

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE TREBEURDEN

Département des Côtes d'Armor

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Arrêté le : 20/05/2016

Approuvé le : 03/03/2017

Rendu exécutoire le : 16/03/2017

SOMMAIRE

INTRODUCTION

1- Les orientations générales en matière de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

1.1 – Bilan du diagnostic territorial et enjeux

1.1.1 – Un territoire constitué à plus de 40 % par des espaces naturels protégés

1.1.2 – Un paysage remarquable confronté au développement de l'urbanisation

1.1.3 – Qualité de l'eau

1.1.4 – Risques naturels

1.1.5 – Gestion des déchets

1.2 – Objectifs et orientations pour protéger l'environnement et préserver le paysage

1.2.1 – Enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques

1.2.2 – Définir des coupures d'urbanisation

1.2.3 – Mettre en valeur le paysage emblématique et améliorer le cadre de vie

1.2.4 – Reconquérir la qualité de l'eau

1.2.5 – Promouvoir les énergies renouvelables et les économies d'énergie

1.2.6 – Réduire et prévenir les risques naturels

2- Les orientations générales en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, d'habitat, de transport et de déplacement

2.1 – Bilan du diagnostic territorial et enjeux

2.1.1 – Démographie : un fort vieillissement de la population

2.1.2 – Habitat

2.1.3 – Transport et déplacement.

2.2 – Objectifs et orientations

2.2.1 – Démographie : rééquilibrer la structure par âge de la population en accueillant une population jeune nouvelle

2.2.2 – Habitat : permettre l'accueil d'une nouvelle population

2.2.3 – Aménagement : mieux consommer l'espace

2.2.4 – Equipements publics

2.2.5 – Transports et déplacements

2.2.6 – Espaces publics

3- Les orientations générales en matière de développement des communications numériques, de développement commercial, de développement économique et des loisirs

3.1 – Bilan du diagnostic territorial et enjeux

3.2 – Objectifs et orientations

3.2.1 – Artisanat : développer les activités artisanales et maritimes

3.2.2 – Commerce : garantir la diversité commerciale

3.2.3 – Tourisme : diversifier et renforcer l'offre touristique

3.2.4 – Agriculture : favoriser le maintien de l'activité agricole

3.2.5 – Communications numériques

4- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

4.1 – Bilan du diagnostic territorial et enjeux

4.2 – Objectifs et orientations

4.2.1 – Donner la priorité au renouvellement urbain et à la densification

4.2.2 – Mieux consommer l'espace

Les dispositions réglementaires issues du code de l'Urbanisme

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 (loi « S.R.U. ») de décembre 2000, modifiée notamment par la loi Urbanisme et Habitat (loi « U.H. ») de juillet 2003 et par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi « A.L.U.R. ») de mars 2014.

Selon l'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. »

Pour la commune de TREBEURDEN, le PADD exprime le projet politique pour les 15 ans à venir, en réponse aux besoins relevés dans le diagnostic et lors des ateliers "développement durable" et sans compromettre ceux des générations futures. Il définit les orientations stratégiques d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune qui doivent contenir les principes d'équilibre, de diversité, dans le souci du respect de l'environnement.

Le PADD doit être compatible avec les orientations définies au sein du Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor approuvé le 13 mars 2013 et du Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours d'élaboration.

Le PADD a fait l'objet d'un débat préalable au sein du conseil municipal le 30 octobre 2014.

Au travers des différents enjeux résultant du diagnostic territorial et des ateliers "développement durable", les orientations stratégiques d'aménagement et d'urbanisme concernent les thématiques suivantes :

- 1- LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES
- 2- LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, D'HABITAT, DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENT
- 3- LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL, DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DES LOISIRS
- 4- LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

1 - LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

1-1 - Bilan du diagnostic territorial et enjeux

1-1-1 – Un territoire constitué à plus de 40 % par des espaces naturels protégés

Une part importante du territoire communal présente une grande valeur environnementale et fait à ce titre l'objet de protections spécifiques : littoral en Natura 2000 « côte de granit rose, des îles Milliau à Tomé, Archipel des Septs Iles », sites du conservatoire du littoral (Falaises de Pors Mabo, vallée de Goas Lagorn, Bois de Lann Ar Waremm, landes de Milin Ar Lan, bois de Kerroc'h, marais de Convent Boulogne), site du Conseil Général 22 (marais du Quellen), sites classés : les Roches Blanches, la presqu'île de Bihit, les îles et îlots.

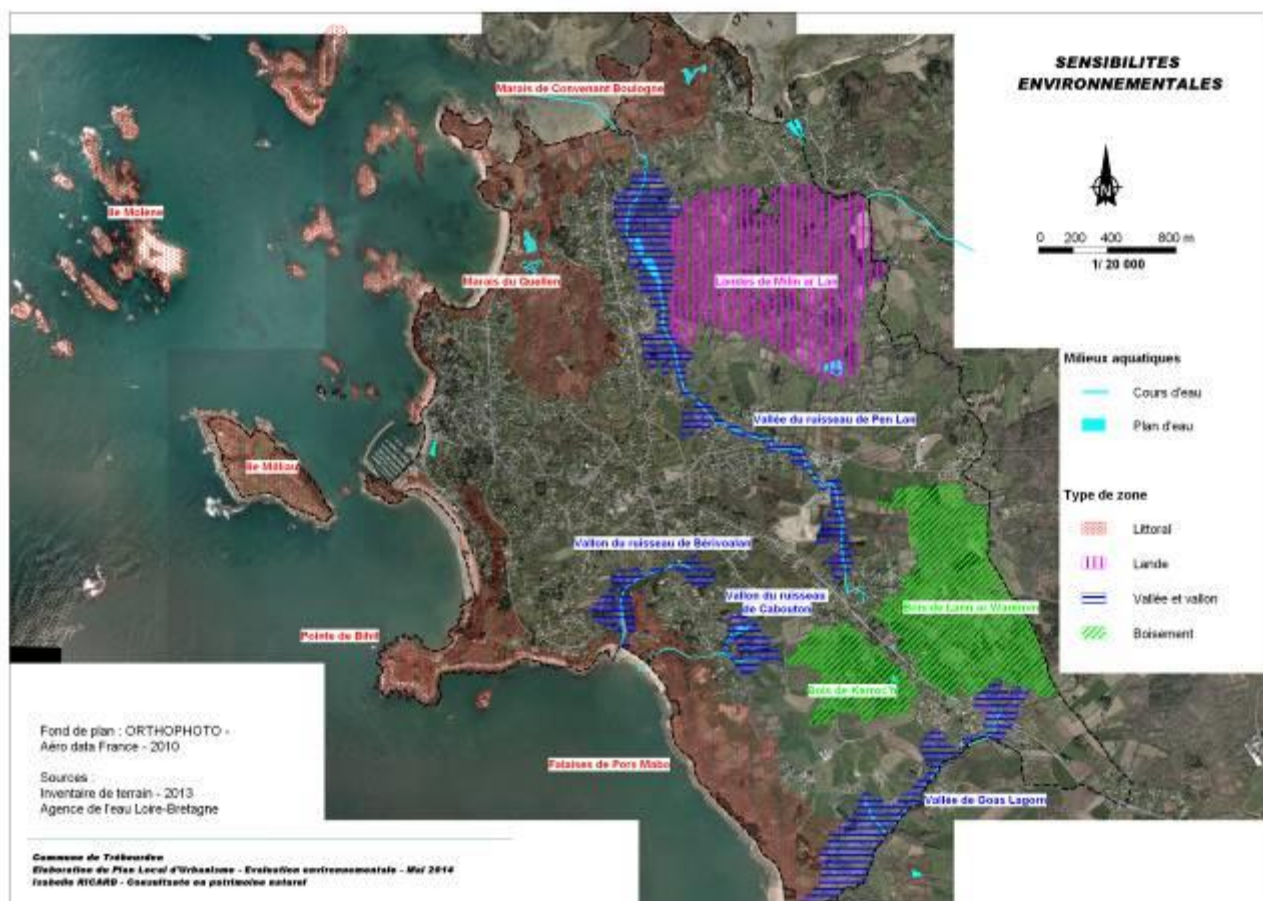
Au-delà de cette richesse reconnue aussi bien en termes de qualité que de surface (le territoire est constitué à plus de 40 % par des espaces naturels), des éléments plus modestes du type structure bocagère et réseau de zones humides (dont les inventaires sont en cours) complètent les atouts de la commune et lui confèrent un potentiel important en matière de biodiversité.

