

# COMMUNE DE POMMERET

## Département des Côtes d'Armor (22)

---



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Pièce n°2

# PRÉAMBULE

## LES OBJECTIFS ET LES PRINCIPES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

### ❖ Formaliser la politique de la collectivité à moyen terme

Constituant la **feuille de route de la commune**, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose la politique d'aménagement pour les 10 années à venir**. Il s'agit d'un document stratégique, destiné à l'ensemble des citoyens qui doit être clair et concis.

### ❖ Constituer une référence pour l'évolution du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables **constitue un référent pour la gestion future du PLU** dans la mesure où les choix de procédures (modification, révision, etc.) se feront sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale.

### ❖ Etre le lien de cohérence interne du document d'urbanisme

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables découle du diagnostic et des enjeux dégagés.

Le règlement (écrit et graphique) ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont élaborés en cohérence avec ce projet formalisé.

## LE CADRE JURIDIQUE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme.

- 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 [...] 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 .*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. ».*

## L'ARMATURE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Pommeret s'organise autour de **quatre grands axes**, déclinés chacun en plusieurs orientations. L'armature du Projet d'Aménagement et de Développement Durables permet d'apporter une réponse aux enjeux identifiés.

- 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 ;
- Le **deuxième axe** « Un dynamisme local à préserver et à renforcer » permet d'aborder les orientations du projet communal s'agissant du développement économique mais également de l'offre en commerces, équipements et services sur le territoire ;
- Le **troisième axe** « Une identité Pommeretoise à conserver » détaille les orientations relatives à la mise en valeur des paysages constituant le territoire communal. Cet axe répond notamment aux enjeux propres à la préservation du patrimoine architectural et naturel, à l'intégration paysagère des nouvelles constructions et opération, à la qualité des espaces publics et des entrées de villes ;
- Le **quatrième axe** « Des modes d'aménagement durables pour préserver l'environnement et le cadre de vie » fixe les objectifs relatifs au fonctionnement et à une gestion durables du territoire communal, tant du point de vue des déplacements que de la gestion des ressources et des risques.

# AXE 1

## UN DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ ET ÉQUILIBRÉ

Pour rappel, la commune compte 2 124 habitants en 2020. Entre 2014 et 2020, Pommeret a enregistré une croissance démographique modérée, avec une variation moyenne de la population de l'ordre de 0.50 % par an.

### OBJECTIF 1 : ACCOMPAGNER ET AJUSTER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE AU CONTEXTE COMMUNAL

- ➔ **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 :

- en assumant une croissance de la population de l'ordre de **0,80 % par an** ;
- en accueillant environ **282 habitants supplémentaires** sur la période 2017-2033, soit un total d'environ de 2 357 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.

### OBJECTIF 2 : DIVERSIFIER ET ADAPTER L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS

- ➔ **Répondre à l'objectif démographique fixé** en prévoyant la réalisation d'environ **74 logements sur les 10 ans du PLU** (c'est-à-dire sur la période 2023-2033). 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 :

- 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**.

- ➔ **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.

### OBJECTIF 3 : MODÉRER LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

- ➔ **Limitier 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 :

- Consommation d'espace prévue à **vocation principale d'habitat** : environ **2,0 hectares maximum** pour les 10 prochaines années, soit une réduction de près de **80 % par rapport à la période précédente**, pour la vocation habitat ;
- Consommation d'espace prévue à **vocation principale économique** : environ **2,9 hectares maximum** pour les 10 prochaines années ;
- Consommation d'espace prévue à vocation principale d'équipements : environ **1,2 hectare maximum** 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 fixant 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.

## AXE 2

### UN DYNAMISME LOCAL À PRÉSERVER ET À RENFORCER

#### OBJECTIF 1 :

#### DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ET L'EMPLOI SUR LA COMMUNE

- ⇒ **Soutenir le dynamisme commercial au sein du centre-bourg**
  - ✓ 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.

#### OBJECTIF 2 :

#### SATISFAIRE LES BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

- ⇒ **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.

## OBJECTIF 3 : PÉRENNISER ET SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

---

- ➔ **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.

# AXE 3

## UNE IDENTITÉ POMMERETOISE À CONSERVER

### OBJECTIF 1 : PROTÉGER LES ESPACES NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ

- ➔ **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.

### OBJECTIF 2 : VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL CARACTÉRISTIQUE DE LA COMMUNE TOUT EN PERMETTANT SON ÉVOLUTION

- ➔ **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.

### OBJECTIF 3 : ENCOURAGER L'INNOVATION ET LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

- ➔ **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 de respect de l'identité locale, tout en laissant une part de liberté de création aux futurs acquéreurs et **permettant l'innovation architecturale.**
- ➔ **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.

#### OBJECTIF 4 : MAINTENIR ET POURSUIVRE LA DYNAMIQUE TOURISTIQUE DE LA COMMUNE

---

- ➔ 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.

# AXE 4

## DES MODES D'AMÉNAGEMENT DURABLES POUR PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

### OBJECTIF 1 : FAVORISER UN AMÉNAGEMENT DURABLE DES QUARTIERS

- ➔ **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**.

