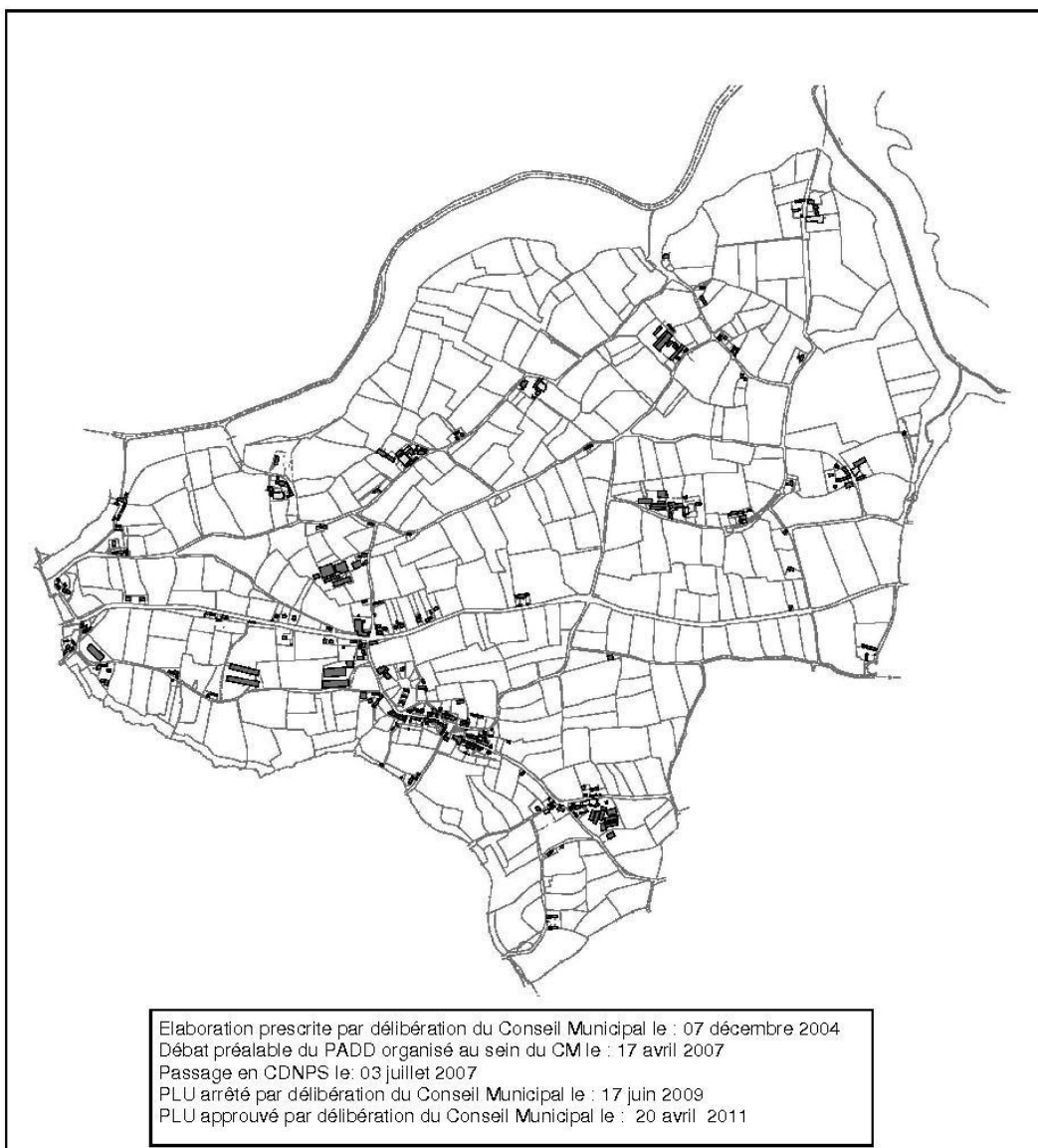


Commune de TROGUERY

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation



LEOPOLD Bernard - Architecte D.P.L.G et Urbaniste
15 place des Otages - 29600 MORLAIX

Sommaire

Introduction

5

1 - L'objet du Plan Local d'Urbanisme

2 - Le cadre juridique du P.L.U.

3 - Le contenu réglementaire du P.L.U. (R 123-1)

- Le rapport de présentation (R 123-2)
- Le Projet de d'Aménagement et de Développement Durable (R123-3)
- Le règlement (R 123-4)
- Les documents annexes (R123-13 et R123-14)

4 - Application des autorisations d'urbanisme sur la commune de TROGUERY

Section 1 :

La situation de la commune de TROGUERY

10

1.1 - TROGUERY dans son contexte global

1.2 - L'organisation interne de la commune

Section 2 :

Le diagnostic communal et les besoins répertoriés

16

2.1 - Le contexte démographique local

- 2.1.1. La population communale
- 2.1.2. La population active
- 2.1.3. Bilan et perspectives d'évolution

2.2 - L'habitat

- 2.2.1. L'évolution récente de l'habitat
- 2.2.2. Un parc de logements varié dans les temps et dans l'espace
- 2.2.3. Le statut d'occupation des logements
- 2.2.4. Les tendances du marché immobilier de TROGUERY
- 2.2.5. La mixité de l'habitat
- 2.2.6. Les perspectives de développement

2.3 - Les activités économiques locales

- 2.3.1. Le secteur primaire
- 2.3.2. Le secteur secondaire
- 2.3.3. Le secteur tertiaire

2.4 - Les équipements

- 2.4.1. Les équipements publics
- 2.4.2. Les équipements d'infrastructure
- 2.4.3. Les déplacements doux
- 2.4.4. Les besoins et perspectives

Section 3 :

Analyse de l'état initial de l'environnement, du site et des paysages

31

3.1 - Le paysage communal

- 3.1.1. Le milieu physique
- 3.1.2. L'occupation agricole
- 3.1.3. Les espaces naturels

3.2 - L'organisation générale urbaine

- 3.2.1. Le développement de l'urbanisation sur la commune
- 3.2.2. La structuration urbaine de l'agglomération
- 3.2.3. La typologie urbaine

Section 4 :

Les enjeux retenus pour définir le P.A.D.D

47

4.1 - Le parti d'aménagement retenu

4.2 - La traduction graphique du P.A.D.D

- 4.2.1. Les structures urbaines existantes : les zones U
- 4.2.2. Pour un aménagement cohérent et rationnel de l'espace : les zones AU
- 4.2.3. La zone agricole : zone A
- 4.2.4. La zone naturelle et forestière : zone N
- 4.2.5. Des outils adaptés pour des opérations définies
- 4.2.6. Bilan des surfaces

Section 5 :

Evaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement

56

5.1 - Les incidences du P.L.U sur les milieux naturels

- 5.1.1. L'estuaire du Jaudy
- 5.1.2. Les boisements
- 5.1.3. La réhabilitation du bocage
- 5.1.4. L'identification des zones humides

5.2 - Les incidences du P.L.U sur l'espace urbain

- 5.2.1. Initier des démarches de projet urbain au sein des zones à urbaniser
- 5.2.2. Définition d'extensions urbaines respectueuses de l'identité l'agglomération de TROGUERY
- 5.2.3. Promotion des éléments végétaux au sein de l'agglomération de TROGUERY
- 5.2.4. Des espaces naturels à valoriser en périphérie de l'agglomération

5.3 - Les incidences du P.L.U sur la gestion de l'eau

- 5.3.1. La mise en œuvre d'une station de traitement des eaux usées en centre bourg et à Pont Huallec
- 5.3.2. La préservation des zones humides et des vallées
- 5.3.3. La prévention des risques en matière d'inondation

5.4 - Les incidences du P.L.U sur l'espace agricole

- 5.4.1. Lutter contre le mitage de l'espace agricole par la profession agricole
- 5.4.2. Maintenir les activités agricoles, pratiques d'entretien et de préservation des paysages
- 5.4.3. Favoriser la pérennité des exploitations agricoles de l'estuaire dans une approche architecturale et paysagère

Section 6 :

La compatibilité du P.L.U avec les dispositions supra communales

63

6.1 – La compatibilité du P.L.U avec les lois d'aménagement

- 6.1.1. La compatibilité du P.L.U avec la loi Littoral
- 6.1.2. La compatibilité du P.L.U avec la loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991
- 6.1.3. La compatibilité du P.L.U avec la loi sur l'eau du 03 janvier 1992
- 6.1.4. La compatibilité du P.L.U avec la loi paysage du 08 janvier 1993
- 6.1.5. La compatibilité du P.L.U avec la loi sur les déchets du 03 février 1993
- 6.1.6. La compatibilité du P.L.U avec les réglementations sur les infrastructures de transports (loi Barnier du 02 février 1995)
- 6.1.7. La compatibilité du P.L.U avec la loi sur le bruit du 31 décembre 1992
- 6.1.8. La compatibilité du P.L.U avec la loi d'orientation agricole du 09 juillet 1999 complétée par la loi n° 2006-11 du 05 janvier 2006
- 6.1.9. La compatibilité du P.L.U avec la loi S.R.U du 13 décembre 2000
- 6.1.10. La compatibilité du P.L.U avec la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003
- 6.1.11. La compatibilité du P.L.U avec la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005
- 6.1.12. La compatibilité du P.L.U avec la loi d'engagement national pour le logement dite « loi Borloo » du 13 juillet 2006

6.2 - La compatibilité du P.L.U avec le S.C.O.T du Trégor

6.3 - La compatibilité du P.L.U avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

6.4 - La compatibilité du P.L.U avec le Schéma de Mise en Valeur du Trégor-Goëlo

6.5 - La compatibilité du P.L.U avec le décret du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation environnementale

- 6.5.1. Analyse des incidences du P.L.U sur le site Natura 2000 n° 10 – Côte de Trestel à Paimpol, estuaires du Trieux et du Jaudy
- 6.5.2. Analyse des incidences du P.L.U sur la Zone de Protection Spéciale FR 5310070 « Trégor-Goëlo »

Conclusion

80

Introduction

1 - L'objet du Plan Local d'Urbanisme

Le P.L.U traduit une organisation du territoire communal, en proposant un aménagement de l'espace conforme aux aptitudes du milieu au regard de chacune des vocations potentielles et des usages existants ou projetés : urbanisation, agriculture, loisirs et tourisme, protection de la nature et du patrimoine, activités économiques, ...

Le P.L.U expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il régit l'utilisation des sols de la commune.

Il permet de dire ce que l'on peut construire, aménager, mettre en valeur et protéger, à quel endroit et comment.

2 - Le cadre juridique du P.L.U

Article L.121-1 :

"Le Plan Local d'Urbanisme exprime, selon l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme régissant le territoire de la commune :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.
- 2- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de constructions et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- 3- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction de nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature".

3 – Le contenu réglementaire du P.L.U (R.123-1)

Le Plan Local d'Urbanisme après un rapport de présentation, comprend le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques. Il est accompagné d'annexes.

• Le rapport de présentation (R.123-2)

- 1 - Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1.
- 2 - Analyse l'état initial de l'environnement.
- 3 - Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L.121-2 et des dispositions mentionnées aux articles L.121-1 et L.111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement, et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L.123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie le cas échéant, les changements apportés à ces règles.
- 4 - Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (R.123-3)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

• Le règlement (R.123-4)

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9.

• Les documents annexes (articles R.123-13 et R.123-14)

Ils indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

- 1 - Les secteurs sauvegardés
- 2 - Les zones d'aménagement concerté
- 3 - Les zones de préemption
- 4 - Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé
- 5 - Les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives aux permis de démolir
- 6 - Les périmètres de développement prioritaires

- 7 - Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement
- 8 - Les périmètres miniers
- 9 - Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières
- 10 - Le périmètre des zones à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable
- 11 - Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10
- 12 - Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé
- 13 - Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées
- 14 - Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier
- 15 - La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L.315-2-1
- 16 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets
- 17 - Le plan d'exposition au bruit des aérodromes
- 18 - D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés
- 19 - Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie
- 20 - Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers
- 21 - Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L.112-2 du code rural.

4- Application des autorisations d'urbanisme sur la commune de TROQUERY

La commune de TROQUERY ne dispose pas aujourd'hui de documents d'urbanisme opposables aux tiers, ce qui signifie que le Règlement National d'Urbanisme (article R.111-1 du Code de l'Urbanisme) s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

Ces dispositions fortement contraignantes en terme de constructibilité impliquent un développement de l'urbanisation au sein des parties actuellement urbanisées. Cette notion s'apprécie au regard de quelques critères définis par les juges et notamment : la présence de réseaux, la densité du bâti environnant ainsi que l'éloignement par rapport au bourg et portions agglomérées.

Outre cette obligation de développement urbain au sein des espaces actuellement urbanisées, la commune de TROQUERY est concernée depuis le décret n°2004-311 du 29 mars 2004 par les dispositions de la loi littoral.

En effet, ce décret, fixant la liste des communes riveraines des estuaires soumises à la loi Littoral, a nécessité l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, afin de mettre en compatibilité le territoire avec ses nouvelles dispositions, tout en permettant aux élus de mieux appréhender et maîtriser leur territoire.

Section 1 : La situation de la commune de TROGUERY

1.1 – TROGUERY dans son contexte global :

La commune de TROGUERY est localisée au Nord-Ouest du département des Côtes d'Armor.

Sa situation au cœur du Trégor, positionne la commune de TROGUERY à :

- 58 kms au Nord-Ouest de SAINT-BRIEUC, chef lieu de département ;
- 17 kms à l'Est de LANNION, chef lieu d'arrondissement ;
- 4 kms au Nord-Est de LA ROCHE DERRIEN, chef lieu de canton.

Le territoire communal de TROGUERY occupe une position centrale au cœur de cette portion Nord-Ouest des Côtes d'Armor, dans la mesure où elle bénéficie dans un rayon de 25 kms de la présence de pôles d'emplois importants et dynamiques : LANNION à l'Ouest, PAIMPOL à l'Est et enfin GUINGAMP au Sud.

La commune est bordée sur sa partie Nord par l'estuaire du Jaudy.

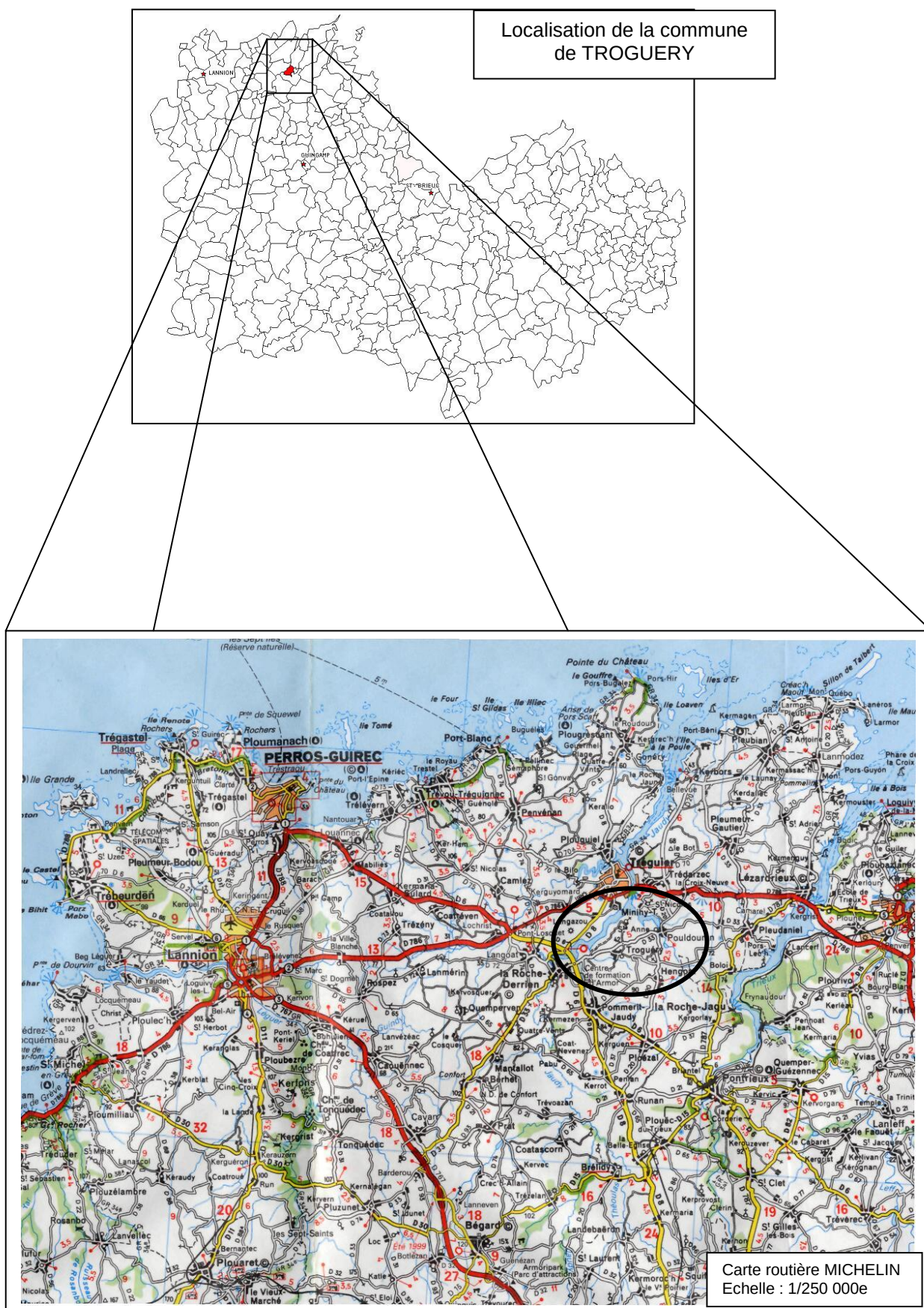
Elle s'inscrit dans un contexte local diversifié :

- le canton de LA ROCHE DERRIEN¹ ;
- l'arrondissement de LANNION ;
- la Communauté de Communes du Pays Rochois², créée en 1992 ;
- le bassin d'emplois de LANNION, bassin de vie et d'économie dont les influences se font sentir, notamment pour les emplois, l'éducation, mais aussi pour l'unité et la complémentarité locale en terme d'activités et de services ;
- le Trégor, entité historique, culturelle et affective forte ;
- le pays de Trégor –Goëlo ;
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E) de l'Argoat, Trégor, Goëlo,
- le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T) du Trégor.

