la rue du Général de Gaulle, la place de la Résistance, la rue du Stade (RD 80), la rue de la Mairie. Ce secteur correspond à un type d'urbanisation traditionnelle en ordre continu. Il se caractérise par un **tissu dense et resserré** avec des parcelles d'une petite surface (< 500 m²) et une certaine unité bâtie du fait des matériaux de construction utilisés.

Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Développer le parc de logements sociaux, conformément au Programme Local de l'Habitat de Lamballe Terre et Mer ;
- Maîtriser la vacance, en encourageant une réappropriation progressive du parc de logements, notamment des logements anciens dans les hameaux et en centre-bourg ;
- Soutenir le dynamisme commercial au sein du centre-bourg ;
- Assurer le maintien des activités existantes sur l'ensemble du territoire communal et leur offrir des possibilités d'évolution, sous réserve d'être compatibles avec les zones d'habitat afin de limiter les nuisances et conflits d'usage ;
- Préserver et valoriser les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-bourg en encadrant les nouvelles constructions (modes d'implantations, aspect extérieur, etc.), mais également la réhabilitation et la remise en état des bâtiments participant au cadre patrimonial ;
- Maîtriser le ruissellement et l'imperméabilisation des sols ;
- Poursuivre la diversification des modes de déplacement.

Justification du zonage

La délimitation du secteur UA **s'appuie sur la morphologie urbaine qui le caractérise** : habitat dense, ordre continu, constructions traditionnelles en pierre et mitoyennes. Il inclut les terrains déjà bâtis, des dents creuses et des espaces situés en arrière de parcelle afin de permettre la densification du tissu urbain.

La surface du secteur UA est de **3,29 ha**. Par rapport au zonage antérieur, la délimitation du secteur UA est identique.

Justification du règlement

Les dispositions réglementaires du secteur UA sont rédigées dans le but de favoriser la préservation du centre ancien ainsi que son intérêt patrimonial.

Le secteur UA couvre le tissu urbain ancien de la commune de Pommeret dans lequel une mixité des fonctions urbaines existe et est recherché. Ainsi, les articles 1 et 2 visent à autoriser sous conditions des destinations et sous-destinations des constructions et tous usages et affectations des sols et types d'activités compatibles avec la vocation principale d'habitat et qui ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques. Cette réglementation s'inscrit dans la logique du PADD qui vise à faire converger l'ensemble des politiques (urbanisme, habitat, économie, services, mobilité, etc.) pour assurer le dynamisme de la centralité et rendre attractif le centre-bourg. L'enjeu de mixité fonctionnelle permet d'accompagner la densification du tissu urbain. Cela suppose de rapprocher les différentes aménités urbaines dans un objectif de courtes distances, et in fine de réduire les déplacements motorisés, et par conséquent les émissions de gaz à effet de serre. Cet enjeu a également une conséquence sur le dynamisme commercial en assurant une meilleure visibilité et lisibilité de l'offre. En effet, plusieurs linéaires commerciaux ont été définis au sein du secteur UA pour assurer la pérennité des commerces existants. Ces dispositions réglementaires en matière d'occupation du sol au sein du secteur UA traduisent les objectifs du PADD de Pommeret.

Les constructions ayant la sous-destination « exploitation agricole » et « exploitation forestière » sont interdites afin de préserver la vocation d'habitat et les activités compatibles au sein du secteur UA. Selon la même logique, l'implantation des commerces de gros au sein du secteur UA n'est pas justifiée. De la même manière, la sous-destination « équipements sportifs » est interdite, d'autant plus qu'une zone UE a été créée dans le projet de PLU révisé comprenant les équipements d'intérêt général.

Concernant les constructions ayant les sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « autres équipements recevant du public » et « cuisine dédiée à la vente en ligne », elles sont autorisées aux mêmes conditions, à savoir :

- Etre compatible avec l'habitat.
- Ne pas en résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

Ces conditions permettant également de garantir la qualité de l'environnement et le bon fonctionnement du secteur.

Les sous-destinations « hôtels », « autres hébergements touristiques », « cinéma » et « centre de congrès et d'exposition » sont interdites, car ces activités n'ont pas leur place au sein du secteur UA de par les nuisances et flux qu'elles engendrent et/ou le foncier qu'elles nécessitent. Ainsi, des usages, affectations des sols et types d'activités sont également interdits tels que le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, l'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières, les carrières et autres activités d'extraction de matériaux, etc.

Afin de traduire l'objectif de mixité sociale inscrit dans le PADD et dans le respect des objectifs de mixité sociale du PLH, l'article 1.3 impose que toute nouvelle opération de plus de 10 logements accueille au moins 20 % de logements sociaux.

Dans le secteur UA, Pommeret privilégie les formes urbaines denses. Aussi, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. Fixer une emprise au sol maximale viendrait à l'encontre de l'objectif de densification. La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faîtage, elle reste inchangée par rapport au document d'urbanisme en vigueur. Néanmoins, il a été spécifié que la hauteur maximale des immeubles collectifs doit être de rez-de-chaussée + 2 niveaux.

Les règles relatives à l'implantation des constructions participent largement à la définition des formes urbaines. Elles permettent notamment d'organiser le paysage urbain, de limiter les conflits liés au voisinage, de veiller à assurer la sécurité et la salubrité publiques. Le long des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, les constructions principales doivent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait de 3 mètres par l'alignement. Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative ou en retrait d'au moins 1,90 mètre. Il a été fait le choix de définir ce retrait minimum afin d'assurer une adéquation du règlement avec la disposition du Code civil qui impose un retrait minimum de 1,90 mètre. La possibilité d'implanter les constructions à l'alignement et en limite séparative a pour objectif de favoriser la densification du tissu urbain. Des implantations différentes sont autorisées dans des situations particulières pour des raisons de sécurité ou, dans le cas de constructions édifiées selon un principe d'implantation différent, pour garantir la continuité d'un front urbain et une harmonie d'ensemble le long de la voie. Selon la même logique, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

La rédaction des règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère vise à rechercher la préservation de l'intérêt patrimonial du secteur UA et l'harmonie des constructions au sein du secteur, notamment leur impact visuel sur l'espace public. Aussi, les dispositions réglementaires concernant les façades, les toitures, les percements et les clôtures ont pour objectif de préserver les caractéristiques du tissu urbain existant. Elles encadrent également la réhabilitation, la rénovation et l'extension de constructions existantes. A titre d'exemple, les toitures terrasse, les toitures en courbe et les toitures en tôle ondulée sont interdites. Néanmoins, les projets d'architecture contemporaine ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Par ailleurs, des règles sont édictées pour le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions pour limiter les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales, préserver les espaces verts au sein de la zone urbaine et renforcer la biodiversité locale. Conformément au schéma directeur d'assainissement local, tout projet de construction devra respecter un coefficient de non-imperméabilisation minimal de 30 % de la superficie de l'unité foncière (sauf en cas d'impossibilité technique à démontrer).

Complémentarité entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur UA, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « continuités écologiques » permettant d'articuler la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques avec le développement urbain du bourg. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Elles permettent tout de même une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Aucune OAP sectorielle ne couvre un secteur UA.

2. LE SECTEUR UB

Caractéristiques du secteur UB

Le secteur UB, **dont la vocation dominante est l'habitat**, délimite les **espaces bâtis correspondant majoritairement à l'habitat individuel pavillonnaire**. Il correspond à la zone urbaine périphérique moyennement dense en pourtour du centre-bourg historique. Les commerces, services et activités compatibles avec le voisinage d'habitations sont également autorisés au sein du secteur.

Ce secteur correspond à un type d'urbanisation de type pavillonnaire avec des constructions généralement identiques, de couleur blanche avec une toiture en ardoise. Il se caractérise par un tissu dense et groupé, mais non mitoyen, avec des parcelles de taille variable (entre 400 et 800 m²).

Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

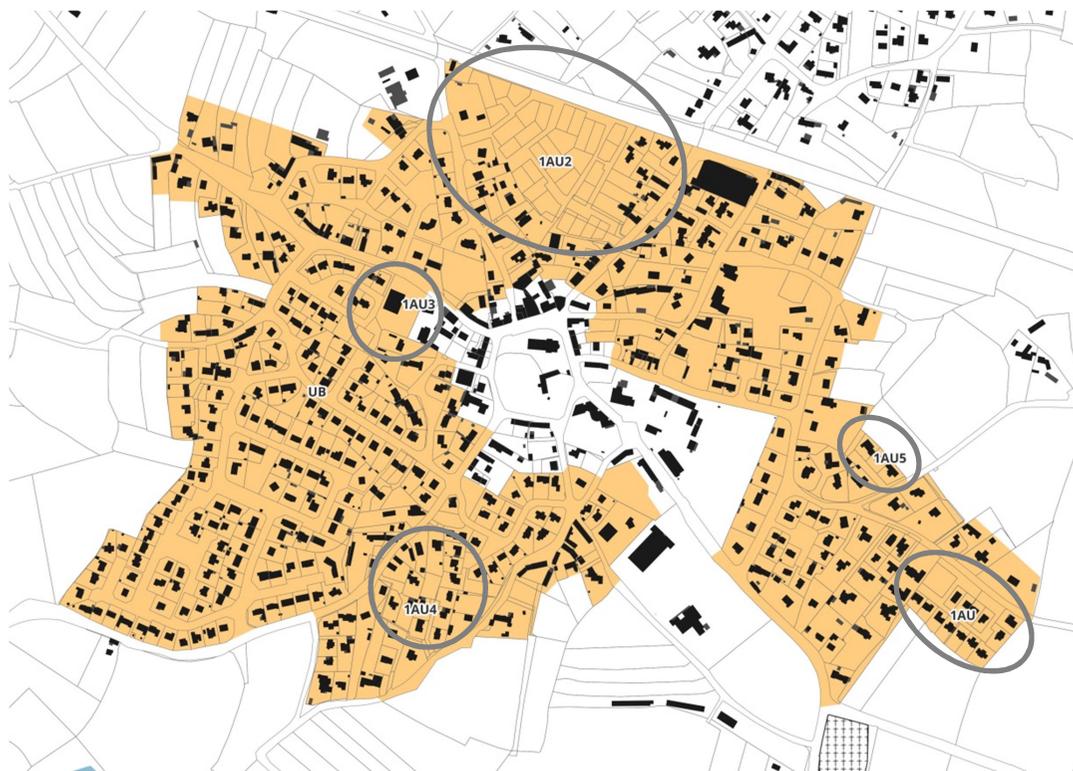
- Privilégier l'intensification urbaine et l'urbanisation des espaces interstitiels en réalisant plus de 40 % de la production globale de nouveaux logements par la mobilisation de dents creuses et de parcelles densifiables au sein du bourg, par la remobilisation de logements vacants, par la reconquête du bâti existant difficile à remettre sur le marché (ex vétusté, inadaptation, accessibilité ...), par des opérations de renouvellement urbain ou encore par le biais de changement de destination ;
- Développer le parc de logements sociaux, conformément au Programme Local de l'Habitat de Lamballe Terre et Mer ;
- Assurer le maintien des activités existantes sur l'ensemble du territoire communal et leur offrir des possibilités d'évolution, sous réserve d'être compatibles avec les zones d'habitat afin de limiter les nuisances et conflits d'usage ;
- Encadrer l'aspect architectural des constructions dans un souci d'intégration et de respect de l'identité locale, tout en laissant une part de liberté de création aux futurs acquéreurs et permettant l'innovation architecturale ;
- Réduire les besoins en énergie et lutter contre la précarité énergétique, en réfléchissant sur l'orientation des constructions neuves et le positionnement des ouvertures pour faciliter les apports passifs, en permettant les formes urbaines compactes de façon à améliorer l'isolation du bâti et en favorisant la réhabilitation du bâti ancien existant ;
- Maitriser le ruissellement et l'imperméabilisation des sols ;
- Poursuivre la diversification des modes de déplacement.

Justification du zonage

La délimitation du secteur UB **s'appuie sur la morphologie urbaine qui le caractérise** : habitat pavillonnaire, bâti au centre des parcelles, constructions avec façades principales orientées face aux voies et emprises publiques. Il inclut les terrains déjà bâtis, des dents creuses et des espaces situés en arrière de parcelle afin de permettre la densification du tissu urbain.

La surface du secteur UB est de **50,66 ha**. Par rapport au zonage antérieur, la délimitation du secteur UB a évolué pour prendre en compte les nouvelles constructions / les nouvelles opérations. Les zones d'extensions classées en 1AU, 1AU2 (correspondant au lotissement communal « Le Courtil Saint-Père »), 1AU4 et 1AU5 dans le document d'urbanisme antérieur ont été urbanisées, et en conséquence intégrées dans l'enveloppe urbaine et classées en UB. Par ailleurs, le secteur classé en 1AUE3 dans le PLU antérieur est considéré comme artificialisé au regard des données du MOS puisqu'il s'agit d'un jardin et d'un bâti. En conséquence, ce secteur a été reclassé en UB dans le PLU révisé. Autre point de différence majeure, le secteur UB ne comprend plus les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements scolaires, terrains de sport, etc.) qui font désormais l'objet d'un zonage spécifique : le secteur UE. Ce choix vise à conforter la vocation principale d'habitat du secteur UB, permettre des opérations de renouvellement urbain et à redynamiser le centre-bourg, objectifs inscrits dans le PADD.

Principales évolutions de la délimitation du secteur UB (étiquettes correspondant au PLU antérieur et aplat de couleur correspondant au projet de PLU)



Justification du règlement

Le secteur UB couvre le tissu urbain périphérique, il correspond aux secteurs d'extension du centre-bourg. Des secteurs classés en UB présentant des disponibilités foncières ou des possibilités de renouvellement urbain sont couverts par des OAP sectorielles. L'ambition est d'encourager le développement d'une diversité urbaine au sein du secteur UB avec le développement d'habitat sous différentes formes, mais également le maintien de bureaux, services, etc qui contribuent à la qualité du cadre de vie et à l'animation du bourg.

