
PLAN LOCAL D'URBANISME



TREGLONOU

Finistère

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Arrêté le : 23 juin 2016

Approuvé le :

Rendu exécutoire le :



7, rue Le Reun - 29480 Le Relecq-Kerhuon
Téléphone : 02 98 28 13 16 - Fax : 02 98 28 30 12
Email : geolitt@geolitt.fr
www.geolitt.fr

SOMMAIRE

1 - Préambule

A - LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES, DE PROTECTION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET DE VALORISATION DE LA RESSOURCE

A1 - Un territoire de qualité à préserver

A1.1. - Préserver la qualité paysagère du territoire

- * Les paysages naturels
- * Les vues
- * Le patrimoine ancien

A1.2. - Préserver les espaces naturels support d'une qualité environnementale

- * Gérer les ressources du territoire
- * Garantir des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité

B - LES ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME, D'HABITAT, DE TRANSPORT ET DEPLACEMENTS, DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DES LOISIRS.

B1- Une croissance raisonnée en corrélation avec la qualité de l'environnement

B1.1. - Une enveloppe de population en relation avec le territoire

B1.2. - Une enveloppe urbaine de cohérence pour le maintien et l'accueil de population

B1.3. - Une enveloppe foncière en cohérence par structure urbaine

- * Le bourg : pôle d'urbanisation prioritaire
- * Limiter l'offre en secteur rural

B1.4. - Accompagner le développement démographique.

- * Maintenir des relations fortes entre équipements, services, commerces et zones d'habitats assurées par les déplacements doux
- * Favoriser l'aménagement numérique
- * Préserver des paysages urbains
- * Prévenir les risques naturels et technologiques

B2 - Conforter les différentes activités économiques

B2.1. - Préserver l'activité agricole.

B2.2. - Assurer une activité touristique sur les structures existantes.

B3 - Optimiser le foncier voué à l'habitat

B3.1. - Une modération de la consommation foncière

* Des objectifs chiffrés

* Des réflexions sur les opportunités de densifier l'existant

B3.2. - La lutte contre l'étalement urbain

1 - Préambule

Les dispositions réglementaires issues du Code de l'Urbanisme (articles L110 et L123-1-3) - (référence article -décembre 2015)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) constitue une pièce du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) introduite par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U) de décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (U.H) de juillet 2003 ; la Loi Grenelle 1 de l'Environnement de aout 2009, la Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) de juillet 2010, loi Accès aux logements et Urbanisme Rénové (ALUR) de mars 2014, loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

Le Plan Local d'Urbanisme comporte en effet un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit : « 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 ; 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. »

Le P.A.D.D au cœur du projet politique de la commune

Il exprime le projet politique pour les 20 prochaines années. Cette échelle de temps correspond aux dispositions du S.C.o.T du Pays de Brest qui fixe cette échéance de réflexions sur les territoires présents au sein des espaces agricoles majeurs, et ce afin de garantir la pérennité de l'outil agricole.

Ce projet est une réponse aux besoins relevés dans le diagnostic de territoire (démographique, paysager, environnemental, économique...). Il ne doit pas compromettre ceux des générations futures. Il définit les orientations stratégiques d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe les orientations d'aménagement du territoire de TREGLONOU qui doivent contenir les principes d'équilibre, de diversité, dans le souci du respect de l'environnement.

Les enjeux du développement durable sont au cœur des réflexions communales, liés notamment aux espaces naturels, agricoles, l'habitat, les déplacements, le développement économique et touristique, ainsi qu'au littoral.

Particularisme du territoire :

Le territoire a vu l'intégration d'une partie du territoire de PLOUVIEN, en particulier le long du littoral. Ces espaces sont naturels et une grande partie d'entre eux présente un caractère remarquable. Cette portion de territoire est en corrélation avec l'objectif de préservation des espaces naturels.

Pour rappel, sur cette portion nouvellement rattachée, ce seront les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PLOUVIEN qui continuera à s'appliquer et ce jusqu'à la prochaine révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de TREGLONOU.

Article L.153-5 du Code de l'Urbanisme « En cas de modification de la limite territoriale entre deux communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie de territoire communal détachée d'une des communes restent applicables dans ce territoire après le rattachement à l'autre commune ».