¹ regroupe les communes de BERHET, CAVAN, COATASCORN, HENGOAT, MANTALLOT, POULDOURAN, PRAT, QUEMPERVEN, LA ROCHE-DERRIEN, POMMERIT-JAUDY, TROGUERY

² regroupe les communes TROGUERY, POULDOURAN, HENGOAT, LA ROCHE-DERRIEN, LANGOAT, POMMERIT-JAUDY

CARTE DE SITUATION



1.2 – L'organisation interne de la commune

Etendue sur une superficie de 361 ha (taille moyenne des communes du département étant de 2 000 ha), la commune de TROGUERY est limitée :

- au Nord par la commune de MINIHY-TREGUIER ;
- à l'Ouest par la commune de POMMERIT-JAUDY ;
- au Sud par la commune de POMMERIT-JAUDY ;
- à l'Est par les communes de POULDOURAN, HENGOAT et TREDARZAC.

La commune épouse une forme homogène qui se traduit par une :

- longueur Est-Ouest..... 2,5 kms ;
- longueur Nord-Sud..... 2,4 kms.

Elle comptabilise au recensement INSEE de 2007, 279 habitants, soit une densité de 77 hts / km².

L'habitat s'organise autour d'un pôle urbain principal formé par le centre bourg de TROGUERY et son extension urbaine en direction de la route départementale n° 33 au niveau des Quatre Vents.

Plusieurs hameaux sont dispersés sur l'ensemble du territoire communal et offrent une répartition homogène entre le plateau et l'estuaire.

- Pont Huallec, le Cosquer- Kersehan au Sud de la RD 33 ;
- Kérino, Kerbihan, Goarisson, la Ville Neuve, Kermeur Bian et Bras, la Ville Basse et Kerscarbott au Nord de la RD 33.

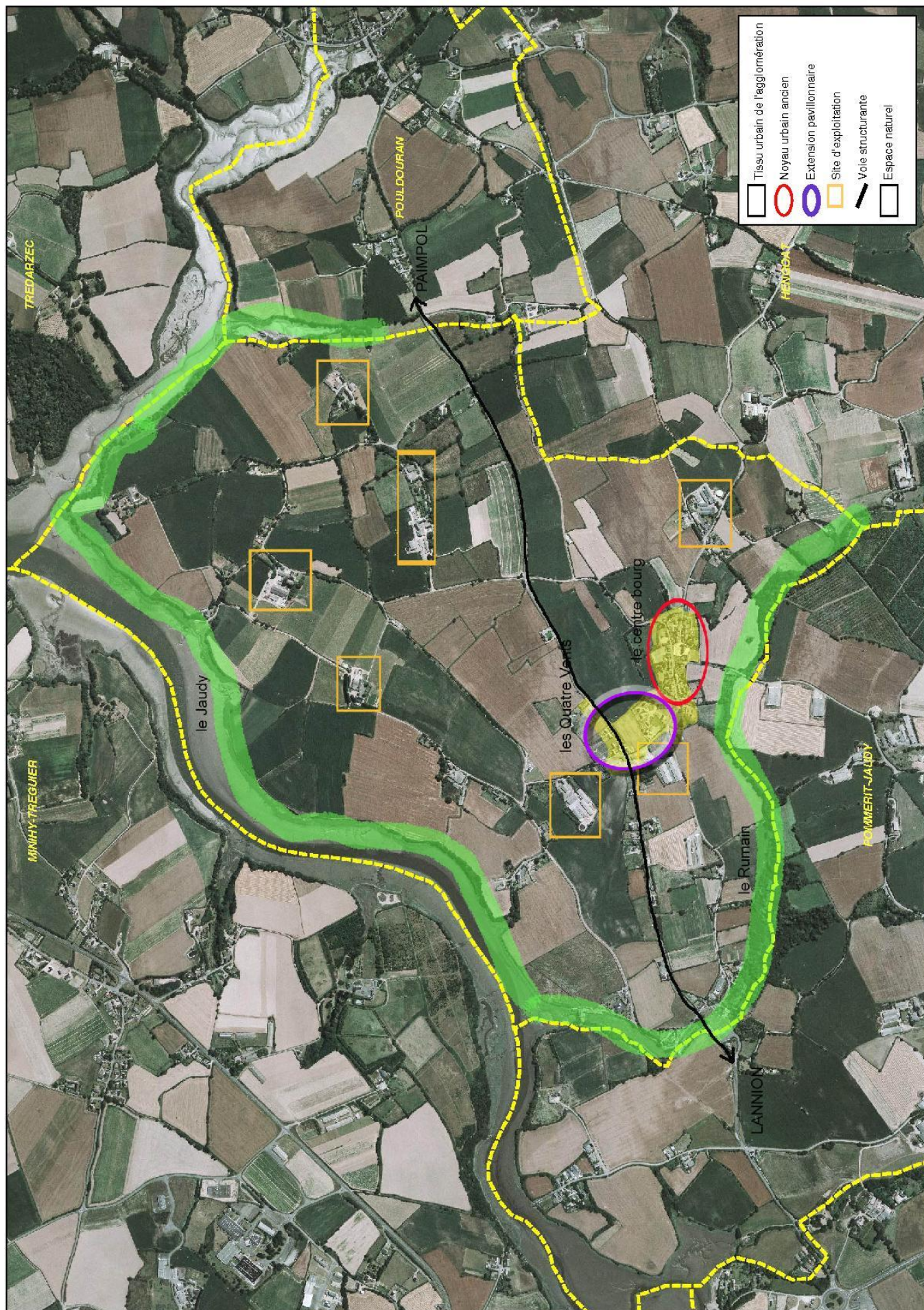
Le territoire communal est traversé par un axe routier majeur, la route départementale n° 33, et relayé par de nombreuses voies secondaires desservant les hameaux.

En effet, l'axe drainant du territoire communal de TROGUERY est formé de la route départementale n° 33 qui traverse la commune d'Ouest en Est pour relier CALLAC au Sillon du Talbert. Il assure ainsi le désenclavement de la commune en favorisant les liaisons routières en direction des pôles urbains de LANNION, PAIMPOL, GUINGAMP et TREGUIER.

Le carrefour des Quatre Vents, localisé à l'intersection de la RD n° 33 et du chemin vicinal n° 2, constitue le noeud stratégique permettant de connecter le centre bourg de TROGUERY et les hameaux bordant l'estuaire.

En outre, les liaisons communales internes sont assurées par :

- le chemin vicinal ordinaire du Moulin du Cosquer ;
- le chemin vicinal ordinaire des Quatre Vents à la baie de Sainte Anne ;
- le chemin rural n° 1 dit de Sainte Anne ;
- le chemin rural n° 7 de Pont Huallec ;
- le chemin communal n°4 de POMMERIT au bourg ;
- le chemin vicinal ordinaire n°3 du bourg à HENGOAT ;
- le chemin rural n° 5 dit du Cosquer ;
- le chemin rural n° 8 de la limite de POMMERIT, dit de Kersehan ;
- le chemin vicinal ordinaire du bourg à la Grève.



Section 2 : Le diagnostic communal et les besoins répertoriés

2.1 - Le contexte démographique local

2.1.1 - La population communale

L'analyse démographique sur la commune de TROGUERY depuis 1968 permet d'identifier trois phases d'évolution de la population communale :

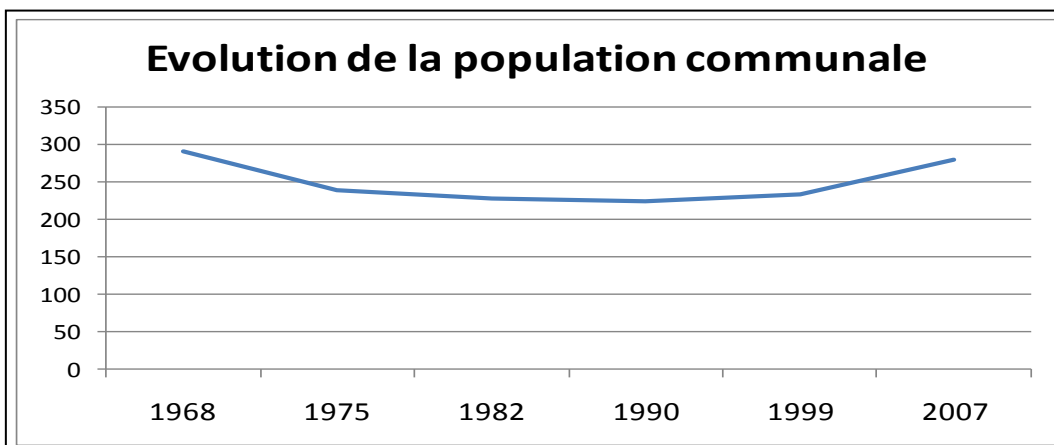
- Jusqu'en 1975, la population communale connaît une baisse relativement importante, elle perd ainsi 52 habitants entre 1968 et 1975, soit près d'un cinquième de sa population.
Cette chute démographique s'explique comme dans la majeure partie des communes rurales du département, par le déclin de l'activité agricole et la fuite des jeunes vers les pôles d'emplois voisins (LANNION, PAIMPOL) ou lointains (RENNES, BREST, ...).
- Entre 1975 et 1990, la tendance observée lors de la décennie précédente, s'estompe fortement. En effet, la population communale se stabilise autour de 230 habitants et on assiste à un arrêt net de ce déclin démographique. Cette période de stabilité démographique coïncide avec la réalisation d'une opération de lotissement « la Fontaine » au centre bourg.
- Depuis 1990, on note un accroissement démographique modéré se traduisant par une augmentation significative de la population communale de l'ordre de 9 habitants par an avec une accélération depuis 1999.

Le recensement complémentaire de 2007 permet ainsi de confirmer cette croissance démographique du territoire.

Année de recensement	1968	1975	1982	1990	1999	2007
population totale	290	238	227	224	233	279
variation	-	-52	-11	-3	+9	+46
variation annuelle en %	-0,89	-2,79	-0,67	-0,17	+0,44	+2,3

population canton	5801	5470	5537	5485	5672	NC
variation en %	-1,33	-0,84	0,17	-0,12	0,37	NC
Côtes d'Armor	525 556	538 869	538 397	542 373	NC	
variation en %		- 3,8 %	- 2,5 %	-0,01 %	+ 0,7 %	NC

INSEE. RGP 99 et 2007.



Cette croissance démographique résulte de la combinaison du solde migratoire et du solde naturel. Ainsi, pour la commune de TROGUERY, il en découle un solde migratoire excédentaire qui permet de compenser un solde naturel légèrement déficitaire.

• Le solde naturel

Le solde naturel est redevenu positif depuis 1999 après plus de 40 années de variations négatives.

• Le solde migratoire

Le solde migratoire sur la commune de TROGUERY peut être analysé en distinguant l'avant et après 1975. En effet, la période 1962-1975 est marquée par une fuite de la population communale, ce constat s'explique en partie par le déclin de l'activité agricole sur le territoire.

L'après 1975 se distingue par une plus forte proportion d'arrivées que de départs et qui tend d'ailleurs à s'accroître.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007
Variation annuelle moyenne	-2,8%	-0,7%	-0,2%	+0,4%	+2,3%
Due au solde naturel en%	-0,2%	-0,9%	-0,7%	-0,1%	+0,7%
Due au solde migratoire en %	-2,6%	+0,2%	+0,6%	+0,5%	+1,5%

Source : INSEE 2007

La commune de TROGUERY connaît une évolution de la structure de la population caractéristique des communes rurales. Quelques grandes tendances et lignes de force émergent :

- La population jeune (0-19 ans) constitue en 1999, 22,3% de la population totale de la commune contre 24 % à l'échelle du canton de LA ROCHE DERRIEN. L'évolution de cette tranche d'âge fait apparaître une baisse jusqu'en 1990, puis une nette augmentation depuis ce recensement.
- La population en âge de travailler (20-59 ans) tend à augmenter depuis les années 70 sur la commune, ce qui témoigne de la certaine attractivité de la commune pour les ménages actifs.
- La population âgée (+ de 60 ans) connaît une certaine diminution depuis les années 80.

2.1.2 - La population active

L'activité socio-économique communale traduit cette évolution :

	1982	1990	1999	Evolution 82 – 99 en %
population active	91	89	96	+5,4%
population totale	227	224	233	+2,6%
population inactive	136	135	137	+0,7%

Ce tableau met en évidence une croissance de la population active depuis 1982 de l'ordre de 5,4 %. Ce chiffre est à corréler avec l'augmentation de la population communale.

En 1999, parmi les 96 actifs ayant un emploi :

- 13,54 % travaillent sur la commune de TROGUERY
- 86,50 % travaillent dans le département
- 1,04 % travaille hors du département.

	1999
Actifs ayant un emploi	96
Travaillent et résident dans la même commune	13
Travaillent hors de la commune de résidence	83
Travaillent dans un autre département	1

Près de 86,5 % de la population active ayant un emploi sur la commune de TROGUERY, travaillent en dehors de la commune ce qui témoigne du caractère résidentiel du territoire.

La majorité des actifs vont exercer leur activité dans les bassins d'emplois de LANNION, PAIMPOL et GUINGAMP, dans les secteurs tertiaires et secondaires.

Cette statistique souligne la relative dépendance de la commune vis-à-vis de ces pôles d'emplois voisins, et renforce le constat qu'il existe de plus en plus de divergences croissantes entre lieu de travail et lieu de résidence, générant une certaine spécialisation spatiale et sociale.

2.1.3 - Bilan et perspectives d'évolution

La commune de TROGUERY se caractérise donc par :

- **une augmentation de la population communale après plusieurs décennies, marquée par un déclin démographique prononcé. Le chiffre communal franchit symboliquement la barre des 250 habitants ;**
- **un rajeunissement démographique caractérisé par une forte augmentation de la population en âge de travailler et une baisse de la population âgée ;**
- **une population active relativement faible.**

Les perspectives d'évolution démographique sur la commune de TROGUERY, se révèlent favorables avec un accroissement régulier de la population communale.

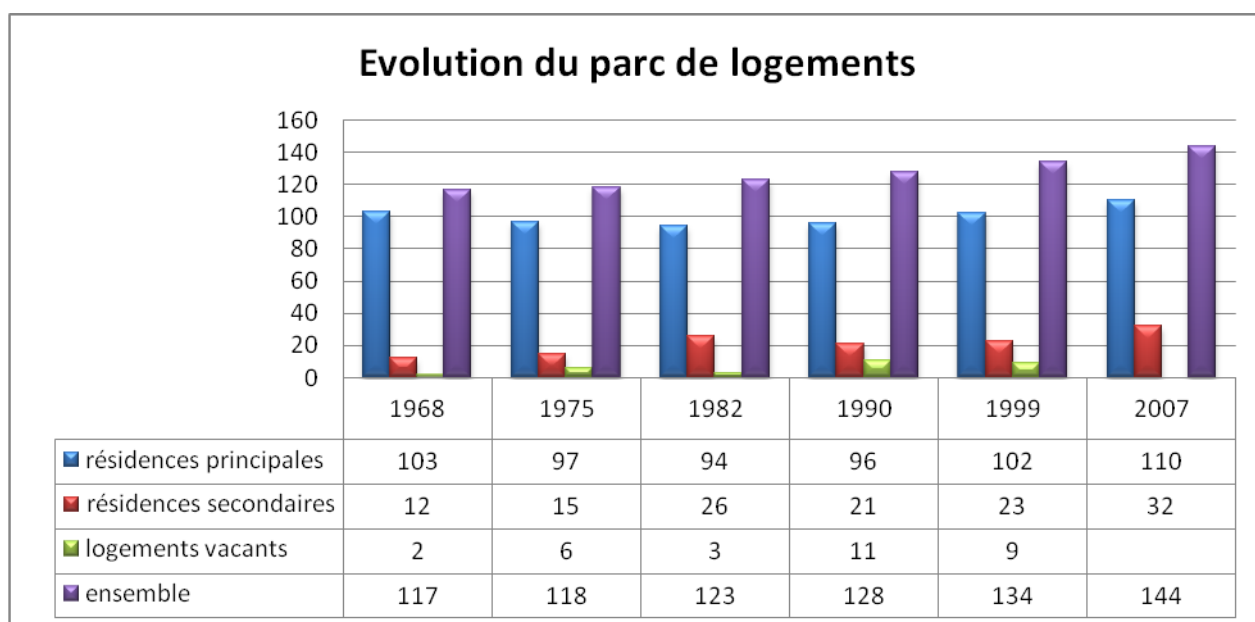
2.2 - L'habitat

L'étymologie de TROGUERY vient du vieux breton « treb » (village), auquel on associe le nom d'un personnage de « Geri ». Il représente historiquement un démembrement de l'ancienne paroisse primitive de PLEUDANIEL.

