



PENVENAN

Côtes d'Armor

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION



Projet d'aménagement et de développement durable

Arrêté le : 1^{er} juillet 2010

Approuvé le : 14 avril 2011

Rendu exécutoire le : 14 juin 2011

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
AVANT-PROPOS	2
1. QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?	3
2. LE PADD : UNE DÉMARCHE RÉGIE PAR LA LOI	4
PARTIE 2: LES GRANDES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL	5
1- UNE URBANISATION EQUILIBREE ENTRE LE BOURG ET LE LITTORAL	7
1.1. LE CHOIX D'UNE CROISSANCE MODEREE	7
1.2. LA CONFORTATION ET L'AMELIORATION DE L'ACCUEIL AU BOURG	8
1.3. UN ACCUEIL DE POPULATION PERMANENTE SUR LE LITTORAL	8
1.4. LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR FAVORISER LA MIXITE SOCIALE	9
1.5. L'AMELIORATION DES EQUIPEMENTS COMMUNAUX	9
1.6. LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI ET DES ESPACES PUBLICS	10
1.7. LA SECURISATION ET L'AMELIORATION DE LA CIRCULATION ROUTIERE	11
2- DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE DE LA COMMUNE	12
2.1. LE MAINTIEN DES ACTIVITES AGRICOLES	12
2.2. LE MAINTIEN DES ACTIVITES DE PECHE	12
2.3. L'ACCUEIL D'ACTIVITES TERTIAIRES ET ARTISANALES	12
2.4. LA DIVERSIFICATION ET L'AMELIORATION D'UNE OFFRE TOURISTIQUE DE QUALITE	13
3- PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE ET LES ESPACES NATURELS	14
3.1. DES PAYSAGES EMBLEMATIQUES A PRESERVER	14
3.2. LA DECOUVERTE DE CES ESPACES ET PAYSAGES	15
3.3. LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU	15
3.4. LA VALORISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES ET DES DECHETS	16

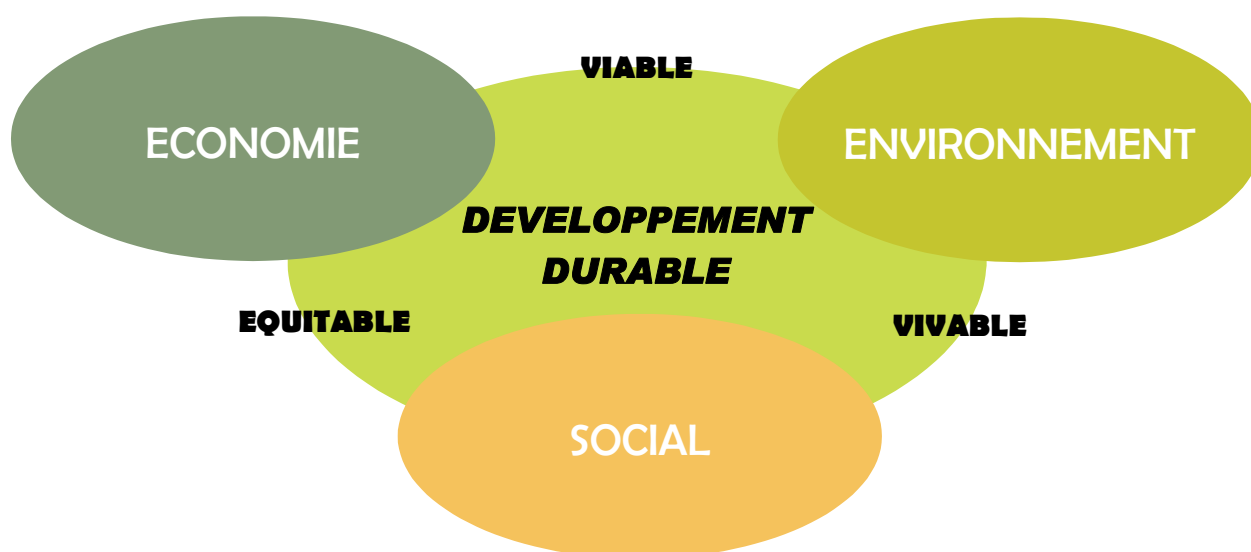
AVANT-PROPOS

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

Un développement est durable s'il permet de satisfaire aux besoins des populations actuelles sans compromettre ceux des générations futures.