Cependant, l'urbanisation linéaire très étirée le long des principaux axes de circulation de l'agglomération produit un effet de masque qui conduit à une fragmentation des espaces naturels et ruraux. Certains modes d'occupation de l'espace incompatibles avec la vocation première des sites conduisent ainsi à une érosion de la biodiversité et une rupture des continuités naturelles.

1-1-2 – Un paysage remarquable confronté au développement de l'urbanisation

La diversité paysagère du territoire de TREBEURDEN alliant une façade littorale constituée de falaises, de plages, de dunes, de landes et de marais rétro-littoraux et un plateau agricole bocager constitue une force pour l'attractivité de la commune.

Cependant l'étalement urbain important, en étoile autour de l'agglomération, réduit la visibilité de cette richesse en de nombreux endroits. Cette perception du paysage de la commune, nécessaire à un cadre de vie de qualité et héritée des générations antérieures ne doit pas être affaiblie par des développements urbains routiers ou économiques. L'équilibre entre la préservation d'un espace naturel exceptionnel, entretenu et vécu par des populations permanentes ou saisonnières et le développement global du territoire est un enjeu majeur du P.L.U.



1-1-3 - Qualité de l'eau

La préservation de la ressource en eau représente un enjeu majeur pour la commune de TREBEURDEN du fait de sa position littorale, à l'interface entre l'arrière-pays et la mer. La mise en œuvre d'un Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux à l'échelle de la Baie de LANNION permettra d'assurer une gestion globale et raisonnée des ressources en eau sur le territoire. La commune a d'ores et déjà engagé des démarches pour améliorer la qualité de son eau. Par exemple, en mettant en place une meilleure séparation des eaux de pluie et des eaux usées notamment provenant du territoire terrestre de la commune.

Dans le SDAGE 2009-2015, la masse d'eau côtière de la Baie de Lannion est classée en état médiocre en raison du phénomène de prolifération des algues vertes issues le plus souvent de secteurs de la Baie autres que Trébeurden. Des efforts importants des collectivités sont entrepris pour améliorer cette situation. En 2014, les eaux de baignade de la commune étaient toutes de qualité excellente, sauf la plage de Tresmeur qui était seulement de bonne qualité (Ministère de la Santé - qualité des eaux de baignade - été 2014). Les plages de Pors Mabo et de Goas Treiz ont fait l'objet d'alerte pour la pêche à pied des coquillages.

Un inventaire des zones humides a été réalisé par le SAGE de la Baie de Lannion. Plus de 264 ha de zones humides sont en effet présents sur le territoire dont le vaste marais du Quellen et ses abords (ouvert au public grâce à sa gestion par le Conseil Départemental) et de nombreux secteurs plus petits répartis sur la commune.

La commune mène également en partenariat avec LANNION Trégor Communauté un projet d'augmentation de la capacité de sa station d'épuration pour la porter de 8 000 EH aujourd'hui à

9 700 EH à moyen terme, correspondant à environ 13 000 habitants lors de la pointe de fréquentation estivale.



1-1-4 - Risques naturels

La commune de TREBEURDEN est confrontée à deux types de risques naturels. Elle est soumise au risque de submersion marine en portion littorale et plus particulièrement dans les secteurs de Penvern, Toëno, Goas Treiz, Trozoul et Tresmeur. Elle est également concernée par un risque d'érosion marine qui affecte principalement les secteurs de falaises au niveau du site allant du Sud de la plage de Tresmeur à la plage de Goas Lagorn en passant par la pointe de Bihit et la plage de Pors Mabo, du site de Lan Kerellec et du site de Notenno.

1-1-5 - Gestion des déchets

Cette gestion est de la compétence de LANNION-Trégor Communauté qui organise les collectes, le tri sélectif et incite au compostage des déchets verts, sur l'ensemble du territoire.

Une déchèterie se trouve sur la commune de TREBEURDEN, route de Garen en Itron.

Ces services apportent une réponse adaptée aux besoins de la population permanente et saisonnière.

Les excès d'algues vertes, constatés en situation exceptionnelle, sont traités par les services de LTC.

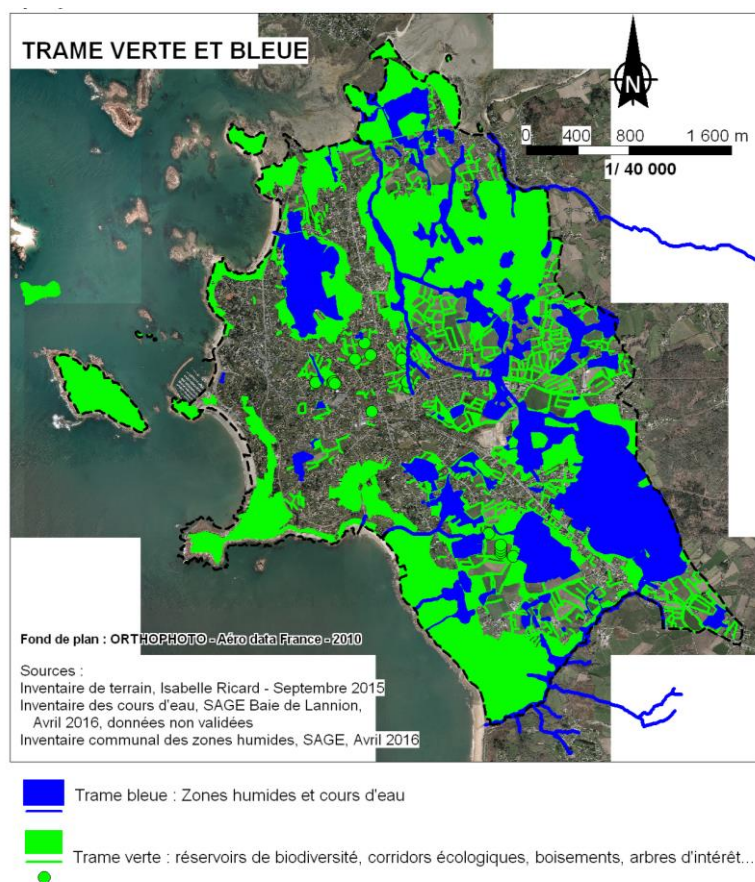
1-2 - Objectifs et orientations pour protéger l'environnement et préserver le paysage

Sur la base des éléments de constats et des enjeux exprimés dans la partie précédente, la collectivité a défini ses objectifs exprimés sous forme d'orientations qui contribueront à enrayer le déclin de la biodiversité, mettre en valeur le paysage emblématique de la commune, améliorer le cadre de vie, reconquérir la qualité de l'eau et prendre en compte les risques naturels.

Objectif 1-2-1 - Enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques

Afin de préserver et renforcer l'importante richesse naturelle de la commune, les élus ont fixé plusieurs orientations. La première consiste à identifier et conforter la trame verte et bleue de la commune. La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques qui comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (voir carte ci-dessous). L'identification de cette trame verte et bleue permet de consolider les communications biologiques entre ces milieux de grande valeur et entre l'espace rural et l'espace maritime, afin de faciliter les déplacements de la faune et de la flore. La préservation des vallons et des zones humides et de l'espace maritime permet de protéger la trame bleue.