L'habitat s'agglomère autour d'un noyau central formé autour de l'église de la Sainte Trinité et d'une voie structurante se déployant depuis la RD n°33 jusqu'à l'église (RD n°33A).

2.2.1 - L'évolution récente de l'habitat

Le tableau ci-dessous permet de mettre en évidence les caractéristiques de l'habitat sur la commune de TROGUERY, ainsi que la typologie du territoire.



Entre 1968 et 2007, le nombre total de logements a augmenté de 27 logements, soit un accroissement de 23 %. Le parc total atteint en 2007, 144 logements répartis entre les résidences principales, secondaires et les logements vacants.

Compte-tenu de son cadre de vie de qualité (espace rural et estuarien) et d'une proximité relative des pôles d'emplois, la commune de TROGUERY bénéficie d'une certaine attractivité pour les résidences secondaires. En effet, alors qu'elle ne représentait en 1968 que 10,2 % du parc total de logements sur la commune de TROGUERY, cette proportion atteint en 2007 près de 22 % du parc de logements.

Néanmoins, malgré cette poussée significative au cours des années 80-90, leur proportion demeure en dessous de la moyenne départementale qui s'élève à 20,2 %.

Cette statistique témoigne du caractère agricole et peu touristique de la commune de TROGUERY, malgré sa position en bordure de l'estuaire du Jaudy.

2.2.2 - Un parc de logements varié dans le temps et dans l'espace.

RESIDENCES PRINCIPALES SELON L'EPOQUE D'ACHEVEMENT

Epoque d'achèvement	nombre	Part en % en 2007
Avant 1949	64	63,1 %
Entre 1949 et 1974	13	12,6 %
Entre 1975 et 1989	15	14,6 %
1990 à 2004	15	9,7%
Total	107	100 %

Source : RGP INSEE 2007

Le tableau ci-dessus indique que plus de la moitié des résidences principales ont été construites avant 1949 (63 %), ce qui traduit un parc de résidences principales relativement ancien et qui se renouvelle peu.

• *Un parc ancien.*

Le parc ancien représente plus de 60 % des résidences principales sur la commune, et correspond au développement du bâti avant le début du XX^{ème} siècle. Aussi, il se concentre au niveau de l'agglomération du bourg de TROGUERY (autour de l'église et des voies principales), ainsi qu'au sein des hameaux ruraux.

Ce parc ancien a fait l'objet d'une valorisation par le biais du changement de destination, notamment en partie rurale.

• *Un parc s'échelonnant entre 1949 et 1974.*

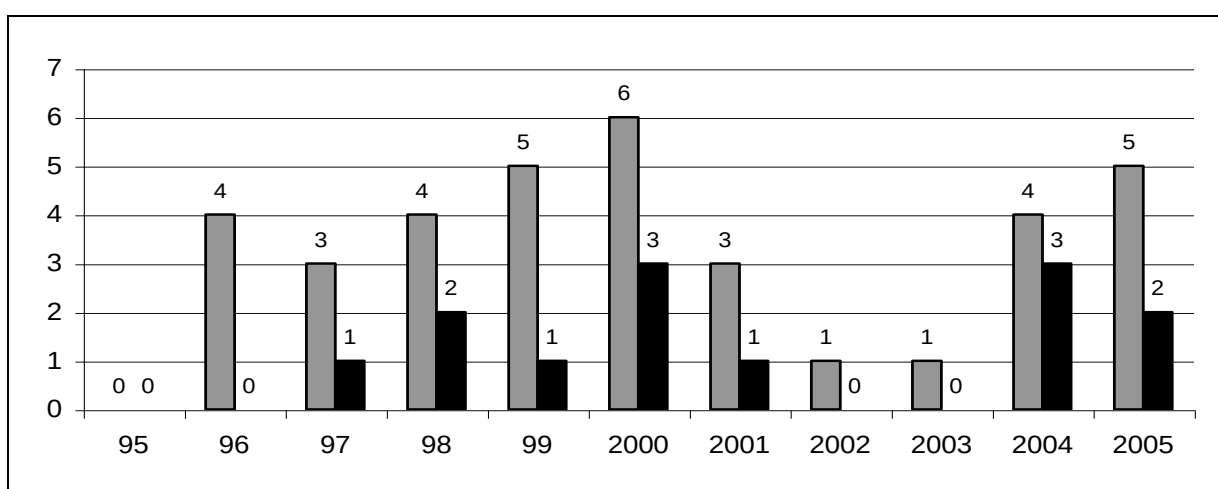
Composant près de 27 % des logements, ce parc de résidences se révèle peu représenté sur la commune. Il s'établit notamment en bordure de la route départementale n° 33, au niveau des Quatre Vents. Cette déficience s'explique par un contexte démographique morose au cours de la période 1949-1975.

• *Un développement du pavillonnaire entre 1975 et 1999.*

Formant près de 30 % du parc de logements, cette période est marquée par un développement pavillonnaire dans le secteur des Quatre Vents. Cette nouvelle forme d'urbanisation a bouleversé la physionomie du centre bourg de TROGUERY, qui s'étire en direction de la RD n° 33.

Alors que l'on assistait à une répartition équilibrée des constructions neuves entre la partie rurale et l'agglomération, cette dernière capte aujourd'hui la plupart des constructions neuves.

Permis de construire pour des logements neufs



source : commune

En gris : nombre de permis de construire total

En noir : nombre de permis de construire pour la construction neuve

La moyenne du nombre des logements individuels neufs créé (entre 1997 et 2005) sur la commune de TROGUERY, s'élève à 2 logements neufs par an. Néanmoins, depuis 2 ans, le nombre de permis accordé à la construction neuve, franchit la barre des 3 par an. Cette statistique souligne l'embellie du rythme de la construction neuve sur la commune de TROGUERY.

2.2.3 – Le statut d'occupation des logements

La répartition propriétaire / locataire s'effectue de la manière suivante :

	nombre de ménages	%
propriétaires	80	73,2 %
locataires	28	25,9 %
total	102	100 %

source : RGP INSEE 2007

Les propriétaires constituent la majorité des occupants (73,2 %) des résidences principales sur TROGUERY. Cette donnée n'est pas propre à la commune, mais caractérise la majeure partie des communes rurales.

2.2.4 - Les tendances du marché immobilier de TROGUERY

Sur l'ensemble du Pays de Rochois et du Pays Trégorrois, la demande est moins soutenue qu'au cours de la première partie de la décennie. La commune de TROGUERY ne déroge pas à cette tendance, tant au niveau de la demande en terrain constructible que pour la rénovation.

La commune de TROGUERY bénéficie néanmoins de quelques atouts :

- un coût du foncier accessible par rapport aux communes périurbaines ;
- une position centrale au cœur d'un triangle dynamique formé de LANNION, PAIMPOL et GUINGAMP ;
- un cadre de vie préservé au travers de l'estuaire du Jaudy.

Cette qualité de vie et le caractère rural du territoire incitent les futurs acquéreurs à s'installer sur des terrains s'échelonnant entre 700 et 900 m², et ce souvent au moyen d'opérations communales.

2.2.5 - La mixité de l'habitat

La commune de TROGUERY a développé sur son territoire, une opération HLM « les Fontaines » en portion Ouest du bourg.

Ce type d'habitat constitue une réserve d'accueil de population souvent jeune, qui à terme, pourrait s'installer sur la commune.

2.2.6 - Les perspectives de développement

En moyenne, 2 logements neufs sont réalisés chaque année sur TROGUERY depuis 1997. Néanmoins, depuis 2004, on assiste, sur la commune de TROGUERY, à une certaine progression des constructions neuves avec une moyenne de 3.

Ainsi, pour les 10 prochaines années, il convient de tabler sur la construction de près de 30 nouveaux logements.

Considérant :

- une taille moyenne de 700 m² le terrain ;
- une réserve de 30 % pour la réalisation des voiries et espaces verts accompagnant ces nouvelles constructions ;
- un coefficient de marché de 2 (obligation de prévoir un choix de terrains, propriétaires refusant la mise sur le marché de leurs terrains, ...). Cette résolution a été intégrée au P.L.U dans la mesure où le centre bourg constitue le seul pôle de développement urbain du territoire et qu'il paraît nécessaire d'y diversifier l'offre foncière.

Ce sont ainsi près de 5,50 ha qu'il convient de réserver pour les seules zones réservées à l'habitat futur.

Des superficies devront également être réservées pour le développement des activités, qu'exige l'arrivée de nouvelles populations (activités culturelles, sportives, stationnement, commerces, ...).

2.3 - Les activités économiques locales

L'économie de la commune de TROGUERY repose sur les activités primaires ainsi que sur les services administratifs.

2.3.1 - Le secteur primaire

a) L'agriculture

La surface communale agricole utilisée représentait en 2000, 236 ha, soit 65 % du territoire communal, répartie entre 6 exploitations professionnelles.

Elle assure une surface agricole utilisée de plus de 29 ha par exploitation (résultats du RGA 2000). Cette statistique portant sur la taille moyenne des exploitations de TROGUERY, peut être rapportée à la moyenne cantonale qui s'élève à 32 hectares.

		1990	2000
Population totale		224	233

Années du recensement agricole	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	12	12	6
Autres exploitations	7	4	2
Total des exploitations Commune	19	16	8

Taille moyenne des exploitations (ha)	17	21	29
SAU des exploitations	317	336	236

Source : recensement agricole 2000

Comme dans l'ensemble du département, le nombre d'exploitations professionnelles diminue depuis 1979, alors que les surfaces agricoles utilisées moyennes, par exploitation, augmentent.

La diminution des effectifs s'accompagne donc d'une profonde transformation des structures de production.

La mécanisation et la généralisation de l'élevage hors-sol (volailles et porcins) ont permis de gérer des exploitations avec moins de personnes.

Cependant, la surface agricole totale utilisée des exploitations de la commune, connaît une forte baisse entre le recensement de 1990 et 2000. Cela souligne un recentrage de l'activité sur les terres les plus productives.

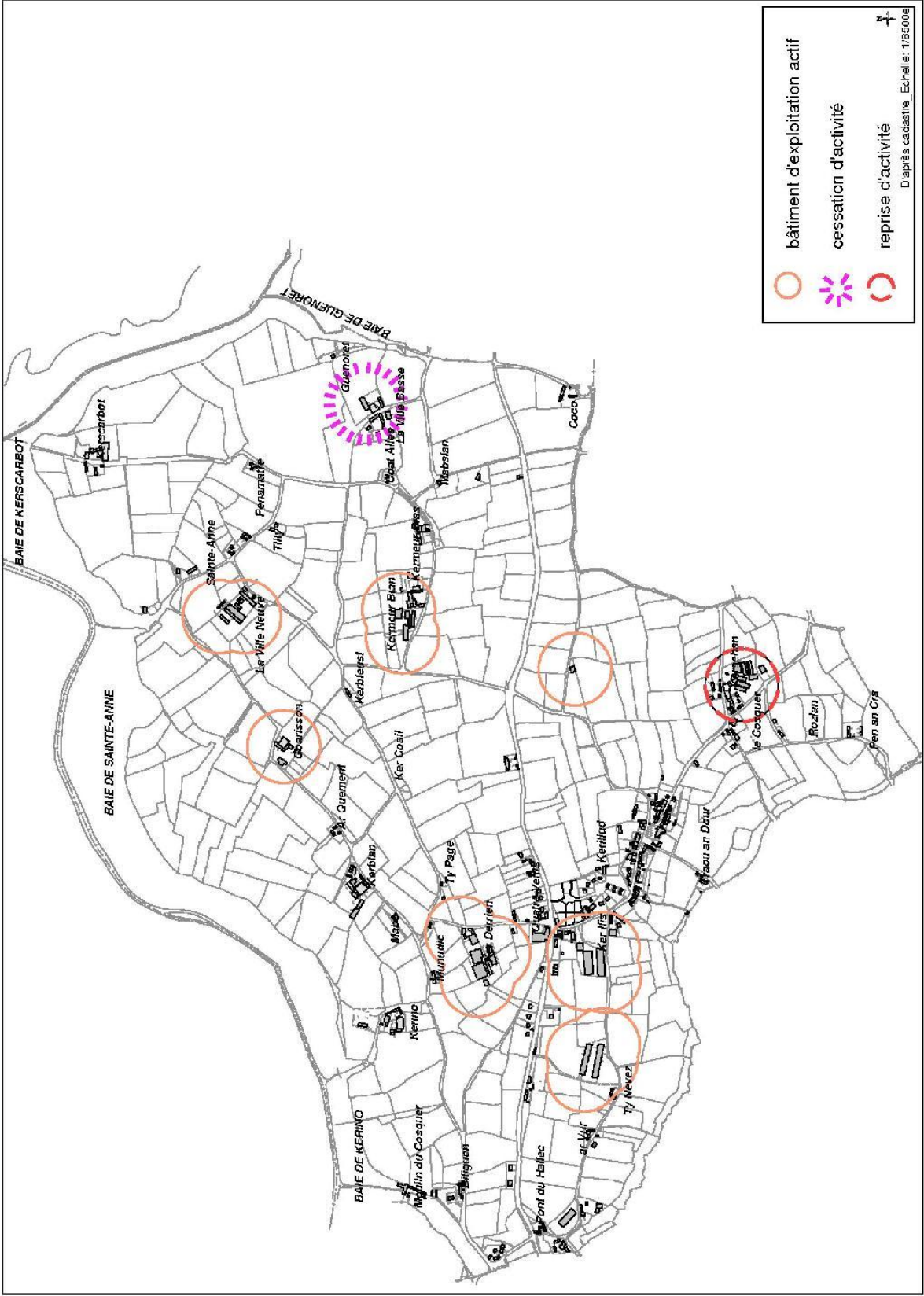
Généralisant l'abandon de certaines parcelles, cette situation engage à terme, la conservation des espaces naturels, l'activité agricole garantissant la gestion des terres et du paysage.

Les principales activités agricoles de la commune sont orientées vers l'élevage hors sol (volailles et porcins) et les vaches laitières.

En effet, la partie centrale du bassin versant du Jaudy se caractérise par une zone d'élevage à dominante hors-sol, avec de nombreuses parcelles en maïs et céréales.

La plupart des chefs d'exploitation et des co-exploitants ont moins de 40 ans : cette tranche d'âge représentait 66,6 % des effectifs en 2000 et témoigne de la pérennité de ces exploitations agricoles sur du long terme.

Diagnostic des exploitations agricoles



Perspectives d'évolution

L'histoire de la commune de TROGUERY se révèle intimement liée au développement de l'activité agricole, cette dernière ayant fortement façonnée le territoire.

Aujourd'hui, l'activité agricole, bien que déclinante, demeure toujours le moteur de l'économie locale, d'autant plus que la moyenne d'âge des exploitants agricoles, se révèle basse (40 ans).

C'est pourquoi, la sauvegarde de l'espace rural demeure une priorité pour les responsables communaux, tant pour la pérennité de l'activité agricole, que pour la protection de la qualité de l'environnement.

2.3.2 - Le secteur secondaire

Ce secteur représente les activités de bâtiment génie civil, industries agroalimentaires, production de biens d'équipements.

En tant que petite commune rurale, TROGUERY ne dispose pas d'activités secondaires, dans la mesure où ces prestations sont assurées par les artisans et les entreprises des communes voisines (LA ROCHE DERRIEN, POMMERIT-JAUDY...)

2.3.3 - Le secteur tertiaire

a) Les services et équipements publics

Les services administratifs, culturels et sociaux :

La commune de TROGUERY bénéficie des services de base, afin d'assurer le confort de la population communale : une mairie en cœur de bourg, l'église Sainte Trinité, ainsi qu'une salle communale « Ty Skol » dans les locaux de l'ancienne école, en bordure de la route départementale n° 33.