En effet, le développement économique ne peut plus se concevoir sans prendre en compte les aspects sociaux, la lutte contre les inégalités et le respect de l'environnement. L'idée est que le développement ne peut être durable que si cette durabilité est à la fois économique, sociale et environnementale. Les modes de développement qui mettent en péril les ressources naturelles, accroissent les inégalités entre les populations, sont voués à l'échec à plus ou moins long terme. Le concept de développement durable s'appuie sur les 3 principes suivants :

- **principe de solidarité** : solidarité entre les peuples et les générations. Le développement doit profiter à toutes les populations ;
- **principe de précaution** : se donner la possibilité de revenir sur des actions quand on n'est pas sûr de leurs conséquences ;
- **principe de participation** : associer la population aux prises de décision.



La commune s'inscrit dans une démarche active de développement durable, notamment par son adhésion à l'association BRUDED, créée le 19 septembre 2005 à Bazouges-sous-Hédé (35), par les maires de quatre communes (Silfiac, Langouët, Bazouges-sous-Hédé et St-Sulpice-la-Forêt, engagées dans l'éco-habitat et le développement durable. " Bruded" signifie en breton "promouvoir".

2. LE PADD : UNE DÉMARCHE RÉGIE PAR LA LOI

La loi de « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000, met fin à la politique de la ville et des territoires menée ces dernières décennies. Opérant une véritable rupture, elle bouleverse la conception du droit de l'urbanisme, impose une nouvelle vision de la ville et remodèle le cadre des interventions publiques. Elle s'inscrit dans deux idées-forces, réflexions fondamentales sur la ville et son articulation avec l'ensemble du territoire :

- la première idée-force est la notion de développement durable qui implique que le développement des sociétés modernes soit spatialement économe et soucieux de l'environnement tout en permettant une solidarité entre les habitants des milieux urbains et entre les espaces urbains et ruraux ;
- la deuxième idée-force est que l'organisation du territoire doit assurer, ou renforcer la cohésion territoriale et sociale en assurant une diversité urbaine et une mixité sociale.

L'article L-123-1 du Code de l'Urbanisme (modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003) indique que les Plans Locaux d'Urbanisme comportent « un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ».

Le débat et la validation des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement a pris place lors du conseil municipal du 23 mars 2009.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et sa traduction réglementaire ont été présentés à la population lors de la réunion publique du 11 décembre 2009.

Les orientations particulières d'aménagement, relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager font l'objet d'un autre document. Néanmoins, ces orientations doivent être en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

PARTIE 2: LES GRANDES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

Trois orientations d'urbanisme et d'aménagement ont été retenues par la commune. Ces grandes lignes se déclinent notamment au travers de diverses actions, qui s'inscrivent dans les trois principes du développement durable (préservation de l'environnement, développement social, développement économique)

- 1- UNE URBANISATION EQUILIBREE ENTRE LE BOURG ET LE LITTORAL**
- 2- DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE DE LA COMMUNE**
- 3- PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE ET LES ESPACES NATURELS**

1- UNE URBANISATION EQUILIBREE ENTRE LE BOURG ET LE LITTORAL

1.1. LE CHOIX D'UNE CROISSANCE MODEREE

Aujourd'hui, le constat est que la commune (constituée de trois pôles d'urbanisation ancienne formés par le bourg, Port-Blanc et Buguéls) accueille des actifs, des retraités et résidents secondaires.

