

Espaces publics Paysage Urbanisme

Département des Côtes d'Armor

Commune de
PABU

Plan Local d'Urbanisme

Document d'approbation Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

U164 – Juin 2006

P.O.S.	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration			27/09/1982
Révision / élaboration PLU	29/10/1999	06/06/2005	12/06/2006

Vu pour être annexé à la
délibération du 12 juin 2006

Le Maire



Sommaire

I. DYNAMISER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN DE LA COMMUNE	2
A. Un objectif de 3000 habitants pour 2015	2
B. Rééquilibrer les secteurs d'extensions urbaines au sein du territoire communal	3
C. Maintenir des réserves foncières en limite de l'agglomération de Guingamp pour répondre aux besoins d'équipements collectifs intercommunaux	3
II. FAVORISER UN ÉQUILIBRE SOCIAL DE LA COMMUNE	4
A. Favoriser la diversité de l'offre en terrains à bâtir	4
B. Favoriser la mixité des opérations d'aménagement et développer l'offre en logements locatifs	4
III. SOUTENIR LE MAINTIEN ET L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS	5
A. Soutenir les commerces, les services et activités de proximité	5
B. S'inscrire dans une démarche intercommunale pour l'accueil de nouvelles entreprises ..	5
C. Préserver l'activité agricole	6
D. Renforcer les atouts touristiques	6
IV. PRÉSERVER LA QUALITÉ DES MILIEUX , DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE	7
A. Préserver et valoriser les espaces naturels	7
B. Préserver et valoriser les éléments remarquables du patrimoine	7
V. PRENDRE EN COMPTE LES PROJETS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF ...	8
VI. PRENDRE EN COMPTE LA POLITIQUE LOCALE DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENT	9

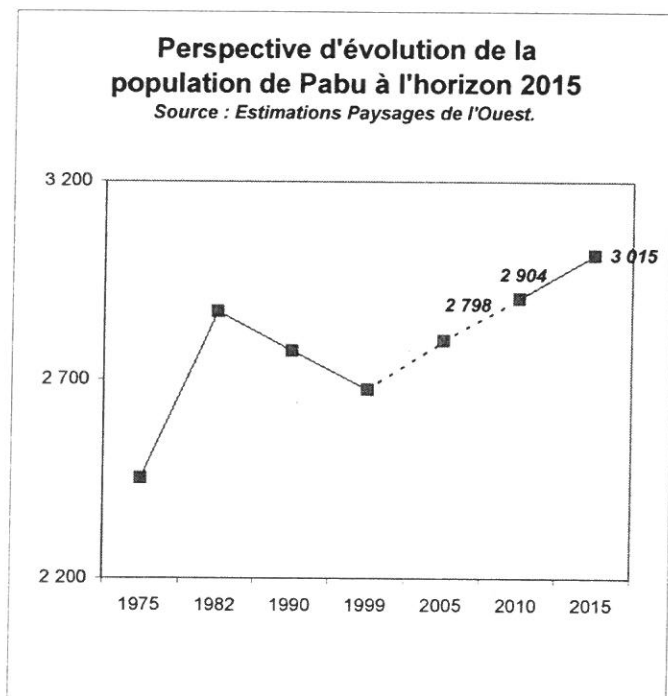
I. DYNAMISER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN DE LA COMMUNE

L'apport de nouveaux résidents est un gage de pérennité de la vie communale et du fonctionnement de ses équipements, services et commerces.

Les choix proposés dans l'offre de logements et dans la localisation des extensions urbaines prévues sont aussi déterminants pour satisfaire la volonté de renforcer la vitalité de la commune.

A. Un objectif de 3000 habitants pour 2015

L'hypothèses d'évolution, ci-après, est **définie à partir de la population** (sans double compte) **comptabilisée lors du recensement INSEE 1999, soit 2675 habitants.**



Cette hypothèse est basée sur l'évolution moyenne de la population 1975/1982 (+0.75% par an)

- Population 2015 : 3 015 habitants
- Besoins en construction : 20 logements par an, besoins en terrain : 23 à 27 ha

B. Rééquilibrer les secteurs d'extensions urbaines au sein du territoire communal

Le centre bourg de Pabu dispose aujourd'hui d'un pôle d'équipements publics cohérent et regroupé mais qui ne parvient pas à structurer une zone urbaine environnante qui reste très éclatée alors que par ailleurs l'urbanisation se développe au profit de l'agglomération de Guingamp.