Les responsables communaux souhaitent impulser une réflexion sur la restructuration ou le déplacement en centre bourg de cet équipement.

Les associations :

L'animation de la vie culturelle est assurée par deux associations locales : le comité des fêtes de TROGUERY, ainsi que l'association Trog Adur.

b) Le tourisme

La commune de TROGUERY appartient au pays touristique du TREGOR-GOELO.

Afin de proposer une alternative et un complément à l'activité agricole, plusieurs initiatives personnelles ont vu le jour dans le domaine touristique. En effet, 3 gîtes sont recensés sur le territoire communal, et offrent une capacité de 15 lits.

A l'initiative de la Communauté de Communes du Pays Rochois, le circuit « routes des talus et des routoirs à lins » permet de découvrir le patrimoine naturel et culturel de la commune de TROGUERY.

Ce circuit répond à un double objectif qui consiste d'une part, à soutenir et promouvoir les actions entreprises en faveur de la réhabilitation des talus (talus-murs et talus neufs) et d'autre part, à valoriser les richesses architecturales et naturelles du patrimoine rural de l'estuaire du Jaudy.

Cette dynamique territoriale s'appuyant sur les atouts naturels et patrimoniaux de la commune, se traduit par un projet de revalorisation de l'ancien moulin à marée de Biliguen, en vue d'y implanter un espace muséographique et une structure d'hébergement.

2.4 - Les équipements

2.4.1 - Les équipements publics

a) Les équipements sportifs et de loisirs :

La commune de TROGUERY ne dispose pas d'équipements sportifs, la pratique sportive s'effectuant dans les communes voisines de LA ROCHE DERRIEN et POMMERIT JAUDY.

On note néanmoins la présence d'un boulodrome couvert face à l'église.

b) Les équipements administratifs et techniques :

- Mairie.

c) Les équipements culturels et culturels :

- église Sainte Trinité du bourg ;
- chapelle Sainte Anne de Kerscarbot ;
- salle communale de Ty Skol.

2.4.2 - Les équipements d'infrastructure

a) Les infrastructures de transport

Les voies de communication ont joué et jouent encore aujourd'hui, un rôle déterminant dans le développement socio-économique et l'aménagement du territoire de la commune de TROGUERY, en permettant notamment son désenclavement :

L'axe de la RD n° 33

La RD n° 33, d'orientation Ouest-Est, joue un rôle crucial dans la structuration du territoire, tant au niveau des dessertes locales, que des itinéraires de transit vers PAIMPOL, GUINGAMP et LANNION.

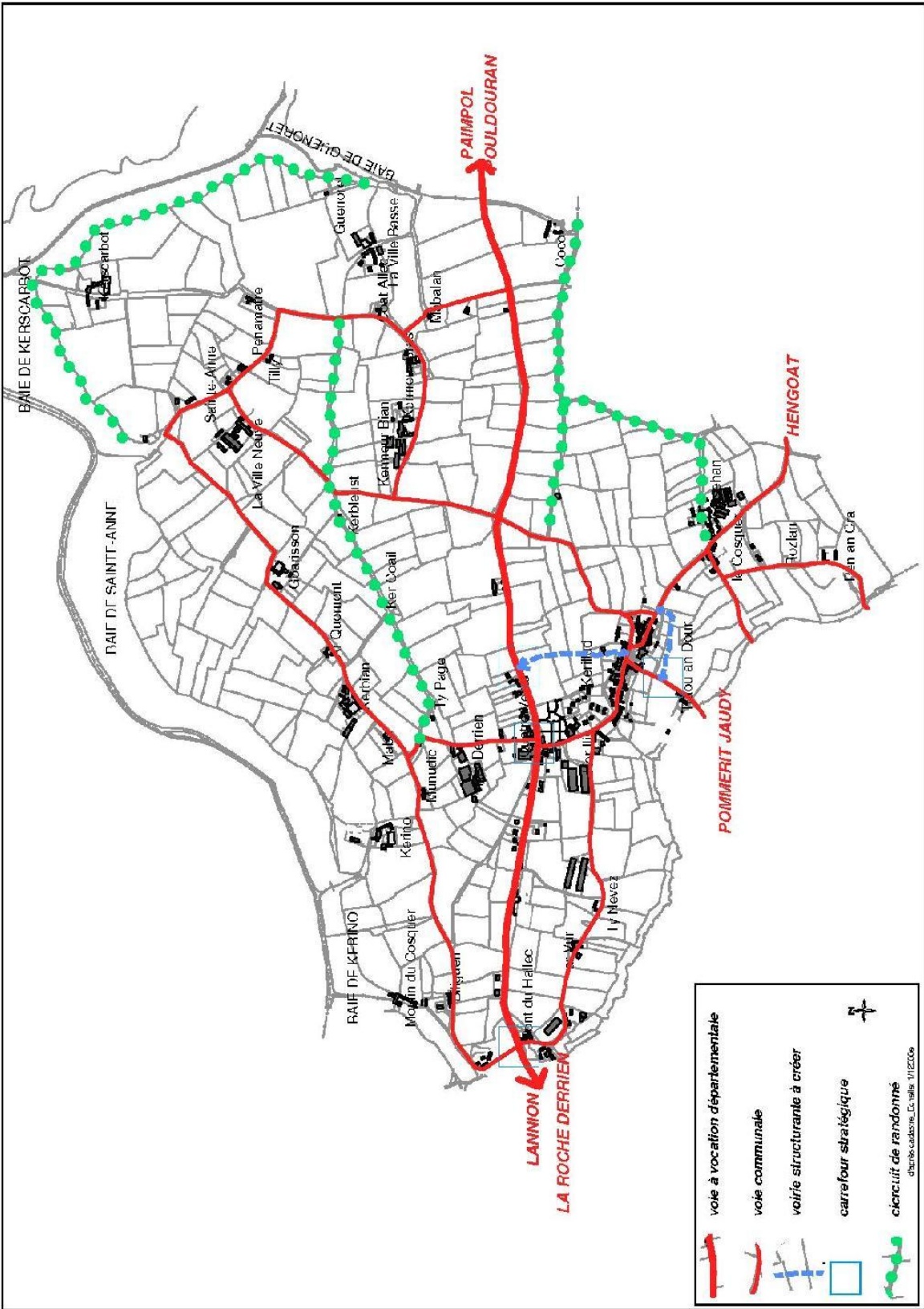
- La RD n° 33 de Pont Huallec à Mabalán..... 2,5 kms ;
- La RD n° 33 E des Quatre vents jusqu'à la mairie..... 0,3 kms.

Les voies en secteur rural sont assurées par :

- Des voies communales..... 9,3 kms.

A partir de cette RD n° 33, la distribution interne de la commune s'effectue notamment en direction du centre bourg de TROGUERY et de l'estuaire.

Diagnostic mobilités/Déplacements



b) Le réseau de desserte en eau potable

La desserte en eau potable est assurée par le syndicat de Traou Long. L'ensemble de la commune est desservi par le réseau d'eau potable.

c) L'assainissement des eaux usées

L'agglomération du bourg ainsi que le secteur de Pont Huallec sont desservis par un système d'assainissement collectif par le biais de deux stations d'épuration.

L'assainissement du secteur du bourg de TROGUERY permet la collecte et le traitement des eaux usées, d'une population estimée à terme à 190 équivalents habitants, tandis que la station d'épuration de Pont Huallec est dotée d'une capacité de 30 équivalent habitants.

d) Le traitement des ordures ménagères :

La commune de TROGUERY fait partie du SMICTOM du Haut Trégor.

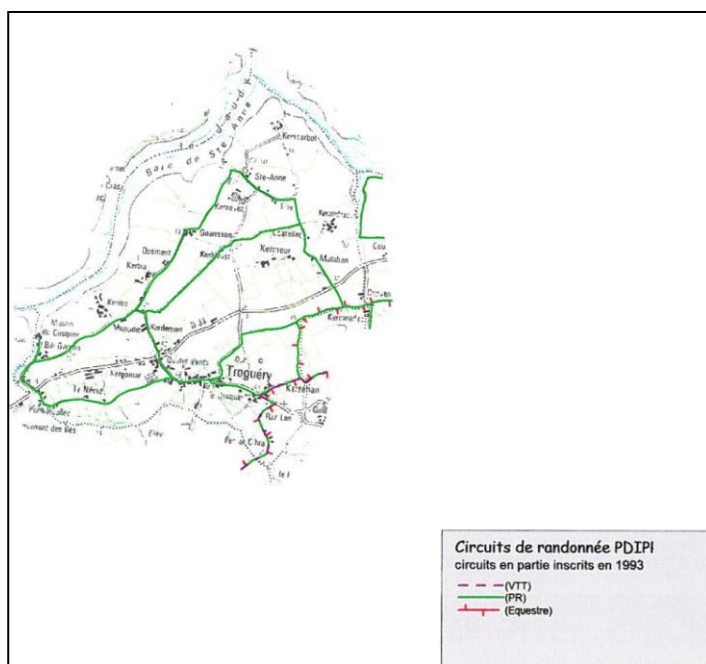
Le traitement des ordures ménagères est assuré par VALORYS. Il s'agit d'une filière complète de traitement (collecte, transport des centres de transfert aux unités de traitement, traitement des déchets verts...).

Ces déchets sont traités par une unité centralisée d'incinération avec valorisation énergétique, un centre de tri à PLUZUNET, ainsi que deux unités de compostage.

2.4.3 - Les déplacements doux

La commune de TROGUERY est sillonnée par un certain nombre de sentiers qui participent à la découverte de la commune.

La commune a fait l'objet d'un Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée, réalisé par le Conseil Général des Côtes d'Armor : circuit VTT, PR et équestre.



2.4.4 - Les besoins et perspectives

L'accroissement démographique constaté depuis une quinzaine d'années sur la commune de TROGUERY, permet d'envisager la réouverture d'un commerce de proximité. Outre cette fonction commerciale, ce type d'activité favorise également le lien social entre les habitants d'une même commune, et permet de créer un lieu de vie en cœur de bourg.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur la commune, permet de poursuivre la réflexion déjà engagée sur la requalification ou le recentrage de la salle communale, en centre de bourg de TROGUERY. A cet effet, les responsables communaux ont défini une réserve d'urbanisation en portion Sud-Ouest du bourg, afin d'y accueillir des équipements publics (services techniques, espaces ludiques...)

Section 3 :

Analyse de l'état initial de l'environnement, du site et des paysages

3.1 – Le paysage communal

L'état actuel de la commune de TROGUERY s'inscrit dans le contexte géographique, social, humain et économique de la partie Nord Ouest des Côtes d'Armor, où dominent l'agriculture et le tourisme.

Sa géographie, ses paysages et son environnement, constituent l'image de la commune que nous connaissons aujourd'hui.

Il peut être composé de plusieurs entités paysagères :

- un espace à dominante agricole, qui couvre une grande partie du territoire communal, et ponctué par de nombreux hameaux de caractère ;
- des espaces estuariens à l'influence littorale : le rebord du plateau ;
- le centre bourg de TROGUERY et ses récents développements vers les Quatre Vents.

3.1.1 - Le milieu physique

Le territoire de la commune de TROGUERY, d'une superficie de 361 hectares, présente une forme homogène et compacte :

- longueur Nord-Sud 2,2 kms environ ;
- largeur moyenne Est-Ouest 2,5 kms environ.

a) La topographie et le relief

La commune de TROGUERY est constituée par un vaste plateau, déclinant au Nord en direction de l'estuaire du Jaudy, et au Sud-Ouest vers le ruisseau du Rumin.

Ainsi, la commune de TROGUERY marque la limite entre deux types de paysages estuariens : en aval, la rivière est encaissée à travers un plateau culminant à 70 mètres d'altitude, et les versants qui descendent vers elle sont relativement raides, et souvent terminés par des falaises de quelques mètres, taillées dans des sédiments meubles.

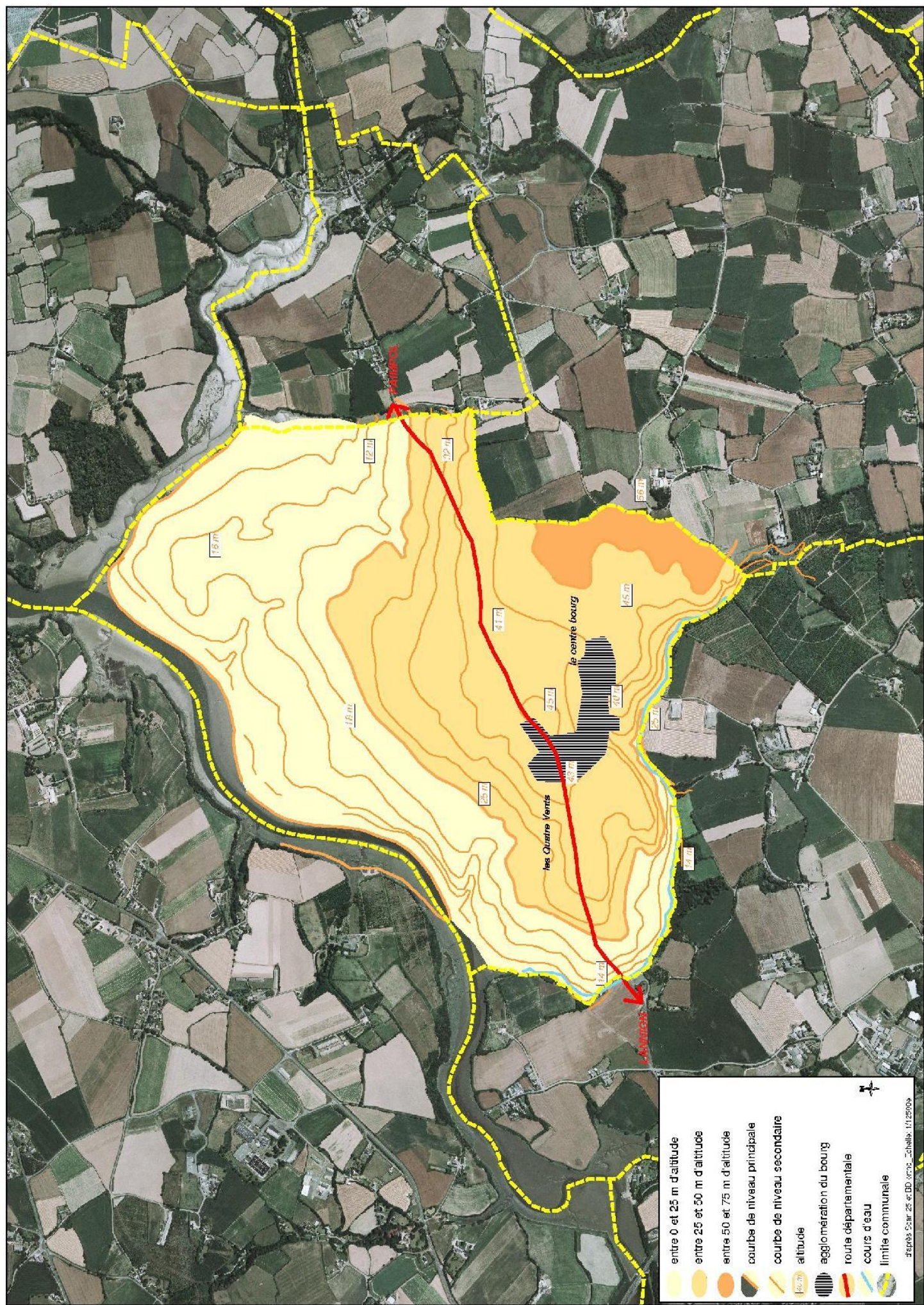
En amont, le Jaudy traverse au contraire un paysage de collines plus basses, dont les sommets culminent à 30 ou 40 mètres, et dont les pentes douces viennent mourir doucement sur le bord de la rivière.

En partie Sud-Ouest, le relief apparaît plus vigoureux en déclinant vers le ruisseau du Rumin. Par conséquent, on peut dresser un parallèle entre un versant peu accidenté de l'estuaire du Jaudy à la pente douce et régulière, et à l'opposé un versant plus abrupt dévalant en direction du ruisseau.

Le point culminant se situe à 45 mètres N.G.F à Kersehan au Sud-Est de la commune, tandis que le point le plus bas, correspondant au niveau de la mer, s'établit au niveau de la baie de Sainte Anne.

Le point haut de l'agglomération de TROGUERY s'inscrit au carrefour des Quatre Vents, sur la RD n° 33.

Depuis la RD n° 33, les perspectives visuelles sont nombreuses sur le bourg et son clocher, renvoyant une image caractéristique du bourg rural.



b) L'hydrographie

Située sur la rive droite du Jaudy, la commune de TROGUERY s'apparente à un plateau déclinant vers l'estuaire du Jaudy. TROGUERY est limitée à l'Ouest et l'Est par deux petites rias alimentant le Jaudy. Ce dernier longeant le territoire communal dans sa partie Nord sur environ 3 kms, représente la façade littorale de la commune. L'estuaire épouse une orientation Nord-Est / Sud-Ouest, propice aux larges perspectives sur la rive opposée, et notamment l'agglomération de TREGUIER.