Il s'agit d'accompagner l'augmentation modérée de la population tant permanente que saisonnière, avec les équipements communaux existants, en travaillant sur l'amélioration de l'existant mais également sur de nouveaux équipements, afin d'assurer un accueil qualitatif.

Les élus ont fait le choix d'une croissance modérée (1 % de croissance annuelle), afin de répondre aux demandes d'installation, mais également de pouvoir supporter cette croissance avec les équipements existants, ce qui permettra à la commune de garder sa spécificité : qualité du cadre de vie, proximité des divers équipements publics, des services et commerces,...

La prospective de développement permet donc d'imaginer que la commune comptera environ 3 000 habitants en 2020.

Cette prospective repose également sur l'hypothèse que la commune maintiendra un accueil de résidents saisonniers important, du fait de son attractivité, par un parc de résidences secondaires représentant 40% du parc total de logement.

- ⇒ Ce choix implique la construction de 30 logements par an pour accueillir cette nouvelle population, compte tenu du fait que les logements vacants à rénover sont peu nombreux sur la commune. Ce rythme de construction correspond à la moyenne de construction enregistrée par la commune entre 1993 et 2003.
- ⇒ Ce rythme de construction nécessite de réserver **32,4 hectares** pour les besoins des constructions individuelles (85% du parc de logements), en prenant une superficie moyenne de 800 m² par lot et **1,1 hectares** pour les besoins de la construction collective et intermédiaire (250 m² en moyenne par logement), soit **33,5 ha au total**.
- ⇒ Ce choix implique de diminuer les surfaces constructibles au POS et de les repositionner de préférence autour du bourg.

1.2. LA CONFORTATION ET L'AMELIORATION DE L'ACCUEIL AU BOURG



L'accueil de population permanente se fera avec le souci de favoriser les équipements communaux présents, notamment l'école publique qui a fait l'objet de travaux importants de rénovation.

La structure en étoile de l'agglomération permet de définir un grand nombre de zones constructibles entre ses branches, sans dénaturer le bourg et sans engendrer une modification trop importante du paysage.

Cette extension des zones d'urbanisation va de pair avec une amélioration :

- des circulations et du stationnement (cheminements piétons, stationnements),
- des espaces publics,
- la programmation de nouvelles opérations communales,
- la réservation de terrain pour l'implantation de nouveaux équipements et la remise à niveau des équipements existants (ex : services publics, équipements sportifs...).

1.3. UN ACCUEIL DE POPULATION PERMANENTE SUR LE LITTORAL

Les villages de Port-Blanc et Buguéls ont une vie ralentie en hiver. Le village de Port-Blanc s'est beaucoup développé ces dernières années et une spéculation foncière a induit une forte augmentation des prix du foncier.



Le village de Buguéls dans son écrin naturel

Afin de préserver la qualité des paysages côtiers et la qualité urbaine de ces villages, leur urbanisation se fera par la densification d'une part et par une extension limitée qui sera encadrée qui restera limitée d'autre part.

1.4. LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR FAVORISER LA MIXITE SOCIALE

La mixité sociale s'entend comme la co-existence harmonieuse entre les différentes tranches d'âges et le mélange des actifs, des retraités, des résidences secondaires et des locaux.

Le parc locatif (privé et public) est important, représentant 21,4% de l'ensemble des logements de la commune. Pour autant, de nombreuses demandes restent insatisfaites, notamment pour des petits logements.

Plusieurs projets sont en cours :

- construction de 8 logements sociaux supplémentaires,
- extension du foyer des personnes âgées,
- projets privés de petits collectifs et maisons de ville.

Il s'agit de continuer cette dynamique de mixité sociale en permettant aux personnes âgées, aux personnes seules et aux jeunes originaires de la commune et de la région de rester sur place et également d'assurer le renouvellement de population en accueillant de jeunes ménages, par :

- ⇒ le droit de préemption urbain, qui permet à la collectivité d'acheter des terrains en priorité, en vue de l'implantation de logements, dispersés dans le tissu urbain
- ⇒ la définition d'un nombre de logements sociaux par zones à urbaniser (AU), fixée à un logement par tranche de 8 logements
- ⇒ des projets de lotissements communaux, qui seront mis à l'étude.