### OBJECTIF 2 : ORGANISER ET AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

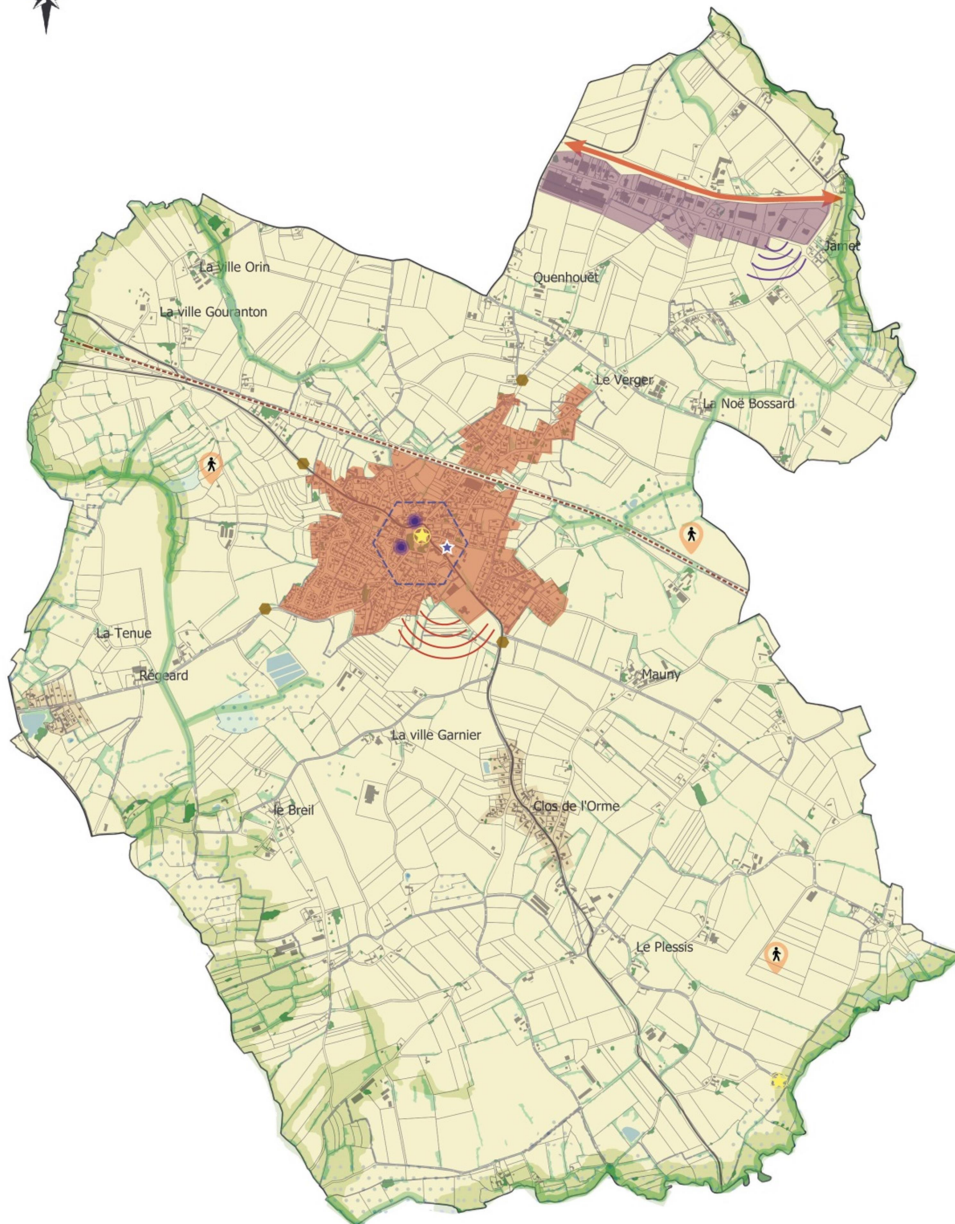
- ➔ **Poursuivre la diversification des modes de déplacement**.
- ➔ **Favoriser la création de liaisons douces entre les différents modes de déplacement** ainsi qu'entre les différents quartiers afin d'assurer une continuité des parcours sur le territoire communal.
- ➔ **Proposer des aménagements de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

### OBJECTIF 3 : PROTÉGER LES PERSONNES ET LES BIENS FACE AUX RISQUES

- ➔ **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 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.



# Cartographie du PADD



## Axe 1 : Un développement raisonné et équilibré

- Accueillir une nouvelle population au sein de l'enveloppe du bourg par la densification et le renouvellement urbain
- Accueillir une nouvelle population sur un secteur en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine
- Accueillir une nouvelle population au sein d'espaces déjà urbanisés en zone agricole

## Axe 2 : Un dynamisme local à préserver et à renforcer

### Les activités et l'emploi

- Conserver et conforter l'offre commerciale au sein du centre-bourg
- Conforter la zone d'activités économiques
- Développer la zone d'activités économiques

### L'offre en équipements

- Conserver et développer l'offre en équipements présente au sein du centre-bourg

### L'activité agricole

- Préserver les terres agricoles et permettre le développement des exploitations

## Axe 3 : Une identité pommeretoise à conserver

### Les espaces naturels et la biodiversité

- Protéger et renforcer les principaux corridors de biodiversité
- Protéger et renforcer la trame verte et bleue identifiée (enjeux important / majeur - source : ABI)
- Préserver et restaurer la végétation : haies et boisements
- Préserver les zones humides

### Le patrimoine architectural caractéristique

- Assurer la protection du patrimoine tout en permettant sa réhabilitation
- Assurer la qualité urbaine des entrées de ville

### Maintenir et poursuivre la dynamique touristique de la commune

- Poursuivre le développement d'un réseau de cheminements doux en lien avec le tourisme vert

## Axe 4 : Des modes d'aménagement durables pour préserver l'environnement et le cadre de vie

### Organiser et améliorer le fonctionnement urbain

- Proposer des aménagements de l'espace public favorisant la rencontre et les différents modes de déplacements

0 500 1 000 m