En limite Sud du territoire communal, le ruisseau du Rumin marque la limite avec la commune de POMMERIT-JAUDY. Ce ruisseau alimente l'estuaire, au niveau du moulin du Cosquer.

Parcourant le Nord-Ouest du département des Côtes d'Armor, le bassin versant du Jaudy s'étend sur une superficie de 18 500 hectares.

Ce cours d'eau prend sa source au Sud du Méné-Bré à 302 mètres d'altitude sur la commune de LOUARGAT, et se jette dans la Manche face à l'archipel d'Er, après une course d'une longueur de 44,2 kms orientée Sud-Nord.

En partie Sud du territoire communal, le ruisseau du Rumin marque la limite avec la commune de POMMERIT-LE-VICOMTE.

La commune est inscrite dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux « SAGE Argoat – Trégor – Goëlo », dont le périmètre a été validé par arrêté préfectoral du 21 mai 2008.

Couvrant 1 507 kms² pour 114 communes, ce S.A.G.E costarmoricain englobe les bassins versants du Guindy, Jaudy, le Leff et le Trieux.

A ce stade de la réflexion, la phase diagnostic est en cours de réalisation.



c) La climatologie

La Bretagne est sous l'influence d'un climat océanique, aux hivers doux et aux températures clémentes, aux pluies fréquentes et régulièrement réparties.

Les moyennes annuelles minimales des températures vont de 5 à 6° pour la saison froide, de 16 à 17° pour la saison chaude. Le climat est donc relativement doux et très océanique.

La pluviométrie se révèle assez importante avec des hauteurs de précipitations de l'ordre de 720 mm par an, pouvant provoquer des phénomènes de ruissellement et de lessivage des sols. Les précipitations sont rarement fortes ; elles se manifestent le plus souvent sous forme de crachin, et leur importance décroît de la source à l'estuaire du Jaudy.

d) La géologie :

Le substrat géologique du bassin versant du Jaudy-Guindy-Bizien est organisé en trois secteurs distincts :

- au centre, on trouve un substrat constitué de roches volcaniques. Cette zone est marquée par un ensemble de failles, où dominent les formations de schistes. C'est une zone sensible à la pénétration de l'eau ;
- au Nord et au Sud, les formations de roches granitiques dominent. Lorsque le granit s'altère sous l'effet des conditions pédoclimatiques, il forme des éléments sableux favorables à l'infiltration des eaux en profondeur.

3.1.2 - L'occupation agricole

a) L'espace agricole

Sur 361 hectares, la surface agricole utilisée communale est de 236 hectares (R.G.A. 2000), soit 65,4 % du territoire communal, ce qui témoigne de la prédominance agricole au sein de l'espace rural.

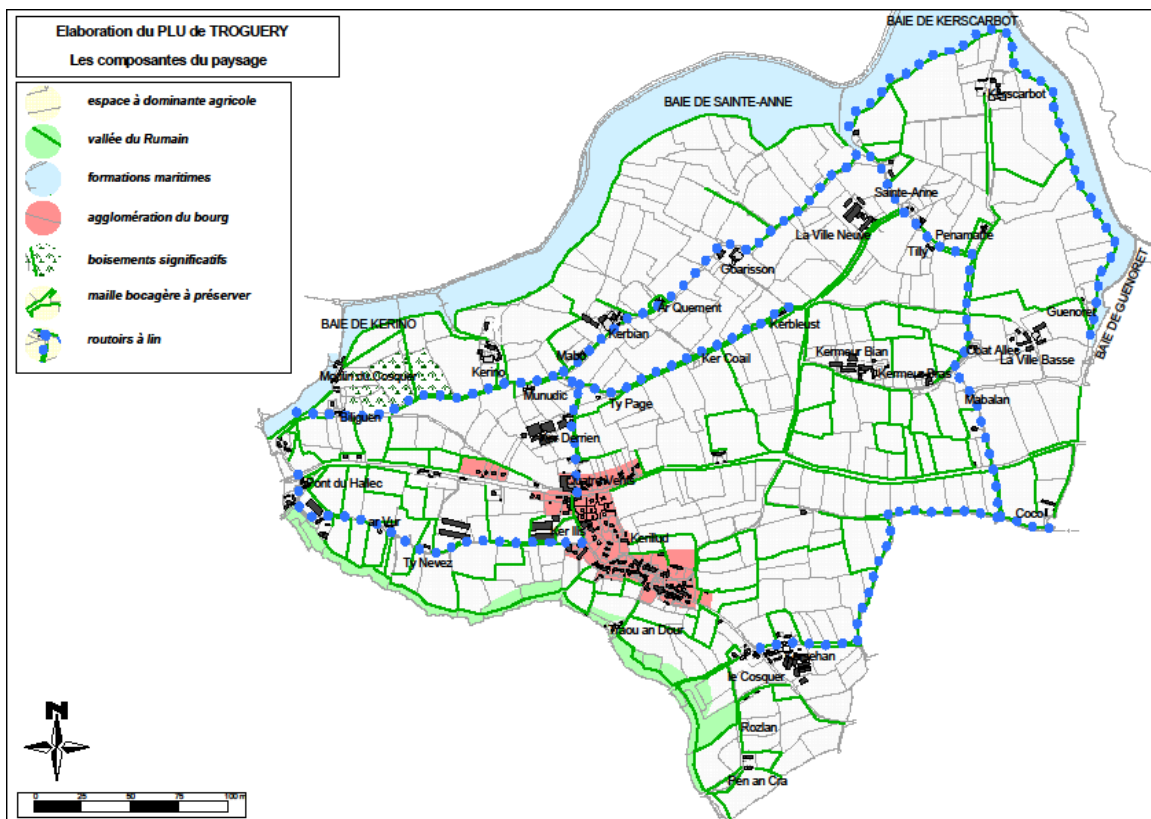
La zone agricole est pratiquement vierge de toute urbanisation récente. Les activités agricoles sont dominées par l'élevage hors-sol.

La commune de TROGUERY a subi un remembrement agricole « spontané », ayant fortement transformé le paysage rural : il ne subsiste que peu de talus, ceux-ci ont toutefois été conservés le long des chemins et des routes. De vastes champs non compartimentés s'ouvrent sur l'estuaire du Jaudy, et confèrent à ce paysage, un caractère nu.

Néanmoins, depuis quelques années, on assiste sur la commune de TROGUERY, à des opérations de réhabilitation du réseau bocager et qui visent à plusieurs objectifs tant patrimoniaux, hydrologiques qu'écologiques.

Au sein de cet espace agricole, se côtoient habitat à vocation agricole et exploitations agricoles. Le territoire communal est fortement marqué par cette activité, qui induit un certain éparpillement de l'habitat.

Cette organisation de l'espace contribue à façonner l'image rurale de la commune de TROGUERY. En effet, de nombreux hameaux jalonnent l'espace rural en le structurant par de petites unités de vie.



Espace agricole



Agglomération du bourg



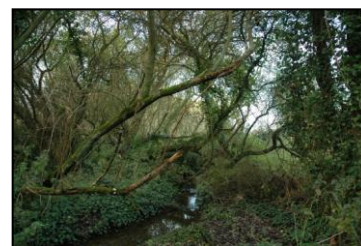
Berges du Jaudy et talus empierrés



Ria du Cosquer



Chemin creux dégradé



Vallon du Romain



Berges du Jaudy



Boisement ponctuel à Kerino

3.1.3 - Les espaces naturels

a) Les boisements : une formation végétale résiduelle

Les espaces non exploités par l'agriculture, correspondent essentiellement à la lisière humide du Rumin, dont les pentes accidentées, se révèlent peu propices à l'activité agricole.

En raison de la prédominance de l'activité agricole sur la commune, les boisements constituent une entité paysagère résiduelle et peu caractéristique du territoire de TROGUERY.

Les quelques boisements recensés sur la commune, présentent néanmoins des intérêts paysagers, écologiques et floristiques.

- Bandes boisées le long du Rumin au Sud de la commune, formées par des espèces végétales de types feuillus (chênes, châtaigniers...) ;
- Jeune boisement planté à Biliguen représentant le seul massif boisé important du territoire. Il est composé exclusivement de feuillus en alignement. Cette entité boisée s'inscrit sur le versant du Jaudy, et offre une diversité et une verticalité paysagère qu'il paraît nécessaire de sauvegarder.
- Le boisement d'accompagnement à Kérino surplombant l'estuaire du Jaudy, concourt à la diversité paysagère et floristique du territoire, notamment au niveau de l'impact visuel et des essences le composant (châtaigniers, hêtres, charmes, chênes, mais également des pins maritimes). Cette variété de résineux capte le regard dans un paysage dominé par sa régularité.
- Le boisement linéaire de Kerscarbot : couvrant une surface réduite (0,35 hectares), ce boisement formé par des feuillus, représente l'ancienne allée boisée de la propriété de Kerscarbot.

A noter au niveau des espèces végétales d'intérêt remarquable, la présence de l'*Anogramma leptophylla*, espèce protégée en Région Bretagne et figurant sur la liste rouge des espèces rares et menacées du Massif Armoricaïn. Il s'agit d'une petite fougère annuelle, qui pousse sur des talus et murets anciens. Sur la commune de TROGUERY, elle est présente à proximité du hameau de Kermeur.

b) Les milieux humides

La commune de TROGUERY présente la particularité pour une commune estuarienne, de disposer d'un nombre de zones humides limité. Cette spécificité s'explique par la prédominance encore aujourd'hui, de l'activité agricole sur la commune.

En effet, le schéma traditionnel d'organisation d'un espace estuarien est fortement brouillé. On n'assiste pas sur le territoire de TROGUERY, à une gradation des formations végétales qui identifie l'espace estuarien : parcelles agricoles – prairies – humides – ripisilves – vasières. Cet espace de transition que représente la prairie humide, est totalement absent sur la commune de TROGUERY.

Il ressort une occupation de l'espace qui offre une structuration spécifique. Les parcelles cultivées mordent la berge de l'estuaire du Jaudy, et ne sont séparées de la vasière, que par des murs empierrés surmontés d'une haie constituée de chênes et noisetiers.

D'ailleurs, ces murs empierrés que l'on retrouve dans les secteurs de Kérino et Guénoret, témoignent de l'activité passée de la région de LA ROCHE DERRIEN (routiers à lin), et présentent une valeur patrimoniale intéressante.

Au travers des investigations visuelles de terrains, les seules prairies humides se localisent au niveau de Saint Anne, ainsi qu'en arrière du manoir de Biliguen, où la prairie a été domestiquée (plantation d'essences exogènes).

En dehors de ces espaces, seuls les abords du ruisseau du Romain en limite Sud du territoire communal présentent les caractéristiques des zones humides.

Etant donné l'ancienneté de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, aucun inventaire précis et exhaustif des zones humides n'a été réalisé sur la commune de TROGUERY. Le Porter à Connaissance adressé à la commune en décembre 2005 précisait dans son volet cycle de l'eau que *«qu'étant donné qu'aucun SAGE n'est actuellement opposable, l'inventaire des zones humides devra se concentrer sur les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation»*.

Ainsi, il ressort que l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser défini au Plan Local d'Urbanisme ne présente pas les caractéristiques des zones humides, au travers d'une identification visuelle (pas de plantes hygrophile notamment). En effet, situées en périphérie de l'agglomération du bourg, ces zones de développement urbain se caractérisent par une occupation agricole (culture et pâture) comme l'atteste la photographie aérienne ci-dessous.



Afin de ne pas compromettre l'approbation du Plan local d'Urbanisme, la collectivité, en accord avec les services de l'Etat se sont accordés pour définir sur les zones humides potentielles (vallée du Romain et les rives de l'estuaire) un zonage à dominante naturelle.

Dans le cadre de la mise en place du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E) de l'Argoat – Trégor – Goelo, sera exigé la réalisation d'un inventaire exhaustif des zones humides sur le territoire communal, et ce dans la perspective d'une mise en compatibilité du P.L.U avec le document supra communal qu'est le S.A.G.E.

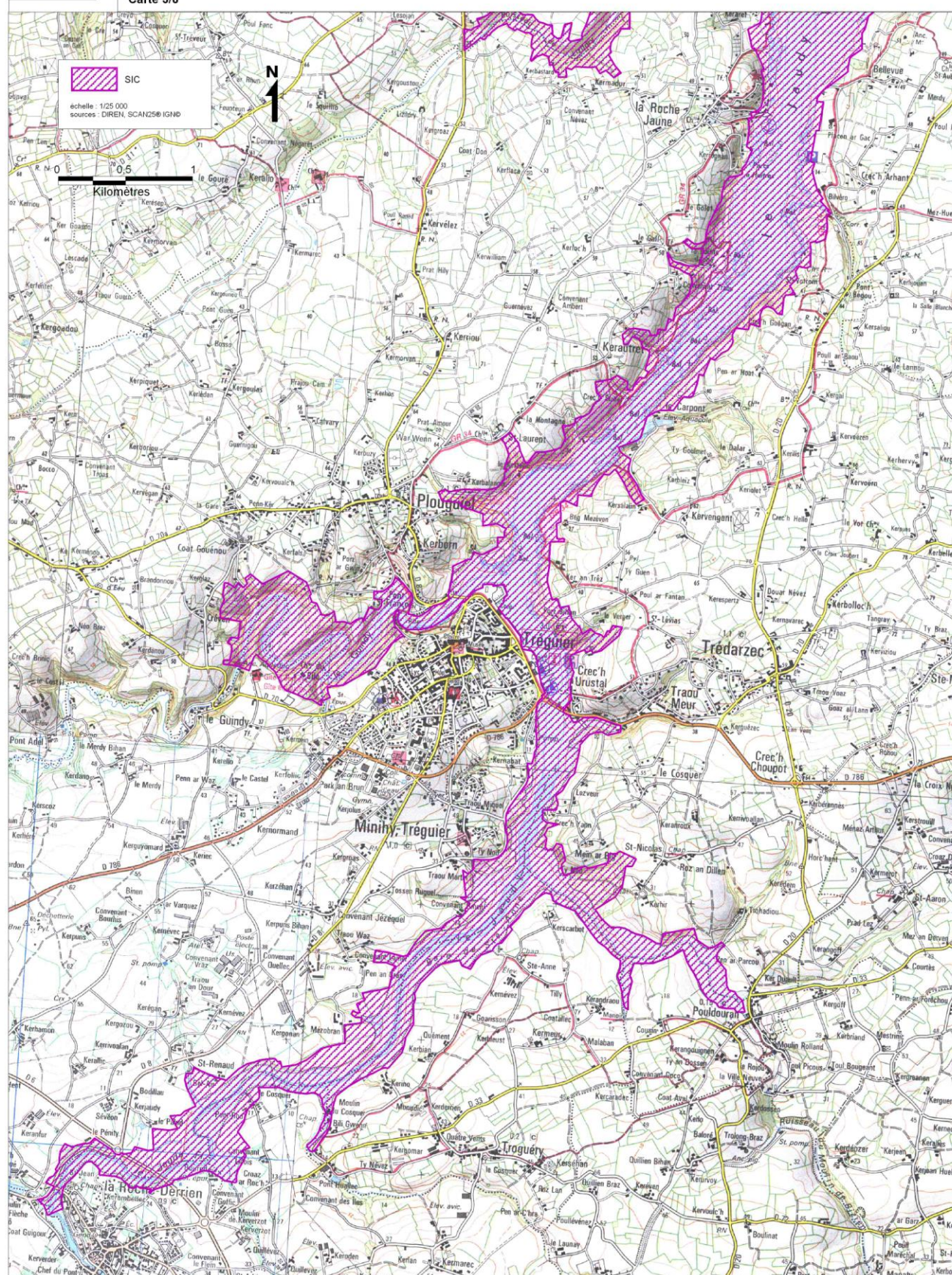
c) "L'espace estuarien"

Le décret du 29 mars 2004 a fixé la liste des communes riveraines des estuaires considérées comme littorales au sens de l'article L.321-2 du Code de l'Environnement. La commune de TROGUERY en fait partie.

Reconnaissant cette valeur environnementale particulière, plusieurs inventaires du patrimoine naturel et paysager concernent la partie estuarienne de la commune de TROGUERY :

- Site inscrit littoral entre PENVENANT et PLOUHA (arrêté du 25/02/1974) : il couvre une superficie de 139 000 hectares, répartis en 21 communes. La commune de TROGUERY est concernée au titre de la rive droite du Jaudy.
- Natura 2000 de la Côte de TRESTEL à la baie de PAIMPOL, estuaire du Jaudy et du Trieux : les bassins du Trieux et du Jaudy constituent les plus importants sites de reproduction pour le saumon atlantique. Pour la loutre d'Europe, la zone estuarienne du site est un secteur de communication entre la population du noyau principal du Centre-Ouest Bretagne et la mer.
- ZICO (Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux) : elle s'étend sur une superficie de 9 961 hectares, et englobe les estuaires du Trieux et du Jaudy. Ces entités, de part leur morphologie (présence de vasières, de banc de sable...), constituent des niches écologiques pour la préservation des oiseaux. En effet, la baie de Sainte Anne forme un espace privilégié pour l'accueil des oiseaux, d'autant plus que l'estuaire est tout proche des grandes colonies de reproduction des Sept Iles.