1.5. L'AMELIORATION DES EQUIPEMENTS COMMUNAUX

L'augmentation de l'âge moyen de la population et l'accueil de nouveaux habitants vont faire apparaître des besoins supplémentaires, alors que les équipements sociaux, culturels, sportifs et éducatifs ne paraissent plus suffisants actuellement.

Il s'agit d'accueillir la population actuelle et future dans de bonnes conditions, et d'améliorer la vie associative.

Certains projets sont déjà bien définis et d'autres sont à préciser :

- réflexion sur l'animation en direction des jeunes,
- réflexion sur la vocation du centre Anatole Le Braz,
- restructuration de l'actuel bâtiment de la mairie,
- délocalisation des ateliers techniques municipaux pour permettre leur extension et un meilleur fonctionnement,
- réalisation d'aires de jeux et espaces publics, notamment en accompagnement des nouveaux quartiers,
- création d'une structure d'accueil de jeunes enfants,
- agrandissement du restaurant scolaire et de la garderie,
- amélioration de l'accès des équipements existants aux personnes à mobilité réduite,

1.6. LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI ET DES ESPACES PUBLICS

La place de l'église a fait l'objet d'un aménagement urbain, mais des efforts restent à mener. Le patrimoine bâti de Penvenan, d'une grande diversité, sera également préservé, en tant que mémoire de l'histoire de la commune, richesse du cadre de vie des habitants et support de l'activité touristique.

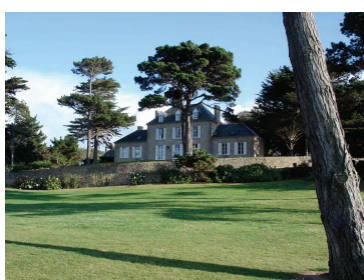
Il est prévu :

- ⇒ la réflexion globale sur l'aménagement du centre-bourg (circulations, places de stationnement, mise en valeur...)



Les espaces publics du bourg

- ⇒ la mise en place d'un permis de démolir pour le de bâti patrimonial et d'une demande d'autorisation pour toute action visant à détruire les éléments de « petit » patrimoine religieux, local ou archéologique qui ne sont pas protégés et mériteraient parfois une meilleure mise en valeur : religieux (croix et calvaires), marins (amers...), ruraux (murets de pierres sèches, talus,...), liés à l'eau (fontaines, lavoirs, puits...)



Un patrimoine diversifié à Port Blanc et chemin creux

- ⇒ la protection du patrimoine archéologique par le maintien en zone naturelle ou agricole des éléments recensés
- ⇒ l'amélioration de la qualité architecturale, paysagère et environnementale des lotissements, grâce à la réservation d'espaces publics et de jeux, au maintien de la trame bocagère, à un effort sur la transition entre espace public et espace privé (clôtures...).

Le document orientations d'aménagement définit les principes d'aménagement souhaités par la commune sur les zones 1AU (mixité, qualité architecturale, etc).

- ⇒ l'amélioration de la protection par la sensibilisation au patrimoine : mise en valeur notamment par la création de sentiers...

1.7. LA SECURISATION ET L'AMELIORATION DE LA CIRCULATION ROUTIERE

Le diagnostic des circulations fait apparaître des conflits d'usages (piétons / véhicules / engins lourds,...) et des problèmes de stationnement les jours de marché.



