

Élaboration du plan local d'urbanisme de PAULE

Introduction

D'une superficie de 37,56 km², la commune de PAULE se situe au sud du département des Côtes-d'Armor, à 10 km de CARHAIX, 13 km de ROSTRENEN, 65 km de GUINGAMP et 90 km de SAINT-BRIEUC.

Elle est limitrophe de PLÉVIN à l'ouest, de LE MOUSTOIR au nord, de GLOMEL à l'est et de LANGONNET (56) au sud.

Sa population résidente permanente est de 749 habitants (recensement INSEE 2014).

Situation administrative

La commune de PAULE fait partie :

- de l'arrondissement de GUINGAMP,
- du canton de ROSTRENEN qui est composé de 27 communes,
- de la communauté de communes du Kreizh Breizh,
- du pays du Centre Ouest Bretagne, qui regroupe 79 communes réparties sur sept communautés de communes et trois départements.

Elle n'est pas couverte par un schéma de cohérence territoriale. Elle n'intègre pas de programme local de habitat.

En matière d'urbanisme, la commune est couverte actuellement par le règlement national d'urbanisme.

Armature urbaine

La commune est constituée :

- d'un centre bourg de structure concentrique et très dense autour de l'église présentant un front bâti linéaire de qualité, avec des volumes de bâtiments importants ;
- d'une urbanisation qui s'est au fil du temps développée au sud et à l'est de la zone dense (lotissement de Kerhuel autorisé en 1978), puis opérée de façon linéaire à partir de l'Ouest de la voie communale (pôle équipement scolaire, médiathèque, stade).

En 2007, création d'un nouveau quartier : lotissement de Keristen Bihan ;

- la présence de deux exploitations agricoles dans le centre, a fortement contraint le développement du bourg qui présente une bipolarisation (d'une part l'église-mairie et d'autre part à l'Ouest, le pôle d'équipement public) ;
- sur le reste du territoire, on retrouve le bâti à vocation initiale agricole, ayant parfois évolué en petits hameaux traditionnels mais qui constitue le plus souvent de l'habitat diffus et isolé.

Environnement géographique

Le territoire communal est concerné par des protections réglementaires intégrées au projet de la commune (le site Natura 2000 « du complexe de l'est des Montagnes Noires » partagé entre les départements des Côtes-d'Armor (47 %), du Morbihan (26 %) et du Finistère (27 %) et par des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) : dont cinq ZNIEFF de type 1 (sites de tourbières protégées) et deux ZNIEFF de type 2 dite « vallée de l'Aulne » et « bassin versant de l'Ellé ».

La surface totale des zones ouvertes à l'urbanisation

Évolution démographique

La commune de PAULE compte 749 habitants en 2014 (source INSEE), soit une augmentation de 97 habitants depuis 1999. Son évolution de la population entre 1999 et 2014 est de 0,81 % par an.

Le projet communal affiche un objectif de 803 habitants à l'horizon du plan local d'urbanisme (PLU) (2025) soit environ 54 habitants supplémentaires avec un taux de croissance à 0,8 % par an.

Evolution du parc de logements

La commune compte 462 logements en 2013 (source INSEE). Les résidences principales représentent 70,4 % du parc de logements en 2013 contre 71,8 % en 2008. Cette baisse profite aux résidences secondaires et logements occasionnels qui sont passées de 17,4 % en 2008 à 18,8 % en 2013.

Le taux de logements vacants en 2008 est de 9,4 % et en 2012 de 12,2 % (56 logements). En 1990, le volume de ces logements atteint un pic important avec 39 logements. Ce nombre s'est ensuite effondré en 1999 pour être de nouveau en forte hausse en 2008, avec 40 unités.

Sur les deux dernières décennies, on constate une augmentation du taux de logements vacants supérieure à la moyenne départementale qui est de 8,2 %.

Le parc de résidences principales se compose à 96,2 % de maisons individuelles.

Extensions urbaines prévues

a) Pour l'habitat

Pour accueillir 54 nouveaux habitants, la municipalité a défini une enveloppe foncière de 1,9 hectare (ha) afin de construire environ 30 nouveaux logements, à raison de deux personnes par logement et une densité de 12 à 15 logements par ha.