Le présent dossier comporte en annexe, la justification de la délimitation des espaces remarquables du littoral.



Les entités paysagères de la commune de TROGUERY



L'estuaire du Jaudy

L'estuaire du Jaudy, vaste échancrure littorale remontant en amont jusqu'à La ROCHE DERRIEN, présente les principales spécificités des cours d'eau côtiers bretons (influence littorale, encaissement de certaines portions, ...). S'inscrivant sur la rive orientale de l'estuaire, la commune de TROGUERY est façonnée et influencée par cette entité.



L'espace à dominante agricole

La commune de TROGUERY se caractérise par la prédominance de l'activité agricole sur son territoire. Les grandes lignes de l'espace agricole sont marquées par une maille bocagère partiellement dégradée, de vastes champs ouverts sur l'estuaire, et une structure de hameaux agricoles. Ces derniers présentent la particularité d'être implantés en frange de l'estuaire.



L'agglomération du bourg

Etablie en parti Sud du territoire communal, à l'extrémité du plateau, l'agglomération du bourg de TROGUERY est formée d'un tissu urbain composé du noyau ancien et d'un développement pavillonnaire en direction du carrefour des Quatre Vents.

Ce carrefour à l'intersection de la route départementale n° 33 et du chemin vicinal n° 2, symbolise la porte d'entrée du territoire urbain. Les perceptions visuelles sur le bourg, véhiculent une image de bourg rural, avec plusieurs points d'accroche : le clocher de l'église, maison de bourg, et hangars agricoles.

3.2 – L'organisation générale urbaine

- Le bourg de TROGUERY constitue le pôle principal de développement de l'urbanisation. L'habitat ancien s'est développé de façon linéaire en bordure de la voie vicinal n° 2.
- Le lieu-dit des Quatre Vents en bordure de la route départementale n° 33, constitue le pôle urbain secondaire du territoire. Aujourd'hui, ces deux entités urbaines forment l'agglomération du bourg.
- Les hameaux

Un nombre conséquent de hameaux se disperse sur le territoire communal. Ces structures, souvent composées de bâtiments souvent de caractère, constituent l'histoire agricole de la commune de TROGUERY.

Aussi, la composition de ces hameaux reste variée.

Trois types d'entité se dégagent :

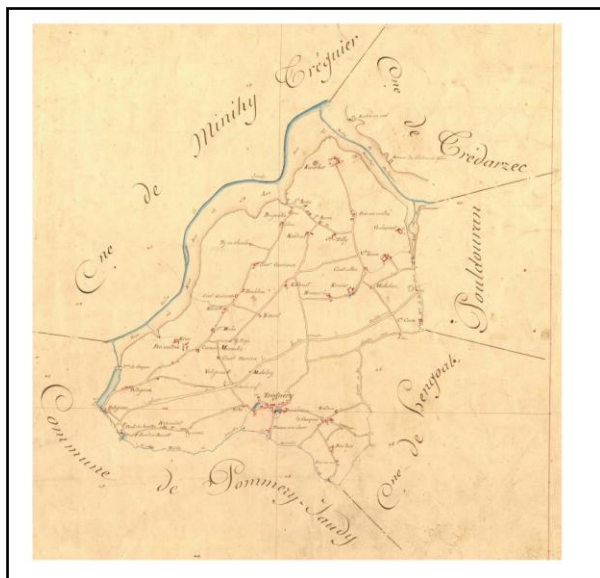
- l'entité à vocation agricole ;
- les entités où l'agriculture a disparu et au sein desquelles les bâtiments ont été rénovés ;
- les entités mixtes couplant l'habitat agricole et tiers à l'exploitation.

3.2.1 - Le développement de l'urbanisation sur la commune

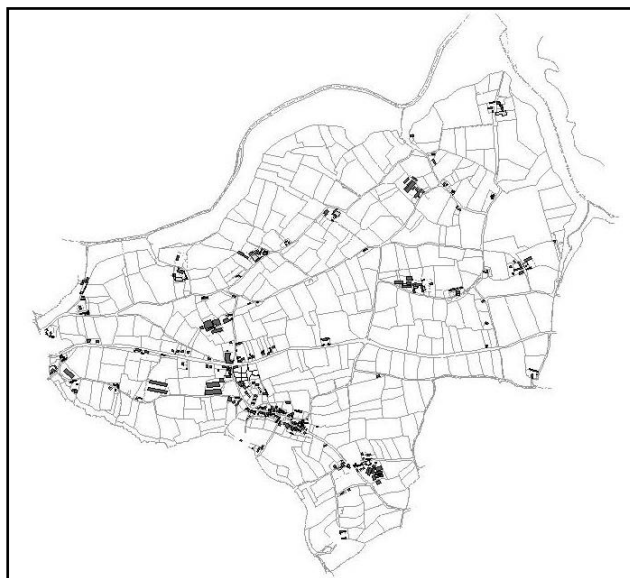
TROGUERY est un démembrement de l'ancienne paroisse primitive de PLEUDANIEL. Le manoir du lieu est mentionné en 1330, dans le procès de canonisation de Saint Yves. TROGUERY est une paroisse dès 1437, et fait partie de l'évêché de TREGUIER.

Le territoire de la succursale de TROGUERY a été diminué de celui de la succursale de POULDOURAN, érigée par ordonnance du 4 novembre 1845.

La première municipalité de TROGUERY est élue en 1790.



source : archives départementales des Côtes d'Armor
d'après cadastre de 1835, 1/10000



source : cadastre de 2005 1/7500e

L'analyse et la confrontation des deux cadastres permettent de mieux apprécier l'évolution de l'urbanisation et de la trame viaire sur le territoire de TROGUERY sur une échelle longue, et d'y dégager des constantes. En effet, le fait urbain sur le territoire est marqué par une forte inertie qui s'inscrit à travers le temps. Ainsi, seules quelques évolutions sont venues perturber l'organisation initiale du territoire : le renforcement du tissu urbain du bourg et la création d'une greffe urbaine, en bordure de la route départementale n° 33 aux Quatre Vents.

a) Les sites archéologiques

Aucun site archéologique n'est recensé sur la commune de TROGUERY.

b) Les monuments

La commune de TROGUERY dispose d'un patrimoine architectural riche, qui fait l'objet d'un classement parmi les monuments historiques :

- le moulin du Cosquer dit de Bili-Gwenn : il bénéficie d'un classement au titre des Monuments Historiques depuis le 20 décembre 1999. « *Considérant que la conservation du moulin du Cosquer dit de Bili-Gwenn à TROGUERY présente, au point de vue de l'histoire et de l'art, un intérêt public en raison de l'exceptionnelle authenticité du site d'une petite minoterie de la première moitié du XIX^{ème} ; de la conservation d'un potentiel mécanique des XIX^{ème} et XX^{ème} siècles en état de fonctionnement quelque soit le type d'énergie y compris marémotrice ; de la conservation de sa digue dans ses dispositions du XVIII^{ème}, modifiée en 1903 par la pose de la première turbine installée dans un moulin de Bretagne* ».

Ce moulin est classé en totalité (à l'exclusion de l'aile en retour Sud-Est XX^{ème} siècle), y compris l'ensemble des machines, le magasin à grains, la digue, le mur de soutènement.

- le manoir de Kérandraou dit manoir de la Ville Basse : il bénéficie d'un inventaire au titre des Monuments Historiques depuis le 20 mai 1992. Il comprend le manoir et le pigeonnier.

En outre, la commune possède un patrimoine bâti de qualité et encore préservé, qu'il conviendra de répertorier en tant qu'élément du patrimoine (article L..123-1-7° du Code de l'Urbanisme) :

- l'église de Sainte Trinité (1633-XVIII^{ème}) : cette église en forme de croix comprend une nef, accotée au Nord d'un bas-côté partiel de travées, un transept et un chœur.
- la chapelle Sainte Anne (XVI^{ème}-1779), reconstruite en grande partie en 1779, et restaurée en 1881 et n 1925. Elle est cédée à la commune de TROGUERY, le 5 janvier 1878.

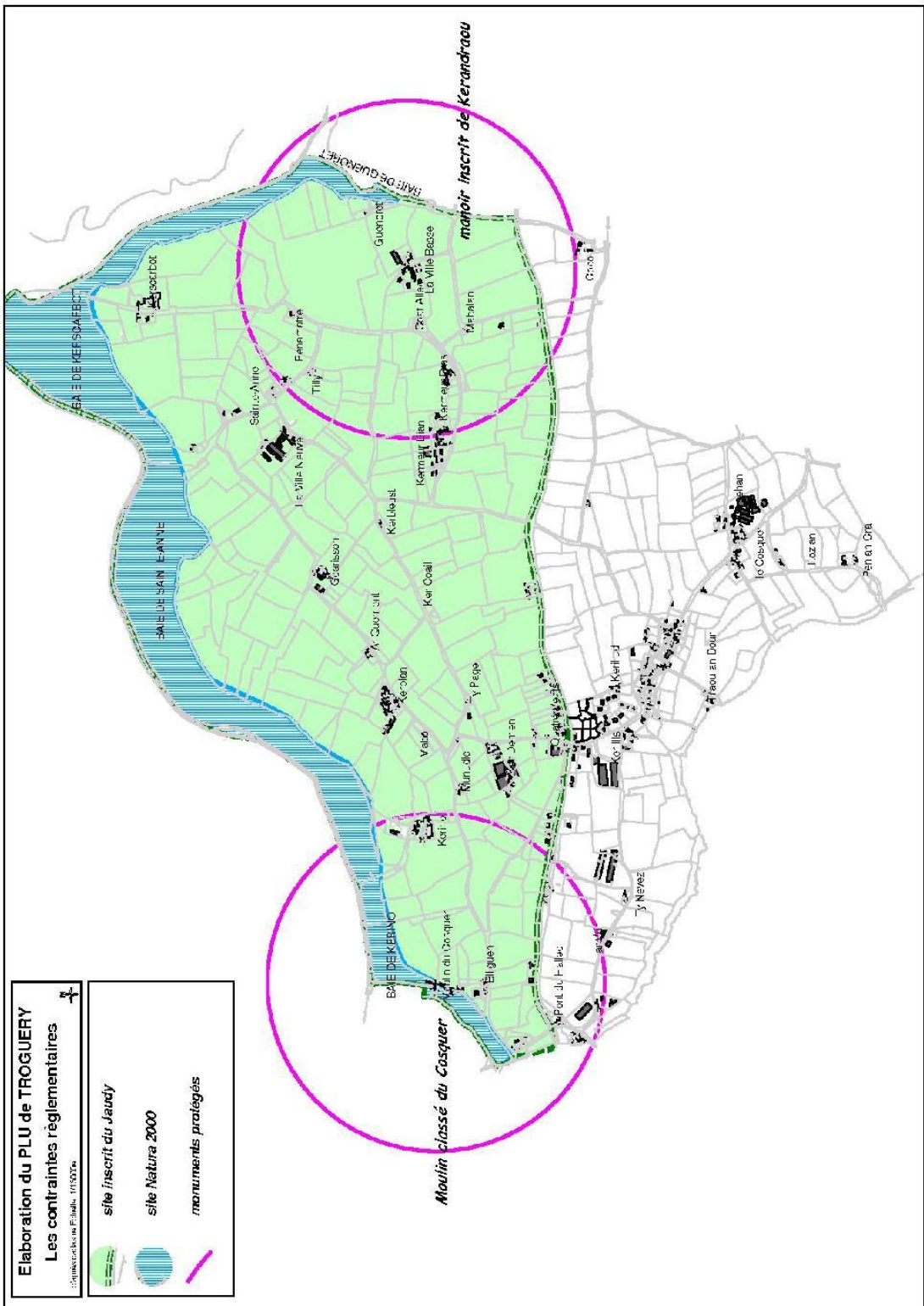
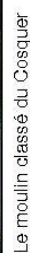
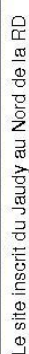
c) Le petit patrimoine

Parallèlement, la commune est dotée d'un riche patrimoine non protégé, composé aussi bien de manoirs que de bâtiments liés à l'agriculture.

Des éléments dits de « petit patrimoine » sont également présents sur la commune (lavoirs, fontaines, fontaine...) :

- lavoir du Rumin ;
- croix des Quatre Vents ;
- croix de Kermeur ;
- chapelle Sainte Anne ;
- calvaire de Kérino ;
- calvaire de Pen Ar C'hra.

Contraintes réglementaires



3.2.2 – La structure urbaine de l'agglomération

Le centre bourg de TROGUERY est localisé en partie Sud du territoire communal, à la croisée de plusieurs voies de circulation : le chemin vicinal n° 4 vers POMMERIT, le chemin vicinal n° 3 vers HENGOAT, le chemin vicinal n° 2 vers les Quatre Vents, et le chemin vicinal en direction de la Grève, générant une forme urbaine étoffée.

Le bâti ancien, formé par des maisons de bourg (R + 1 + combles), s'est concentré aux abords de l'église Sainte Trinité, ainsi qu'en bordure des voies de communication principales. Cette forme urbaine compacte et dense a perduré jusqu'à la moitié du XX^{ème} siècle, période à laquelle de nombreuses perturbations urbaines sont apparues.

En effet, à la faveur de la RD n° 33, le centre bourg de TROGUERY a connu un développement urbain hétérogène se greffant sur cet axe : maisons de bourg, activités commerciales...

En outre, le comblement urbain des dents creuses, entre le noyau historique de TROGUERY et la RD n° 33, s'est effectué au travers d'une urbanisation de type pavillonnaire (lotissement des Fontaines), induisant une urbanisation plus lâche.

Au final, plusieurs entités urbaines spécifiques se détachent au sein de l'agglomération de TROGUERY, témoignant des nombreux héritages architecturaux et urbains :

- le noyau historique de TROGUERY, formé autour de l'église et des voies de communication, et qui véhicule une image de bourg breton traditionnel ;
- une urbanisation disparate et hétéroclite ayant investi la RD n° 33 au niveau des Quatre Vents ;
- un développement urbain lâche et aéré en direction des Quatre Vents, composé d'un habitat pavillonnaire.

3.2.3 - La typologie urbaine

La typologie urbaine de la commune de TROGUERY repose sur une identification de sites urbains présentant des caractéristiques communes, en terme de morphologie du bâti (son implantation, hauteur, gabarit) et de fonctionnalités urbaines (résidentielles, commerciales, ...).

Cette analyse du bâti, fortement imprégnée de l'histoire locale, nous a conduit à définir 5 types de structures qui permettent de guider l'urbanisation du territoire :

- le noyau urbain ancien de TROGUERY ;
- la structure urbaine hétérogène des Quatre Vents, mêlant habitat et activités artisanales ;
- un habitat récent, correspondant au développement du bourg sous forme pavillonnaire, groupé en lotissement ;
- une structure ancienne dispersée sur l'ensemble du territoire communal, et qui représente un patrimoine diversifié : manoir, moulin, chapelles ;
- un habitat rural également dispersé, qui représente les sièges d'exploitations, généralement implanté en bordure de l'estuaire du Jaudy.

La typologie urbaine du territoire



Le noyau urbain ancien

Implanté à l'interface entre le plateau agricole et le versant du Rumin, le noyau urbain de TROGUERY se caractérise par un tissu urbain dense et compact en bordure du chemin vicinal n° 2. Edifiées en front de voie et en léger recul, les constructions s'apparentent à des maisons de bourg. Les éléments végétaux pénètrent le tissu urbain fortement, par le biais des jardins, bordures et parterres.



Le site des Quatre Vents

S'inscrivant en partie Nord-Ouest du noyau ancien, le site des Quatre Vents s'est développé à la faveur de la route départementale n° 33. Cette structure urbaine est formée par un ensemble bâti hétéroclite, au sein duquel se côtoient habitat pavillonnaire et activités artisanales (ancien garage, stockage...)



Habitat pavillonnaire

L'habitat de type pavillonnaire s'établit à l'interface entre le noyau urbain ancien et le site des Quatre Vents. Il marque le développement urbain de l'agglomération, sous forme d'un habitat en bande (résidence des Fontaines) ou isolé. Le découpage parcellaire se révèle fortement homogène, tout comme l'implantation des constructions (recul de 5 mètres).



Structure ancienne de qualité

La commune de TROGUERY jouit d'un patrimoine bâti de qualité, et témoigne du riche passé industriel et agricole du territoire. Plusieurs édifices font d'ailleurs l'objet d'une protection au titre des monuments historiques (moulin de Biliguen, manoir de Kérandraou).



L'habitat rural

Les hameaux ruraux occupent de façon préférentielle des sites à proximité de l'estuaire du Jaudy. Ils sont formés par un noyau ancien de caractère, sur lequel se sont greffés des bâtiments d'exploitation plus récents.