Le schéma des continuités naturelles d'intérêt du Trégor identifie une coupure, constituée par la route de Lannion dans la continuité verte entre les bois de Kerroc'h et de Lann Ar Waremm. Cette continuité sera restaurée au niveau de la vallée de Goas Lagorn par la définition d'un aménagement d'entrée de ville tenant compte de cette problématique.



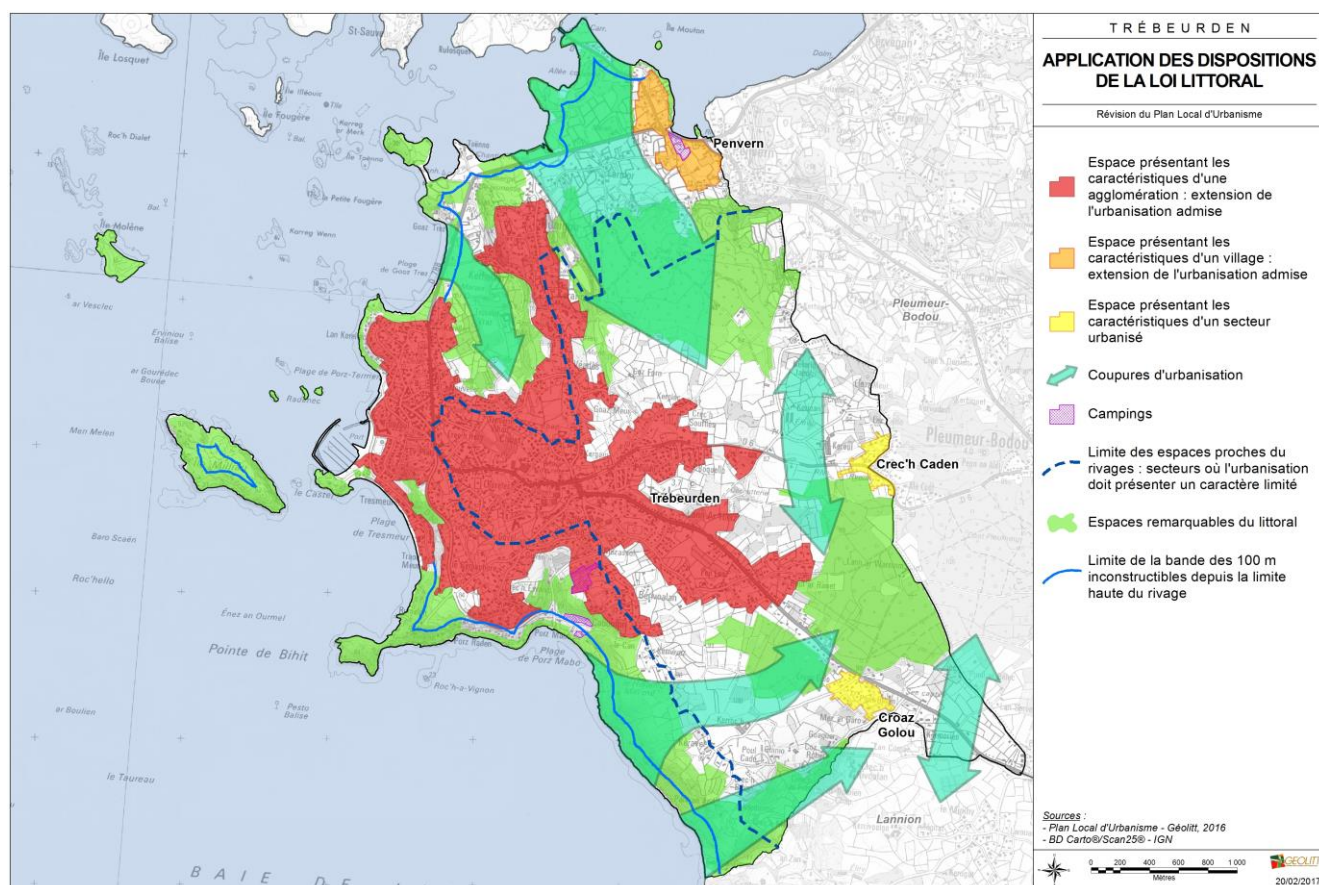
Objectif 1-2-2 –Définir des coupures d'urbanisation

L'armature urbaine de TREBEURDEN, ainsi que les processus d'étalement urbain doivent conduire à inscrire durablement des coupures d'urbanisation entre les espaces bâtis. Cette disposition issue de l'article L.121-22 du Code de l'Urbanisme s'exprime en complément des continuités naturelles et visent notamment à limiter le développement urbain linéaire et ménager des espaces ouverts de manière à garantir un rapport visuel avec l'espace maritime.

Six coupures d'urbanisation ont été retenues :

- entre Penvern et l'agglomération,
- au niveau du marais du Quellen,
- entre Crec'h Caden et l'agglomération,
- entre Keravel et l'agglomération,
- au niveau de la vallée de Goas Lagorn,
- entre Croaz Golo et le Champ Blanc.

Ces coupures d'urbanisation concernent des espaces naturels ou agricoles au sein desquels les activités économiques traditionnelles de ces milieux pourront se développer à la condition que le caractère de coupure d'urbanisation ne soit pas remis en cause.



Objectif 1-2-3 - Mettre en valeur le paysage emblématique et améliorer le cadre de vie

Afin d'assurer la pérennité des entités paysagères de la commune et le maintien des éléments identitaires du territoire, plusieurs orientations ont été fixées.

La richesse du paysage de la commune constitue une force pour son attractivité. Il importe d'abord de sauvegarder durablement la frange littorale du territoire, puis de maintenir le caractère rural de l'arrière-pays et d'offrir une image urbaine de qualité.

La préservation des boisements significatifs, du maillage bocager constitué des haies, des talus et des landes permet de protéger la trame verte. Ce réseau bocager joue également un rôle important dans la diversité paysagère et en matière hydraulique.

Cette principale orientation est renforcée par les orientations suivantes qui visent à limiter les impacts négatifs de l'urbanisation sur les milieux naturels (fragmentation, pollution, dégradation). Ainsi, l'étalement urbain sera complètement stoppé en direction de ces milieux, par la préservation des espaces naturels remarquables de toute urbanisation et le respect de coupure d'urbanisation de type agricole ou naturel entre les espaces urbains constitués.

a) Sauvegarder durablement la frange littorale

- Redéfinir la limite des espaces proches du rivage en fonction de l'évolution du paysage naturel et urbain depuis son dernier tracé.
- Valoriser les situations de corniche, de balcon et les vues emblématiques.
Les vues préservées dans le PLU sont les suivantes (voir carte ci-après) :
 - vue depuis la chapelle de Christ,
 - vue depuis la corniche de Pors Mabo en direction de Pors Mabo et en direction de Tresmeur,
 - vue depuis la corniche de Goas Treiz en direction de la plage de Goaz Treiz et en direction de Toënno,
 - vue depuis Rougoulouarn,
 - vue depuis la pointe de Bihit (table d'orientation).



b) Maintenir le caractère rural de l'arrière-pays

- Protéger la maille bocagère et les éléments végétaux emblématiques en tant qu'éléments structurants du paysage.
- Préserver et valoriser le petit patrimoine (chemins, fontaines, lavoirs,...).
- Favoriser le maintien des surfaces agricoles de l'arrière-pays et leur exploitation.

c) Offrir une image urbaine de qualité

- Valoriser les entrées de ville en termes d'image urbaine, d'intégration paysagère et de sécurité routière :
 - entrée route de Lannion d'une part en soulignant la continuité écologique liée au ruisseau de Goas Lagorn qui relie le littoral au bois de Lann Ar Waremm, d'autre part en marquant l'entrée urbaine entre le début de la limitation à 50 km/h et le stade,
 - entrée par Goaz Treiz (route de Trégastel) en sécurisant les déplacements piétons,
 - entrée route de Pleumeur Bodou, en améliorant les abords de la zone artisanale.