A1 - UN TERRITOIRE DE QUALITE A MENAGER

La commune de TRÉGLONOU présente un territoire de qualité marqué par un développement urbain mesuré et raisonné ainsi que par des espaces naturels de qualité dont l'Aber Benoit et ses abords.

A1.1 - Préserver la qualité paysagère du territoire

* Les paysages naturels

Le paysage de l'Aber - Identité du territoire

Préservé, le littoral de l'Aber constitue une des images dominantes du territoire. Ce paysage littoral constitue un espace remarquable parmi l'ensemble des espaces naturels.



Le paysage rural et agricole

Le paysage rural, espace de production agricole est devenu au fil du temps, dans sa perception, également un espace de paysage. Cette approche du paysage rural est le résultat d'une pratique agricole respectueux des paysages (champs cultivés sur du parcellaire modeste, maintien des talus, peu de bâtiments aux tailles imposantes, ...) et de la composition d'ensemble d'objets physiques (maisons, arbres, routes, reliefs, cours d'eau, chemins, ...) s'y intégrant. Considérer le paysage avec un regard esthétique induit une certaine qualité paysagère :



- par un arrêt du mitage.
- par une réduction de la consommation foncière par l'urbanisation. Cet objectif est assuré sur la commune par la concentration des réserves urbaines au bourg,
- par la conservation des éléments de paysage naturels,

- par l'évolution limitée des constructions en secteur rural.

* Les vues

Elles sont présentes depuis le territoire communal, notamment du bourg vers l'Aber Benoit, mais également depuis les communes voisines et au sein du territoire. Il s'agit d'éviter d'impacter le paysage par une urbanisation « débordante ».



Des vues en direction de l'Aber



Des vues sur le bourg de TREGLONOU



Des vues depuis l'espace rural sur le bourg

* Le patrimoine ancien

Le patrimoine se disperse sur le territoire. Il participe à l'image et constitue des points d'accroche lors de randonnées. Aussi, la collectivité met en œuvre un certain nombre de dispositions visant à éviter leur dégradation et participe à leur mise en valeur (identification et entretien) :

- ✓ Identification des éléments du patrimoine bâti : fontaine, calvaire, ...



Un petit patrimoine dispersé sur le territoire

- ✓ Préservation des sites archéologiques.

✓

A1.2 - Préserver les espaces naturels support d'une qualité environnementale

De nombreuses protections réglementaires (NATURA 2000, site classé) et divers inventaires (ZNIEFF, zones humides) existent sur la commune. Ils affirment cette qualité environnementale. Aussi, pour garantir la pérennité de ces espaces qui constituent des réservoirs de biodiversité, la collectivité souhaite :

* Gérer les ressources du territoire

* des boisements de qualité le long de l'Aber

Support de faune et flore particulière mais également zones tampons entre les espaces utilisés par l'homme et l'Aber Benoit, les boisements doivent être préservés de par leur fonction, mais aussi de par leur qualité.



* la qualité et la quantité de la ressource en eau

L'eau est fortement représentée dans le paysage, notamment avec l'Aber et ses différents affluents (ruisseau du Dioudig, Anse du Carpont, vallée de l'Ascoët).

Aussi plusieurs actions doivent permettre de :

- ✓ maintenir les ripisylves, et le fonctionnement des dynamiques naturelles des cours d'eau ;
- ✓ protéger les zones humides identifiées par l'inventaire au travers d'un zonage et d'un règlement spécifique ;
- ✓ limiter les phénomènes de ruissellement au sein de l'espace rural par le maintien, voire la restauration de la maille bocagère ;
- ✓ réduire les surfaces imperméabilisées au sein des futures opérations d'urbanisme par la définition de prescriptions et de recommandations visant à promouvoir des matériaux drainants et des dispositifs de récupération des eaux pluviales ;
- ✓ mener une réflexion sur la gestion des eaux pluviales au sein de l'agglomération du bourg ;
- ✓ ouvrir des zones urbaines favorables à l'assainissement autonome ;
- ✓ de préserver la qualité des eaux littorales afin de ménager les activités conchylicoles en aval du territoire.

* la maitrise énergétique - réseau d'énergie

Cette maitrise énergétique passe par plusieurs actions :

Diminuer les déplacements

- des réserves foncières sur un seul et unique site constructible
- des liaisons entre les nouveaux quartiers et les différents services d'autant plus que l'enveloppe du bourg reste limitée et par conséquent induit des distances modérées.