Aussi, comme dans le secteur UA, les constructions ayant les sous-destinations « exploitation agricole » et « exploitation forestière » sont interdites afin de préserver la vocation principale d'habitat au sein du secteur UB. Selon la même logique, l'implantation des commerces de gros au sein du secteur UB n'est pas justifiée.

Selon la même logique que dans le secteur UA concernant les constructions ayant les sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « autres équipements recevant du public » et « cuisine dédiée à la vente en ligne », elles sont autorisées aux mêmes conditions, à savoir :

- Etre compatible avec l'habitat.
- Ne pas en résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

Ces conditions permettant également de garantir la qualité de l'environnement et le bon fonctionnement du secteur.

Les sous-destinations « hôtels », « autres hébergements touristiques », « cinéma » et « centre de congrès et d'exposition » sont interdites, car ces activités n'ont pas leur place au sein du secteur UB de par les nuisances et flux qu'elles engendrent et/ou le foncier qu'elles nécessitent. Ainsi, des usages, affectations des sols et types d'activités sont également interdits tels que le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, l'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières, les carrières et autres activités d'extraction de matériaux, etc.

De la même manière, les sous-destinations « industrie » et « entrepôt » sont interdites dans le secteur UB pour préserver la vocation d'habitat et une zone artisanale est présente au nord du bourg pour accueillir ces activités.

Afin de traduire l'objectif de mixité sociale inscrit dans le PADD et dans le respect des objectifs de mixité sociale du PLH, l'article 1.3 impose que toute nouvelle opération de plus de 10 logements accueille au moins 20 % de logements sociaux.

Dans le secteur UB, Pommeret privilégie les formes urbaines denses. Aussi, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. Fixer une emprise au sol maximale viendrait à l'encontre de l'objectif de densification. Comme dans le secteur UA, la commune a fait le choix de conserver une norme chiffrée pour la hauteur maximale. La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faitage, elle reste inchangée par rapport au document d'urbanisme antérieur. Néanmoins, il a été spécifié que la hauteur maximale des immeubles collectifs doit être de rez-de-chaussée + 2 niveaux. Concernant les annexes, leur hauteur ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. L'objectif recherché est de veiller que les nouvelles constructions ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des constructions voisines existantes.

Les règles relatives à l'implantation des constructions participent largement à la définition des formes urbaines. Dans le secteur UB, le long des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, les constructions principales doivent s'implanter en retrait entre 3 et 5 mètres par rapport à l'alignement. Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative ou en retrait d'au moins 1,90 mètre (disposition permettant d'assurer l'adéquation du règlement avec la disposition du Code civil qui impose un retrait minimum de 1,90 mètre). Des implantations différentes sont autorisées dans des situations particulières pour des raisons de sécurité ou, dans le cas de constructions édifiées selon un principe d'implantation différent, pour garantir la continuité d'un front urbain et une harmonie d'ensemble le long de la voie. Selon la même logique que dans le secteur UA, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

La rédaction des règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère est plus souple que dans le secteur UA qui présente un intérêt patrimonial. Les dispositions visent à permettre une cohérence avec les formes urbaines existantes et l'enjeu d'intégration paysagère des constructions. Aussi, les toitures terrasse ou en courbe sont autorisées dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaines ou justifiées par une démarche de haute qualité environnementale. Contrairement au secteur UA, il n'est pas spécifié de teinte particulière à respecter pour les toitures. Les projets d'architecture contemporaine ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent également être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Par ailleurs, des règles sont édictées pour le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions pour limiter les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales, préserver les espaces verts au sein de la zone urbaine et renforcer la biodiversité locale. Conformément au schéma directeur d'assainissement local, pour tout projet de construction d'une maison individuelle, une part de 50 % minimum des espaces non bâtis doit être traitée en espace vert de pleine terre (sauf en cas d'impossibilité technique à démontrer).

Complémentarité entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur UB, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « continuités écologiques » permettant d'articuler la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques avec le développement urbain du bourg. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Elles permettent tout de même une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols.

De plus, deux secteurs de renouvellement urbain et une dent creuse qui présentent une surface supérieure à 2 000 m² sont couverts par des OAP sectorielles. Des principes d'aménagement supplémentaires s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Ces principes concernent notamment l'accessibilité et les déplacements sur le secteur, l'organisation de l'urbanisation, la préservation ou le renforcement de la végétalisation. Ces OAP comprennent également un volet programmation (vocation de la zone, densité minimale à respecter, nombre de logements à réaliser, typologie).

3. LE SECTEUR UC

Caractéristiques du secteur UC

Le secteur UC, **dont la vocation principale est l'habitat**, délimite les **espaces bâtis correspondant majoritairement à l'habitat individuel pavillonnaire**. Il correspond aux tissus urbanisés au nord de la voie ferrée et à proximité de la zone d'activités. Les commerces, services et activités compatibles avec le voisinage d'habitations sont également autorisés au sein du secteur.

Ce secteur correspond majoritairement à un type d'urbanisation de type pavillonnaire. Il se caractérise par un tissu de faible densité, en ordre continu ou discontinu, avec des grandes parcelles de taille variable. Les constructions présentent des styles différents d'architecture (habitat de type néo-breton, habitat pavillonnaire des années 1980-90, habitat moderne), généralement d'une hauteur de R+C. Les façades principales des constructions sont orientées face aux voies et emprises publiques et les espaces privés sont clos (haies ou clôtures).

Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Privilégier l'intensification urbaine et l'urbanisation des espaces interstitiels en réalisant plus de 40 % de la production globale de nouveaux logements par la mobilisation de dents creuses et de parcelles densifiables au sein du bourg, par la remobilisation de logements vacants, par la reconquête du bâti existant difficile à remettre sur le marché (ex vétusté, inadaptation, accessibilité ...), par des opérations de renouvellement urbain ou encore par le biais de changement de destination ;
- Assurer le maintien des activités existantes sur l'ensemble du territoire communal et leur offrir des possibilités d'évolution, sous réserve d'être compatibles avec les zones d'habitat afin de limiter les nuisances et conflits d'usage ;
- Encadrer l'aspect architectural des constructions dans un souci d'intégration et de respect de l'identité locale, tout en laissant une part de liberté de création aux futurs acquéreurs et permettant l'innovation architecturale ;
- Réduire les besoins en énergie et lutter contre la précarité énergétique, en réfléchissant sur l'orientation des constructions neuves et le positionnement des ouvertures pour faciliter les apports passifs, en permettant les formes urbaines compactes de façon à améliorer l'isolation du bâti et en favorisant la réhabilitation du bâti ancien existant ;
- Maitriser le ruissellement et l'imperméabilisation des sols ;
- Poursuivre la diversification des modes de déplacement.

Justification du zonage

La délimitation du secteur UC **s'appuie sur la morphologie urbaine qui le caractérise** : bâti au centre des parcelles, constructions avec façades principales orientées face aux voies et emprises publiques, hauteur des constructions individuelles majoritairement de R+C. Il inclut les terrains déjà bâtis, des dents creuses et des espaces situés en arrière de parcelle afin de permettre la densification du tissu urbain.

La surface du secteur UC est de **14,29 ha**. Par rapport au zonage antérieur, le tissu urbanisé au lieu-dit « Les Clos Abbès » a été reclassé en zone agricole (A) puisque la commune n'a pas le souhait que ce secteur se développe et il ne présente pas de disponibilités foncières permettant une densification du tissu. Par ailleurs, la délimitation du secteur UC a évolué pour prendre en compte les nouvelles constructions / les nouvelles opérations. Ainsi, la zone d'extension classée en 1AU1 dans le document d'urbanisme antérieur a été urbanisée (DP de division du terrain en 6 lots à bâtir accordée en août 2021, puis délivrance des permis de construire de maisons individuelles), et en conséquence intégrée dans l'enveloppe urbaine et classée en UC. Ce choix de délimitation vise à conforter la vocation principale d'habitat du secteur UC et permettre des opérations de renouvellement urbain, objectifs inscrits dans le PADD.

Principales évolutions de la délimitation du secteur UC (étiquettes correspondant au PLU antérieur et aplat de couleur correspondant au projet de PLU)





Justification du règlement

Le secteur UC couvre le tissu urbain périphérique, il correspond aux secteurs urbanisés au nord de la voie ferrée et à proximité de la zone d'activités.

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont similaires à celles de la zone UB, sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances, toujours dans un objectif de mixité fonctionnelle. La seule différence notable est l'interdiction de la sous-destination « Lieux de culte » dans le secteur UC puisque la commune a estimé qu'un tel équipement n'a pas sa place au sein du secteur de par les flux qu'il peut engendrer et/ou le foncier qu'il nécessite. Par ailleurs, à la différence du secteur UB, les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ne sont autorisées que pour la mise aux normes ou l'évolution sur site des constructions existantes afin d'éparpiller l'offre en commerces et services, et donc fragiliser la centralité. Cette différence s'inscrit dans la logique du SCoT en cours de révision.

Commune de Pommeret

Révision du Plan Local d'Urbanisme – Rapport de Présentation

Comme dans le secteur UB, Pommeret privilégie la densification des formes urbaines. Aussi, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. Fixer une emprise au sol maximale viendrait à l'encontre de l'objectif de densification. Comme dans les secteurs UA et UB, la commune a fait le choix de conserver une norme chiffrée pour la hauteur maximale. La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faîtage, alors qu'elle était limitée à 9 mètres dans le document d'urbanisme antérieur. La commune souhaite rechercher une harmonisation des règles d'urbanisme pour les constructions individuelles. Néanmoins, étant donné que la hauteur majoritaire aujourd'hui est R+C, il a été spécifié pour le secteur UC que dans le cas d'aménagement de combles il ne sera autorisé qu'un seul niveau. Concernant les annexes, leur hauteur ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. L'objectif recherché est de veiller que les nouvelles constructions ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des constructions voisines existantes.

Les règles relatives à l'implantation des constructions participent largement à la définition des formes urbaines. Comme dans le secteur UB, le long des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, les constructions principales doivent s'implanter en retrait entre 3 et 5 mètres par rapport à l'alignement. Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative ou en retrait d'au moins 1,90 mètre. Des implantations différentes sont autorisées dans des situations particulières pour des raisons de sécurité ou, dans le cas de constructions édifiées selon un principe d'implantation différent, pour garantir la continuité d'un front urbain et une harmonie d'ensemble le long de la voie. Selon la même logique que dans le secteur UA, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Comme pour le secteur UB, la rédaction des règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère est plus souple que dans le secteur UA qui présente un intérêt patrimonial. Les dispositions visent à permettre une cohérence avec les formes urbaines existantes et l'enjeu d'intégration paysagère des constructions. Aussi, les toitures terrasse ou en courbe sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Contrairement au secteur UA, il n'est pas spécifié de teinte particulière à respecter pour les toitures. Les projets d'architecture contemporaine ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent également être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Par ailleurs, des règles sont édictées pour le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions pour limiter les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales, préserver les espaces verts au sein de la zone urbaine et renforcer la biodiversité locale. Conformément au schéma directeur d'assainissement local, pour tout projet de construction d'une maison individuelle, une part de 50 % minimum des espaces non bâtis doit être traitée en espace vert de pleine terre (sauf en cas d'impossibilité technique à démontrer).

Complémentarité entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur UC, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « continuités écologiques » permettant d'articuler la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques avec le développement urbain du bourg. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Elles permettent tout de même une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Aucune OAP sectorielle ne couvre un secteur UC.

4. LE SECTEUR UH

Caractéristiques du secteur UH

Le secteur UH, **dont la vocation principale est l'habitat**, délimite des **espaces bâtis en milieu rural correspondant majoritairement à de l'habitat individuel**. Il correspond au hameau de Carnonen et au hameau route de Bréhand présentant un potentiel de densification

Ce secteur correspond à des groupes d'habitations peu denses en milieu rural pouvant être qualifiés de hameaux. Les bâtis sont hétérogènes mêlant à la fois des constructions traditionnelles (maisons, anciennes fermes) et des habitations plus récentes. Il s'agit majoritairement de constructions d'une hauteur de R+C, voire R+1+C. Il se distingue de l'habitat diffus par son organisation groupée et le nombre d'habitations.

Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Privilégier l'intensification urbaine et l'urbanisation des espaces interstitiels en réalisant plus de 40 % de la production globale de nouveaux logements par la mobilisation de dents creuses et de parcelles densifiables au sein du bourg, par la remobilisation de logements vacants, par la reconquête du bâti existant difficile à remettre sur le marché (ex vétusté, inadaptation, accessibilité ...), par des opérations de renouvellement urbain ou encore par le biais de changement de destination ;
- Encadrer l'aspect architectural des constructions dans un souci d'intégration et de respect de l'identité locale, tout en laissant une part de liberté de création aux futurs acquéreurs et permettant l'innovation architecturale ;
- Maitriser le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

Justification du zonage

Le secteur UH correspond aux principales entités urbaines de la commune qui se sont développées au sein de l'espace rural.

Deux hameaux ont été classés en UH sur le territoire de Pommeret : le hameau de Carnonen et le hameau route de Bréhand. La délimitation de ces deux secteurs répond à la volonté de conforter ces hameaux au sein de l'enveloppe bâtie existante. Aussi, les parcelles bâties et artificialisées au regard des données du MOS constituent le périmètre de cette enveloppe (cf. méthodologie pour la délimitation de l'enveloppe urbaine dans le Tome 1 du Rapport de présentation). Elle intègre en son sein des parcelles non bâties qualifiées de dents creuses et permettant de densifier le tissu urbain existant. Le classement de hameaux en UH revêt un caractère exceptionnel puisque le but est de privilégier l'accueil de logements dans le centre-bourg. Aussi, les capacités d'accueil y sont modérées.