- Préserver l'identité des secteurs urbains présentant une valeur patrimoniale, comme les quartiers balnéaires du début du XX^{ème} siècle.
- Qualifier les franges urbaines, en termes d'image (limite, présence arborée,...) et d'usage (sentiers de ceinture et/ou de liaison entre les espaces urbains et naturels).
- Mettre en place des outils de composition paysagère et urbaine pour aménager les nouveaux lieux de la ville.

Objectif 1-2-4 - Préserver la qualité de l'eau

Afin de mettre en place une gestion globale et raisonnée de la ressource en eau qui garantisse sa qualité, il est prévu de :

- préserver le chevelu des ruisseaux et les zones humides,
- limiter les phénomènes de ruissellement par la préservation et le renforcement de la trame bocagère et des zones humides,
- limiter et compenser si possible l'imperméabilisation des sols au sein des nouvelles opérations urbaines.

Une extension de la station d'épuration est également nécessaire, notamment sur la partie hydraulique qui dépasse sa capacité de traitement.

L'extension prévoit la construction d'un bassin clarificateur plus grand que l'actuel.

Le nouveau clarificateur sera construit à l'emplacement actuel de la bache de stockage des boues. Un nouveau bâtiment de traitement des boues permettant de les déshydrater sera construit si possible sur la parcelle « Ouest » à acquérir par Lannion Trégor Communauté et appartenant actuellement à la commune de TREBEURDEN.

Objectif 1-2-5 – Promouvoir les énergies renouvelables et les économies d'énergie

L'utilisation de systèmes d'énergies renouvelables et la construction écologique seront privilégiées, notamment pour les bâtiments publics.

Les orientations d'aménagement et de programmation et la partie écrite du règlement tiendront compte des problématiques liées à l'utilisation des énergies renouvelables (solaire, éolien, etc.) et à la réduction de la consommation énergétique en proposant des outils d'aménagement et de construction adaptés aux différentes situations.

Objectif 1-2-6 – Réduire et prévenir les risques naturels

Face aux risques de submersion marine et à l'érosion des falaises, le PLU vise aussi bien en termes de développement de l'urbanisation qu'en matière réglementaire à ne pas aggraver ces risques, de manière à assurer la sécurité des personnes et des biens.

Une attention particulière devra être apportée au secteur de Pors Mabo.

2 - LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, D'HABITAT, DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENT

2-1 - Bilan du diagnostic territorial et enjeux

2-1-1 - Démographie : un fort vieillissement de la population

Principalement du fait de l'accueil d'une population de retraités, la population communale est en augmentation de 0,68 % par an (3 707 habitants en 2011 contre 3 451 habitants en 1999). L'estimation pour 2015 est de 3 808 habitants.

Le fait que les personnes s'installant soient majoritairement des personnes de plus de 60 ans, induit un fort vieillissement de la population. Les plus de 65 ans représentent en effet le tiers de la population et les effectifs scolaires ont diminué.

2-1-2 - Habitat :

Avec 1 814 résidences principales et 1 231 résidences secondaires en 2011 (soit 38,2 % de résidences secondaires), le marché de l'habitat de la commune subit une forte pression due à sa situation littorale et à son attrait touristique. Dans un marché ainsi tendu, la vacance représente peu de logements (5,6 % à comparer à la moyenne départementale de 7,7 %).

Le Programme Local de l'Habitat révisé 2011-2013 prévoyait une création de 42 logements (résidences principales) par an sur la commune. Un nouveau PLH est en cours d'élaboration.

En matière de consommation de l'espace pour le logement, le SCoT du Trégor, approuvé le 13 mars 2013, dans son scénario de maîtrise de l'urbanisation, indiquait qu'au même niveau de logements produits au cours des dernières années, mais avec une densité de 20 logements/ha, la consommation de terrains aurait été de 36 ha.

Au titre de la loi SRU, TREBEURDEN, commune de + de 3 500 habitants, faisant partie de l'aire urbaine de LANNION, a l'obligation de disposer de 20 % de logements sociaux dans son parc de résidences principales. Elle ne disposait en 2011 que de 8,29% de logements sociaux.

Afin d'atteindre cette part de 20 %, la commune devra fournir un effort important de rattrapage qui demandera une production soutenue de logements sociaux.

2-1-3 – Aménagement et équipement :

Commune à caractère littoral et rural du Trégor, TREBEURDEN présente un territoire marqué par un étalement urbain important autour de son agglomération principale qui s'est développée le long de la côte et des axes routiers. La structure urbaine est également composée du village de Penvern sur la limite communale avec PLEUMEUR BODOU, des deux secteurs urbanisés résidentiels de Crec'h Caden et Croaz Golou et d'un habitat diffus réparti sur l'ensemble de la commune.

L'habitat est à majorité individuel et de type pavillonnaire ce qui induit au cours des dernières années une consommation d'espace important s'effectuant au détriment des espaces agricoles et naturels. En raison de sa position littorale, une pression foncière forte s'exerce sur le territoire, posant le problème de l'accueil des populations aux revenus faibles ou moyens.

La commune dispose d'un niveau d'équipement qui correspond à la demande aussi bien des personnes vivant à l'année que des estivants. Elle veille à améliorer régulièrement ses infrastructures. Par exemple, un projet d'augmentation de la capacité de la station d'épuration est en cours.

La spécificité de la structure par âge, implique la présence sur la commune d'un EPHAD intercommunal d'une capacité de 60 lits. A l'inverse, elle implique également la diminution des effectifs scolaires, ce qui fait craindre à la collectivité une éventuelle fermeture de classe.

2-1-4 - Transport et déplacement

TREBEURDEN occupe une position périphérique à l'échelle de l'agglomération lannionaise et n'est pas à ce titre concernée par d'importants flux de déplacement. Cependant elle se trouve sur l'itinéraire touristique de la Côte de Granit Rose, particulièrement fréquenté en été. L'essentiel des déplacements se fait en voiture.

Plusieurs axes stratégiques traversent la commune :

- la RD65 Trébeurden/Lannion qui permet de bénéficier d'une bonne accessibilité à la ville centre de LANNION et qui connaît une forte fréquentation (6 272 véhicules/jour en moyenne annuelle en 2012),
- la RD6 Pors Mabo/Trébeurden/Pleumeur Bodou,
- la RD788 Trébeurden/Trégastel (1 766 véhicules/jour en moyenne annuelle en 2012),
- la RD21 Ile Grande/Lannion (2 138 véhicules/jour en moyenne annuelle en 2012).

Afin de répondre à l'affluence estivale, la commune a mis en place un système de navette qui dessert les différents quartiers de la ville en été, les jours de marché hebdomadaire.

La commune dispose d'un réseau de chemins de randonnée et autres itinéraires piétonniers ou cyclistes particulièrement dense.

Une aire de co-voiturage vient d'être créée au niveau de l'entrée de ville en direction de LANNION, mais semble peu fréquentée pour le moment.

La commune dispose également d'une aire de service, route de LANNION, et de trois aires de stationnement pour les camping-cars :

- aire de service route de Lannion au niveau du nouveau stade,
- parking de la maison des associations,
- Parking de Pors Mabo,
- Parking rue Pierre Marzin.

