

LE VIEUX MARCHE

Côtes d'Armor (22)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement
Durables
//P.A.D.D//

2

Prescription	21 mars 2008
Arrêt	20 mars 2017
Approbation	03 avril 2018
Rendu exécutoire	

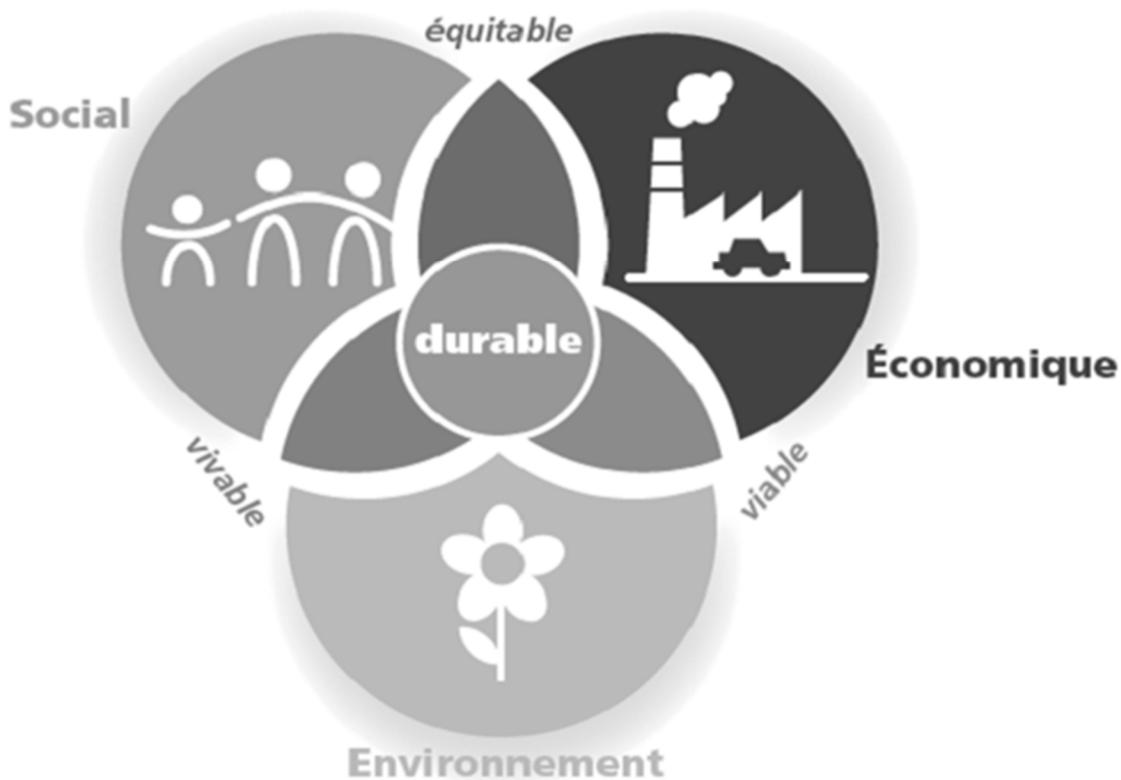


1. QU'EST-CE QUE LE DEVELOPPEMENT DURABLE ?

Le développement durable est « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ». En réalité est un développement durable celui qui répond de façon simultanée aux objectifs suivants :

- Protection de l'environnement et amélioration du cadre de vie
- Equité et cohésion sociale
- Efficacité économique

Cette notion de développement durable a été reprise en droit français et en particulier par le Code de l'urbanisme. Elle constitue aujourd'hui un des enjeux majeurs de la planification locale et elle doit guider les collectivités territoriales dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme. C'est à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme qu'est traduite cette notion de développement durable.