Section 4 :
Les enjeux retenus pour définir le Projet
d'Aménagement et de Développement Durables

4.1 - Le parti d'aménagement retenu

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune de TROGUERY reposent sur la mise en cohérence de différents critères, à la fois objectifs (contraintes naturelles, réglementaires, techniques, ...) auxquels le territoire communal est soumis, et subjectifs (choix politiques, définition des priorités, ...).

L'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme prévoit qu'un débat préalable ait lieu au sein du Conseil Municipal, sur les orientations générales du P.A.D.D, au plus tard deux mois avant l'arrêt du P.L.U.

Conformément à l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme, le P.A.D.D (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Ce P.A.D.D se décline en cinq volets :

- La maîtrise du développement de l'urbanisation ;
- La poursuite d'un développement économique local ;
- La mise en œuvre d'une politique de déplacement à l'échelle du territoire ;
- La protection et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie ;
- La programmation d'équipements et de services propres à dynamiser la commune.

LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

- Développer de façon raisonnée l'urbanisation avec une priorité au développement de l'agglomération de TROGUERY qui dispose de l'ensemble des réseaux, équipements et services.
- Permettre l'accueil des populations du bassin d'emplois de LANNION, PAIMPOL, voir GUINGAMP par la mise à disposition de terrains constructibles pour l'habitat individuel en continuité du bourg de TROGUERY :
 - le site de la route de POMMERIT JAUDY
 - le site de la mairie
 - le site de Kerillud
- Susciter une programmation dans le temps et une hiérarchisation des priorités d'habitat en constituant des réserves d'urbanisation sur du moyen et long terme entre le centre bourg et la RD 33 :
 - le site des Quatre Vents
- Assurer une certaine mixité urbaine et sociale au sein des nouvelles opérations d'aménagement afin de promouvoir une agglomération solidaire et durable.
- Mettre en valeur les hameaux ruraux ayant perdu leur vocation agricole, en favorisant la rénovation, le changement de destination par la reprise d'anciens bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial.
- Contenir l'urbanisation existante au sein des hameaux ruraux à vocation agricole avec des possibilités d'évolution ponctuelle (annexes, extensions, ...) : le Cosquer, Kermeur Bian, la Villebasse, la Villeneuve et Ker Derrien.

LA POURSUITE D'UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DURABLE

- Maintenir et préserver l'activité agricole en favorisant le développement cohérent des exploitations. Cette zone agricole a pour objet d'assurer la préservation des équilibres locaux (économie et paysages...) tant sur le plateau qu'au niveau de l'estuaire.
- Conforter la vocation touristique de la commune au travers de la préservation des espaces remarquables estuariens du Jaudy et l'amélioration des structures touristiques : gîtes et sentiers de randonnée...

- Encourager l'implantation d'une activité commerciale au sein de l'agglomération de TROGUERY afin d'accompagner le développement démographique communal.
Soutenir la revalorisation du moulin à marée de Biliguen et du Manoir de la Ville Basse dans la perspective du développement touristique du territoire.

LA MISE EN ŒUVRE D'UNE POLITIQUE DE DEPLACEMENT A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

- Assurer la requalification de la RD 33 au niveau du carrefour des Quatre Vents afin d'affirmer et de sécuriser la principale entrée de ville de l'agglomération de TROGUERY. Cette réflexion mêlant urbanisme et sécurité routière devra être menée conjointement avec les autorités compétentes (collectivité et Conseil Général).
- Favoriser les déplacements doux au cœur de l'agglomération et en lien avec les espaces naturels. Ce réseau sera à poursuivre au sein des nouveaux quartiers afin de mieux les intégrer à l'agglomération et son espace environnant.
- Concevoir un réseau viaire cohérent s'inspirant de la trame viaire du bourg (placette, venelle au sein des opérations d'aménagement, ...) en privilégiant les voies traversantes et des gabarits adaptés.
- Conforter le sentier des routoirs à lin en tant qu'élément touristique participant à la découverte du patrimoine naturel et patrimonial de la commune de TROGUERY.
- Conserver l'emprise des voies secondaires et leurs abords (talus empierrés...) contribuant à l'identité même de la trame viaire communale.

LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE

- Maintenir une zone agricole équilibrée sur l'ensemble du territoire communal notamment par l'adoption de mesures agro-environnementales et le maintien des quelques éléments de bocage caractéristique de la commune. Ces prescriptions architecturales et paysagères ont été définies au sein du secteur Ap, afin de favoriser une bonne insertion du bâti dans le paysage estuarien.
- Sauvegarder, entretenir et mettre en valeur les zones de vallées, les zones humides (le Romain, le Jaudy) et les boisements significatifs.
- Protéger durablement l'espace estuarien remarquable de la commune, atout majeur de TROGUERY afin d'assurer la diversité naturelle, écologique et floristique de la commune.
- Conserver, entretenir et valoriser les sentiers de randonnée en lien avec la Communauté de Communes.
- Promouvoir les initiatives en matière de préservation de la qualité de l'eau tant au niveau du programme du bassin versant du Jaudy-Guindy-Bizizn qu'à l'échelle des secteurs urbains afin de limiter l'imperméabilisation des sols.
- Inscrire les extensions de l'urbanisation et les nouvelles constructions dans une démarche de développement durable au travers de l'approche Environnementale de l'Urbanisme (A.E.U) et des normes Haute Qualité Environnementale (H.Q.E).

LA PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES PUBLICS PROPRES A DYNAMISER LA COMMUNE

- Initier une réflexion d'aménagement sur le devenir de la salle communale de Ty Skol en bordure de la route départementale n°33.
- Assurer la programmation d'équipements publics par la création d'une réserve foncière en portion Ouest du centre bourg sur une surface de 1 hectare.

- Assurer la reconquête et la préservation de la qualité de l'eau par la construction d'un réseau d'assainissement collectif desservant le centre bourg et le secteur de Pont Huallec.
- Accompagner la vocation patrimoniale et d'accueil collectif du moulin à marée de Biliguen en mettant en place les conditions de sa restructuration, dans le respect de la qualité du site.

4.2 - La traduction graphique du P.A.D.D

En fonction de l'analyse et des objectifs cités précédemment, les options d'aménagement déterminent les différents secteurs concourant à une évolution rationnelle de la commune dans les années à venir.

Le territoire de la commune est ainsi divisé :

- en zones urbaines **U**
- en zones à urbaniser **AU** (1AU, 2AU)
- en zones agricoles **A**
- en zones naturelles et forestières **N**.

4.2.1 - Les structures urbaines existantes : les zones U

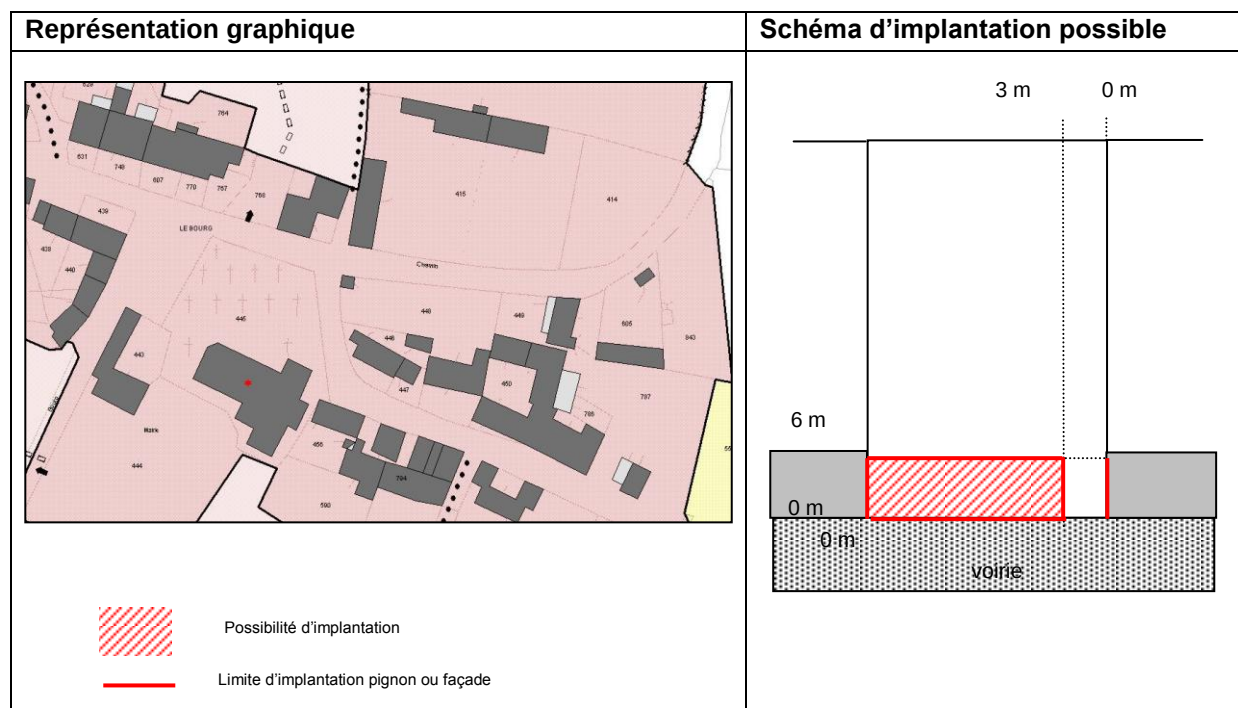
Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces secteurs recouvrent l'agglomération de TROGUERY, qui se compose du noyau urbain ancien et de son extension pavillonnaire, en direction de la route départementale n° 33.

a) Le secteur UA

Le secteur **UA** est destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Il correspond au centre urbain traditionnel du bourg de TROGUERY, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu ou en léger recul et à l'alignement. Le découpage parcellaire offre des formes et des gabarits hétérogènes.

Ce secteur UA symbolise le cœur du tissu urbain de l'agglomération.



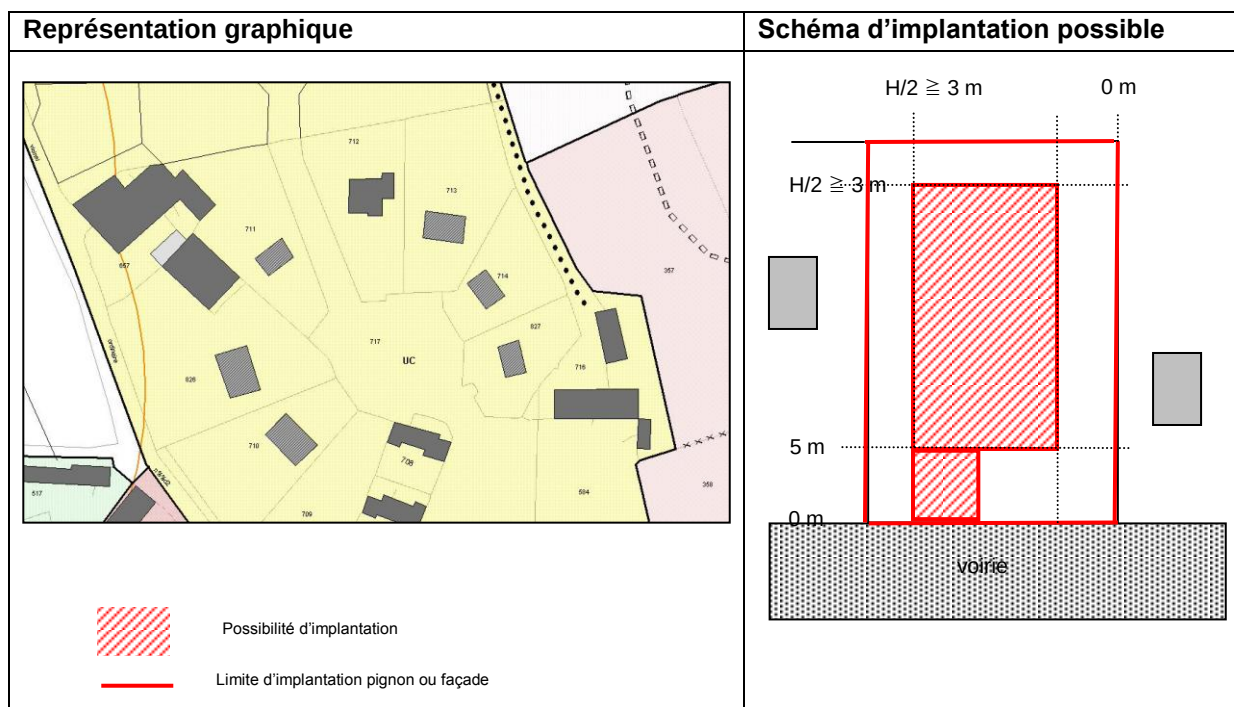
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES				
Article 6 Implantation par rapport aux voies	Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Article 9 CES	Article 10 Hauteur maximale	Article 14 COS
Entre 0 et 10 m maximum	0 mètre sur une limite séparative, 3 mètres minimum pour le côté ne joignant pas la limite séparative	70 %	Habitat : 10,00 m (2 pentes) Equipement : 12,00 m	Sans objet



b) Le secteur de type UC

Le secteur **UC** est destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Il couvre les sites dont le caractère dominant est l'habitat individuel ou collectif isolé. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu.

Ce secteur comporte le développement du bourg de TROGUERY en partie Nord-Ouest, ainsi que l'urbanisation linéaire bordant la route départementale n° 33.



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES				
Article 6 Implantation par rapport aux voies	Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Article 9 CES	Article 10 Hauteur maximale	Article 14 COS
5 mètres minimum possibilité des garages et annexes à l'alignement. 15 mètres depuis la RD 33.	0 mètre, 3 mètres minimum, H/2 minimum	50 %	Construction : 9,00 mètres (2 pentes autres toitures) 6,50 mètres (toiture terrasse)	Sans objet



4.2.2 - Pour un aménagement cohérent et rationnel de l'espace : zone AU

a) Mise en œuvre des zones de type AU

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à l'occasion :

Seront admis en zone 1AU sous réserve :

- qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs, en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile ;
- qu'ils correspondent à une gestion économique de l'espace (cf. articles L.110 et L 121.10 du Code de l'Urbanisme) ;
- qu'ils participent d'un projet global au secteur à urbaniser, justifiant de l'impact paysager, des réseaux à créer... (ce projet global devra intégrer l'ensemble du secteur, même si le projet d'urbanisation ne porte que sur une partie de la zone) :
 - soit d'une modification du P.L.U ;
 - soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement et les orientations d'aménagement.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont décomposées et hiérarchisées comme suit :

- **les zones de type 1AU** : les constructions y sont autorisées soit, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus, par les orientations d'aménagement et le règlement ;

- **les zones de type 2AU** : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'a pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

Conformément à la loi d'engagement pour le logement, la commune devra organiser un débat au sein du Conseil Municipal, au plus tard trois ans après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, qui portera sur les résultats de l'application du P.L.U au regard de la satisfaction des besoins en logement.

b) Les différents types de zones AU

Le secteur **1AU** se compose du secteur **1AUb** qui correspond au développement de la zone **UB** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ainsi que d'un secteur **1AUe** destiné aux équipements futurs.

Il comporte également une zone **1AUe** destiné aux équipements publics et d'accueil du public.

Le secteur **2AU** se compose du secteur **2AUc** qui correspond au développement de la zone **UC** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Sites 1AUc

Du Sud au Nord de l'agglomération du bourg, ces extensions concernent les sites suivants :

- site 1AUb de la route de POMMERIT-JAUDY ;
- site 1AUb de la mairie ;
- site 1AUb de Kerillud.

Sites 1AUe

- site 1AUe de la route de POMMERIT-JAUDY.

L'aménagement des sites à urbaniser devra s'inspirer des mesures inscrites dans les orientations d'aménagement (pièce 2.bis « *orientations d'aménagement* » du dossier), et dans la partie réglementaire (écrite et graphique) du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Site 2AUc

Le site 2AUc prévu pour une urbanisation future subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U, correspond au pôle des Quatre Vents.

4.2.3 - La zone agricole : zone A

La zone de type **A** est constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle rassemble les parties du territoire communal aujourd'hui exploitées par l'agriculture, ainsi que les espaces boisés ou laissés en friche au sein de ces espaces agricoles. L'évolution des pratiques culturelles, notamment la possible réutilisation de fonds de vallées en pâture, n'étant pas connue, ces secteurs doivent conserver leur vocation agricole.

Cette zone **A** regroupe l'ensemble des constructions qui participe à l'activité agricole et réserve les surfaces nécessaires à toute mise aux normes, extension ou restructuration des exploitations agricoles existantes, dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur. Elle permet également d'offrir l'opportunité aux exploitants de valoriser à la fois leur patrimoine bâti et leur outil de travail par la possibilité de diversifier l'activité (gîte ruraux, camping à la ferme, ...).

Les villages, hameaux, groupements de constructions existant dans cette zone rurale ont été recensés et examinés en fonction de leur vocation – agricole ou non.