Promouvoir les énergies vertes

- inciter à des constructions peu consommatrice d'énergie et utilisant des énergies renouvelables.

* Garantir des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité

Tous ces espaces naturels qu'ils convient de préserver, une fois mis en relation, permettent de constituer des liens forts au sein du territoire, mais également avec les territoires voisins. Cette mise en relation s'effectue ainsi par les boisements, les vallons, les vallées, l'Aber, les jardins en milieux urbains et l'espace agricole.

Aussi pour garantir certaines continuités, des actions à l'échelle du document d'urbanisme consistent à :

- *Identifier et protéger les espaces remarquables du littoral*
La frange littoral est concernée car pourvue d'espaces sensibles identifiés au sein de protections ou d'inventaires.
- *Instaurer des coupures d'urbanisation*
Elles doivent empêcher le développement linéaire de l'agglomération le long de la RD28 et RD59 et garantir la pérennité des espaces identifiés en tant que coupure (espaces agricoles et naturels).
3 coupures sont identifiées à l'Ouest et à l'Est de l'agglomération du bourg :
 - Vallon de Keredern/Mesguen
 - Vallée de Milin Nevez (Vallée de l'Ascoët)
 - Vallée de Kerlohou
- *Définir des mesures adaptées aux zones humides*
De manière à préserver la fonction écologique des zones humides, un zonage et un règlement adaptés sont inscrits.

- *Préserver la trame bocagère*
Une maille bocagère est présente sur le territoire. Les éléments les plus significatifs sur des critères paysagers, écologiques, ou d'usage seront repérés.

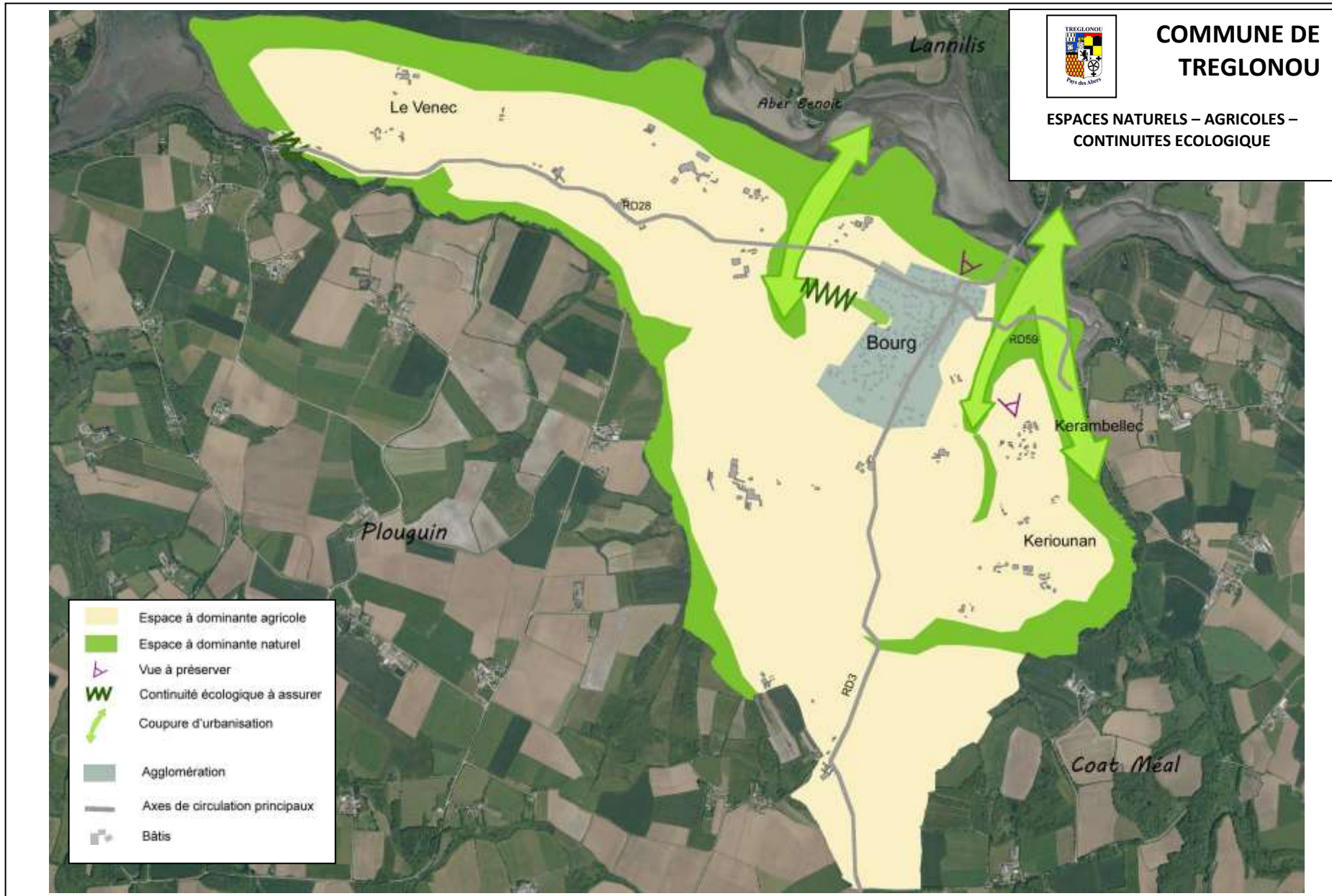
- *Conserver la trame végétale du bourg*
La densification est une des dispositions fortes du Grenelle de l'environnement, toutefois elle ne peut s'effectuer de manière systématique en s'affranchissant du territoire et des contraintes de territoires (topographie, assainissement autonome,...). Une trame végétale est existante dans l'agglomération du bourg. Elle fait partie de l'image du bourg. Elle se structure suivant les espaces publics (placette ou cheminements doux), mais également par les jardins ou espaces boisés humides. Certains de ces éléments seront préservés.