2. QU'EST-CE QUE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

2.1. Article L.151-2 du Code de l'Urbanisme

« Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

2.2. 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 communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

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

2.3. Article L.153-12 du Code de l'Urbanisme

« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »



LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1. AXE 1 : CONFORTER LE RENOUVEAU DE LA DEMOGRAPHIE COMMUNALE PAR LE RENFORCEMENT DES SERVICES A LA POPULATION ET PAR LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE NOUVELLE EN LOGEMENTS

1.1. Soutenir la croissance démographique retrouvée de la commune en favorisant l'accueil de nouveaux habitants et en développant une offre diversifiée de logements

- ✓ Avoir pour ambition de conforter le renouveau de la démographie communale observé au cours des années 2000 en se fixant un objectif de croissance démographique raisonnable et en accord avec les perspectives fixées par le Scot Trégor. C'est en ce sens que le rythme de progression du nombre de résidents est fixé à +0,60%/an, soit une population communale espérée d'environ 1430habitants à l'horizon 2027. Cet objectif doit permettre à la commune de maintenir à niveau son offre en services et commerces de proximité.
- ✓ La satisfaction de cet objectif de croissance démographique passe par le développement d'une production nouvelle de logements et donc d'une offre foncière renouvelée. Pour ce faire, il est envisagé la création d'environ 100 logements à l'horizon 2027, sachant que la commune veillera par ailleurs et dans la limite de ses compétences à mobiliser les outils de lutte contre la vacance dans le parc de logements. Il s'agira notamment d'encourager la réappropriation des logements les plus anciens. Il s'agira aussi de ne pas faire obstacle aux transformations des habitations existantes isolées en zone rurale de façon à permettre d'adapter ces constructions aux exigences nouvelles en termes de confort et de performance énergétiques.
- ✓ Ce processus de mobilisation du bâti existant pourrait aussi se concrétiser sous la forme d'une transformation possible des bâtiments communaux d'intérêt patrimonial, étant précisé que cet objectif suppose au préalable la conduite d'une réflexion sur le devenir des bâtiments dont il s'agit (réappropriation, réhabilitation, changement de destination,...).
- ✓ La seule fixation d'un volume de logements à produire d'ici 2027 ne peut suffire à la commune pour atteindre ses objectifs démographiques et c'est en ce sens qu'il est envisagé de développer un projet qui ne contrarie la diversification de l'offre en logements. Même si l'accession à la propriété correspond au statut d'occupation dominant et le plus en accord avec les attentes des ménages, il n'en demeure pas moins que la commune veillera au maintien à niveau du parc locatif et notamment du parc locatif social.
- ✓ La diversification de l'offre en logements participe également à la promotion de la mixité sociale et générationnelle. A ce titre, la commune pourrait envisager le développement d'une offre nouvelle de logements adaptés pour les personnes âgées et handicapées, d'autant plus que le maintien à domicile de ces personnes est rendu possible par les services offerts par le comité cantonal d'entraides, lequel bénéficie depuis peu de nouveaux locaux dans la maison de Santé située à Bechennec et portée par Lannion Trégor Communauté. A noter d'ailleurs qu'avec la création de cette maison de santé, il s'agit de maintenir un service de santé de proximité indispensable à la promotion de la mixité sociale et générationnelle.

1.2. Promouvoir une urbanisation maîtrisée, respectueuse de l'environnement et économe en espace

- ✓ Afin de répondre à ses objectifs démographiques et résidentiels, la commune a pour projet de développer une offre foncière nouvelle en consacrant environ 7,6 ha de surfaces « libres de constructions » pour la création de nouveaux quartiers d'habitation, avec comme principes fondateurs :
 - Un projet qui privilégie le développement de la zone agglomérée de centre-bourg
 - Le maintien des quelques possibilités de densification du hameau du Rhun qui se déploie également sur la commune voisine de Plouaret, le tout formant un groupement d'habitations où un urbanisme d'intégration est rendu possible par les dispositions du Scot Trégor.
- ✓ Cette stratégie de développement urbain se concrétise par ailleurs par une volonté de développer des projets d'urbanisation plus vertueux en matière de consommation de l'espace et ainsi participer à la satisfaction des objectifs fixés par le Scot Trégor à cet égard. Le projet est donc bâti avec une hypothèse de respecter une densité moyenne de 12 logements/ha contre 5,5 logements/ha entre 2003 et 2015 (4,72 logements/ha entre 1991 et 2006 relevé par le Scot). A nombre équivalent de logements, cet effort conduit à réduire de 54% la surface des terrains consommés par l'urbanisation résidentielle.
- ✓ Cet objectif de modération de la consommation de l'espace est indissociable de l'objectif de lutte contre l'étalement urbain et c'est en ce sens que la stratégie de développement de la zone agglomérée de centre-bourg veille en premier lieu à privilégier la densification du tissu urbain



existant. En conséquence de quoi, la commune considère que les secteurs « libres de construction » situés au cœur de l'enveloppe agglomérée représentent un potentiel d'environ 2 ha, soit environ 1/4 des besoins exprimés ci-avant.