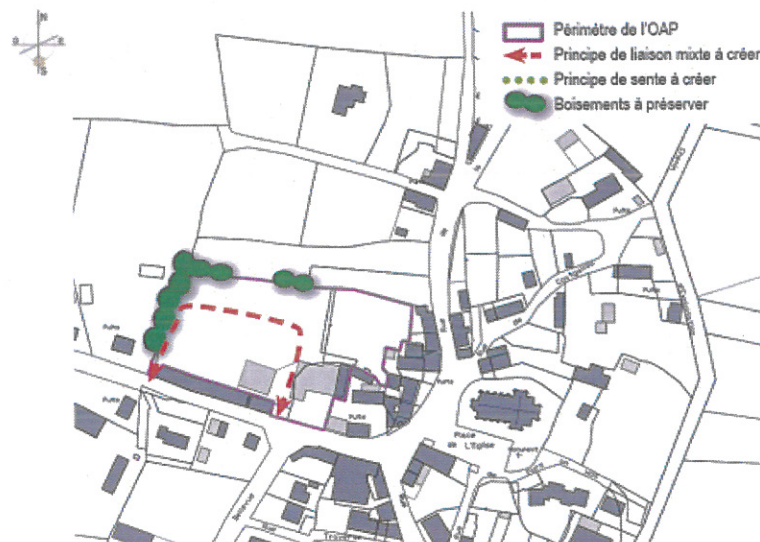
Zones 1AU

Création de deux zones 1AU faisant l'objet d'orientation et de programmation, en continuité du lotissement de Keristen-Bihan et au nord-ouest de l'îlot mairie.

Ces secteurs dédiés au développement de l'habitat se situent dans l'enveloppe urbaine.