Classer les boisements les plus significatifs

Des entités boisées de tailles diverses et de compositions variées se dispersent sur le territoire. Les franges de l'Aber Benoit et les vallons de l'Ascoët et de Kerlohou constituent les structures boisées majeures du territoire. Il s'agira d'assurer la préservation de ces boisements qui se révèlent significatifs dans le paysage, mais également d'espaces moins imposants par leur taille, mais tout aussi important dans le paysage.

- *Assurer d'une manière générale la protection des espaces naturels et agricoles*
Ils constituent globalement l'espace d'évolution de la faune et de la flore sauvages.

A -LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES, DE PROTECTION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET DE VALORISATION DE LA RESSOURCE



B1 - UNE CROISSANCE RAISONNEE EN CORRELATION AVEC LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT

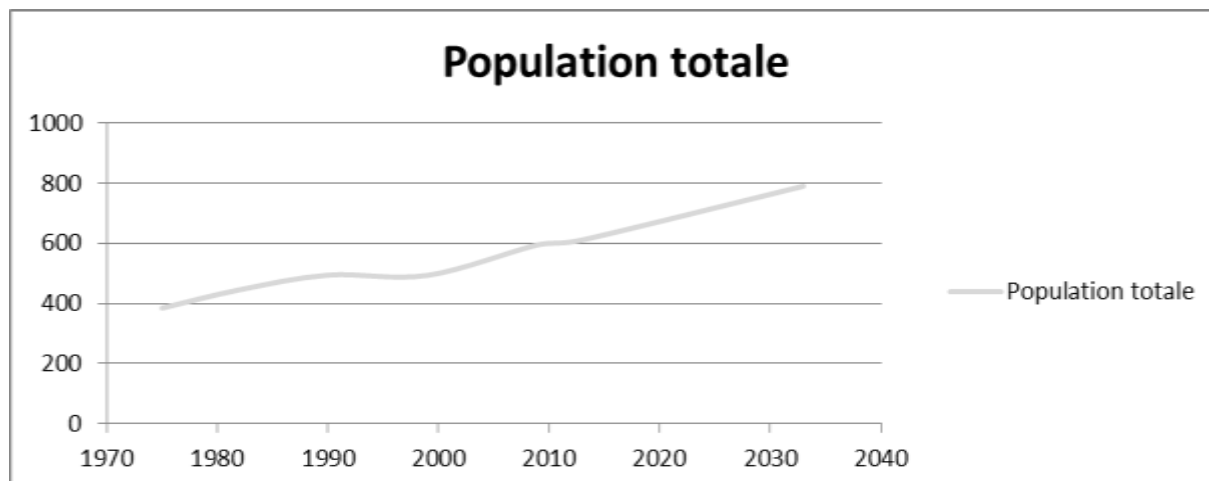
Dans la démarche, la collectivité a souhaité définir une enveloppe globale de population avec des objectifs en corrélation étroite avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays des Abers, puis affecter une enveloppe foncière pour espérer atteindre cet objectif de population, au sein des différentes entités urbaines retenues.