- ✓ La distribution géographique des autres secteurs libres de construction répond aussi d'une certaine manière à cet objectif de lutte contre l'étalement urbain parce que même s'il s'agit de secteurs qui prennent place dans la périphérie du centre-bourg, ils se trouvent néanmoins compartimentés par la zone agglomérée, laquelle développera donc à terme une forme compacte et ramassée. Le souci de procéder au rééquilibrage de la zone agglomérée de centre-bourg figure également parmi les objectifs développés par la commune.
- ✓ Inviter à la création de quartiers résidentiels vertueux en matière d'environnement et de qualité paysagère.

1.3. Offrir un bon niveau d'équipements afin de répondre aux attentes de la population

- ✓ Les ambitions démographiques de la commune doivent lui permettre de maintenir à niveau son offre de services et d'équipements de proximité, sachant que selon les besoins, la commune ne s'interdit pas de développer ou conforter encore davantage cette offre, comme en témoignent la récente construction de la maison de santé et la modernisation des conditions d'accueil de l'école. Cette hypothétique offre nouvelle en équipements pourrait prendre place dans le secteur qui abrite la maison de santé.
- ✓ D'une façon plus globale, la commune veillera à améliorer et valoriser le cadre de vie notamment en menant sur le long terme une politique de mise en valeur des espaces publics et de développement des espaces de rencontre et de loisirs,...
- ✓ La commune veillera à ce que chaque résident de la commune puisse se voir offrir des conditions d'accès optimales en matière de communications numériques.



Gymnase - Poste



Ecole - Stade



2. AXE 2 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS ET URBAINS QUI FAÇONNENT L'IDENTITE COMMUNALE

2.1. Préserver l'identité et la qualité paysagère de la commune

- ✓ La commune a pour ambition de mobiliser l'ensemble des outils nécessaires à la protection et à la mise en valeur du riche patrimoine naturel qui se développe sur le territoire.
- ✓ Cette protection conduira notamment à la préservation des continuités écologiques et en particulier celles constituant la structure verte et bleue du Scot Trégor, sachant que ces continuités prennent principalement appui sur les milieux naturels associés aux vallées du Léguer et du Saint Ethurien, avec une vigilance toute particulière apportée au Site Natura 2000 « vallée du Léguer ».
- ✓ Cette protection portera également sur les milieux humides pour beaucoup d'entre eux associés aux vallées du Léguer et du Saint Ethurien mentionnées ci-dessus. A noter que la principale menace qui pèse sur ces milieux est neutralisée puisque le développement de l'urbanisation prévu dans le cadre du projet a été défini de telle manière qu'il n'impacte pas les milieux dont il s'agit.
- ✓ La préservation du bocage figure également dans le projet de la commune. Il s'agit ici de préserver un patrimoine naturel qui participe à l'identité rurale de la commune et plus largement du Trégor, sans compter les intérêts environnementaux et économiques liés à ce bocage. Le programme de valorisation menée par Bocagenèse en témoigne.
- ✓ La préservation et la mise en valeur de l'identité communale passera aussi par la protection du patrimoine architectural et bâti de la commune. Il s'agira notamment de protéger les éléments du patrimoine religieux (chapelles, croix,...), du patrimoine lié à l'eau (fontaine, lavoir, moulin,..) ou encore de l'habitat patrimonial. S'agissant de ce dernier (et en particulier l'habitat rural), les possibilités de mutations offertes par le Plan Local d'Urbanisme sont garantes de cette protection dans la mesure où elles autorisent un maintien à niveau des conditions d'habitabilité. A défaut, le risque d'une déqualification de cet habitat serait grand et pourrait contribuer à la disparition de ce patrimoine.
- ✓ Il s'agira aussi de préserver l'identité urbaine, paysagère et architecturale du centre-bourg et du village des Sept Saints, sachant que les secteurs dont il s'agit sont concernés par une servitude de protection Monuments Historiques.