L'offre de stationnement est répartie entre les principaux pôles d'attraction du territoire de TREBEURDEN :

- Le centre-ville : autour de la mairie, les salles de sport, la Poste, l'église, le cimetière, les écoles.
- Crech Hery, Office de tourisme, corniche de Goas Treiz.
- Le port, le site touristique balnéaire de la plage de Tresmeur.

Des difficultés de stationnement peuvent être rencontrées lors des pics de fréquentation en été et plus particulièrement les jours de marché.

En matière de stationnement des vélos, environ 80 places sont réparties sur l'ensemble de la ville.

2-2 - Objectifs et orientations

Un objectif général est de permettre à la commune de TREBEURDEN de regagner de l'attractivité par des actions d'aménagement et d'animation. Il s'agit notamment d'étendre la fréquentation touristique et de loisir, dans et surtout hors de la période de pointe de juillet et août. Pour cela, le PLU, relayant les orientations du SCoT du Trégor, sera l'instrument d'un renforcement des centralités au bourg, à Crec'h Hery et à Tresmeur-Port.

Objectif 2-2-1 - Démographie : Rééquilibrer la structure par âge de la population en accueillant une population jeune nouvelle

L'objectif principal est de faire venir une population jeune pour maintenir le dynamisme de la commune et les structures associatives et scolaires existantes, en profitant de la proximité du pôle d'emploi de Lannion et du Trégor.

Dans cette optique, la commune cherchera à assurer une mixité sociale et générationnelle et plus particulièrement à :

- Favoriser l'installation des jeunes ménages en réduisant les contraintes qu'ils subissent, notamment d'ordre financier.
- Mettre à disposition des formes urbaines adaptées pour le logement et l'accompagnement des personnes âgées afin de favoriser leur retour en milieu urbain central.
- Lancer une politique d'acquisition foncière pour créer du logement social et du logement à prix maîtrisé.

La municipalité souhaite ainsi assurer un développement soutenu de la démographie.

Le PLH modifié en 2011, prévoyait une augmentation de population de 1,18%/an pour la commune de TREBEURDEN (chiffre affiché au PLH révisé (2011-2013) correspondant à l'augmentation de population enregistrée entre 1990 et 2006).

Cette augmentation a été moins importante sur la dernière période (+ 0,68 % entre 1999 et 2011).

Cependant la commune prévoit de tendre vers le niveau de progression démographique de la période précédente en menant une politique volontariste d'accueil de jeunes ménages. A supposer que la population soit de 3 808 habitants en 2015 (hypothèse de continuation du taux de 0,68 % entre 2011 et 2015), l'objectif serait qu'en 2030, la commune compte 4 468 habitants, soit une augmentation de 659 habitants en 15 ans (2015-2030), avec un taux d'augmentation annuel de 1,07 %.

Objectif 2-2-2 - Habitat : permettre l'accueil d'une nouvelle population

La priorité étant l'accueil de jeunes ménages et le maintien sur la commune des personnes âgées, les objectifs sont d'infléchir la courbe de progression du nombre de résidences secondaires et ne pas laisser progresser les logements vacants, voire de les réduire.

La collectivité a retenu une hypothèse de développement démographique moyenne (parmi trois hypothèses de développement). Cette hypothèse prévoit une légère diminution de la taille des ménages, pas d'augmentation des logements vacants, une diminution du taux de résidences secondaires.

	Situation en 2011 ou hypothèse 2015	Projections pour 2030	Nb de logements à produire
Desserrement	Taille des ménages de 2 personnes par ménage	Baisse de la taille des ménages actuelle : 1,97 personne par ménage en 2030	69
Logements vacants	181 soit 5,6 % du parc	Maintien du nombre actuel (181), soit 4,7 % du parc	0
Résidences secondaires	1 231 soit 38,2 % du parc	Augmentation modérée de 15 % pour réduire le taux à 36,5 % du parc	181
Augmentation de population	3 707 habitants en 2011 Hypothèse : 3822 en 2015	+ 660 habitants avec un nombre de personnes par ménage de 1,97 personne par ménage en 2030	335
TOTAL			585

La commune devra produire 585 logements d'ici 2030 (39 logements/an entre 2015 et 2030).

En tant que commune littorale, TREBEURDEN est peu impactée par le phénomène de vacance de logements. En effet, la demande est suffisante pour que le marché de l'immobilier connaisse une rotation importante. Cependant, Les logements vacants et les bâtiments délaissés permettront, au sein de l'agglomération, de répondre aux besoins en mettant à profit des espaces déjà artificialisés. Le potentiel de logements à créer grâce au renouvellement urbain est ainsi estimé à 50 logements (35 logements par réutilisation des logements vacants et 15 logements par réhabilitation des bâtiments délaissés), soit 8 % des besoins.

Le nombre de logements à produire, hors renouvellement urbain, est donc de 535 logements. La surface à prévoir pour le logement est ainsi de 31 ha (20 logements/ha + 15 % pour espaces verts, les cheminements doux,...).

Pour renforcer la mixité sociale la commune prévoit de poursuivre l'effort de création de nouveaux logements sociaux ou logements aidés, à hauteur de 20 % minimum des logements à créer soit au minimum 117 logements sociaux ou aidés d'ici 2030 (environ 7 à 8 logements par an).

Objectif 2-2-3 - Aménagement : mieux consommer l'espace

Afin de trouver un nécessaire équilibre entre le développement des pôles urbains du territoire et la préservation des espaces naturels et agricoles, l'objectif principal est de s'inscrire dans une démarche de construction durable en privilégiant le renforcement des centres urbains et de leurs secteurs proches.

Il est donc envisagé de concentrer le développement urbain principalement dans la ville – pôle disposant de l'ensemble des équipements et services contribuant à l'animation de la cité. Les seuls pôles urbains à développer sont l'agglomération de Trébeurden et le village de Penvern. Les espaces déjà urbanisés de Crec'h Caden et Croaz Golou ne pourront qu'être densifiés.

Dans un souci de développement durable, il est prévu de réduire l'étalement urbain en développant la ville sur elle-même. Pour ce faire, il faudra :

- réutiliser les bâtiments délaissés (50 logements),
- utiliser au mieux le foncier disponible à proximité des pôles centraux (8 ha), au sein de l'enveloppe urbaine,
- densifier les nouveaux quartiers d'habitat (20 logements/ha en moyenne),
- limiter l'inscription de surfaces constructibles destinées à l'habitat à 31 ha maximum,
- terminer l'urbanisation de la zone artisanale en comblant les dents creuses et y réaliser de nouveaux travaux d'extension notamment pour l'accueil d'activités nautiques.

Au sein de la ville, l'objectif est également de renforcer l'identité des pôles de centralité urbaine (conformément à la disposition du paragraphe 3-5-2 du DOO du SCoT du Trégor* lorsque qu'ils se trouvent en espace proche du rivage) et en affirmant leur vocation principale, tel que dans le tableau ci-dessous :

Pôles	Vocation principale	Orientations
Le bourg	Administrative, culturelle	Maintenir et compléter les équipements existants. La commune dispose d'un centre culturel moderne, qu'il conviendra de développer pour élargir l'offre culturelle recherchée par les touristes et la population, mais aussi pour le rendre plus opérationnel pour des offres à destination des entreprises et collectivités.
Crec'h Hery	Commerciale	Autour de l'Office de Tourisme : un espace à valoriser et à mettre en lien avec la Place des Iles. Place des Iles : lui redonner une valeur de place conviviale et commerciale en l'aménageant et y créant éventuellement un espace couvert.
Le Port / Tresmeur	Loisirs / animations	Constituer un projet structurant le long de la rue de Trozoul, de la CCAS au Celtic, pour recréer une attractivité et de l'animation. L'intention du projet est de définir au PLU des orientations d'aménagement et de programmation pour aménager ce secteur urbain.