Elle souhaite aussi que son territoire, disposant d'une certaine qualité environnementale et paysagère, ne soit pas impacté par cette nouvelle urbanisation. Aussi, elle vise à définir une enveloppe de population et une enveloppe constructible en cohérence avec l'environnement, mais également à produire une urbanisation respectueuse de cet environnement naturel ou urbain.

B1.1 - Une enveloppe de population en cohérence avec le territoire

La commune est caractérisée par une croissance démographique qui évolue par palier depuis 1975. Les effectifs se sont considérablement développés depuis 1999 avec une augmentation de l'ordre de 2% par an.

A l'horizon 2036, l'augmentation de population projetée par la collectivité laisse entrevoir une population de 800 unités, soit une augmentation de 1,4 % par an.



B1.2 - Une enveloppe urbaine de cohérence pour le maintien et l'accueil de population

En s'appuyant sur les prévisions du P.L.H qui fixent une production de résidences principales de 3 logements par an, cette ambition; qui reste raisonnable, de population serait freinée. Aussi, tout en conservant un rapport de compatibilité avec les prévisions du PLH, la collectivité souhaite autoriser la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat, comme l'autorise l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme. Ainsi, elle se propose d'augmenter le nombre de constructions

à usage de résidence principale de 1 unité supplémentaire par an, soit un total de 4 logements. Ce qui autoriserait sur 20 ans, résidences secondaires comprises, à environ 92 logements.

L'objectif n'est pas d'atteindre à tout prix ce chiffre mais de se donner les moyens de l'atteindre en maîtrisant les afflux de population et ce sur du long terme (20 ans).

En considérant les dispositions du Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Brest, qui fixe une densité de 12 logements minimum à l'hectare, c'est ainsi une enveloppe maximale de 8 ha qu'il convient de réserver.

B1.3 - Une enveloppe foncière en cohérence par structure urbaine

Une fois l'enveloppe foncière déterminée, il a fallu identifier les espaces urbanisés pouvant accueillir une nouvelle urbanisation en corrélation avec les dispositions de la loi « littoral ».

* Le bourg : pôle d'urbanisation prioritaire

Le territoire dispose d'un pôle urbain principal correspondant au bourg qui rassemble services et équipements. Il s'agit de conserver cette dynamique :

- en privilégiant le bourg, en l'étoffant et en évitant les étirements linéaires le long des axes de communication,
- en encourageant la production de logements dans une démarche économe de la ressource,
- en maintenant mixité d'usage (habitat, services, équipement).



Un bourg ancien disposant de services et commerces à l'échelle du bourg

* Limiter l'offre en secteur rural

La protection des espaces agricoles et naturels constitue un enjeu majeur pour l'aménagement durable du territoire communal et la préservation de son identité rurale.

Aussi, dans le cadre du projet de territoire, la collectivité souhaite inscrire un certain nombre d'objectifs, de manière à préserver l'espace agricole et les espaces naturels, contribuant à l'identité du territoire.

Il s'agit notamment de :

- limiter l'offre foncière en secteur rural,
- interdire toute nouvelle construction à partir de l'habitat diffus ou isolé ;

B1.4 - Accompagner le développement démographique

Ce développement démographique doit s'accompagner en parallèle d'une offre en équipements, pour répondre aux besoins des populations actuelles et futures.

*** Maintenir des relations fortes entre équipements, services, commerces et zones d'habitat assurées par les déplacements doux**

La collectivité a entrepris des aménagements permettant la sécurisation des déplacements au sein des quartiers, entre les quartiers et les équipements. Cette politique menée au cours des dernières années, va se pérenniser. Un maillage de déplacements doux est existant et il sera conforté dans le bourg. Cette offre permettra de sécuriser les déplacements des usagers.