Chapelle des Sept Saints



Vallée du St Ethurien

Hêtre remarquable de Kernivily



2.2. Assurer la préservation de la ressource en eau

- ✓ La question de la préservation de l'environnement passe aussi par la conduite d'une politique visant à s'assurer de la préservation de la ressource en eau.
- ✓ Les récents travaux engagés sur le territoire communal vont d'ailleurs dans ce sens, avec la modernisation et la mise aux normes de la station d'épuration.
- ✓ Le projet prendra aussi en considération les périmètres de protection des prises de Keriell, Traou Long et de Lestrez sur le Léguer.
- ✓ Plus globalement, les mesures de protection se rapportant aux zones humides, aux cours d'eau et au bocage notamment participeront à cette protection de la ressource en eau.



3. AXE 3 : SOUTENIR, VALORISER ET DEVELOPPER LE SOCLE ECONOMIQUE LOCAL

3.1. Favoriser la diversité du tissu économique et culturel communal

- ✓ Le maintien et le développement de l'offre commerciale de proximité aujourd'hui globalement réduite est indispensable à l'attractivité du territoire communal. La commune a donc pour ambition de redynamiser le commerce en centre-bourg en mobilisant les outils de protection et de développement prévus par le Scot Trégor. Il s'agira notamment de veiller au maintien des cellules commerciales existantes de manière à disposer de locaux susceptibles d'accueillir les activités commerciales. Il s'agira aussi de porter une attention toute particulière sur l'implantation géographique de cette activité commerciale de proximité qui a vocation à prendre place au cœur du centre-bourg.
- ✓ Développer le pôle médico-social et faire en sorte qu'il soit correctement intégré au tissu urbain du centre-bourg. La commune et Lannion Trégor Communauté ont réuni leurs efforts pour doter le territoire communautaire d'une maison de santé sur le site de Bechenec. Cette structure nouvelle qui abrite une maison médicale, les locaux du Comité cantonal d'entraides et une structure d'accueil de jour pourrait constituer l'embryon d'un pôle d'équipements au service de la population plus étendu. Si aucun projet n'est encore défini, la commune souhaite néanmoins ménager des possibilités pour le développement de ce site. Cet espace pourrait notamment accueillir des équipements d'intérêt collectif et de services publics ou des structures d'hébergements associées à la vocation générale de la zone.
- ✓ Les activités culturelles et des loisirs portées notamment par les associations locales participent également au développement de l'activité économique du territoire. La valorisation des richesses culturelles et artistiques de la commune doit donc prendre une place importante dans le projet communal. Cette ambition pourrait notamment se concrétiser par la création de locaux permettant l'installation et le maintien de cette activité. C'est vrai pour la « Compagnie papier théâtre », mais aussi pour le site des Sept Saints où la construction d'un bâtiment intégré à son environnement et respectueux de l'identité du site est envisagé de façon à permettre l'accueil de manifestations culturelles et de loisirs.



Commerce en centre-bourg

3.2. Développer l'activité touristique

- ✓ Les patrimoines naturels, paysagers et culturels sont les piliers d'un « tourisme vert » qui concerne les communes rétro littorales du Trégor rural. Ces patrimoines sont très bien représentés à Vieux Marché et doivent donc être préservés et mis en valeur. La question de la découverte de ces patrimoines figure aussi parmi les préoccupations de la municipalité. A ce titre, le projet veillera à préserver et pourquoi pas à développer les chemins de randonnées et de promenades.
- ✓ Le développement de l'hébergement saisonnier doit également être encouragé et c'est en cens que la commune ne fera pas obstacle à la création nouvelle de structures de type gîtes ou chambres d'hôtes notamment en zone rurale, étant précisé qu'elle se montrera attentive au maintien d'une cohabitation harmonieuse entre l'activité agricole et le développement possible de ces structures.
- ✓ D'une façon générale, il s'agit d'améliorer l'accueil des touristes. Le projet de création d'une aire de stationnement pour camping-cars participe à la satisfaction de cet objectif.