Commune de Pommeret

Révision du Plan Local d'Urbanisme – Rapport de Présentation

Dans le PLU antérieur, le hameau de Carnonen et le hameau route de Bréhand étaient classés en UC. La création du secteur UH dans le projet de PLU révisé et le reclassement de ces hameaux en UH permet de définir des dispositions réglementaires adaptées aux caractéristiques du secteur et de limiter les capacités d'accueil et de développement au sein de l'espace rural. Le classement du hameau de Carnonen en UH est d'autant plus justifié que l'autre partie du hameau sur la commune de Quessoy a un classement similaire, cela permet d'avoir une homogénéité des dispositions réglementaires sur l'ensemble du secteur. Par rapport au zonage antérieur, la délimitation du hameau de Carnonen a évolué pour prendre en compte les nouvelles constructions réalisées dans le cadre de la zone d'extension 1AU6.

La surface du secteur UH est de **12,48 ha**.

La délimitation du secteur UH pour le hameau de Carnonen (étiquettes correspondant au PLU antérieur et aplat de couleur correspondant au projet de PLU)



La délimitation du secteur UH pour le hameau route de Bréhand (étiquettes correspondant au PLU antérieur et aplat de couleur correspondant au projet de PLU)



Justification du règlement

Le secteur UH vise à conforter le hameau de Carnonen et le hameau route de Bréhand ainsi constitués. La densification via la réalisation de nouvelles constructions à usage d'habitation est donc autorisée. Toutes les autres sous-destinations sont interdites puisque l'habitat est la vocation principale du secteur, hormis la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

Les droits à construire sont similaires à ceux de la zone A afin de préserver le caractère rural de ces espaces à travers notamment une densité bâtie moins importante que dans les zones UB et UC. Ainsi, le règlement limite l'emprise au sol du bâtiment principal (construction existante + extensions) à 150 m² sur l'unité foncière. Cette surface intègre les extensions déjà autorisées dans les dix années qui précèdent et depuis l'approbation du présent PLU. Par ailleurs, l'emprise au sol cumulée des annexes d'une construction existante à destination d'habitation ne peut pas dépasser 50 m². De la même manière, cette surface intègre les annexes déjà autorisées dans les dix années qui précèdent et depuis l'approbation du présent PLU. Cette rédaction est un moyen d'éviter la réalisation successive d'extensions et annexes.

Comme dans les autres secteurs urbains à vocation d'habitat, la commune a fait le choix de conserver une norme chiffrée pour la hauteur maximale. La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faîtage. Concernant les extensions, leur hauteur ne peut pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal. Concernant les annexes, leur hauteur ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. L'objectif recherché est de veiller à l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti et de préserver l'identité paysagère des espaces agricoles du territoire.

Concernant l'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques, les dispositions réglementaires sont identiques au secteur UC pour conserver une cohérence. Aussi, le long des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, les constructions principales doivent s'implanter en retrait entre 3 et 5 mètres par rapport à l'alignement. Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent également s'implanter sur au moins une limite séparative ou en retrait d'au moins 1,90 mètre. Des implantations différentes sont autorisées dans des situations particulières pour des raisons de sécurité ou, dans le cas de constructions édifiées selon un principe d'implantation différent, pour garantir la continuité d'un front urbain et une harmonie d'ensemble le long de la voie. Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, le règlement précise pour le secteur UH que l'annexe non accolée à la construction principale doit s'implanter à l'arrière de la construction à laquelle elle se rattache, en retrait entre 3 et 15 mètres de la construction principale. Cette disposition est justifiée par un souci de maîtrise de la consommation de l'espace.

Les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont similaires à celles définies pour le secteur UC. Les dispositions visent à permettre une cohérence avec les formes urbaines existantes et l'enjeu d'intégration paysagère des constructions.

Par ailleurs, les règles concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions sont similaires à celles édictées pour le secteur UC. Aussi, pour tout projet de construction d'une maison individuelle, une part de 50 % minimum des espaces non bâtis doit être traitée en espace vert de pleine terre (sauf en cas d'impossibilité technique à démontrer).

Complémentarité entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur UH, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « continuités écologiques » permettant d'articuler la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques avec le développement urbain du bourg. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Elles permettent tout de même une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Aucune OAP sectorielle ne couvre un secteur UH.

5. LE SECTEUR UE

Caractéristiques du secteur UE

Le secteur UE, **dont la vocation principale est l'accueil d'équipements d'intérêt général**, comprend les espaces urbanisés ayant une vocation de loisirs, sportive, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique. Il délimite les secteurs d'équipements collectifs de la commune de Pommeret : la mairie, la bibliothèque municipale, une crèche, l'école primaire publique, les terrains de sport, la salle omnisport, la salle socioculturelle, les ateliers municipaux. Ces équipements et services sont regroupés au sud-est du bourg et se caractérisent par une architecture plus moderne.

Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

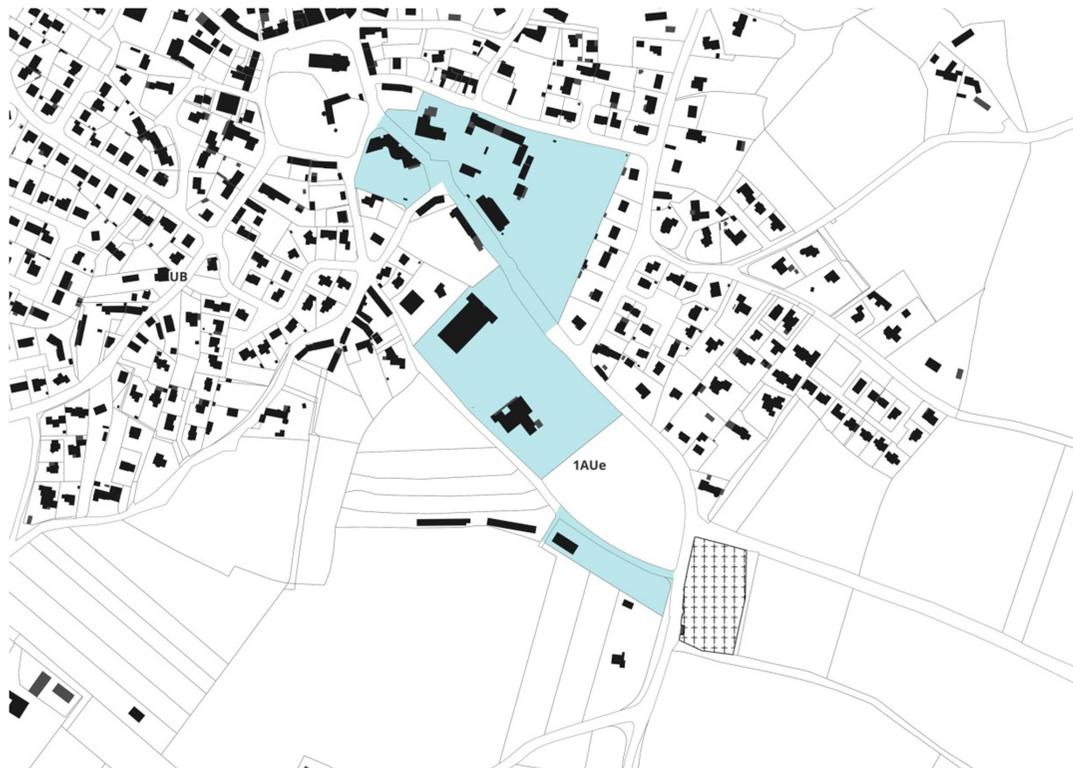
- Adapter le niveau d'équipements et de services aux perspectives d'évolution démographique, en permettant le maintien et l'accueil de nouveaux équipements et services au sein du bourg (tels que le pôle de santé Simone Veil réalisé en plein cœur du bourg) ;
- Maitriser le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

Justification du zonage

Le PLU antérieur ne définissait pas de secteur urbain dédié à l'accueil d'équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Néanmoins il était prévu une zone 1AUE à vocation d'équipements publics et de sport et de loisirs. Cette zone comprenait la salle omnisport et les terrains de sport limitrophes. L'implantation de la salle socioculturelle était prévue également sur cet emplacement. Aussi, les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif étaient à la fois intégrés dans le secteur UB et dans le secteur 1AUE. Etant donné qu'il existe une polarité d'équipements au sud-est du bourg, la délimitation d'un secteur UE dans le document d'urbanisme de Pommeret a pour objectif de conforter l'offre en équipements sur le territoire communal et de permettre leur développement.

La surface du secteur UE est de **5,33 ha**.

Délimitation du secteur UE (étiquettes correspondant au PLU antérieur et aplat de couleur correspondant au projet de PLU)



Justification du règlement

Le secteur UE correspond aux secteurs spécialisés pour l'accueil et le développement des équipements collectifs de la commune de Pommeret. En conséquence, les articles 1 et 2 autorisent ou autorisent sous conditions toutes destinations et sous-destinations des constructions et tous usages et affectations des sols et types d'activités compatibles avec la vocation de loisirs, sportive, culturelle, administrative, éducative ou pédagogique. Aussi, les destinations « exploitation agricole et forestière », « habitation », « commerce et activités de service » et « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire » sont interdites.

Le secteur UE ne présente pas d'enjeu spécifique en termes d'implantation des constructions et de volumétrie afin de ne pas faire obstacle à l'aménagement des sites ou à d'éventuels futurs projets. A titre d'exemple, l'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques est donc libre, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques. De la même manière, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et de respecter les conditions de luminosité des constructions voisines.

Les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère et celles concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions visent à garantir une insertion qualitative des installations et constructions dans le paysage naturel et bâti. Selon la même logique que pour les secteurs UB et UC dans le schéma directeur d'assainissement pluvial, tout projet de construction devra respecter un coefficient de non imperméabilisation minimal de 50 % de la superficie de l'unité foncière (sauf en cas d'impossibilité technique à démontrer).

Complémentarité entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur UE, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « continuités écologiques » permettant d'articuler la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques avec le développement urbain du bourg. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Elles permettent tout de même une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols.

Aucune OAP sectorielle ne couvre un secteur UE.

6. LE SECTEUR UY

Caractéristiques du secteur UY

Le secteur UY délimite les **espaces destinés à l'accueil et au développement des activités économiques à caractère industriel, artisanal, commercial et tertiaire**. L'implantation de ce type d'activités au sein d'un secteur dédié permet d'accueillir les activités économiques incompatibles avec la proximité immédiate du centre-bourg et des quartiers d'habitat et ainsi de limiter les nuisances générées. Le secteur UY se situe le long de la RN12 (au sud).

Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

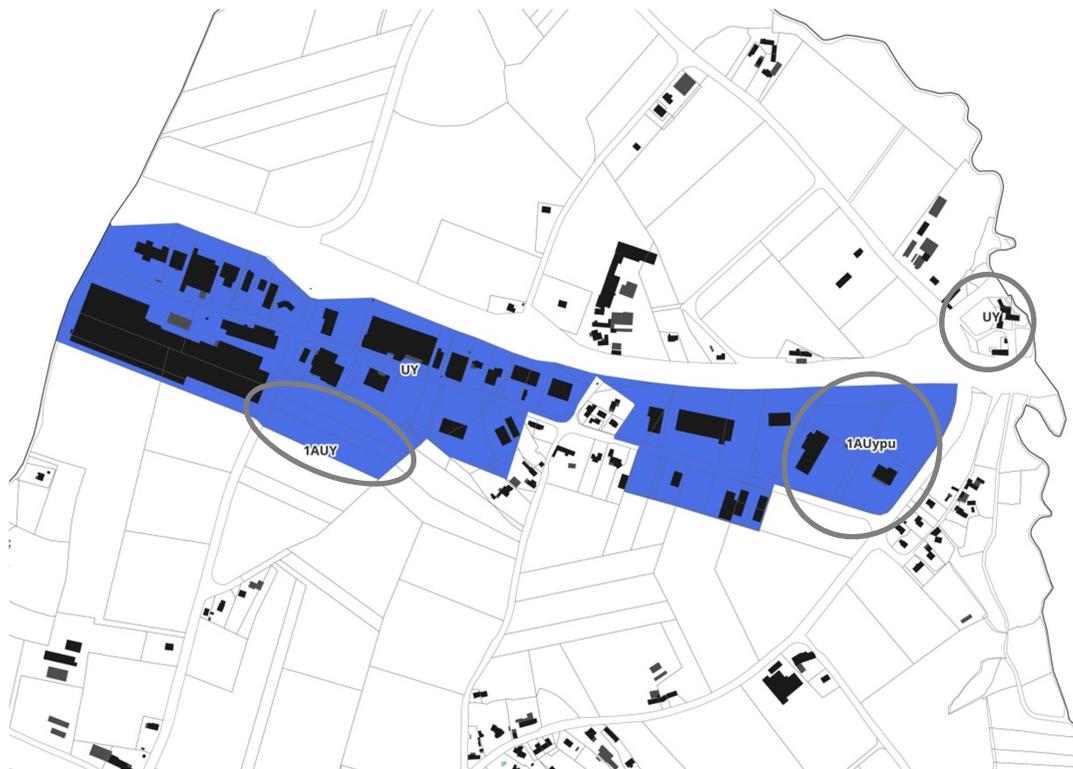
- Qualifier et optimiser le fonctionnement de la zone d'activité, pour développer son attractivité ;
- Privilégier l'accueil de nouveaux artisans au sein de la zone d'activité, plutôt que dans les zones résidentielles du bourg afin de limiter les conflits d'usage ;
- Maitriser le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

Justification du zonage

La délimitation du secteur UY traduit la volonté de la commune de Pommeret de conforter le secteur existant. Cette stratégie économique s'inscrit à une échelle plus grande, la stratégie menée par la communauté d'agglomération Lamballe Terre & Mer. Dans le SCoT du Pays de Saint-Brieuc, le parc d'activités de Pommeret est qualifié de **parc d'activités structurant majeur**.

La surface du secteur UY est de **20,54 ha**. Par rapport au PLU antérieur, la délimitation du parc d'activités a été modifiée afin d'intégrer les projets réalisés sur la zone 1AUypu et en partie sur la zone 1AUY. Par ailleurs, le secteur UY situé au niveau du lieu-dit « Sainte-Anne » n'a pas été repris dans le zonage du projet de PLU puisque l'implantation d'activités économiques isolées ne participe pas à l'attractivité du territoire et accroît la dépendance à l'automobile. Conformément au SCoT, la commune de Pommeret privilégie un modèle d'implantation des activités économiques autour des polarités constituées et vise à limiter strictement les activités économiques hors des localisations préférentielles.