Zone 1AU Keristen Bihan

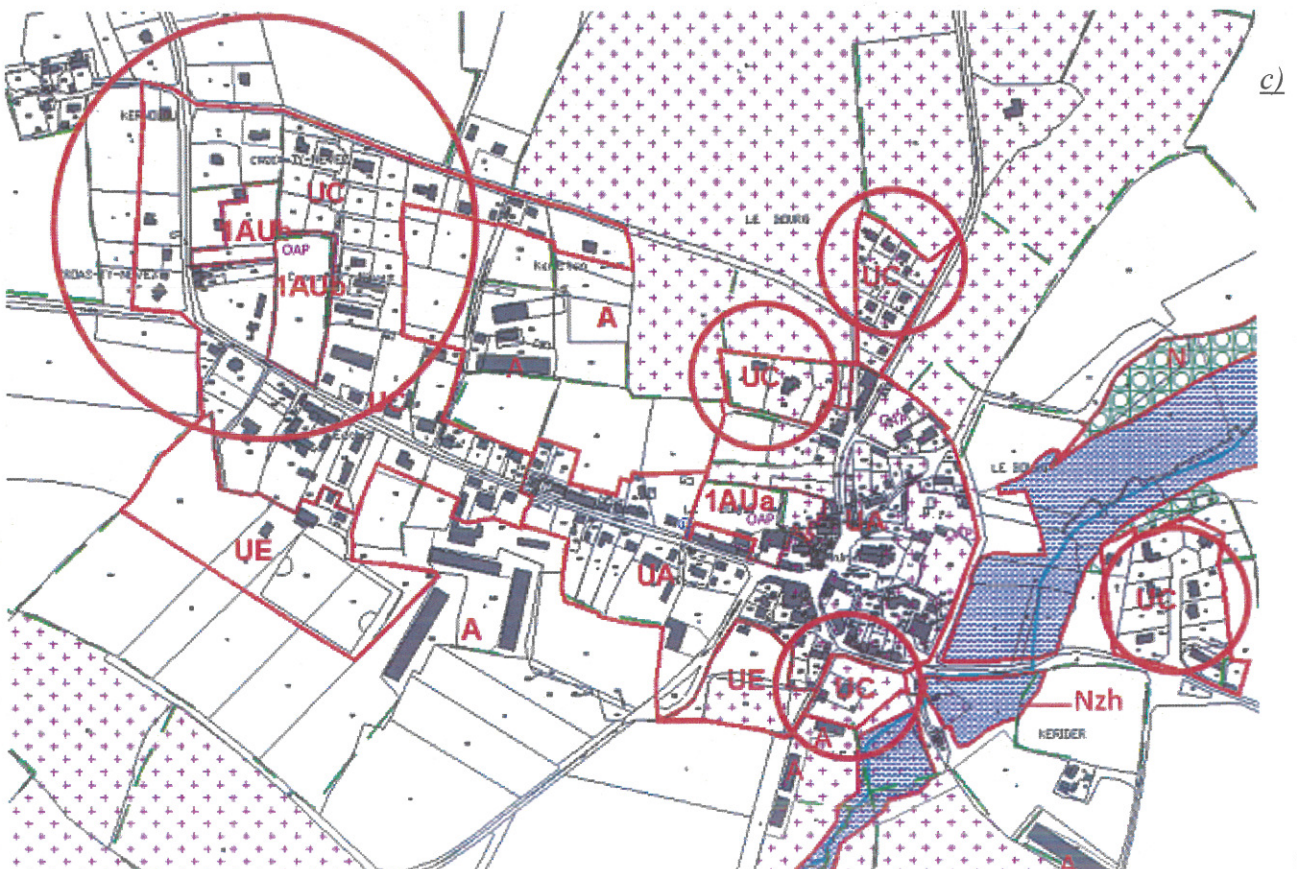


Zone 1AU nord ouest mairie

b) Potentialité de densification

L'examen des potentialités d'accueil à l'intérieur de l'enveloppe urbaine a révélé une surface disponible de 2,5 ha de dents creuses au sein de la trame urbaine du bourg, avec une réceptivité de 19 logements.

Toutefois, dans les dix ans d'échéance du PLU, la collectivité estime que seulement la moitié des logements sera réalisée.



Pour l'activité

La commune envisage la création d'un secteur à vocation d'activité artisanales et de services, à long terme (zone 2AUY).

Cette zone représente une surface de 2,4 ha [dont 1,38 ha déclaré à la politique agricole commune (PAC)].

Espaces artificialisés et leur impact sur l'agriculture



Zone	Situation	Emprise	Utilisation des sols	PACAGE	Dénomination	SAU de l'exploitant	% de perte
2AUY	Touldous	0,8 ha	Prairies temporaires	220664452	Gaec Kerneis	130,06	0,60%

4) La protection des zones agricoles

La commune de PAULE affiche sa volonté de préserver son potentiel agricole en maintenant sa surface dédiée à la zone agricole.

Le règlement littéral, dans son titre IV, précise les dispositions applicables aux zones agricoles. Il précise notamment que seules, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

5) La protection des zones naturelles et forestières

Articulation entre la démarche d'identification de la trame verte et bleue (TVB) et la protection des espaces naturels et forestiers.

Les zones naturelles sont instituées pour assurer la protection des secteurs naturels présentant un

intérêt esthétique et/ou écologique que sont les cours d'eau, les vallées ainsi que les principaux boisements.

À travers ces zones N, il s'agit :