L'absence de circulations douces sécurisées entre bourg et littoral

Il s'agit de renforcer la sécurité des habitants et des estivants, par une amélioration des conditions de circulations sur le bourg et entre le bourg et le littoral, par :

- la réorganisation de la circulation et du stationnement en centre-ville
- la mise en place d'un circuit de délestage du bourg pour le trafic agricole et les poids lourds
- la réservation d'espaces de stationnement, et obligation de créer des places de stationnement suffisantes dans les opérations d'aménagement
- l'aménagement de voies, pour les circulations piétonnes et cyclistes
- le développement des circulations douces (piétons et cyclistes) sur l'ensemble de la commune, avec notamment : la création de pistes cyclables, la protection ou la création de cheminements piétons au centre bourg comme dans les futures zones d'urbanisation (zones AU)
- le développement des circulations douces : Bourg / Port-Blanc ; Bourg / Buguéllès, Buguéllès / Port-Blanc.

2- DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

2.1. LE MAINTIEN DES ACTIVITES AGRICOLES

Le diagnostic agricole mené par la Chambre d'Agriculture en juillet 2004, montre que le nombre d'exploitations professionnelles a diminué et il ne reste que 29 exploitations en activité en 2007, soit une diminution de la moitié des exploitations en 25 ans. Cependant, un atout de l'agriculture communale pour les 5 à 10 prochaines années est la jeunesse de ses exploitants.

Il s'agit de favoriser le maintien des exploitations, en tant qu'activité économique importante de la commune et activité d'entretien du paysage, et de favoriser la reprise des installations et l'installation des jeunes agriculteurs (siège d'exploitation).

Les différents moyens de protection sont :

- ⇒ l'absence de nouveaux développements de l'urbanisation dans la zone agricole,
- ⇒ l'inscription en zone A (Agricole) des terres, des bâtiments agricoles et également des habitations des agriculteurs : ce zonage interdit toute autre construction ;
- ⇒ En revanche, la rénovation du bâti de qualité architecturale et patrimoniale (changement de destination et extension limitée) sera permise dans les secteurs où l'introduction de nouveaux tiers ne viendra pas remettre en cause la pérennité des exploitations.
- ⇒ Enfin, un accent est mis sur la préservation du maillage bocager afin de maintenir des pratiques agricoles traditionnelles : en effet, les talus et les haies jouent un rôle important au niveau agronomique : lutte contre l'érosion des sols, coupe-vent pour les cultures, ombre pour les bêtes, ...

2.2. LE MAINTIEN DES ACTIVITES DE PECHE

Il s'agit de permettre l'accueil et le maintien d'une flottille artisanale de pêche, par un classement adapté du territoire maritime.

2.3. L'ACCUEIL D'ACTIVITES TERTIAIRES ET ARTISANALES

Outre l'activité liée à l'agriculture et au tourisme saisonnier, la commune propose un certain nombre d'emplois dans l'artisanat et le commerce.

Il s'agit de développer l'offre commerciale afin de profiter de retombées touristiques et de favoriser l'emploi, par l'accueil de nouvelles entreprises, par :

- ⇒ le maintien et l'installation de nouveaux commerçants et artisans : opérations mixtes dans le tissu urbain (habitations avec commerces en rez-de-chaussée, création d'ateliers- relais...)
- ⇒ les conditions permettant le maintien, l'extension et l'embellissement de la zone d'activités intercommunale pour la rendre plus attractive.

2.4. LA DIVERSIFICATION ET L'AMELIORATION D'UNE OFFRE TOURISTIQUE DE QUALITE

La commune connaît une forte activité touristique qu'elle souhaite conforter en :

- améliorant l'offre qualitative et quantitative d'hébergement et d'activités touristiques,
- maintenant et développant le parc hôtelier,
- allongeant la saison touristique.



Centre nautique à Port Blanc

Ce développement qualitatif touristique sera possible, par :

- ⇒ la réhabilitation du bâti pour la création de chambres d'hôtes et gîtes ruraux, lorsque cela ne remet pas en cause l'activité agricole
- ⇒ l'évolution des campings actuels, en adéquation avec leur environnement
- ⇒ la création d'aires de camping-cars
- ⇒ la rationalisation de l'utilisation du port : circulation, stationnement, stockage des annexes...

3- PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE ET LES ESPACES NATURELS

3.1. DES PAYSAGES EMBLEMATIQUES A PRESERVER

La commune possède des éléments paysagers très forts, qui dans la lecture du territoire, apportent des impressions et ambiances différentes :

- *le littoral : les zones humides, les îlots, les unités bâties de Port Blanc et Buguélès, les éléments de patrimoine balnéaire ou maritime (moulin à marée, ...),*
- *les paysages agricoles : la zone agricole vallonnée et le plateau agricole sud, les éléments de patrimoine rural (fermes, manoirs, murs-talus,...),*
- *le bourg et ses extensions linéaires (bâti dense, urbain).*

Afin de lutter contre la banalisation des paysages, il s'agit de maintenir les éléments forts liés à l'image de la commune :

- ⇒ maintien du caractère naturel de la façade littorale : par la protection des espaces remarquables



- ⇒ maintien de la qualité architecturale et paysagère des villages côtiers



- ⇒ respect de la structure traditionnelle du bourg : en permettant le comblement des espaces situés entre les branches de l'urbanisation linéaire, en affirmant une certaine densité sur le centre bourg,...
- ⇒ maintien du caractère agricole : par la protection des terres et de l'outil agricole, la protection des talus empierrés et du petit patrimoine rural, la reconstitution de talus, les possibilités de restauration du bâti agricole qui présente un intérêt architectural et patrimonial.



Des règles d'urbanisme spécifiques seront développées suivant les entités paysagères et l'utilisation des essences végétales locales est préconisée.

3.2. LA DECOUVERTE DE CES ESPACES ET PAYSAGES

Afin de permettre à tous, habitants comme estivants, de profiter de la richesse de ses espaces, la commune met en place plusieurs projets :

- ⇒ la servitude de passage des piétons le long du littoral
- ⇒ développement des liaisons douces entre le bourg et le littoral
- ⇒ prise en compte de la qualité paysagère le long des sentiers de randonnée
- ⇒ sensibilisation des agriculteurs et des propriétaires au maintien et à la reconstitution du bocage.

3.3. LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

La qualité de l'eau est un enjeu majeur de ce siècle, notamment en Bretagne et dans les Côtes d'Armor. La commune s'investit dans l'amélioration de la qualité de l'eau, en traitant ses rejets et en veillant à protéger les bassins versants :

- ⇒ en réservant les zones destinées à la construction sur les seules zones dont le raccordement au réseau d'assainissement collectif est prévu ou sur les zones aptes à l'assainissement individuel
- ⇒ en mettant en place un « schéma de gestion des eaux pluviales », qui favorise une gestion « alternative » de celles-ci : gestion de l'eau à la parcelle, récupération des eaux de pluie, traitement végétal des eaux polluées (noues paysagées)
- ⇒ en préservant le maillage bocager, permettant de filtrer les particules en suspension, de limiter l'érosion des sols et de lutter contre les phénomènes d'inondation (ex : zone agricole au nord du bourg située entre la rue d'Armor et la rue de Leur Min, secteur de Convent Brasadou)
- ⇒ en préservant les fonds de vallées, les zones humides et marais de toute construction et travaux d'exhaussement. Ces zones représentent un milieu très riche pour de nombreuses espèces végétales et animales
- ⇒ en mettant en place des programmes de restauration des cours d'eau (Contrat de Restauration des Eaux), afin de lutter contre le problème d'abandon des prairies par l'agriculture.

3.4. LA VALORISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES ET DES DECHETS

La commune souhaite favoriser les énergies renouvelables, et notamment :

- l'énergie solaire, par des installations individuelles,
- l'énergie éolienne,
- la filière bois, en protégeant et recréant le maillage bocager.

Par ailleurs le tri des déchets sera encouragé, en réservant dans chaque opération d'aménagement importante, un espace de tri des déchets.