* Ce paragraphe précise :

« Une partie des agglomérations et des villages identifiés par le SCoT se trouve à l'intérieur de l'espace proche du rivage (tel que défini par la loi Littoral). Ils peuvent être développés mais selon la règle de l'extension limitée prévue par la loi Littoral.

L'urbanisation envisagée doit être justifiée et motivée dans le PLU, en distinguant entre deux types de secteurs :

- *Des centralités à renforcer, car elles proposent des services à la population utiles pour maîtriser les besoins de déplacement, et qu'elles sont déjà fortement urbanisées. A cette fin, les secteurs concernés pourront être aménagés avec une densité plus élevée et accueillir un nombre de constructions nouvelles plus important que dans le reste de l'espace proche du rivage, qui a vocation à demeurer plus naturel. Les secteurs concernés se situent à l'arrière du front bâti des agglomérations de Trégastel et Perros Guirec et à l'intérieur des dents creuses importantes, au sein des agglomérations de Trévou - Tréguignec, Trélévern et Trébeurden.*

- *Des secteurs à préserver, en raison de leur forte sensibilité environnementale, de leur qualité architecturale ou de leur intérêt paysager. Ils devront être protégés ou urbanisés dans des volumes de constructions et des densités mesurés, en lien avec l'ambiance des lieux. »*

Le développement résidentiel s'accompagnera de la mise en place de règles de constructibilité préservant l'environnement dans les nouveaux quartiers à créer dont certains pourront être des éco-quartiers.

Objectifs 2-2-4 - Equipements publics :

La vocation de la commune de TREBEURDEN à l'échelle communautaire doit être affirmée par la programmation d'équipements et de services favorisant un maillage équilibré du territoire intercommunal.

Cette préoccupation communale s'exprime au travers du renforcement des équipements et de services au cœur du bourg en accompagnement des évolutions démographiques envisagées, de façon à répondre aux besoins de populations actuelles et futures.

La collectivité prévoit ainsi la création :

- d'un espace multifonctions de services à la population à proximité de la Salle du Sémaphore.
- d'une maison de la Santé entre le centre-bourg et Crec'h Hery.
- d'un cimetière paysager à Boquello.

Objectif 2-2-5 - Transport et déplacements :

L'objectif de la politique de déplacement sur le territoire consiste en l'amélioration de la sécurité routière et en la recherche d'une meilleure organisation du stationnement, au sein de chaque pôle.

Afin de pallier les difficultés de stationnement en été, il sera recherché des solutions pour améliorer les possibilités de stationnement estival. Le recours à des systèmes incluant des services de navettes pourra être envisagé.

Afin de réduire les risques d'accident, des aménagements de voirie permettront de sécuriser les carrefours de Crec'h Hery et du Peillet.

Il est également envisagé de valoriser les entrées de ville suivantes en termes de sécurité routière et d'insertion paysagère :

- entrée route de Lannion en soulignant la continuité écologique liée au ruisseau de Goas Lagorn qui relie le littoral au bois de Lann Ar Waremm,
- entrée par Goaz Treiz (route de Trégastel) en sécurisant les déplacements piétonniers,
- entrée route de Pleumeur Bodou, en améliorant les abords de la zone artisanale.

Dans un souci de réduction de la place de la voiture en ville, les modes de circulation doux (piétons, vélos) seront valorisés sur l'ensemble du territoire par un plan d'action à l'échelle de la commune et en direction des communes voisines (Pleumeur-Bodou et Lannion). La pratique du vélo sera incitée en installant des stationnements cyclistes supplémentaires.

Pour faciliter les liaisons entre les quartiers situés à l'Est et réduire la circulation dans le centre bourg, sera créée une liaison routière entre la route de LANNION et la route de PLEUMEUR BODOU au niveau de l'entrée Sud de la ville.

Objectif 2-2-6 - Espaces publics :

En tant que commune touristique, TREBEURDEN se doit d'offrir une image attractive et un cadre de vie de qualité. Les espaces publics contribuent grandement à l'image urbaine et à l'existence de lien social entre les habitants. Ils doivent à ce titre faire l'objet de traitements qualitatifs adaptés. Deux sites ont été identifiés pour faire l'objet de projets d'amélioration des espaces urbains et publics : le secteur du port de Tresmeur, vitrine touristique de la commune et la place des Iles, site en prolongement du pôle commercial de Crec'h Hery.

Les espaces publics des secteurs de création de nouveaux logements seront également traités avec soin, afin de favoriser leur insertion paysagère et la qualité de vie de leurs habitants.

3 - LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL, DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DES LOISIRS

3-1 - Bilan du diagnostic territorial et enjeux :

Commune rurale devenue touristique au début du XXème siècle, TREBEURDEN dispose d'une activité économique à l'année, mais qui est fortement influencée par la fréquentation estivale.

La zone artisanale communale de Boquello sur 4 ha à l'Est de la ville (route de Pleumeur-Bodou) est presque totalement occupée. L'entretien de bateau tient une place importante au sein de la zone.



La commune dispose d'une présence importante de commerces et de services de proximité, en lien avec sa vocation touristique, répartis sur les trois principaux pôles urbains de la commune : le centre-bourg, Crec'h Hery et le Port.

Des marchés hebdomadaires ont lieu sur la Place des Iles (Crec'h Hery), au bourg et au port en été, plusieurs jours par semaine.

Compte tenu de la position littorale de la commune, le tourisme y représente un poids économique important. TREBEURDEN est l'une des principales stations balnéaires du Trégor. Elle dispose d'une capacité d'hébergement importante et diversifiée et de nombreux équipements de loisirs et sites d'attraction touristique (port de plaisance, mouillages, centre de plongée, école de voile, plages, espaces naturels remarquables,...).



En plus du port de plaisance, des zones de mouillages sont présentes sur le littoral, à Trozoul (190 unités) et à Toëno (50 unités).

Il existe une activité de pêche côtière qui génère une activité économique et participe à l'animation du port.

L'activité agricole repose sur 6 exploitations dont 5 sièges sont présents sur la commune. La superficie agricole utilisée représente 186 ha soit presque 14 % du territoire.

Concernant les communications numériques, le syndicat mixte des collectivités bretonnes organise le déploiement de la fibre optique, dans le cadre défini par le Schéma de Cohérence Régional d'Aménagement Numérique du Territoire et le Schéma Départemental d'Aménagement Numérique du Territoire adopté en mars 2012. Ce programme d'aménagement est échelonné sur une vingtaine d'années. Le développement sur la commune de Trébeurden est prévu mais non encore planifié. A noter que la commune bénéficie depuis le printemps 2014 d'une offre de transmission de données très haut débit (4G) sur le réseau mobile.

3-2 - Objectifs et orientations :

La commune de TREBEURDEN doit faire face à un risque de perte importante d'attractivité touristique. L'ensemble de la commune est concerné car pouvant être touché par cette perte. Le maintien voire le développement de l'activité commerciale repose bien sûr sur la dynamique de la population permanente mais aussi sur l'attractivité touristique. Celle-ci peut croître pendant la période de pointe des mois d'été mais aussi dans les mois qui précèdent et suivent cette saison.

Pour réaliser cet objectif, il est nécessaire de conforter l'identité de la commune et de ses trois pôles centraux. Il s'agit de créer les conditions d'un dynamisme commercial fort. Il s'agit également de renforcer la visibilité de son patrimoine, grand et petit. Il s'agit encore de créer les conditions d'implantation de nouveaux équipements et activités attractifs dans le secteur Tresmeur-Port, par un projet approprié, permettant de créer une dynamique dans le respect de l'environnement. Les idées directrices de ce projet figureront dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, afin d'orienter les opportunités, notamment foncières, existantes, d'y intégrer le secteur concédé et de préserver la possibilité d'adaptation du domaine public.