Village des Sept Saints



3.3. Valoriser le parc d'activités de Park an Itron

- ✓ Le parc d'activités d'intérêt communautaire de Park an Itron figure parmi les 11 parcs d'activités de proximité définis par le Scot Trégor, lequel autorise une extension du site dans la limite de 2 ha, étant précisé que la géographie des lieux ne rend possible cette extension que sur le seul territoire de la commune de Plouaret. Le projet de la commune, en partenariat avec Lannion Trégor Communauté porte donc sur la valorisation du site actuel qui se développe sur une emprise totale de 5,7ha et qui dispose encore de quelques terrains libres de construction.



Zone d'activités de Park an Itron

3.4. Maintenir l'activité agricole et permettre sa diversification

- ✓ Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain que la commune s'est fixés vont dans le sens de la préservation de l'espace et donc de l'activité agricole.
- ✓ De la même manière, le projet de développement de l'urbanisation est bâti de façon à maintenir la zone agglomérée à l'écart des sites de production et donc de proscrire toute forme de cohabitation difficile entre les zones résidentielles et les sites de production dont il s'agit.
- ✓ La protection de l'activité agricole passe également par la détermination d'un secteur géographiquement étendu exclusivement réservé à l'activité agricole, mais en équilibre avec l'objectif de protection des milieux naturels.
- ✓ D'une façon plus générale, la commune veillera à soutenir et encourager les pratiques agricoles respectueuses de l'environnement.



Espace agricole vu depuis Kerloho



4. AXE 4 : FACILITER L'ENSEMBLE DES DEPLACEMENTS EN GARANTISSANT DES CONDITIONS DE SECURITE OPTIMALES

4.1. Sécuriser les déplacements en entrées de bourg

- ✓ Faciliter et développer les échanges entre Le Vieux-Marché et Plouaret et sa gare, notamment au service des déplacements de proximité. Cet objectif est aujourd'hui partiellement atteint suite à l'aménagement de la section de la route départementale n°32 qui se développe entre le centre-bourg et le secteur de Bechenec/Gwas ar Flour. Ce programme sera poursuivi jusqu'en limite de la commune de Plouaret, avec toujours comme principes de sécuriser les déplacements, de rendre plus confortable celui des piétons et de mettre en valeur l'espace public de cette voie stratégique dans le fonctionnement de l'agglomération.
- ✓ Cette ambition pourra également se concrétiser pour la voie départementale n°88 entre le Centre-bourg et le secteur de Justico.

4.2. Développer et sécuriser le réseau de liaisons douces

- ✓ La question des déplacements doux a donc d'ores et déjà été prise en considération dans le cadre de l'aménagement de la RD n°32. Elle sera également traitée de façon plus globale au niveau de la zone agglomérée, avec pour projet de :
 - créer une promenade piétonne autour du centre-bourg.
 - promouvoir un meilleur partage de l'espace public dans les nouveaux quartiers d'habitation où il s'agira notamment de développer un réseau de circulations douces sécurisées et « dirigées » vers les services de centralité.
- ✓ Maintenir et développer les chemins de randonnée.

Commune de VIEUX MARCHE
 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

AXE 1 : Conforter le renouveau de la démographie communale par le renforcement des services à la population et par le développement d'une offre nouvelle en logements

- Zone agglomérée: centre-bourg traditionnel
- Zone agglomérée: développement urbain contemporain
- Principales zones "réservées" de façon préférentielle au développement de l'habitat
- Hameau du Rhun où seule la densification urbaine est autorisée
- Pôles d'équipements et de loisirs à conforter
- Espaces centraux : poursuivre la mise en valeur

AXE 2 : Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et urbains qui façonnent l'identité communale