Principales évolutions de la délimitation du secteur UY (étiquettes correspondant au PLU antérieur et aplat de couleur correspondant au projet de PLU)



Justification du règlement

Le secteur UY délimite les espaces à vocation d'activités économiques sur la commune de Pommeret. Si le principe de mixité des fonctions urbaines prévaut dans le PADD, il n'en demeure pas moins que certaines activités cohabitent difficilement avec d'autres. Aussi, le secteur UY est destiné à accueillir des activités économiques d'artisanats, d'entrepôts, d'industries et de bureaux en raison de la spécificité de leurs besoins en termes de foncier, d'infrastructures et des nuisances qu'elles peuvent générer, qui sont incompatibles avec la proximité immédiate du centre-bourg et de zones d'habitation.

La constructibilité au sein du secteur UY est limitée afin de conforter la vocation d'activités économiques de la zone existante et de permettre l'implantation de nouvelles entreprises.

En conséquence, l'article 1 autorise ou autorise sous conditions le commerce de gros, l'industrie, l'entrepôt et le bureau. Les commerces de gros engendrent des flux de déplacement conséquents et ont un besoin en foncier important, ils n'ont ainsi pas leur place au sein des secteurs UA, UB ou UC. La sous-destination « bureau » n'est autorisée que s'il s'agit de bâtiments mixtes type artisanat en R0 et bureaux en R+1 pour lesquels les bureaux constituent une activité accessoire de l'activité principale (activité principale dont la destination est autorisée dans la zone). Par ailleurs, conformément au SCoT, la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est autorisée pour permettre l'implantation de showroom qui s'appuient sur une activité artisanale ou industrielle. Un showroom est autorisé dès lors que le local représente moins de 15 % de la surface bâtie de l'unité de production dans la limite de 70 m² de surface de vente. Les constructions ayant la sous-destination « artisanat et commerce de détail » et la sous-destination « restauration » sont interdites dans le secteur UY afin de privilégier leur installation dans le centre-bourg, d'autant plus qu'il n'y a pas de besoins avérés. Enfin, le secteur UY peut accueillir des équipements publics et d'intérêt collectif s'ils sont nécessaires et compatibles avec la vocation économique de la zone. La sous-destination « établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale » a été autorisée sous condition.

Au-delà le secteur UY ne présente pas d'enjeu spécifique en termes de volumétrie et d'implantation des constructions afin de ne pas faire obstacle à des projets en cours / à venir et à l'installation de nouvelles entreprises. Concernant l'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques, les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur. La commune de Pommeret a fait le choix de conserver la même disposition que dans le PLU antérieur pour préserver une cohérence d'aménagement au sein du parc d'activités. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, l'implantation est libre, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et de respecter les conditions de luminosité des constructions voisines. Pour des raisons de sécurité, il a été spécifié que dans l'hypothèse d'une implantation en limite séparative, un mur coupe-feu est obligatoire pour éviter la propagation des incendies. Par ailleurs, étant donné la proximité de zones d'habitation, une attention particulière a été portée pour anticiper des conflits liés à la promiscuité, à l'ensoleillement et aux nuisances. Aussi, quand la limite séparative jouxte un secteur à dominante d'habitation, il est demandé au porteur de projet de respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à cette limite.

Concernant la hauteur maximale des constructions dans le secteur UY, elle est fixée à 12 mètres au faitage. En complément des règles alternatives ont été définies pour permettre l'implantation de constructions nécessitant une hauteur plus importante, notamment pour répondre à des exigences de fonctionnalité qui sont propres à son activité.

Comme pour les zones urbaines à vocation d'habitat et d'activités compatibles, il a été fait le choix de ne pas fixer d'emprise au sol des constructions afin d'optimiser le foncier à disposition et de faciliter la requalification de la zone d'activités économique.

La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions, ainsi que le traitement environnement et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions visent à garantir une insertion qualitative du parc d'activités économiques dans le paysage naturel et bâti, et ainsi limiter son impact visuel. Il s'agit également d'assurer le maintien du patrimoine naturel végétal, notamment des arbres de haute tige, et de privilégier les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol pour

toutes les plantations. Conformément au schéma directeur d'assainissement pluvial, tout projet de construction doit respecter un coefficient de non imperméabilisation minimal de 10% de la superficie de l'unité foncière (sauf en cas d'impossibilité technique à démontrer). Par ailleurs, comme dans le PLU antérieur, le règlement de la zone UY est complété par des dispositions réglementaires concernant les enseignes et la signalétique afin de veiller à la cohérence et à la qualité architecturale des bâtiments (positionnement et caractéristiques des enseignes, intégration des espaces de stockage et d'exposition, etc.).

Complémentarité entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur UY, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « continuités écologiques » permettant d'articuler la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques avec le développement urbain du bourg. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Elles permettent tout de même une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols.

Aucune OAP sectorielle ne couvre un secteur UY.

7. LE SECTEUR UF

Caractéristiques du secteur UF

Le secteur UF correspond à l'**emprise ferroviaire existante**.

Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Lutter contre l'implantation de nouvelles constructions à vocation d'habitation à proximité immédiate des installations et activités générant des nuisances et pollutions ;
- Respecter les servitudes d'utilité publique et la réglementation associée et informer en annexant leur liste et leur localisation au PLU.

Justification du zonage

Le PLU antérieur ne définissait pas de secteur urbain correspondant à l'emprise ferroviaire sur le territoire communal de Pommeret. Conformément à la législation, il a été créé un zonage spécifique correspondant aux emprises ferroviaires. En effet ce foncier n'a pas vocation à être classé en zone agricole ou en zone naturelle.

La surface du secteur UF est de **6,75 ha**.

Délimitation du secteur UF



Justification du règlement

Le secteur UF correspond aux emprises ferroviaires existantes. La constructibilité au sein du secteur est donc limitée afin de permettre uniquement l'exploitation du service ferroviaire. En conséquence, l'article 1 n'autorise que les équipements d'intérêt collectif et services publics qui sont nécessaires au fonctionnement de la zone (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés). Par ailleurs, l'article 2 autorise les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du service ferroviaire.

Le secteur UF ne présente pas d'enjeu spécifique en termes d'implantation des constructions et de volumétrie afin de ne pas faire obstacle à l'aménagement des emprises ferroviaires. L'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques est libre, sous réserve d'une intégration urbaine et paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques. De la même manière, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre, sous réserve de prendre en compte la configuration des bâtiments environnants. Selon la même logique, il a été fait le choix de ne pas fixer d'emprise au sol des constructions afin d'optimiser le foncier à disposition.

Les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère et celles concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions visent à garantir une insertion qualitative des installations et constructions dans le paysage naturel et bâti. Par ailleurs, il a été ajouté la préconisation d'édifier une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres en bordure des terrains ferroviaires afin de préserver la sécurité des personnes.

Complémentarité entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur UF, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « continuités écologiques » permettant d'articuler la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques avec le développement urbain du bourg. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Elles permettent tout de même une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols.

Aucune OAP sectorielle ne couvre un secteur UF.

4. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Conformément à l'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme, « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Dans le PLU de Pommeret, la zone à urbaniser est composée de trois secteurs :

- le secteur 1AUE, secteur à urbaniser à court terme à vocation principale d'équipements d'intérêt général ;
- le secteur 1AUY, secteur à urbaniser à court terme à vocation principale d'activités économiques ;
- le secteur 2AUB, secteur à urbaniser à long terme à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles.

L'ensemble de la zone urbaine représente 5,87 hectares, soit près de 0,4 % du territoire communal.

1. LE SECTEUR 1AUE

Caractéristiques du secteur 1AUE

Le secteur 1AUE est destiné à court ou moyen terme à l'accueil et au développement d'équipements d'intérêt général. L'urbanisation du secteur est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de veiller à un aménagement cohérent et une insertion qualitative dans le tissu urbain existant.

Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Adapter le niveau d'équipements et de services aux perspectives d'évolution démographique, en permettant le maintien et l'accueil de nouveaux équipements et services au sein du bourg ;
- Maitriser le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

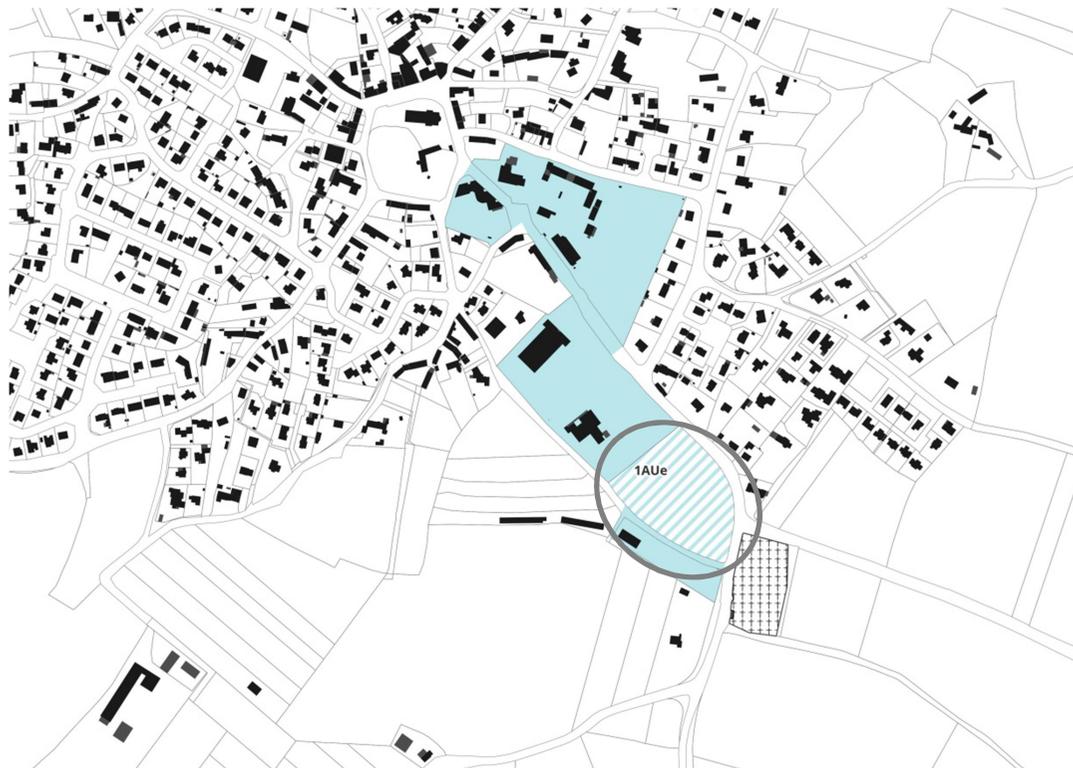
Justification du zonage

La délimitation d'un secteur 1AUE traduit la volonté de la commune de satisfaire les besoins actuels et futurs en équipements et services. Elle a été réalisée en fonction des projets identifiés, de la topographie et des contraintes environnementales.

Le PLU antérieur définissait un secteur d'urbanisation à court et moyen terme à vocation de sport, de loisirs et d'équipements publics. Le site accueillait déjà un hall de sport et des terrains de sport et il devait permettre aussi l'implantation d'une salle multifonctions. Etant donné qu'il existe une polarité d'équipements au sud-est du bourg, la création d'un secteur UE dans le document d'urbanisme de Pommeret a pour objectif de conforter l'offre en équipements sur le territoire communal et de permettre leur développement. La délimitation du secteur 1AUE a été donc reprise pour n'intégrer que les projets de création d'équipements publics.

La surface du secteur 1AUE est de **1,24 ha**.

Délimitation du secteur 1AUE (étiquettes correspondant au PLU antérieur et aplat de couleur correspondant au projet de PLU)



Justification du règlement

Le secteur 1AUE vise à permettre une urbanisation à court ou moyen terme à vocation d'équipements d'intérêt collectif dont l'aménagement doit respecter les principes édictés dans l'OAP.

Etant donné que la traduction réglementaire des objectifs du PADD est identique en zone urbaine et en zone à urbaniser, les dispositions réglementaires des secteurs de la zone urbaine s'appliquent aux zones à urbaniser. Ainsi, la réglementation définie pour le secteur UE s'applique également pour le secteur 1AUE. Il s'agit d'assurer une

cohérence dans l'aménagement des zones, de veiller à une intégration harmonieuse des nouvelles constructions au sein de l'environnement existant et de répondre à l'objectif de modération de la consommation d'espace.

Aussi, les articles 1 et 2 du secteur UE et du secteur 1AUE autorisent et autorisent sous conditions les équipements d'intérêt collectif et les services publics. Néanmoins, les destinations et sous-destinations autorisées pour le secteur 1AUE diffèrent de celles autorisées pour le secteur UE afin de permettre la réalisation des projets portés par la commune (la création d'un musée et la plantation d'un verger). A la différence du secteur UE, l'article 1 du secteur 1AUE autorise la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et d'être nécessaire au bon fonctionnement de la zone ou aux équipements existants. Par ailleurs, il a été fait le choix pour le secteur 1AUE d'autoriser sous conditions les sous-destinations « entrepôt » et « bureau ».

Si la réglementation du secteur 1AUE est similaire à celle du secteur du secteur UE, deux spécificités s'appliquent uniquement au secteur 1AUE :

- Le secteur 1AUE est couvert par une OAP sectorielle ;
- En vertu de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans le cas de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU.

Complémentarité entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur 1AUE, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « continuités écologiques » permettant d'articuler la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques avec le développement urbain du bourg. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Elles permettent tout de même une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols.

De plus, conformément à l'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme, le secteur 1AUE est couvert par une OAP sectorielle. Des principes d'aménagement supplémentaires s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Ces principes concernent notamment l'accessibilité et les déplacements sur le secteur, l'organisation de l'urbanisation, la préservation ou le renforcement de la végétalisation.