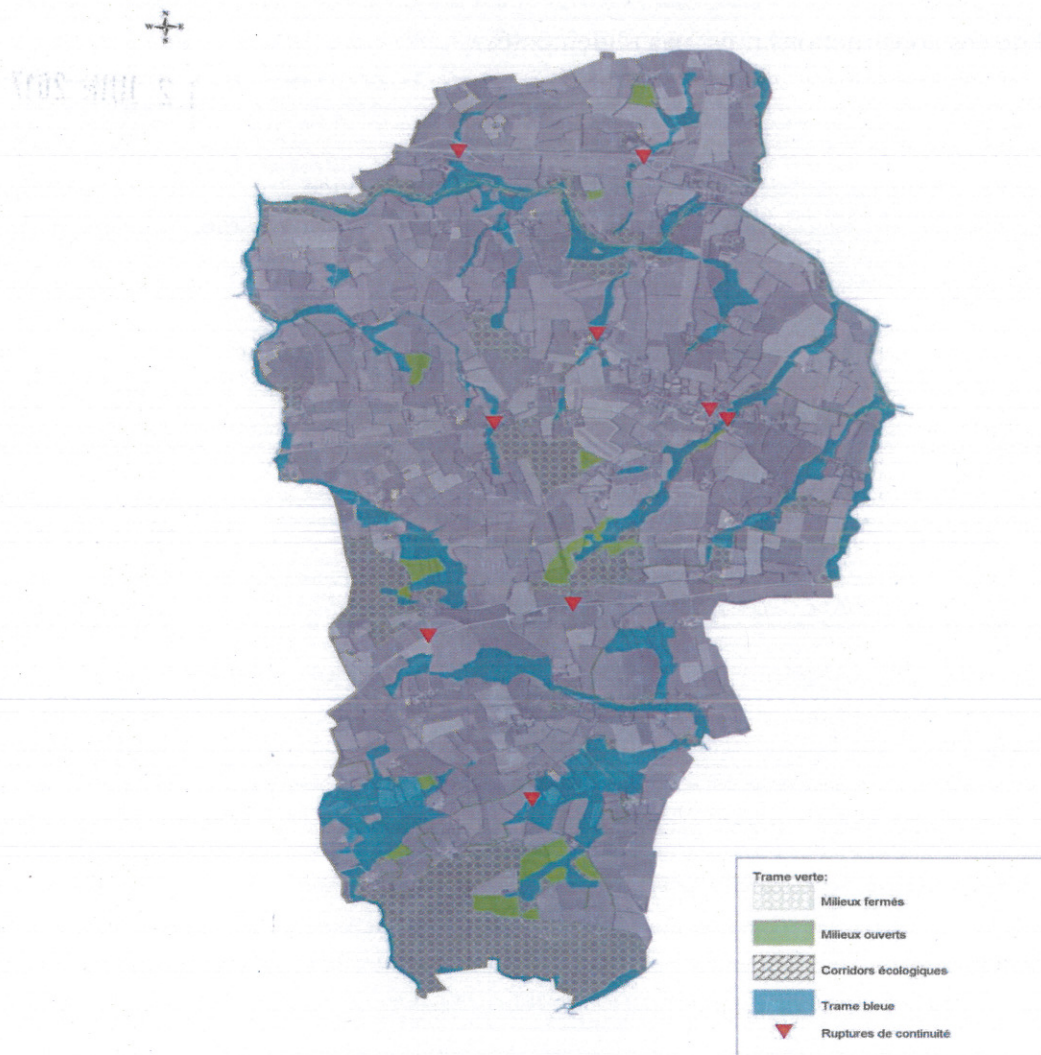
- de préserver l'intégrité des sites sensibles ou pittoresques, tels que les sites archéologiques ;
- de protéger l'environnement immédiat des ruisseaux, des zones humides, fonds de vallées et secteurs de sources en y interdisant les installations à nuisances.

Une seule zone N a été définie, comprenant les sites archéologiques de degré 2, les espaces naturels sensibles (abords des cours d'eau) ainsi que les espaces classés dans la zone Natura 2000.

En outre, les massifs boisés classés en « espace boisé classé » ont été intégrés en zone N conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Un secteur Nzh a été défini au sein des documents graphiques du règlement, il comprend l'ensemble des zones humides repérées au titre de l'article L151-23.

Ainsi, les outils de protection du PLU de PAULE permettent de protéger les continuités écologiques formant la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire. Ces protections confortent les liens écologiques qui contribuent au maintien de la biodiversité et pérennisent le fonctionnement des milieux naturels.



6) Extensions et annexes en zone A et N

Pour les zones agricoles et naturelles, le règlement permet :

- ✓ l'extension des bâtiments d'habitation et de leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire (zone A) et que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière.
- ✓ la densité des annexes :
 - ✓ moins de 50 m², sans dépasser deux annexes, implantation à moins de 20 m de la construction principale et sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - ✓ hauteur totale des constructions à usage d'habitation et des extensions des bâtiments d'habitations non liés à l'activité agricole :
 - en zone A : 4 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 8 m au faîtage en cas de toiture à pente
 - en zone N : 3 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 8 m au faîtage en cas de toiture à pente ;
 - ✓ hauteur totale des annexes : 4 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 6 m au faîtage en cas de toiture à pente.
- ✓ l'emprise au sol de ces constructions n'est pas réglementée.

12 JUIN 2017

Le chef du service
planification, logement, urbanisme,



Roland LAMBERT