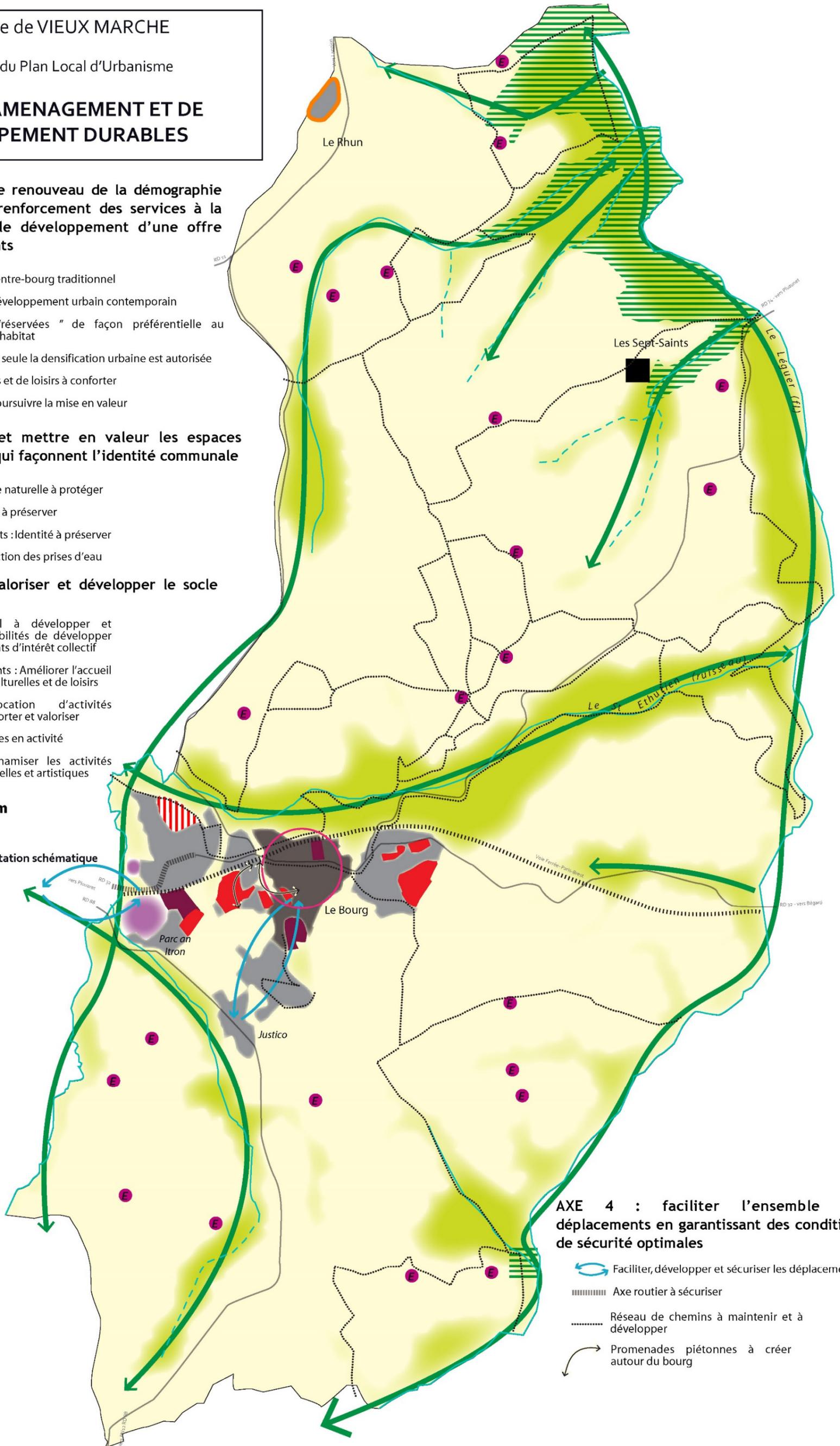
- Espaces à dominante naturelle à protéger
- Trame verte et bleue à préserver
- Village des Sept Saints : Identité à préserver
- Périmètres de protection des prises d'eau

AXE 3 : Soutenir, valoriser et développer le socle économique local

- Pôle médico-social à développer et ménager des possibilités de développer l'offre en équipements d'intérêt collectif
- Village des Sept Saints : Améliorer l'accueil des manifestations culturelles et de loisirs
- Espaces à vocation d'activités économiques à conforter et valoriser
- Exploitations agricoles en activité
- Centre-bourg : dynamiser les activités commerciales, culturelles et artistiques



Avertissement: Représentation schématique



AXE 4 : faciliter l'ensemble des déplacements en garantissant des conditions de sécurité optimales

- Faciliter, développer et sécuriser les déplacements
- Axe routier à sécuriser
- Réseau de chemins à maintenir et à développer
- Promenades piétonnes à créer autour du bourg