2. LE SECTEUR 1AUY

Caractéristiques du secteur 1AUY

Le secteur 1AUY est destiné à court ou moyen terme à l'accueil et au développement d'activités économiques. L'implantation de ce type d'activités au sein d'un espace dédié, hors du centre-bourg et des zones à vocation d'habitat, permet ainsi de limiter les nuisances vis-à-vis des zones habitées.

Etant donné que le parc d'activités de Pommeret est qualifié de parc d'activités structurant majeur dans le SCoT, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit permettre de conforter le parc d'activités existant et de renouveler l'offre en foncier économique. L'urbanisation du secteur 1AUY est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de veiller à un aménagement cohérent et une insertion qualitative dans le tissu urbain existant.

Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

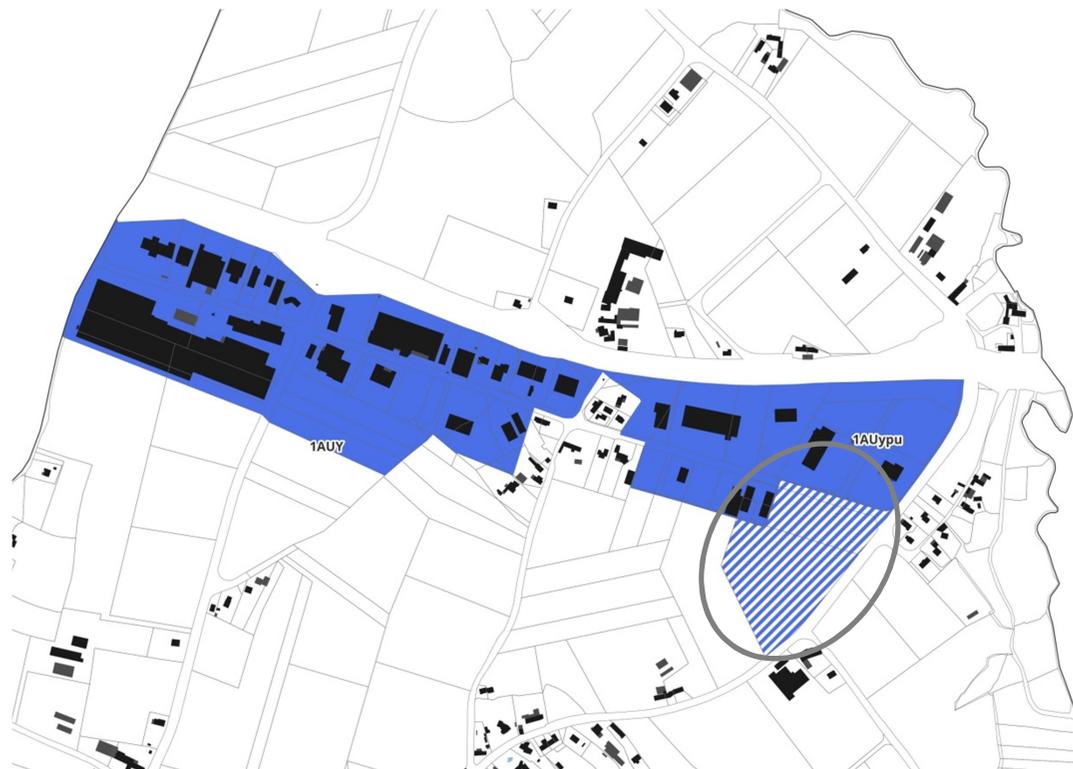
- Assurer le maintien des activités existantes sur l'ensemble du territoire communal et leur offrir des possibilités d'évolution, sous réserve d'être compatibles avec les zones d'habitat afin de limiter les nuisances et conflits d'usage ;
- Qualifier et optimiser le fonctionnement de la zone d'activité, pour développer son attractivité ;
- Privilégier l'accueil de nouveaux artisans au sein de la zone d'activité, plutôt que dans les zones résidentielles du bourg afin de limiter les conflits d'usage ;
- Maitriser le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

Justification du zonage

La délimitation d'un secteur 1AUY traduit le projet de développement économique du territoire et la volonté de conforter le parc d'activités économiques existant. Elle a été réalisée en fonction des besoins identifiés, de la topographie et des contraintes environnementales.

La surface du secteur 1AUY est de **2,94 ha**. La surface mobilisée en extension urbaine pour la vocation économique est justifiée dans la partie intitulée « Modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Délimitation du secteur 1AUy (étiquettes correspondant au PLU antérieur et aplat de couleur correspondant au projet de PLU)



Justification du règlement

Le secteur 1AUy vise à permettre une urbanisation à court ou moyen terme à vocation d'activités économiques mixtes dont l'aménagement doit respecter les principes édictés dans l'OAP.

Etant donné que la traduction réglementaire des objectifs du PADD est identique en zone urbaine et en zone à urbaniser, les dispositions réglementaires des secteurs de la zone urbaine s'appliquent aux zones à urbaniser. Ainsi, la réglementation définie pour le secteur UY s'applique également pour le secteur 1AUy. Il s'agit d'assurer une

cohérence dans l'aménagement des zones, de veiller à une intégration harmonieuse des nouvelles constructions au sein de l'environnement existant et de répondre à l'objectif de modération de la consommation d'espace.

Aussi, les articles 1 et 2 autorisent et autorisent sous conditions les mêmes destinations et sous-destinations et les mêmes usages, affectations des sols et types d'activités que ceux autorisés et autorisés sous conditions dans le secteur UY dans une logique d'harmonisation. La seule différence avec le secteur UY est que la sous-destination « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » n'est pas autorisée dans le secteur 1AUY puisqu'aucun besoin n'a été identifié.

Si la réglementation du secteur 1AUY est similaire à celle du secteur du secteur UY, deux spécificités s'appliquent uniquement au secteur 1AUY :

- Le secteur 1AUY est couvert par une OAP sectorielle ;
- En vertu de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans le cas de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU.

Complémentarité entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur 1AUY, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « continuités écologiques » permettant d'articuler la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques avec le développement urbain du bourg. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Elles permettent tout de même une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols.

De plus, conformément à l'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme, le secteur 1AUY est couvert par une OAP sectorielle. Des principes d'aménagement supplémentaires s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Ces principes concernent notamment l'accessibilité et les déplacements sur le secteur, l'organisation de l'urbanisation, la préservation ou le renforcement de la végétalisation.

3. LE SECTEUR 2AUB

Caractéristiques du secteur 2AUB

Le secteur 2AUB délimite les secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation à long terme à vocation d'habitat dans le cadre d'un projet d'ensemble. Ils sont localisés en continuité de l'enveloppe urbaine du centre-bourg. Les terrains au sein des secteurs 2AUB ne pourront être urbanisés qu'à la suite d'une modification du PLU dans le cadre d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de la zone, les conditions de cette urbanisation et la programmation. Cette procédure d'évolution du PLU sera également l'occasion pour la commune de rediscuter de l'objectif de densité minimal souhaité pour ce secteur, et ainsi se conformer aux dispositions du SCoT du Pays de Saint-Brieuc qui est en cours de révision.

Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Maîtriser l'attractivité démographique ;
- Répondre à l'objectif démographique fixé en prévoyant la réalisation d'environ 74 logements sur les 10 ans du PLU ;
- Proposer une offre de logements adaptée et diversifiée, correspondant aux besoins de la population, en termes de taille, de type de bien et de typologies ;
- Favoriser les formes urbaines denses dans les opérations d'ensemble à vocation d'habitat, tout en créant des espaces d'intimité permettant d'assurer un cadre de vie de qualité ;
- Veiller à l'insertion urbaine et à l'intégration paysagère des futures opérations et futures constructions ;
- Poursuivre la diversification des modes de déplacement.

Justification du zonage

La délimitation du secteur 2AUB est réalisée de façon équilibrée, en fonction des objectifs de production de logements déclinés au sein du PADD, des potentialités foncières identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et de l'objectif de densité minimal retenu. La localisation des deux secteurs d'extension au sud du bourg, en continuité de l'enveloppe urbaine, traduit la volonté de la commune de mettre en œuvre une gestion économe du foncier et de modérer la consommation de l'espace. Il s'agit de permettre un développement urbain en épaisseur pour combler l'urbanisation qui s'est implantée le long des voies plutôt que linéaire afin de limiter l'étalement urbain. Par ailleurs, la commune a fait le choix de classer ces secteurs en 2AUB pour garder la maîtrise et se donner le temps de réfléchir à la stratégie d'aménagement souhaitée pour l'unique extension du tissu urbain du territoire.

La surface du secteur 2AUB est de **1,69 ha**. Le secteur correspond à une partie du secteur 2AU à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat inscrit en réserve foncière dans le PLU antérieur. Il s'agissait d'un secteur d'urbanisation à long terme, du fait de sa superficie relativement importante et de sa situation sur des terrains encore agricoles. Sa surface a été réduite pour s'inscrire dans la trajectoire pour la réduction de l'artificialisation des sols.

Par ailleurs, une bande d'une largeur de 7 mètres a été prise en compte entre la limite de la zone 2AUB et les parcelles limitrophes sur la limite est qui sont exploitées aujourd'hui afin de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

Les secteurs 2AU se situent à proximité des voies publiques et réseaux d'eau potable et d'électricité. Ils pourront être raccordés à l'assainissement collectif. Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle si la nature des sols le permet. Ainsi, dès sa conception, le porteur de projet devra intégrer les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que les dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet. Par ailleurs, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient que les aménagements soient conçus de façon à limiter l'imperméabilisation. Les secteurs 2AUB sont localisés en dehors des secteurs affectés par les servitudes d'utilité publique ou des contraintes techniques (zones humides, espaces boisés classés, recul imposé vis-à-vis des routes départementales, isolement acoustique au voisinage des infrastructures de transports terrestres, ...).

Délimitation du secteur 2AUB (étiquettes correspondant au PLU antérieur et aplat de couleur correspondant au projet de PLU)



Justification du règlement

Le secteur 2AUB a pour vocation de permettre une urbanisation à dominante d'habitat à long terme. N'étant pas ouvert immédiatement à l'urbanisation, le règlement écrit n'est pas détaillé pour ce secteur. Une procédure d'évolution du PLU sera nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation ces secteurs 2AUB, ce qui engendrera un reclassement desdits secteurs en 1AUB et la définition de dispositions réglementaires applicables au secteur 1AUB.

En conséquence, l'ensemble des occupations et utilisations est interdit afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation des secteurs. Seules les constructions ayant la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ou à la protection contre les risques et de ne pas remettre en cause les possibilités d'aménagement ultérieur de la zone.

L'article 2 ne permet que les affouillements et exhaussements de sols liés ou nécessaires à des travaux de réseaux et d'espace public, à la sécurité incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à toutes autres occupations et utilisations autorisées dans la zone, la création ou l'extension des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif, les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions et l'aménagement de liaisons douces.

Aucune disposition applicable au secteur 2AUB n'est réglementée.

Complémentarité entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur 2AUB, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « continuités écologiques » permettant d'articuler la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques avec le développement urbain du bourg. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Elles permettent tout de même une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols.

Conformément à l'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme, l'ensemble des secteurs 1AU doivent être couverts par une OAP sectorielle qui déclinent des principes d'aménagement concernant notamment l'accessibilité et les déplacements sur le secteur, l'organisation de l'urbanisation, la préservation ou le renforcement de la végétalisation. Quand bien même le choix a été fait de classer ces secteurs en 2AUB, la commune a souhaité engagé une réflexion qui a été traduite au sein d'une OAP sectorielle. Cette OAP pourra être reprise et modifiée lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces.

5. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Conformément à l'article R. 151-22 du Code de l'urbanisme, « *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* ».

Dans le PLU de Pommeret, la zone agricole ne comprend aucun secteur.

1. LA ZONE AGRICOLE

Caractéristiques de la zone agricole

La zone A correspond aux parties du territoire affectées strictement aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elle couvre des espaces ouverts constitués de parcelles cultivées, des espaces bâtis correspondant à des bâtis agricoles mais aussi des hameaux ou des bâtiments d'habitat diffus.

L'ensemble de la zone agricole représente 1 028,67 ha, soit près de 75,9 % du territoire communal.

Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Permettre l'installation, le maintien et le développement des activités agricoles au sein des espaces ruraux, en garantissant notamment les possibilités d'extension et de modernisation nécessaires à la pérennité et au développement des exploitations agricoles en activité, tout en prévenant les conflits d'usage et les nuisances vis-à-vis des tiers ;
- Encourager et permettre la diversification de l'activité agricole ainsi que la valorisation directe des activités des exploitations agricoles (transformation et vente sur site, etc.), sous réserve d'être compatible avec les zones d'habitat ;
- Permettre le développement et valoriser la vente directe de produits locaux ;
- Maintenir la quiétude des sites d'exploitation agricole, en veillant à prendre en compte les enjeux agricoles dans le choix des secteurs d'urbanisation future, en interdisant l'installation de tiers au sein des périmètres sanitaires générés par certains bâtiments agricoles, en préservant des transitions entre urbanisation et terres agricoles et en limitant la consommation des espaces agricoles ;

Justification du règlement

La zone A a pour vocation de maintenir et développer les activités agricoles. Par défaut, les articles 1 et 2 du règlement écrit du PLU interdisent donc toutes les destinations et sous-destinations et toutes les occupations et utilisations du sol. La constructibilité en zone A est limitée afin de pérenniser la présence d'exploitations agricoles tout en veillant à ne pas augmenter les nuisances pour les habitations voisines. Aussi, sont admises, sous réserve de conditions cumulatives, les destinations et sous-destinations de constructions nécessaires à l'exploitation agricole et celles qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole : « exploitation agricole », « logement », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

Conformément à la vocation de la zone, le règlement autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime et les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. La formulation de cette disposition réglementaire vise à autoriser les constructions et installations liées à l'activité d'une exploitation agricole, ainsi que celles ayant un rôle complémentaire à l'exploitation et ayant pour support l'agriculture (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, etc.). Elle répond à l'objectif d'encourager et de permettre la diversification de l'activité agricole, ainsi que la valorisation directe des activités des exploitations agricoles. Selon la même logique, la sous-destination « artisanat et commerce de détail » est autorisée afin de permettre la réalisation de locaux de vente directe à condition qu'ils soient implantés sur l'exploitation agricole et dans la limite de 70 m² de surface de vente. Conformément à la prescription du SCoT d'intégrer les points de vente de producteurs agricoles dans une logique commerciale, le PLU soumet l'implantation de locaux de vente directe aux mêmes règles que les autres commerces (surface de vente limitée à 70 m²).