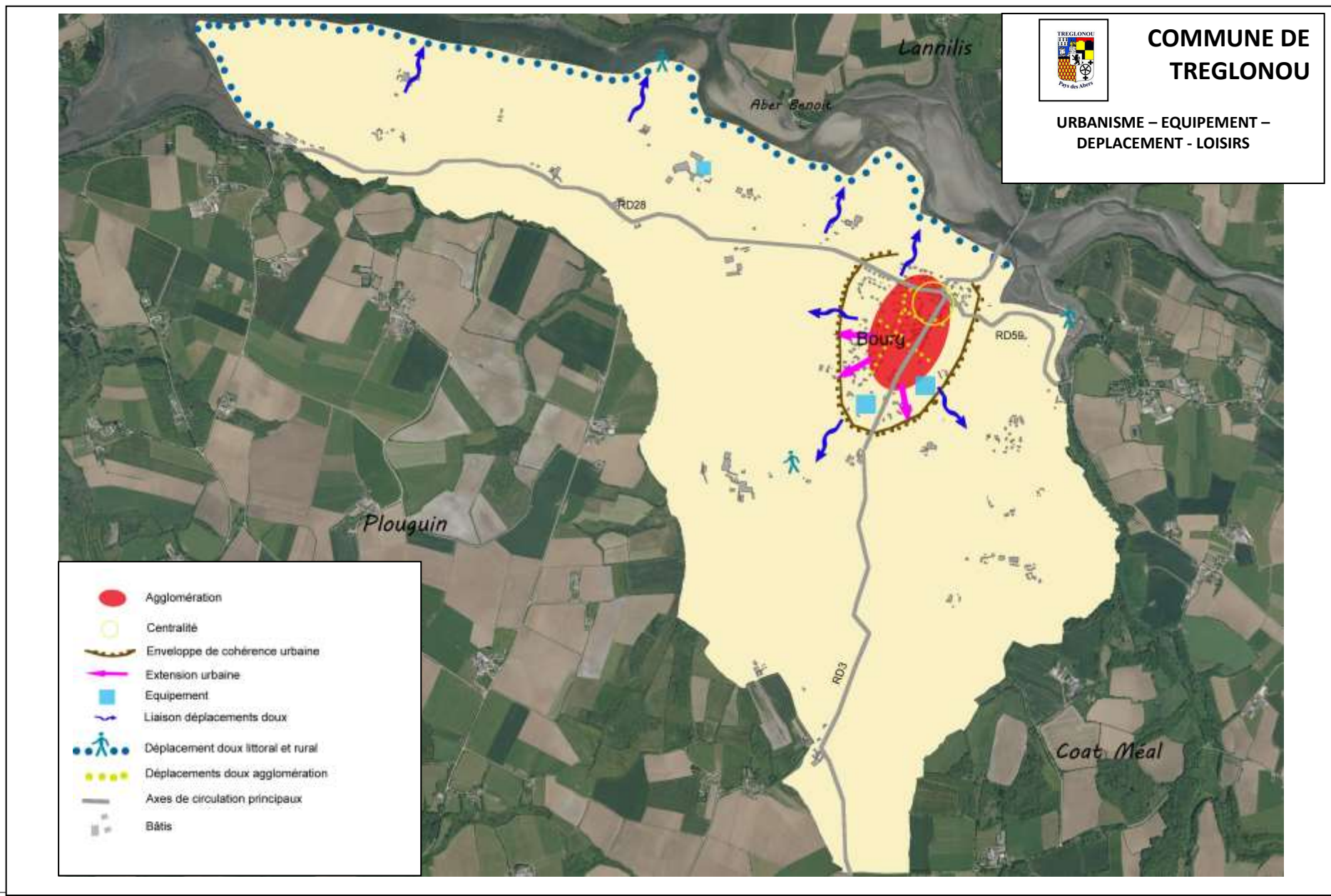


Un réseau de déplacement doux structuré

*** Favoriser l'aménagement numérique**

Ce développement sera favorisé par la localisation des zones d'urbanisation en fonction des possibilités de desserte numérique et de densification des zones d'habitat et d'activités desservies par le haut débit.

B - LES ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME, D'HABITAT, DE TRANSPORT ET DEPLACEMENTS, DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DES LOISIRS.