Objectif 3-2-1 - Artisanat : développer les activités artisanales et maritimes

Tournée vers la mer, la ville de TREBEURDEN souhaite utiliser cet atout pour développer son économie maritime.

Sont ainsi à envisager les actions suivantes :

- encourager les investissements y compris sur l'ensemble de la concession portuaire en cohérence avec le projet d'ensemble du secteur Tresmeur-Port en préparant un plan d'orientation à mi-parcours (2015) avec le concessionnaire,
- déterminer la faisabilité d'une extension vers le Sud du chantier naval existant de Toëno¹ (activité qui exige la proximité immédiate de l'eau), sans création de nouvelles activités,
- envisager la possibilité de développement des activités aquacoles,
- prévoir la possibilité de développement des énergies marines.

Le développement de la zone artisanale de Boquello passera par l'amélioration de son insertion paysagère grâce à des aménagements paysagers de ses abords, en lien avec le futur projet d'entrée de ville.

La zone artisanale de Boquello pourra être étendue jusqu'à une surface totale de 6,4 ha, afin d'y créer notamment, un espace nautique.

Le SCOT précise pour l'espace nautique que :

« L'actuelle zone artisanale de Trébeurden sera réaménagée et étendue pour accueillir des entreprises de production, notamment dans le domaine du nautisme. La proximité des cales de mise à l'eau est un atout décisif pour ce site, dont la superficie sera portée à 6,4 ha. »

La mise à l'eau des grandes unités s'avère difficile du fait des difficultés d'accès. En effet, la voirie existante entre le site de Boquello et le port est trop étroite par endroit pour permettre le passage des grands bateaux.

Une solution devra être trouvée sur le littoral de la commune (Toëno) pour ce type d'unités, dans le respect de la réglementation¹.

Objectif 3-2-2 - Commerce : garantir la diversité commerciale

Dotée d'une armature commerciale et de services relativement étoffée, la ville de TREBEURDEN joue un rôle de pôle secondaire structurant à l'échelle du Trégor. Soucieux d'assurer la pérennité de ce tissu commercial, les élus de la commune souhaitent fixer les orientations qui permettront d'atteindre cet objectif. Il s'agit notamment de :

- Sauvegarder et valoriser le commerce de proximité en définissant des périmètres de préservation du petit commerce au niveau du centre bourg, de Crec'h Hery et de Tresmeur-Port.
- Renforcer l'attractivité du marché hebdomadaire en revoyant l'aménagement de la Place des Iles (création envisagée d'un espace couvert notamment).
- Créer les conditions de développement de l'animation dans le secteur Tresmeur-Port.

¹ Une étude de côte d'Armor développement, mandaté par LTC indique que le site de Toëno (cale privée) est sélectionné avec 5 autres parmi 63 sites candidats dans le département pour son potentiel en matière d'accès à la mer notamment pour les bateaux transportables dont le nombre ne fait que croître (42 % des bateaux neufs à moteur). Ce projet pourrait être inscrit dans un plan départemental et régional. Ce site protégé des vents dominants, hors agglomération, possède un fort potentiel pour la création d'un port à sec, avec une infrastructure d'entretien.

Objectif 3-2-3 - Tourisme : diversifier et renforcer l'offre touristique

La commune présente une vocation touristique affirmée à l'échelle du Trégor, liée à une capacité d'accueil importante, des infrastructures touristiques de qualité et une diversité des paysages. Trébeurden peut notamment se prévaloir d'établissements hôteliers haut de gamme labellisés, et bénéficie d'une offre de restauration étoilée. Ces atouts méritent d'être valorisés.

Pour ce faire, la collectivité souhaite établir un programme d'action visant particulièrement à :

- Améliorer l'accueil sur le principal site touristique de la commune : port et plage de Tresmeur (promenade de Tresmeur, jardin de Ker Nelly, à restructurer, etc.).
- Maintenir les mouillages existants et étudier la faisabilité de mouillages d'attente ou patrimoniaux,
- Mettre en valeur les atouts géologiques et patrimoniaux de la commune, notamment dans le cadre de la mise en place du Géoparc du Trégor Goëlo.
- Améliorer l'accueil des groupes pour la pratique du nautisme, l'éducation à l'environnement,...
- Développer l'activité touristique et économique générée par la présence du CAP (Centre d'Activité Plongée).
- Maintenir une capacité d'hébergement marchand diversifiée (hôtels, campings, hébergements collectifs). Promouvoir l'aménagement des abords et la préservation des sites de ces établissements.
- Mettre en synergie les offres touristiques (clefs en main pour tous les âges).
- Aménager des circuits verts avec des points d'intérêt sportifs et culturels pour favoriser les déplacements piétonniers et cyclistes avec des pauses aménagées face à la nature.

Objectif 3-2-4 - Agriculture : favoriser le maintien de l'activité agricole

Afin de préserver l'activité agricole qui perdure sur territoire communal, les orientations suivantes ont été définies :

- Assurer des possibilités d'installation de nouveaux agriculteurs et de maintien et d'évolution des sites d'exploitation existants.
- Exploiter les synergies commerciales du type « Circuits courts » avec les acteurs économiques du secteur, se doter des infrastructures et de la logistique utiles en la matière.
- Préserver le foncier agricole au travers d'un zonage spécifique.
- Donner des possibilités de diversification de l'activité agricole.
- Rechercher des modes d'exploitation compatibles avec les zones protégées (terrains du Conservatoire du Littoral par exemple) pour les maintenir en état et si possible y mettre en place une économie adaptée.

Objectif 3-2-5 - Communications numériques

La commune de TREBEURDEN sera reliée au très haut débit en fibre optique dès que possible dans une prochaine tranche d'investissement des opérateurs, afin de s'ouvrir aux industries du numérique qui peuvent s'installer en province et être séduites par une zone touristique de grande valeur.

La production de contenus en haute qualité, la mise en valeur médiatique de nos patrimoines, la couverture en direct d'événements ont besoin de débits montants importants.

4 - LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

4-1 - Bilan du diagnostic territorial et enjeux :

Les arrivées de population au cours des dernières années ont induit un développement important de l'urbanisation sous forme d'habitat pavillonnaire. Ainsi, la consommation d'espace s'est accélérée et engendre un étalement urbain important et un développement linéaire le long des principaux axes de circulation.

Les enjeux pour la commune sont de limiter l'étalement urbain, maintenir un cadre de vie de qualité et préserver les terres naturelles et agricoles.

L'analyse des permis de construire réalisés indique que 4,8 ha/an ont été consommés entre 2003 et 2012 pour le logement, pour 527 logements produits (soit une densité d'environ 11 logements par hectare).

	Surface consommée en ha Entre 2003 et 2012
Foncier destiné à l'habitat	48,20
Foncier destiné à l'activité	0,23
Foncier destiné à l'activité agricole	0,21
Foncier destiné aux équipements	5,73
TOTAL	54,37

De plus, l'implantation des constructions sans soucis de concentrer les habitations au bourg a conduit à un étalement urbain clairsemé.

L'analyse urbaine révèle qu'il existe en effet des espaces non construits au sein de l'enveloppe urbaine existante. Ces espaces correspondent à des espaces disponibles pour la construction de logements et représentent une superficie de 37,8 ha. Le tableau ci-dessous indique la répartition de ces surfaces disponibles en fonction de leurs caractéristiques au sein de l'enveloppe urbaine.

Caractéristiques	Surface en ha
ZONE U ² - potentiel habitat	14,3
ZONE AU	23,5
TOTAL	37,8

Etude des disponibilités foncières au sein de l'enveloppe urbaine – LTC – service Habitat - 2016

² Hors BIMBY : voir 4.2.2 page 26.