Au regard des pratiques existantes sur le territoire de Pommeret, il a été fait le choix d'autoriser sous conditions les abris pour animaux (non liés au siège d'une exploitation agricole) afin d'encadrer leur construction et d'éviter un mitage de l'espace agricole. Les conditions fixées dans le règlement écrit permettent de veiller à ce que les abris pour animaux soient utilisés uniquement à cette fin et que leur usage ne soit pas détourné. Ainsi, l'emprise au sol est limitée à 20 m² par unité foncière et au moins une des façades de l'abri doit être ouverte sur l'extérieur. Par ailleurs, il a été spécifié que l'abri doit être une construction légère sans fondation pour permettre un retour à l'état naturel du site après démantèlement.

Dans un souci de maîtrise de la consommation d'espace, le choix a été fait d'inscrire une disposition réglementaire restrictive pour encadrer les logements de fonction agricole. Ainsi, les logements sont admis sous réserve du respect de conditions cumulatives. Conformément à la charte « Construire en zone agricole dans les Côtes d'Armor », la création d'un logement est possible dans la limite d'un seul logement pour les exploitations individuelles et d'un logement par foyer pour les exploitations sociétaires, en limitant l'implantation à deux logements par site d'élevage nécessitant une présence permanente et à un seul logement par site d'exploitation dans les autres cas. La définition d'une norme chiffrée par type d'exploitation et non par exploitant agricole permet d'éviter la création d'un trop grand nombre de logements de fonction agricole sur un même site, et ainsi de s'assurer que leur usage ne soit pas détourné. Comme pour les habitations, le règlement écrit fixe une hauteur maximale pour ces constructions afin de garantir une insertion harmonieuse dans l'environnement bâti et paysager.

En application de l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme, le règlement écrit du PLU permet dans la zone A les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes, lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation agricole, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La hauteur des extensions est limitée à celle du bâtiment principal afin de s'assurer d'une intégration paysagère harmonieuse dans l'environnement. Cette règle de hauteur est accompagnée d'une limitation de l'emprise au sol du bâtiment principal (construction existante + extension) à 150 m² sur l'unité foncière. Cette surface intègre les extensions déjà autorisées dans les dix années qui précèdent l'approbation du présent PLU et depuis l'approbation du présent PLU. Selon la même logique, la hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et l'emprise au sol cumulée des annexes ne peut pas excéder 50 m² (hors piscine). Cette surface intègre les annexes déjà autorisées dans les dix années qui précèdent l'approbation du présent PLU et depuis l'approbation du présent PLU. L'inscription d'une norme chiffrée pour réglementer l'emprise au sol cumulée des annexes est notamment un moyen d'éviter la réalisation successive d'annexes ou que l'usage de l'annexe soit détourné pour créer une nouvelle habitation. En outre, une distance maximale de 15 mètres entre le bâtiment principal et l'annexe a été définie pour lutter contre le mitage de l'espace agricole et l'imperméabilisation des sols.

Conformément aux orientations du PADD, la commune de Pommeret souhaite permettre l'évolution du bâti existant en autorisant le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural et/ou patrimonial et de maintenir et poursuivre la dynamique touristique de la commune en soutenant le développement d'une offre d'hébergement touristique. Ainsi, afin de mobiliser les bâtiments n'ayant plus d'usage agricole et dans un but de sauvegarde du patrimoine architectural de qualité, les changements de destination sont autorisés à condition d'être identifiés sur le plan de zonage (cf. Les dispositions applicables à l'ensemble des zones – Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme). La nouvelle destination de ces bâtiments peut être le logement ou l'hébergement touristique.

Afin de traduire réglementairement l'objectif du PADD de favoriser la création de liaisons douces entre les différents modes de déplacement et de poursuivre le développement d'un réseau de cheminements doux en lien avec un tourisme vert, l'article 2 autorise sous conditions les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.

Les règles définies pour la zone A en matière d'occupation et d'utilisation des sols permettent de répondre aux orientations et objectifs du PADD visant à pérenniser et soutenir l'activité agricole et à accompagner l'évolution des systèmes d'exploitation agricole. En vertu de l'objectif de pérenniser et soutenir l'activité agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments agricoles, d'emprise au sol pour les bâtiments agricoles, ni de règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ou de règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Le règlement écrit impose pour les nouvelles constructions ayant une sous-destination « logement » de s'implanter soit à l'alignement des constructions existantes soit en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Les autres constructions doivent s'implanter en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur. Par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions est libre. Par ailleurs, une distance

maximale de 50 mètres est imposée entre le logement de fonction et le bâtiment principal de l'exploitation auquel il est lié afin d'éviter une diffusion des logements de fonction au sein de la zone agricole.

Les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont été rédigées de sorte à préserver le patrimoine bâti ancien garant de l'identité du territoire et à mettre en valeur les caractéristiques du bâti. Le règlement du PLU favorise la réalisation de clôtures avec des végétaux d'essences locales afin de garantir une perméabilité des clôtures, et ainsi le passage de la faune et l'écoulement des eaux.

Selon la logique poursuivie dans les zones urbaines, des règles sont édictées concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions afin de préserver l'identité paysagère des espaces agricoles du territoire et pour limiter le phénomène de ruissellement des eaux pluviales. Il s'agit d'assurer le maintien du patrimoine naturel végétal (notamment les arbres de haute tige) et de privilégier les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol. Par ailleurs, l'obligation de réaliser un traitement végétalisé des abords des bâtiments agricoles visent à assurer leur insertion dans le paysage et à minimiser leur impact visuel.

Complémentarité entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein de la zone A, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « continuités écologiques » permettant d'articuler la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques avec le développement urbain du bourg. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Elles permettent tout de même une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols.

Aucune OAP sectorielle ne couvre un secteur de la zone A.

6. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Conformément à l'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme, « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.».

Dans le PLU de Pommeret, la zone naturelle comprend trois secteurs :

- le secteur Nhp, secteur de protection des ensembles patrimoniaux ;
- le secteur Ne, secteur destiné à accueillir des installations d'épuration des eaux usées en contexte naturel ;
- le secteur Npv, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant à un projet photovoltaïque.

1. LA ZONE NATURELLE

Caractéristiques de la zone naturelle

La zone N correspond aux parties du territoire affectées strictement aux activités forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elle couvre des espaces naturels à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel.

L'ensemble de la zone naturelle représente 206,63 ha, soit près de 15,2 % du territoire communal.

Mise en œuvre du PADD

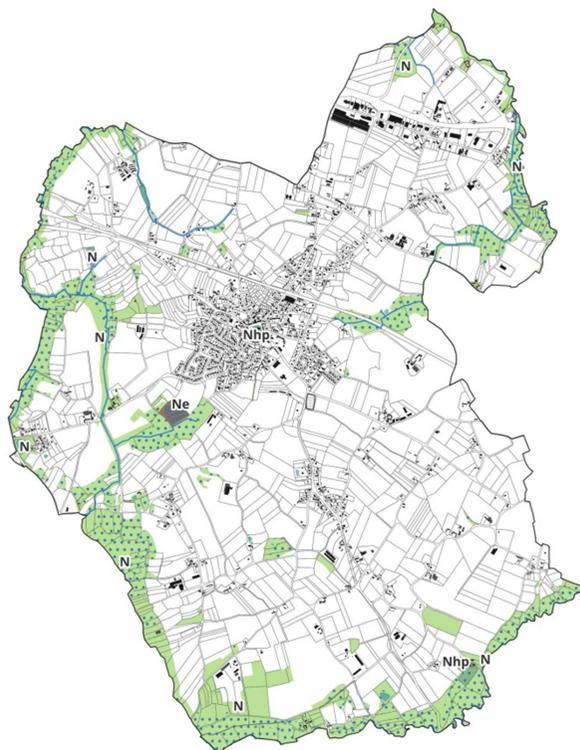
Objectifs poursuivis :

- Protéger les espaces naturels et la biodiversité (trame bocagère, cours d'eau, réseau de zones humides, ...) ;
- Poursuivre le développement d'un réseau de cheminements doux en lien avec un tourisme vert, permettant de relier les différents éléments patrimoniaux présents sur la commune ;
- Permettre, sous conditions, le changement de destination dans les espaces agricoles et naturels en faveur d'hébergement touristique.

Justification du zonage

La délimitation de la zone N s'appuie sur un travail d'inventaire des milieux naturels présents sur le territoire communal de Pommeret. Elle comprend les réservoirs de biodiversité, les boisements, les zones humides. Afin de conforter la vocation de la zone N et de répondre aux objectifs inscrits dans le PADD, un travail de vérification a été réalisé pour s'assurer qu'aucun bâtiment agricole n'était classé en zone naturelle.

Délimitation de la zone N (étiquettes correspondant au PLU antérieur et aplat de couleur correspondant au projet de PLU)



Justification du règlement

La zone N vise à répondre aux objectifs de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de protection de la richesse des milieux naturels. La constructibilité et les dispositions réglementaires applicables à la zone N sont, pour la plupart, similaires à celles de la zone A. Les droits à construire sont également limités au sein de la zone N.

La différence majeure résulte de l'interdiction d'implanter de nouvelles exploitations agricoles en zone N. En effet, la volonté est de préserver les espaces naturels en évitant notamment l'implantation de nouvelles exploitations agricoles. Par ailleurs, conformément aux possibilités offertes par le Code de l'urbanisme, les constructions ayant la sous-destination « exploitation forestière » sont autorisées sous conditions au sein de la zone N.

La réglementation concernant l'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques est plus souple étant donné les droits à construire très limités au sein de la zone N. Ainsi, l'implantation des constructions et aménagements nouveaux est libre. L'implantation des constructions est également libre par rapport aux limites séparatives (comme en zone A).

Au-delà, les règles de constructibilité sont identiques à celles régissant la zone A.

Complémentarité entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein de la zone N, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « continuités écologiques » permettant d'articuler la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques avec le développement urbain du bourg. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Elles permettent tout de même une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols.

Aucune OAP sectorielle ne couvre un secteur de la zone N.

2. LE SECTEUR NHp

Caractéristiques du secteur NHp

Le secteur NHp correspond à des ensembles dont les constructions et leurs abords présentent un intérêt patrimonial.

Sur le territoire de la commune de Pommeret, il a été identifié deux secteurs NHp :

- l'ensemble urbain dans le centre-bourg constitué par l'église, le manoir de Frecheclos et son parc (ces deux derniers étant déjà protégés par une protection au titre des sites classés) ;
- l'ensemble rural au sud-est de la commune constitué par l'église Notre Dame de la rivière, l'ancien presbytère qui la jouxte et le petit bois qui l'entoure.

La surface du secteur NHp est de **2,81 ha**.

Mise en œuvre du PADD

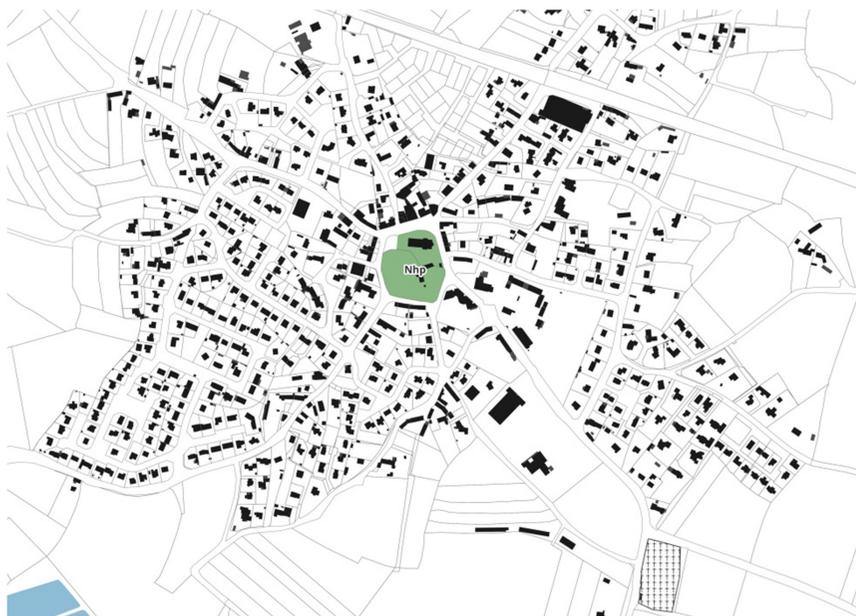
Objectifs poursuivis :

- Permettre l'évolution du bâti existant en favorisant la réhabilitation du bâti ancien, en permettant l'évolution des habitations par des extensions et annexes au sein du tissu diffus et en permettant le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural et / ou patrimonial, pour valoriser ces bâtiments et les préserver ;
- Assurer la protection du patrimoine, tout en permettant sa réhabilitation : patrimoine historique, religieux, rural (bâti rural traditionnel), petit patrimoine, etc.

Justification du zonage

La délimitation du secteur NHP a été reprise du PLU antérieur.

Délimitation du secteur NHP (étiquettes correspondant au PLU antérieur et aplat de couleur correspondant au projet de PLU)



Ensemble urbain Nhp constitué par l'église, le manoir de Frecheclos et son parc



Ensemble rural constitué par l'église Notre Dame de la rivière, l'ancien presbytère qui la jouxte et le petit bois qui l'entoure

Justification du règlement

Le secteur Nhp vise à préserver des ensembles naturels et bâtis présentant une valeur patrimoniale et paysagère. Aussi, l'article 1 n'autorise que les extensions mesurées des habitations existantes, sous réserve du respect de conditions cumulatives. L'extension mesurée est possible dès lors qu'elle respecte la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés.