La volonté de la commune est :

- ↳ **De renforcer le centre bourg au sein du territoire communal en privilégiant le développement de l'urbanisation en périphérie des équipements et en définissant une trame urbaine cohérente**

C. Maintenir des réserves foncières en limite de l'agglomération de Guingamp pour répondre aux besoins d'équipements collectifs intercommunaux

La commune de Pabu dispose d'un ensemble de terrains relativement stratégiques en raison de leur positionnement en limite de l'agglomération de Guingamp mais aussi en raison de leur facilité d'accès par les axes routiers majeurs. La commune souhaite préserver ce potentiel essentiel à un niveau intercommunal.

La commune de Pabu comporte également un ensemble d'équipements publics importants susceptibles d'évoluer : l'hôpital, le parc des expositions.

Les projets retenus sont les suivants :

- ↳ **Création d'une zone d'activités commerciales**

- ↳ **Réflexion sur l'implantation d'une maison de retraite**

- ↳ **Réflexion sur le devenir des terrains disponibles dans l'enceinte du parc des expositions (SDA) sur le plan intercommunal**

II. FAVORISER UN ÉQUILIBRE SOCIAL DE LA COMMUNE

Une offre diversifiée en logements permet de répondre à la possibilité pour un ménage de réaliser son "parcours résidentiel" sur une même commune. La commune mène une politique visant à :

A. Favoriser la diversité de l'offre en terrains à bâtir

En ce qui concerne l'accession à la propriété les opérations devront prévoir :

↳ la mise à disposition de parcelles de terrain de tailles variées petites ou moyennes.

B. Favoriser la mixité des opérations d'aménagement et développer l'offre en logements locatifs

Des logements locatifs offerts en tant que phase de transition avant accession à la propriété peuvent permettre à la commune de retenir des ménages qui auront pris leur repère de vie sur la région. Afin d'accompagner et favoriser ce phénomène la municipalité souhaite :

↳ Favoriser la mixité des opérations entre locatifs, locatifs sociaux et accession à la propriété :

↳ une offre diversifiée adaptée aux différentes classes de population résidant sur la commune et à venir.

III. SOUTENIR LE MAINTIEN ET L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS

A. Soutenir les commerces, les services et activités de proximité

Les services et les commerces de proximité, à travers leur fréquentation, sont indispensables pour affirmer et pérenniser la vie de la commune. Il s'agit de maintenir voire accueillir des activités répondant aux besoins de la population actuelle et à ceux de nouveaux habitants.

La politique de dynamisation commerciale suppose le développement d'un partenariat étroit entre la collectivité et les acteurs économiques pour trouver des solutions pragmatiques :

Au regard de l'offre actuelle, l'accueil d'une nouvelle population peut susciter des besoins plus importants. Les volontés exprimées sont :

↳ **Le maintien des commerces actuels tant dans le bourg que dans la zone urbaine de Guingamp en accord avec les termes de la charte de développement commercial de la communauté de communes de Guingamp qui fixe les objectifs et les principaux enjeux de développement permettant ainsi de mettre en œuvre une véritable politique générale du commerce.**

↳ **Favoriser l'apport de services complémentaires**

↳ **Développer une zone commerciale intercommunale**

B. S'inscrire dans une démarche intercommunale pour l'accueil de nouvelles entreprises

L'intégration de zones d'activités artisanales répond à plusieurs objectifs :

- participer à la vie locale en offrant des emplois et des services de proximité à la population,
- créer une synergie de développement en drainant sur le territoire communal une population active,

Sur la commune de Pabu, cette démarche s'élabore actuellement au niveau intercommunal pour définir les grands secteurs d'enjeu en terme d'activités. Si la commune joue un rôle primordial en terme de développement de zone commerciale (voir ci-dessus), il n'est pas prévu d'y créer de nouvelles implantations majeures en terme d'activités artisanales. Cependant, la commune souhaite :

↳ **Maintenir un petit potentiel d'accueil pour les activités artisanales locales**

C. Préserver l'activité agricole

La commune de Pabu a connu une baisse importante du nombre de ses exploitations agricoles au cours des 25 dernières années, cependant la commune a préservé l'image d'une commune rurale où le maintien de l'activité agricole est important tant sur le plan des activités que sur le plan de l'entretien général du paysage. La préservation de conditions satisfaisantes de maintien et d'évolution des structures existantes passe par :

↳ **la prise en compte de la législation relative au principe de réciprocité aux abords des exploitations agricoles existantes pour la définition des secteurs d'extension des villages notamment.**