4-2 - Objectifs et orientations :

Objectif 4-2-1 - Donner la priorité au renouvellement urbain et à la densification

o Favoriser le renouvellement urbain

Au sein de la ville de TREBEURDEN existent quelques logements vacants ou bâtiments abandonnés pour lesquels des interventions en faveur de l'habitat ou d'équipements permettraient de régénérer le tissu urbain et de répondre en partie aux besoins de la commune.

Les possibilités de création de nouveaux logements par renouvellement urbain sont estimées à environ 50 logements.

o Consommer moins d'espace pour le logement

Entre 2003 et 2012, 48 ha ont été consommés pour la production de logements sur le territoire de TREBEURDEN, soit 4,8 ha par an pour 527 logements. Pour les 15 prochaines années, l'objectif de la collectivité est de réduire cette consommation à 2,06 ha par an (prévision de 31 ha sur 15 ans : 2015/2030), pour 535 logements à créer hors renouvellement urbain.

o Renforcer la densité des projets de création de logements

Les permis accordés entre 2003 et 2012 représentaient une consommation de 915 m²/logement. Cependant ce chiffre est extrêmement variable en fonction des types de logement. Les logements collectifs consommaient presque 200 m²/logement (50 logements/ha) alors que les constructions individuelles consommaient 1 540 m²/logement (6,5 logements/ha).

Afin de réduire la consommation de l'espace, la commune envisage la construction sur des parcelles de moins de 500 m² en moyenne en fonction des secteurs, de façon à atteindre 20 logements/ha, comme prévu par le SCoT du Trégor.

Objectif 4-2-2 - Mieux consommer l'espace

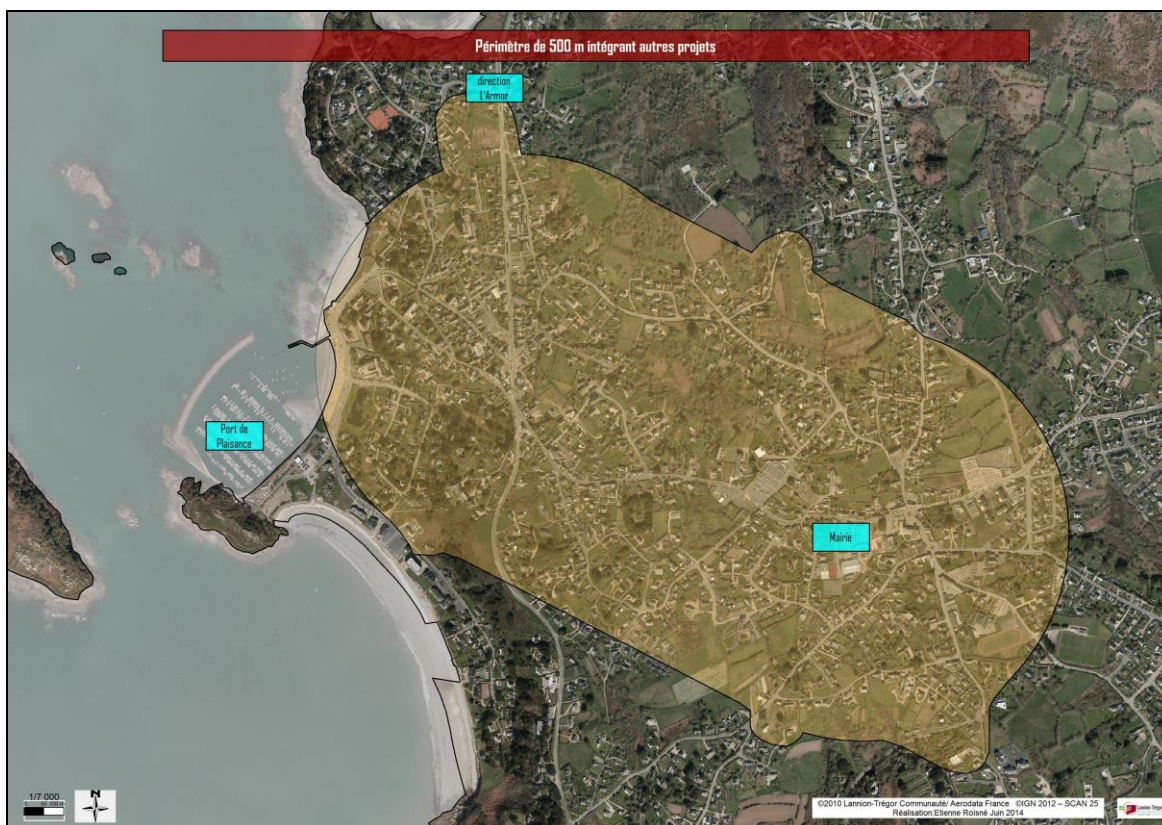
o Exploiter les opportunités en matière de densification urbaine

L'analyse urbaine a permis de souligner l'existence d'espaces vacants représentant une superficie importante au sein de l'enveloppe urbaine de la commune (37,8 ha).

Les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine sont plus importants que les besoins en logements pour les 15 prochaines années, précisés au chapitre 2 du PADD (à savoir 31 ha pour créer 535 logements). Aussi, une sélection de terrains à urbaniser a été effectuée en fonction de critères définis pour le meilleur développement urbain possible au sein de l'agglomération de TREBEURDEN.

Les espaces libres prioritaires pour mener des opérations de création de logement sont choisis en fonction de critères liés à leur situation. Le choix de ces critères a pour but de prioriser les espaces les plus proches des points centraux de la commune où se trouvent les équipements publics, les commerces et les services. En l'occurrence, l'ensemble des espaces situés à proximité de la mairie et des équipements du haut du bourg et les espaces situés dans la partie plus basse, commerciale, à Crec'h Hery.

La question de la proximité des différents réseaux, l'existence d'accès aisés ou l'impact paysager et environnemental d'un programme de construction seront également des critères de choix pour déterminer la constructibilité d'un secteur.



Au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, le foncier disponible répondant à ces critères est estimé à environ 8 ha en zones U (voir carte ci-dessus), soit 58 % du potentiel d'espaces libres recensés. Une fois utilisée cette surface en zone U, la vingtaine d'hectares disponibles en zone AU dans permet de répondre aux besoins estimés.

La définition d'orientations d'aménagement et de programmation sur certains secteurs favorisera une utilisation rationnelle du foncier.

En zone de type U, ont également été identifiés 10 ha d'espaces urbanisés mutables qui correspondent à de grandes propriétés, en partie construites, qui peuvent faire l'objet de divisions parcellaires afin d'accueillir de nouveaux logements suivant la démarche BIMBY (*Build In My Backyard*).

Cette démarche sera encouragée à travers le PLU. Le potentiel de terrains disponibles qu'elle représente n'est cependant pas comptabilisé dans le total des surfaces destinées à répondre aux besoins en logements identifiés dans le PLU, car cette densification dépend uniquement de la volonté des propriétaires privés concernés et ne permet pas la réalisation d'opération d'aménagement répondant aux besoins spécifiques de la commune (création de logements sociaux par exemple).

O Limiter les secteurs de développement en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle

De façon à préserver le potentiel agricole du territoire, le projet de développement en matière d'habitat consiste à limiter les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine au profit de la densification au sein de cette enveloppe.

La densification représente la majeure partie du développement destiné à l'habitat sur la commune. En effet, suffisamment de terrains disponibles se trouvent au sein de l'enveloppe urbaine. Il n'est pas nécessaire d'étendre la ville au-delà de ses limites actuelles.

Pour mettre à disposition les emprises foncières nécessaires à l'accueil d'activités artisanales, un secteur d'extension de l'espace d'activité de Boquello, d'environ 2,4 ha est à envisager aux abords de celle-ci. Ce secteur prendra place dans la continuité des équipements existants.