Les droits à construire sont similaires à ceux de la zone N (implantation des constructions, emprise au sol, hauteur des constructions, ...).

Complémentarité entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur Nhp, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « continuités écologiques » permettant d'articuler la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques avec le développement urbain du bourg. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Elles permettent tout de même une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols.

Aucune OAP sectorielle ne couvre un secteur Nhp.

3. LE SECTEUR NE

Caractéristiques du secteur Ne

Le secteur Ne correspond au secteur destiné à accueillir les installations d'épuration des eaux usées en contexte naturel. Un seul secteur Ne a été délimité sur la commune de Pommeret, il se situe au sud-ouest du bourg.

La surface du secteur Ne est de **2,29 ha**.

Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Adapter le niveau d'équipements et de services aux perspectives d'évolution démographique, en permettant le maintien et l'accueil de nouveaux équipements et services au sein du bourg ;
- Prendre en compte la desserte actuelle en réseaux (eau potable, électricité, etc.) pour le choix des secteurs de développement et prévoir une desserte en réseaux adaptée au développement urbain envisagé (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, etc.).

Justification du zonage

La délimitation du secteur Ne a été reprise du PLU antérieur. La station d'épuration a reçu un classement spécifique afin de permettre sa mise aux normes et son extension.

Délimitation du secteur Ne (étiquettes correspondant au PLU antérieur et aplat de couleur correspondant au projet de PLU)



Justification du règlement

Le secteur Ne vise à accueillir les installations de traitement des eaux usées. Aussi, l'article 1 n'autorise que la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

Les droits à construire sont similaires à ceux de la zone N (implantation des constructions, emprise au sol, hauteur des constructions, ...).

Complémentarité entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur Ne, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « continuités écologiques » permettant d'articuler la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques avec le développement urbain du bourg. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Elles permettent tout de même une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols.

Aucune OAP sectorielle ne couvre un secteur Ne.

4. LE SECTEUR Npv

Caractéristiques du secteur Npv

Le secteur Npv est destiné à accueillir un projet photovoltaïque sur le site d'une ancienne décharge. Il se situe à l'ouest de la commune.

La surface du secteur Npv est de **0,65 ha**.

Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Promouvoir les énergies renouvelables en le conciliant avec les autres enjeux du territoire (paysage, écologie, consommation d'espaces, monde agricole, habitat, etc.).

Justification du zonage

Le secteur Npv était classé en zone naturelle dans le PLU antérieur. Etant donné qu'il s'agit d'une ancienne décharge, le site ne peut accueillir que des usages spécifiques. C'est la raison pour laquelle il a été ciblé pour accueillir un projet photovoltaïque.

Délimitation du secteur Npv (étiquettes correspondant au PLU antérieur et aplat de couleur correspondant au projet de PLU)



Justification du règlement

Le secteur Npv a pour objectif d'accueillir un projet photovoltaïque. Aussi, l'article 1 n'autorise que la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et l'article 2 autorise les constructions, installations et aménagements liés à la production, l'exploitation et la maintenance d'une centrale photovoltaïque au sol, sous réserve d'une bonne intégration paysagère, et les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'installation des structures et des constructions nécessaires aux installations photovoltaïques au sol.

Les droits à construire sont similaires à ceux de la zone N (implantation des constructions, emprise au sol, hauteur des constructions, ...). Concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, il a été ajoutée une disposition réglementaire afin de veiller à l'insertion paysagère des installations et leur impact sur les zones d'habitations et sur l'activité agricole. Une étude préalable devra être réalisée afin de qualifier la qualité agronomique des terres et l'impact environnemental des aménagements projetés.

Complémentarité entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur Npv, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « continuités écologiques » permettant d'articuler la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques avec le développement urbain du bourg. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Elles permettent tout de même une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols.

Aucune OAP sectorielle ne couvre un secteur Npv.

7. TABLEAU DE SYNTHÈSE DES SURFACES

| | Zones et secteurs du PLU | Superficie en ha |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------|
| Zone urbaine (U) | U | 113,34 |
| Secteur urbain correspondant au centre-bourg historique à vocation d'habitat | UA | 3,29 |
| Secteur urbain périphérique à vocation principale d'habitat | UB | 50,66 |
| Secteur urbain périphérique au nord de la voie ferrée et à proximité de la zone artisanale à vocation principale d'habitat | UC | 14,29 |
| Secteur urbain au sein de l'espace rural | UH | 12,48 |
| Secteur urbain à vocation principale d'équipements d'intérêt général | UE | 5,33 |
| Secteur urbain à vocation principale d'activités économiques | UY | 20,54 |
| Secteur urbain correspondant à l'emprise ferroviaire | UF | 6,75 |
| Zone à urbaniser (AU) | | 5,87 |
| Secteur à urbaniser à long terme à vocation principale d'habitat | 2AUB | 1,69 |
| Secteur à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'équipements d'intérêt général | 1AUE | 1,24 |
| Secteur à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'activités économiques | 1AUY | 2,94 |
| Zone agricole (A) | | 1082,67 |
| Secteur agricole | A | 1082,67 |
| Zone naturelle et forestière (N) | | 206,63 |
| Secteur naturel | N | 200,88 |
| Secteur de protection des ensembles patrimoniaux | Nhp | 2,81 |
| Secteur destiné à accueillir des installations d'épuration des eaux usées en contexte naturel | Ne | 2,29 |
| Secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) correspondant à un projet photovoltaïque | Npv | 0,65 |

Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1. LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES 10 DERNIERES ANNEES

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ». Cette analyse est expliquée dans le Tome 1 du Rapport de Présentation du présent PLU.

L'objectif de modération d'espaces, et surtout de réduction chiffrée, a été renforcé par la loi Climat et Résilience.

D'après les données du MOS de la région Bretagne, la consommation d'espaces **sur la période 2011-2021** représente **13,12 hectares** sur l'ensemble du territoire de la commune de Pommeret, soit une moyenne de 1,31 hectare par an. Ci-dessous un tableau récapitulatif de la consommation de l'espace par poste :

| Surface consommée à vocation d'habitat sur la période 2011-2021 | Surface consommée à vocation d'activités économiques sur la période 2011-2021 | Surface consommée à vocation d'infrastructures & équipements sur la période 2011-2021 | Surface consommée à vocation d'urbain mixte (dont terrain vacant) sur la période 2011-2021 |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7,58 ha | 3,88 ha | 1,08 ha | 0,58 ha |

2. JUSTIFICATIONS DU PROJET AU REGARD DES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

Cette partie vise à justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Pommeret au regard des dynamiques démographiques et économiques du territoire local.

1. Justifications du projet au regard des dynamiques démographiques

Les objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain pris par la commune de Pommeret ont été fixés en fonction d'un objectif démographique d'environ **2 357 habitants à atteindre à l'horizon 2033**. C'est un objectif volontariste afin de maintenir une croissance démographique positive et dynamique, en accord avec les objectifs du SCoT de garantir un développement démographique équilibré sur le territoire du Pays de Saint-Brieuc et de maintenir une dynamique forte du secteur urbain de Lamballe-Armor (qui comprend la commune de Pommeret). La surface urbanisable en extension a été limitée afin de répondre aux besoins générés par ces dynamiques tout en conservant le cadre de vie qualitatif. Les potentialités foncières au sein du tissu urbain déjà constitué et les potentiels logements créés par un changement de destination ont été pris en compte pour modérer cette consommation d'espace en extension sur la commune.

Le calcul du besoin foncier en extension est détaillé ci-dessous :

Pour déterminer le besoin foncier en extension et de pouvoir calibrer au mieux le développement de la nouvelle offre en logements, il est nécessaire d'estimer les besoins en logements du territoire pour maintenir le nombre d'habitants actuels ainsi que pour accueillir les nouveaux habitants.

Données à prendre en compte :

- La **projection démographique** est de l'ordre de **+ 0,8 % / an à horizon 2033**. Aussi, ce sont environ **282 habitants supplémentaires** à accueillir, engendrant un besoin de **115 logements** à créer.
- Le **renouvellement du parc de logements** Il s'agit de prendre en compte les mécanismes d'évolution du bâti existant sur une période donnée et d'analyser leurs effets sur le parc de logements. Ces évolutions peuvent entraîner la suppression de logements. C'est le cas notamment des démolitions ou abandons de logements, des regroupements de plusieurs logements en un seul mais aussi des changements de destination de l'habitation vers une autre vocation. A l'inverse, le renouvellement du parc peut être producteur de logements. C'est le cas du changement de destination d'une construction à vocation agricole par exemple vers l'habitation ou encore de la division d'un grand logement en plusieurs logements de taille plus réduite. En l'occurrence le renouvellement du parc a nécessité **7 logements** sur la période 2012 – 2017.

Commune de Pommeret

Révision du Plan Local d'Urbanisme – Rapport de Présentation

- Le **desserrement des ménages**, sera le phénomène le plus consommateur de logements. En effet, la commune se base sur l'hypothèse que le nombre moyen de personnes par ménage va poursuivre sa tendance actuelle à la baisse, tendance observée également à l'échelle nationale. En 2017, la taille des ménages sur Pommeret était de 2,52 personnes. Entre 2012 et 2017, **6 logements** ont été nécessaires par le desserrement des ménages sur le territoire de Pommeret.
- La **variation du parc de logements vacants** est calculée selon l'hypothèse d'une très légère baisse du taux de vacance. Sur le territoire de Pommeret, le taux de vacance avait augmenté entre 2012 et 2017, passant de 40 à 42 de logements vacants. Entre 2012 et 2017, **2 logements** ont été consommés par l'augmentation du parc de logements vacants
- La **variation du parc de résidences secondaires** est également calculée selon l'hypothèse d'une légère baisse du taux de résidences secondaires. Sur le territoire de Pommeret, le taux de résidences secondaires a diminué entre 2012 et 2017, passant de 2,4 % à 2,1 %. Entre 2012 et 2017, **2 logements** ont été produits par la diminution du parc de résidences secondaires.

Récapitulatif des variations entre 2012 et 2017 sur la commune de Pommeret

| | |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Point mort : besoin en logements pour le maintien de la population | Lié au renouvellement du parc de logements : + 7 logements |
| | Lié au desserrement des ménages : + 6 logements |
| | Lié à la variation des logements vacants : + 2 logements |
| | Lié à la variation des résidences secondaires : - 2 logements |

Au regard de ces variations observées sur la période 2012-2017, le besoin en logements pour maintenir la population de Pommeret à l'horizon 2033 s'élèverait à environ **35 logements**, soit environ 3,5 logements par an. Quant au nombre de logements à produire pour accueillir la nouvelle population, il atteint **115 logements**.

Toutefois, **les projets en cours entre 2017 et 2023 s'élèvent à 76** (prise en compte des PC déposés dans le cadre du lotissement communal « Le Courtil Saint-Père).

De ce fait, ce sont **74 logements qui devront être, soit une production annuelle de 7 logements**.

Hypothèse de développement pour 2023-2033 et le calcul du point mort sur la commune de Pommeret

| | Point "zéro" (2017) | 2023 2033 |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------|--------------|
| Démographie | | |
| Objectif de population à l'échéance | 2 075 | 2 357 |
| Population supplémentaire par rapport à 2017 | | 282 |
| Taux d'évolution annuel entre 2017 et l'échéance | 0,48 % | 0,80 % |
| Projection taille des ménages | 2,52 | 2,45 |
| Besoins en logements | | |
| Pour accueillir la nouvelle population | | 115 |
| Point-mort | | 35 |
| <i>dont desserrement des ménages</i> | 6 | 24 |
| <i>dont renouvellement du parc</i> | 7 | 7 |
| <i>dont variation du parc de logements vacants</i> | 2 | 3 |
| <i>dont variation du parc de résidences secondaires</i> | -2 | 1 |
| Total des besoins en logements sur la période 2017 - 2033 | | 150 |
| <i>dont logements construits entre 2017 et 2023</i> | | 76 |
| Besoins en logements entre 2023 - 2033 | | 74 |

Le maintien de la population actuelle ainsi que l'accueil de cette population nouvelle nécessitent la production d'environ 74 logements à l'horizon 2033, soit près de 7 logements par an (conformément aux objectifs du PLH 2020-2025 qui prévoit un objectif de 42 logements à produire pour la commune de Pommeret sur les 6 ans de PLH).

Rappel du potentiel d'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine :

La commune de la Pommeret s'est fixée dans son PADD un objectif de 40 % de production globale de nouveaux logements en densification par la mobilisation de dents creuses et de parcelles densifiables au sein du bourg, par la remobilisation de logements vacants, par des opérations de renouvellement urbain ou encore par le biais de changement de destination.

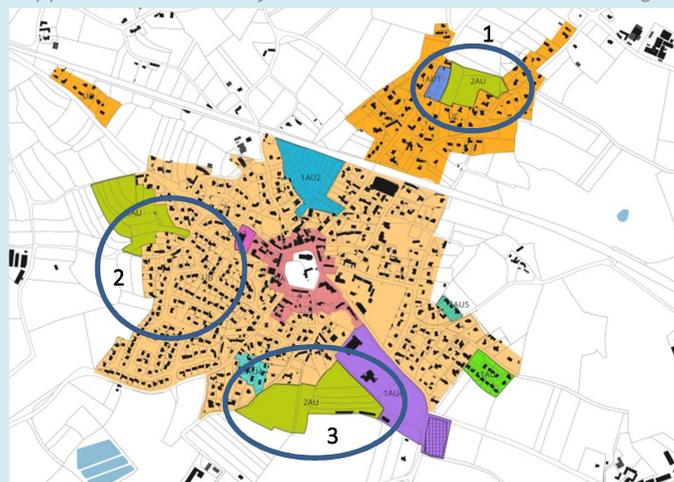
Comme indiqué dans le Tome 1 du Rapport de présentation, le potentiel d'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine représente **40 logements**.

Calcul du besoin foncier en extension :

Pour atteindre l'objectif de 2 357 habitants à l'horizon 2033, de faire face au desserrement des ménages, ... il est donc nécessaire de construire **30 nouveaux logements** dans des secteurs en extension, **et ainsi de mobiliser près de 1,7 ha** (en prenant en considération l'objectif de densité minimal de 18 logements à l'hectare inscrit dans le PADD).