D. Renforcer les atouts touristiques

La commune dispose, en raison de la qualité de son patrimoine architectural et paysager et de la présence d'un ensemble d'équipements spécifiques (camping, itinéraires piétons....), d'une vocation touristique. La commune souhaite renforcer ce domaine d'activités par :

↳ **la mise en valeur du patrimoine communal comprenant notamment la poursuite des actions de découverte et d'inventaire du patrimoine naturel**

↳ **la poursuite de l'aménagement des chemins de randonnée**

↳ **l'amélioration des conditions d'accueil du camping dans le cadre de l'intercommunalité associée à la mise en valeur du Moulin de Kérhé.**

↳ **Favoriser le développement d'hébergements touristiques et notamment la création d'un hôtel**

IV. PRÉSERVER LA QUALITÉ DES MILIEUX , DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE

La commune de Pabu profite de la qualité de ses sites, particulièrement ressentie au travers :

- De ses paysages et des zones naturelles offertes par les vallées du Froust et du Trieux
- De la qualité de son patrimoine architectural, en milieu rural comme en milieu urbain.

La préservation de la qualité du site passe par la préservation et la mise en valeur :

- de la trame végétale d'intérêt paysager, et des espaces boisés
- des vallons et zones humides
- des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural,

A. Préserver et valoriser les espaces naturels

La commune de Pabu est caractérisée par la présence d'un réseau hydrographique majeur qui modèle le territoire et qui lui offre un ensemble d'espaces naturels de qualité. Les volontés communales sont :

↳ **Le respect des zones inondables**

↳ **La préservation du caractère naturel des vallées du Trieux et du Froust**

↳ **La préservation des boisements significatifs notamment le long du réseau hydrographique**

↳ **La préservation des haies majeures structurantes du paysage**

B. Préserver et valoriser les éléments remarquables du patrimoine

La commune de Pabu dispose d'un patrimoine architectural varié et de grande qualité dont aucun n'est protégé.

La municipalité souhaite la poursuite de cette démarche de préservation en :

↳ **Préservant les ensembles architecturaux et paysagers cohérents : propriétés, villages ...**

↳ **Prévoyant des principes d'urbanisation (implantation, clôtures ...) en cohérence avec les dispositifs traditionnels dans les zones d'urbanisation future.**

↳ **Prévoyant une réglementation adaptée aux qualités architecturales et urbaines de la commune**

V. PRENDRE EN COMPTE LES PROJETS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Afin de répondre aux besoins de la population actuelle et future, la municipalité prévoit la création ou l'adaptation d'équipements publics communaux ou intercommunaux.

↳ **Equipements sportifs au niveau intercommunal**

↳ **Terrain des gens du voyage**

↳ **Création ou extension du cimetière**

VI. PRENDRE EN COMPTE LA POLITIQUE LOCALE DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENT

La commune intégrera les politiques et les démarches actuellement menées sur un plan intercommunal et notamment :

↳ **La création d'une nouvelle voirie dans le secteur du Restmeur**

↳ **La définition d'un « plan vélo »**

↳ **Une réflexion globale sur les transports collectifs**

LEGENDE

- Voies principales
- Voies secondaires
- Chemin rural
- Zone de nuisances sonores

Maîtriser le développement démographique et urbain de la commune

- Urbanisation existante
- Zone d'urbanisation future à court et moyen terme
- Zone d'équipements sportifs et de loisirs existante
- Zone d'équipements sportifs et de loisirs future
- Équipement public existant
- Site de l'aire d'accueil des gens du voyage

Soutenir le maintien et le développement des activités

Préserver l'activité agricole et d'élevage

- Bâtiment d'exploitation agricole
- Périmètre de protection autour des bâtiments d'élevage (100m)
- Favoriser l'accueil d'entreprises artisanales et commerciales
- Création d'une zone d'activités commerciale et de services
- Renforcer les atouts touristiques
- Itinéraires pédestres et équestres ou VTT existants inscrits au PDIPR
- Aménagement du camping

Protection et mise en valeur des espaces naturels et du paysage

- Ruisseau - rivière
- Espace boisé
- Entité paysagère de qualité

Protection et mise en valeur du patrimoine

- Monument historique
- Élément architectural à préserver
- Ensemble urbain de qualité

Prendre en compte les projets publics et d'intérêt collectif

- Aménagement de sécurité
- Tracé de voie future