* Préserver des paysages urbains

- *La nécessaire présence de jardins*

Ces derniers participent à l'enveloppe végétale du bourg, mais permettent également de réaliser les solutions d'assainissement autonome. Ils participent également aux continuités écologiques en milieux urbains.



Un végétal très représenté dans l'agglomération de bourg

* Prévenir les risques naturels et technologiques

B2 - CONFORTER LES DIFFERENTES ACTIVITES ECONOMIQUES

L'activité économique repose sur deux éléments majeurs : l'agriculture et le tourisme local.

B2.1 - Préserver l'activité agricole

Le recensement agricole réalisé en 2013 a mis en évidence la présence de 7 exploitations agricoles professionnelles. Cette activité occupe fortement le paysage, à la fois par l'utilisation des sols et les bâtiments d'activité.

Il s'agit de conforter la pérennité de l'activité agricole sur le territoire en :

- définissant un zonage spécifique,
- réduisant la consommation foncière, en traçant des limites claires et durables à l'extension urbaine, en concentrant le développement urbain au bourg et en limitant l'offre en secteur rural,
- donnant une priorité au développement urbain en dehors des espaces agricoles utiles.

B2.2 - Assurer une activité touristique sur les structures existantes

Cette activité touristique est basée :

- sur les paysages et le patrimoine.
 - L'activité touristique s'appuie sur l'attrait des paysages littoraux (sentier littoral), avec la présence d'éléments transversaux au sein desquels se trouve du patrimoine (four à goémon, kiosque).
 - Un réseau de cheminements doux à maintenir.
- sur des structures d'accueil touristique.
 - Permettre l'évolution de l'outil touristique à Trouzilit,
 - Centre Bretonnant Ar Aoled.

B3 - OPTIMISER LE FONCIER VOUE A L'HABITAT

Cette modération de la consommation foncière s'appuie sur :

B3.1 - Une modération de la consommation foncière

* Des objectifs chiffrés

Par la mise en œuvre de ces dispositions, la collectivité entend rationaliser les surfaces qu'elle proposera à l'urbanisation. Aussi elle vise à une modération, voire une réduction des surfaces.

Pour évaluer cette modération, il convient d'établir un comparatif entre les espaces consommés et les réserves inscrites et ce sur une échelle de temps similaire (20 ans car la commune se situe au sein des espaces agricoles majeurs).

Ainsi :

- La collectivité a consommé 7,74 ha de surface constructible en 13 ans (soit environ 0,6 ha par an). En considérant que le rythme de 0,6 ha par an se poursuive, ce serait 4,2 ha supplémentaires qui seraient utilisés à une échelle de temps de 20 ans, soit un total d'environ 12 ha.

et

- en se basant sur ces objectifs auxquels la collectivité entend se caler dans les 20 ans à venir, les besoins en foncier sont de l'ordre de 8 ha.

* Des réflexions sur les opportunités de densifier l'existant

- Par la densification de parcelles constructibles non bâties
- Par l'identification des espaces mutables.
Même si ces opportunités restent faibles du fait d'un bourg récent et peu volumineux, quelques parcelles peuvent ainsi être urbanisées sans affecter l'espace agricole environnant.

* Une hiérarchisation des zones ouvertes à l'urbanisation

Avec une estimation du nombre de logements au-delà des dispositions du PLH, la commune souhaite s'inscrire dans la durée, au niveau de son Plan Local d'Urbanisme. Elle intègre la notion d'espace agricole pérenne dans son document de planification. Aussi, elle souhaite hiérarchiser ses ouvertures à l'urbanisation en fonction des besoins et en corrélation avec les disponibilités foncières. Une réelle disponibilité foncière lui permettra de cadrer son urbanisme et de voir évoluer sa population et son territoire conformément aux objectifs qu'elle s'est fixée. Elle vise à un document de planification opérationnel.

B3.2 - La lutte contre l'étalement urbain

Elle s'inscrit dans la démarche de la collectivité en :

- instaurant des coupures d'urbanisation en partie Est et Ouest de l'agglomération,
- définissant une enveloppe de cohérence qui reste en appui de l'agglomération du bourg,
- s'inscrivant dans une logique de densification urbaine et en s'appuyant sur des densités moyennes de 12 logements à l'hectare minimum,
- en réduisant ces besoins en foncier pour accueillir une nouvelle population.



COMMUNE DE TREGLONOU - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