Historique du choix de la zone en extension à vocation d'habitat :

Rappel des zones AU définies au PLU antérieur – zoom bourg :



Critères pris en compte pour l'étude des possibles secteurs d'extension à vocation habitat (critères validés avec la commune) :

- Enjeux physiques : Topographie, Occupation du sol, Hydrographie
- Enjeux paysagers : Perception visuelle (covisibilité...), Frange, Patrimoine paysager
- Enjeux urbains : Localisation par rapport au centre-bourg, Accès, Desserte par les réseaux, Patrimoine bâti
- Enjeux fonciers : Nombre de parcelles, propriété publique ou privée
- Enjeux agricoles : Proximité avec une exploitation, Parcelle exploitée, Impact sur l'activité agricole
- Enjeux servitudes : Servitude d'Utilité Publique, Zone de Protection au titre de l'archéologie
- Enjeux environnementaux : Zone humide, Habitats naturels faune/flore, Patrimoine naturel reconnu, Trame Verte et Bleue, Risques, Nuisances

Ces différents secteurs ont été analysés et questionnés en réunion de travail au regard d'un faisceau de critères, en particulier les trois secteurs classés en 2AU dans le PLU antérieur. Le secteur d'extension au nord du bourg (secteur 1) et le secteur en extension au sud du bourg (secteur 3) avaient été jugés plus pertinentes en termes d'organisation urbaine et d'intérêt collectif, d'autant plus qu'un certificat d'urbanisme opérationnel avait été déposé sur la zone 1AU à côté du secteur 1. Le secteur 3 apparaissait intéressant à urbaniser puisqu'il est accessible par deux entrées ouest et est de la commune et est à proximité du centre-bourg. Le secteur 2 a été écarté par les membres de la commission urbanisme puisque sa faisabilité semblait plus compliquée au regard du nombre de propriétaires et la desserte en réseaux de ce secteur n'est pas assuré. Dans un premier temps, les membres de la commission urbanisme avaient donc retenu le secteur 1 et le secteur 3 pour un développement nord-sud de la commune et combler le tissu urbain déjà constitué.

Etant donné que la version du PADD débattu en Conseil Municipal en 2022 retenait une enveloppe en extension à vocation d'habitat de 4,7 hectares, le secteur 1 classé en 2AU dans le PLU antérieur situé au nord du bourg avait été repris dans le projet de PLU. Suite l'adoption d'une nouvelle version du PADD en 2023 qui ne retient plus qu'une surface de 2 ha en extension à vocation d'habitat, ce secteur a été reclassé en zone agricole puisqu'il est moins opportun pour le développement urbain de la commune en raison de sa distance avec le centre-bourg et son offre en équipements, commerces et services de proximité. Par ailleurs, les membres de la commission urbanisme ont fait le choix de classer le secteur 3 en 2AUB pour garder la maîtrise et se donner le temps de réfléchir à la stratégie d'aménagement souhaitée.

Focus stratégie foncière Lamballe Terre & Mer :

Pour ce faire, Lamballe Terre & Mer a fait le choix d'établir avec toutes les communes membres une stratégie foncière pour la période 2021-2031. Inscrite dans une approche globale allant du SRADDET régionale au PLU communal en passant par le SCoT du Pays de Saint-Brieuc, la stratégie foncière a pour vocation de donner la possibilité du territoire dans son ensemble de combiner ces trois impératifs. Elle consiste à répartir le foncier, à partir de la programmation arrêtée par le SCoT, entre les différentes zones d'activités économiques du territoire, et pour la réalisation d'équipements communautaires et communaux.

La mise en œuvre d'une stratégie foncière à l'échelle de Lamballe Terre & Mer est une opportunité pour le territoire de réduire la consommation des terres agricoles et de répondre à l'objectif « zéro artificialisation nette ».

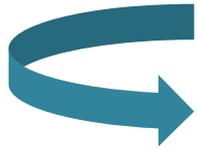
Une première répartition de l'enveloppe foncière a été réalisée à l'échelle de la région Bretagne à travers le SRADDET. Cette enveloppe foncière prévue par le SRADDET pour la période 2021-2031 a ensuite été répartie à travers le SCoT à l'échelle du Pays de Saint-Brieuc entre les neuf secteurs géographiques qui composent le territoire du SCoT du Pays de Saint-Brieuc. Ainsi, pour chaque secteur géographique, sont fixés pour la période 2021-2031 un nombre de logements à produire, le taux de nouveaux logements qui doivent être produits en renouvellement urbain, et la densité minimale en extension. Le secteur géographique est l'échelle retenue pour rendre compte du respect de la trajectoire. La stratégie foncière de Lamballe Terre & Mer prend acte du SCoT du Pays de Saint-Brieuc arrêté le 16 février 2024, elle donne une répartition des hectares pour les vocations habitat, économie et équipements.

Concernant l'habitat, pour le secteur urbain de Lamballe, il est estimé 1 760 logements à produire pour le secteur urbain de Lamballe (dont 430 pour les communes hors du pôle urbain de Lamballe-Armor). Par ailleurs, il est prévu une part de 40 % de logements à produire en renouvellement urbain pour les communes hors du pôle urbain de Lamballe-Armor et un objectif de consommation maximale de foncier ENAF de 11 ha pour les communes hors du pôle urbain de Lamballe-Armor. Quand bien même le scénario de développement de la commune de Pommeret a été élaboré avant l'adoption de la stratégie foncière de Lamballe Terre & Mer, il s'inscrit dans la tendance des objectifs définis à l'échelle de son secteur géographique.

Pour synthétiser :

| Réponse aux besoins en logements neufs | | Besoins en foncier | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------|--|
| Scénario | | 4 | |
| Besoin en logements neufs pour 10 ans | | 74 | |
| Nombre de changements de destination répertorié | | 20 | |
| <i>Pourcentage de remobilisation</i> | | 20% | |
| Nombre de logements créés par changement de destination | | 4 | |
| Nombre de logements neufs dans l'enveloppe bâtie existante (bourg + STECAL) | Potentiel en dent creuse | 13 | |
| | Potentiel en densification | 17 | |
| | Potentiel en poches aménageables | 2 | |
| | Sites de renouvellement urbain faisant l'objet d'une OAP sectorielle | 8 | |
| | Nombre de logements total | 40 | |
| | Pourcentage logements neufs dans l'enveloppe bâtie | 54,1% | |
| Logements neufs à prévoir dans des secteurs à aménager [Besoins en logements neufs] - [Logements potentiels dans l'enveloppe bâtie] – [Nombre de changement de destination mobilisable] | | 30 | |
| Densité moyenne minimum en logements par ha dans les secteurs "en extension" | | 18 | |
| Total : surface en hectares à prévoir pour les secteurs nouveaux à aménager (E=C/D) | | 1,7 | |

74 logements nouveaux à réaliser



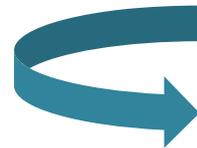
40 potentialités au sein du tissu urbain du bourg et des deux hameaux



4 potentialités par le changement de destination



30 logements à réaliser en extension de l'urbanisation



Application d'une densité de 18 logements / ha

Surface à prévoir en extension : 1,7 ha environ

2. Justifications du projet au regard des dynamiques économiques

La dynamique économique de Pommeret est principalement fondée sur la zone d'activités économiques intercommunale, située au nord du bourg, qui est reconnue comme un « parc d'activités structurant majeur » par le SCoT.

Lamballe Terre & Mer est un territoire attractif qui dispose d'un tissu économique varié accueillant des entreprises innovantes et renommées dans les domaines de l'industrie, de l'agroalimentaire, de la carrosserie industrielle. Il s'agit d'un territoire propice à l'entrepreneuriat. La communauté d'agglomération souhaite poursuivre cette dynamique dans le respect de la loi Climat et Résilience de 2021 afin d'assurer conjointement le maintien du foncier agricole, de la dynamique économique et du logement des populations.

Comme présenté précédemment, Lamballe Terre & Mer a fixé également une stratégie foncière pour le volet économie pour la période 2021-2031. La priorité du territoire est l'implantation des entreprises tertiaires et services dans les centralités et l'optimisation du foncier économique existant au sein des zones d'activités économiques (renouvellement urbain, densification, mutualisation des besoins). A savoir, que le potentiel de densification (sans nouvelle consommation ENAF / artificialisation en ha) pour le parc d'activités de Pommeret est estimé à 0,9 ha (source : SCoT du Pays de Saint-Brieuc en cours de révision).

Après évaluation des besoins et du potentiel de densification sans consommation d'ENAF, la programmation suivante des besoins en économie pour la période 2021-2031 a été établie :

| Catégorie de ZAE | Objectif maximum de programmation des besoins en extension pour la période 2021-2031 |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Parcs d'activités structurants majeurs | 54,5 ha |
| Parcs d'activités structurants EPCI | 13,5 ha |
| Parcs d'activités de proximité et sites isolés | 8,8 ha |
| TOTAL | 77 ha |

La zone d'activités de Pommeret est qualifiée de « parc d'activités structurant majeur ». La consommation projetée dans le SCoT est de 2,9 ha pour la période 2021-2031, enveloppe foncière qui a été reprise dans la stratégie foncière de Lamballe Terre & Mer. La surface de 2,9 ha prévue en extension à vocation d'activités économiques dans le PLU est donc conforme à cette consommation projetée.

3. MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Rappel : Les **objectifs chiffrés** de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le **PADD** de La Selle-en-Luitré sont les suivants :

- Réaliser plus de **40 %** des nouveaux logements en renouvellement urbain à l'horizon 2033 ;
- Limiter la consommation d'espaces à **2 hectares maximum** pour la vocation habitat pour les dix prochaines années ;
- Optimiser la consommation du foncier en définissant un objectif de densité minimal de **18 logements à l'hectare en renouvellement urbain comme en extension**.

Ces objectifs chiffrés ont été établis au regard des dynamiques démographiques et économiques et de la configuration actuelle de l'urbanisation de la commune de Pommeret. Le chiffre de 2 hectares pour la vocation habitat résulte du besoin en logements issu de la projection démographique réalisée à horizon 2033 et de la prise en compte du phénomène de desserrement des ménages, des logements vacants, etc. Suite à une mise à jour de l'analyse des potentialités foncières en 2024 (notamment au regard des données du MOS) et à l'intégration des potentiels logements produits par un changement de destination, la superficie maximale retenue dans le scénario de développement est finalement de 1,7 hectare mobilisable en extension urbaine. Cette superficie permet de répondre au besoin en logements générés par ces dynamiques.

Afin de modérer la superficie à mobiliser en extension urbaine, le potentiel de création de logements en renouvellement urbain (réhabilitation-rénovation, comblement de dents creuses, division parcellaire) et le potentiel de création de logements issu des bâtiments susceptibles de changer de destination ont été pris en compte en étant déduit du besoin final. Ainsi, 40 logements pourraient être réalisés en renouvellement urbain et 4 logements pourraient être produits via un changement de destination. Il reste donc 30 logements à réaliser en extension urbaine. En respectant une densité résidentielle minimale de 18 logements / ha en extension, **la surface à mobiliser est de 1,7 ha**. A savoir, la commune a fait le choix de classer les secteurs d'extension en 2AUB pour garder la maîtrise et se donner le temps de réfléchir à la stratégie d'aménagement souhaitée.

Le fait d'envisager la réalisation d'au moins 50 % des logements dans le cadre du renouvellement urbain (au-delà de l'orientation fixée dans le PADD) illustre également la volonté de la commune de modérer la consommation d'espace.

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------|
| Total envisagé à l'horizon 2033 dans le scénario de développement de Pommeret | 74 logements | 100 % |
| En renouvellement urbain & changement de destination | 44 logements | 59 % |
| En extension urbaine | 30 logements | 41 % |

En concertation étroite avec Lamballe Terre & Mer qui détient la compétence économie, la commune de Pommeret fait le choix de poursuivre une réelle stratégie de développement économique en confortant la zone d'activités pour assurer le maintien des activités économiques et leur offrir des possibilités d'évolution. La volonté de la commune est avant tout de qualifier et d'optimiser le fonctionnement de la zone d'activités. Pour développer l'attractivité de la zone d'activités, il est prévu dans le PLU une surface en extension à vocation d'activités économiques de 2,9 ha, surface conforme à la répartition du foncier par zones d'activités économiques inscrite dans la stratégie foncière de Lamballe Terre & Mer. A savoir, le PLU antérieur prévoyait un secteur 1AUY d'une surface de 3,01 ha et un secteur 1AUYpu d'une surface de 3,24 ha.

Pour rappel, selon les données du MOS, la consommation passée toutes vocations confondues est de 13,12 ha pour la période 2011-2021.

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dit loi Climat et résilience, fixe l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050. Dans un premier temps, pour atteindre l'objectif ZAN de 2050, l'objectif est de diviser par deux la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021.

Pour la commune de Pommeret, la consommation d'espaces potentielle future planifiée dans le PLU se répartit de la manière suivante :

- consommation future à vocation d'habitat de 1,7 ha ;
- consommation future à vocation d'équipements de 1,2 ha ;
- consommation future à vocation d'activités économiques de 2,9 ha.

Au total, la consommation d'espaces potentielle future planifiée toutes vocations confondues sur la durée de vie du PLU est de 5,8 ha, soit 0,58 ha / an.

A savoir que la consommation future à vocation d'équipements est de 1,2 ha. Néanmoins, le projet porté par la commune comprend la plantation d'un verger pour renforcer la biodiversité sur le site. L'ensemble du secteur 1AUE ne sera donc pas artificialisé.

Pour la période 2021-2031, il peut ainsi être estimé une consommation d'espaces potentielle future d'environ 5,5 ha (estimation de consommation de 0,25 ha depuis août 2021 selon les chiffres de Lamballe Terre & Mer et projection de 5,22 ha pour la période 2023-2031). La commune de Pommeret s'inscrit donc bien dans la tendance du zéro artificialisation nette en divisant par deux sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021.