Elle comprend également un secteur **Ap** qui couvre le potentiel agricole en portion estuarienne. Il bénéficie de prescriptions architecturales et paysagères afin de favoriser la bonne insertion du bâti au sein de l'estuaire du Jaudy

4.2.4 - La zone naturelle et forestière : zone N

La zone **N** couvre des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone **N** comporte également les secteurs suivants :

- **N**, qui comprend les espaces naturels à protéger ;
- **NBp**, qui correspond à la réhabilitation du Moulin de Biliguen et du manoir de Kerandraon ;
- **NB**, correspondant aux propriétés bâties exclues des espaces remarquables ;
- **NE**, comportant les futurs équipements liés au traitement des eaux usées ;
- **NH**, comprenant l'habitat non agricole en secteur rural ;
- **NL**, couvrant les espaces à préserver en l'application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme (espaces remarquables).

4.2.5 - Des outils adaptés pour des opérations définies

Le document graphique recense au sein des différentes zones des éléments qu'il convient d'intégrer pour maintenir un cadre de vie, permettre des aménagements et œuvrer pour un urbanisme de qualité.

a) Reculs liés à la voirie départementale

De manière à sauvegarder les intérêts du Département dans le domaine de la protection du réseau routier, un règlement départemental de voirie permet de conserver des reculs : 15 mètres sur la route départementale n°33.

b) Protections au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Un repérage ponctuel des éléments du patrimoine bâti et paysager de qualité est inscrit.

Les éléments du patrimoine paysager, notamment les talus et chemins creux sont repérés au titre de l'article L.123-1-7°, sur la base de l'inventaire du syndicat mixte des bassins versants du Jaudy-Gundy-Bizien.

c) les emplacements réservés

La collectivité, en partenariat avec le Conseil Général des Côtes d'Armor a inscrit un emplacement réservé, de manière à assurer une meilleure visibilité au niveau du carrefour des Quatre Vents.

opération	parcelles	situation	bénéficiaire	emprises
Amélioration de la visibilité au carrefour des Quatre Vents	849	Les Quatre Vents	La commune	56 m²

4.2.6 - Bilan des surfaces

Approbation du P.L.U

secteur	surface en ha
UA	4,00 ha
UC	4,66 ha
sous total	8,66 ha
1AUb	4,24 ha
1AUe	0,95 ha
2AUc	1,58 ha
sous total	6,77 ha
A	75,85 ha
Ap	66,80 ha
Sous total	142,65 ha
N	13,59 ha
NBp	0,87 ha
NB	1,55 ha
NE	0,38 ha
NH	5,67 ha
NL	180,86 ha
sous total	202,92 ha
Total	361 ha
Espace Boisé Classé	9,41 ha

Section 5

Evaluation des incidences des orientations du projet sur l'environnement

5.1 - Les incidences du P.L.U sur les milieux naturels

Le projet de territoire de la commune de TROGUERY met en avant la nécessaire préservation du patrimoine naturel qui, par sa diversité, participe à son image rurale et estuarienne.

Les grands ensembles que sont l'estuaire du Jaudy notamment et la vallée du Romain, font l'objet de mesures de protection. Elles permettent de protéger ces secteurs à forte sensibilité paysagère de l'urbanisation et de tout morcellement et mitage de l'espace.

La commune appartient à cette entité géographique du Trégor-Goëlo qui se caractérise par des espaces à forte dominante maritime et littorale. Ainsi, les estuaires, éléments de richesse et de diversité essentiels, forment de profondes échancrures Nord-Sud dans le plateau.

L'influence marine y est marquée jusqu'en limite de salure des eaux, avec néanmoins une atténuation au niveau de la faune et de la flore.

Cette analyse est issue du Document d'Objectifs du site Natura 2000, zone Spéciale de Conservation (directive Faune et Flore) n° FR5300010 Côtes de Trestel à Paimpol, estuaire du Trieaux et Jaudy.

La commune est également concernée par la Zone de Protection Spéciale FR5310070 « Trégor Goëlo ».

5.1.1 - L'estuaire du Jaudy

Soucieuse de sauvegarder durablement l'espace estuarien sans nuire au développement raisonné des activités agricoles, la collectivité a délimité un vaste espace remarquable (NL) qui participe à l'équilibre écologique et floristique du site.

Cette délimitation renvoie également à la perception d'un ensemble paysager cohérent et vécu au travers de ces pratiques et usages (agricoles, récréatives, ...).

Au sein de cette entité à forte sensibilité paysagère, seules les extensions limitées des habitations, ainsi que le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural, sont autorisés.

En outre, les diverses protections réglementaires (site inscrit, site Natura 2000...) et inventaires (Z.I.C.O) ont également conduit les responsables communaux à définir de vastes sites à dominante naturelle en bordure de la route départementale n° 33. Ces mesures visent notamment à proscrire le développement urbain du site des Quatre Vents, tout en conservant des points de vue linéaires sur l'estuaire.

L'ensemble de ces dispositifs (espaces remarquables et sites à dominante naturelle) permettra d'assurer une préservation de cette formation caractéristique des littoraux bretons.

Le projet de restructuration de l'ancien moulin à marée de Biliguen s'inscrit dans une volonté de valoriser le patrimoine estuarien de la commune.

Ce projet d'envergure contribuant à la renommée de la commune, consiste d'une part en la restauration du bâtiment principal en vue d'y implanter un espace muséographique, et d'autre part en la création de chambres d'hôtes et salles d'exposition dans les bâtiments secondaires.

Au regard de la sensibilité du site et du caractère patrimonial du bâtiment (monument classé), il s'agit dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, de mettre en œuvre les conditions nécessaires à la réalisation de ce projet.

La conception d'un zonage spécifique UEp à caractère culturel et d'accueil du public couvrant l'ensemble du domaine, témoigne de la volonté de la collectivité de soutenir le projet, en définissant néanmoins un cadre réglementaire suffisamment strict, afin de respecter l'identité du lieu et son histoire.

Parallèlement, la mise en œuvre d'un zonage associée NA lié au stationnement du moulin de Biliguen, permet d'assurer la bonne insertion du projet dans le site.

5.1.2 - Les boisements

Dominé par l'activité agricole, le paysage rural de TROGUERY est rythmé par de vastes champs ouverts offrant de belles perspectives sur l'espace estuarien. Cette homogénéité est rompue de façon résiduelle par la verticalité de certains bosquets qui constituent des points d'appel dans le paysage.

La dégradation progressive du bocage, ainsi que le dynamisme de l'activité agricole représentent deux facteurs majeurs qui ont contribué à la quasi-absence de formations boisées sur la commune.

Néanmoins, les masses boisées les plus significatives sont répertoriées en Espaces Boisés Classés (articles L.130-1 et suivants, R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme, loi Littoral).

Il s'agit :

- du bouquet de pins maritimes de Kérino ;
- des boisements d'accompagnement de la vallée du Romain ;
- de la ripisylve de feuillus en bordure de l'estuaire du Jaudy ;
- de la plantation de feuillus en arrière du moulin de Biliguen.

La mise en œuvre d'un tel dispositif témoigne de la volonté de la collectivité de préserver les quelques entités boisées qui concourent à la diversité écologique et paysagère du territoire.

Suite au passage en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites relatifs aux espaces boisés les plus significatifs (article L.146-6 du Code de l'Urbanisme), la collectivité s'est engagée à prendre en compte l'ensemble des observations émises par la commission.

5.1.3 - La réhabilitation du bocage

Pour faire face à la déprise bocagère qui entraîne une uniformisation des paysages, l'érosion des terres, l'augmentation des vitesses de circulation de l'eau et une diminution du patrimoine floristique et faunistique, des talus et haies ont été répertoriés et classés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Tous travaux sur ces éléments devront être soumis à une déclaration préalable auprès de la mairie.

Afin de réhabiliter cette trame bocagère, la Communauté de Communes du Pays Rochois s'est engagée depuis quelques années, dans la démarche de valorisation des sentiers des routoirs à lin. Cette réflexion globale vise, d'une part à soutenir et à promouvoir les actions en faveur de la réhabilitation des talus, et d'autre part à valoriser les richesses architecturales ou naturelles.

Des initiatives personnelles émanant d'agriculteurs locaux ont également contribué à la redécouverte du paysage bocager et de ses fonctions, tant écologiques que floristiques.

Ce repérage a été réalisé par le syndicat mixte des bassins versants du Jaudy – Guindy – Bizien.

5.1.4 - L'identification des zones humides

Les spécificités topographiques (relief modéré) et économiques (prédominance de l'activité agricole) du territoire de TROGUERY, ont restreint la formation de zones d'accumulation d'eau.

Néanmoins, s'appuyant sur la définition de la zone humide issue de la loi sur l'eau de 1992, « *terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* », la collectivité a identifié un site présentant les caractéristiques des zones humides : la vallée du Romain, en limite Sud de la commune.

Un classement N a été proposé dans le cadre de la partie graphique du règlement.

Evaluation environnementale

Ces dispositions contribuent à atteindre l'objectif de préservation des équilibres biologiques et de la biodiversité, sans en altérer leur fonctionnement, sur l'ensemble de la commune et en particulier au sein de l'estuaire du Jaudy.

5.2- Les incidences du P.L.U sur l'espace urbain

5.2.1 - Initier des démarches de projet urbain au sein des zones à urbaniser

La commune de TROGUERY s'est engagée, dans le cadre de l'élaboration du P.L.U, à instaurer au sein des zones à urbaniser, des orientations d'aménagement qui constituent un guide prospectif quant à la morphologie urbaine et à l'organisation future du site.

Ces orientations ont ainsi permis de définir la trame viaire et leur hiérarchie (voirie primaire, secondaire), les densités urbaines au travers de découpages par lot, et enfin l'identification des éléments paysagers (talus, haies, bosquets, ...) participant à la qualité du site, et enfin de dégager les liaisons douces favorisant l'intégration des futurs morceaux de bourg à son environnement qu'il soit urbain ou naturel.

L'ensemble de ces orientations d'aménagement des sites à urbaniser font l'objet d'une fiche descriptive particulière au sein de la partie 2.1 du présent dossier.

En outre, cette analyse du tissu urbain a consisté en l'identification des espaces publics méritant une requalification urbaine : il s'agit notamment du site du boulodrome, qui en tant qu'espace central de l'agglomération, mériterait d'être valorisé et réaménagé en un espace public de qualité.

Le carrefour des Quatre Vents en bordure de la route départementale n° 33, constitue aujourd'hui un site stratégique dans la distribution interne du territoire urbain. Présentant plusieurs dysfonctionnements en matière de fonctionnalités et d'images (signalétique et mobilier urbain déficient), le site devra à terme, connaître une mutation en une voie urbaine.

5.2.2 - Définition d'extensions urbaines respectueuses de l'identité de l'agglomération de TROGUERY

La mise en œuvre d'un schéma d'organisation de l'agglomération a permis d'établir des priorités quant au développement urbain, suivant des problématiques liées aux réseaux, aux potentialités d'urbanisation et opportunités foncières.

Ainsi, l'enjeu majeur dans la structuration de l'agglomération a consisté en l'intégration des deux entités urbaines antinomiques composées du noyau urbain ancien et le site des Quatre Vents.

La définition des sites à urbaniser répond par conséquent à cette logique de renforcement du pôle urbain, tout en favorisant une rationalisation de l'espace. Ces sites à urbaniser s'établissent en deux pôles majeurs : l'un en arrière de la mairie sur le coteau déclinant en direction du Romain, le second entre le bourg et la Route Départementale n° 33.

Enfin, une gradation en matière de densité urbaine devra être recherchée depuis le centre vers la périphérie, afin d'assurer des transitions avec l'espace agricole.

5.2.3 - Promotion des éléments végétaux au sein de l'agglomération de TROGUERY

En tant que bourg rural, la particularité du tissu urbain de la commune de TROGUERY repose sur la forte pénétration des végétaux et espaces agricoles au sein du tissu urbain.

En effet, la qualité des espaces marque le résultat d'un équilibre entre la présence du minéral et celle du végétal. Le centre bourg offre une variété de végétaux qui s'inscrit en harmonie de forme et de couleur avec l'identité communale.

Afin de conforter les éléments végétaux au sein de l'espace urbain, les projets urbains accompagneront le développement paysager au sein des futures zones à urbaniser. Ainsi, le schéma d'organisation de l'agglomération de TROGUERY met en évidence la réhabilitation de la trame bocagère au sein des futures opérations, et notamment au niveau du site de Kerillud.

Des prescriptions concernant le maintien d'éléments paysagers (talus, haies) sont d'ailleurs exprimées au sein des principes d'aménagement et d'équipement des zones AU.

Ces espaces urbains seront complétés ou renforcés par des boisements, haies et éléments naturels. D'ailleurs, plusieurs espaces de respiration ont été identifiés au sein de l'agglomération, car ils participent à sa structuration et sa diversité : le pré de la mairie, le site en arrière du boulodrome...

Les liaisons piétonnes inter-quartiers ou intra-quartiers seront des linéaires de végétation. Favorisant les connexions au sein du tissu urbain existant, ces cheminements représentent des éléments majeurs dans les réflexions d'aménagement.

5.2.4 - Des espaces naturels à valoriser en périphérie de l'agglomération

La démarche environnementale impulsée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, permet d'assurer autour de l'agglomération de TROGUERY, une ceinture paysagère préservant ainsi l'identité et l'image du bourg.

Ces ceintures paysagères se traduisent par la définition de deux coupures d'urbanisation entre le noyau ancien du bourg et le Cosquer d'une part, et entre le site des Quatre Vents et le hameau de Ty Page d'autre part.

Afin de sauvegarder de larges perspectives sur la vallée du Romain et le coteau de POMMERIT JAUDY, la collectivité a privilégié une urbanisation s'inscrivant au contact du tissu urbain ancien.

L'ensemble de ces dispositifs réglementaires et intentions communales garantit une forme compacte et homogène de l'agglomération de TROGUERY tout en contenant l'étalement urbain.

Evaluation environnementale

La mise en œuvre d'un schéma d'organisation de l'agglomération de TROGUERY a permis de fixer les grandes lignes en matière d'habitat, de déplacements, d'espaces publics et d'équipements.

Cette réflexion s'inscrit dans une volonté de la collectivité d'étoffer l'agglomération du bourg, tout en contenant l'étalement urbain. S'inspirant des formes urbaines traditionnelles, ces extensions marqueront une continuité avec le tissu urbain existant, tout en contribuant à l'identité du site urbain.

La portion urbaine du site inscrit du Jaudy s'établit dans une logique de densification du tissu urbain de l'agglomération. En effet, le découpage proposé se cantonne à l'existant bâti, et n'envisage à terme, aucune extension de l'urbanisation. Cette préoccupation est d'ailleurs confortée par la présence d'un espace naturel à préserver sur sa franche Nord.

Ces dispositions confirment par conséquent que les atteintes écologique et paysagère au site inscrit du Jaudy, se révéleront mineures.

5.3 - Les incidences du P.L.U sur la gestion de l'eau

La reconquête de la qualité de l'eau constitue un des enjeux fondamentaux du Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des eaux Loire Bretagne et du Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux de l'Argoat-Trégor-Goëlo.

Le projet P.L.U aborde cette thématique suivant plusieurs approches :

5.3.1 - La mise en œuvre d'une station de traitement des eaux usées en centre bourg et à Pont Huallec.

La collectivité a mis en place un réseau d'assainissement collectif desservant l'agglomération du bourg et le secteur de Pont Huallec.

Ce système d'assainissement permettra d'assurer une meilleure qualité des eaux des cours d'eau et notamment du Jaudy.

5.3.2 - La préservation des zones humides et des vallées

La préservation des zones humides et des vallées s'inscrit par le repérage des espaces naturels humides classés en secteur N, fonds de vallée et abords des cours d'eau. Ces éléments paysagers jouent un rôle de zone tampon et de filtre naturel dans l'écoulement des eaux. Leur pouvoir d'épuration est primordial, notamment sur les secteurs de Pont Huallec, Traou An Dour et Roslan.

5.3.3 - La prévention des risques en matière d'inondation

Riveraine de l'estuaire du Jaudy, la commune de TROGUERY est mentionnée par l'Atlas des zones inondables du Jaudy, Léguer et Yar. Celui-ci comporte notamment un ensemble cartographique relatif aux aléas (faibles, moyens et forts) et aux plus hautes eaux connues.

La mise en œuvre d'un atlas départemental des zones inondables répond aux objectifs suivants :

- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses, où quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie intégralement et les limiter dans les autres zones inondables.
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval.
- Sauvegarder l'équilibre des milieux dépendants des petites crues et la qualité des paysages souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère encore naturel des vallées concernées.

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le présent dossier respectent les recommandations émises par l'atlas départemental des zones inondables, dans la mesure où aucune urbanisation nouvelle ne s'inscrit au sein de la frange estuarienne.

Des recommandations figurant dans les orientations générales du P.A.D.D mettent en évidence l'utilisation de matériaux drainant au sein des nouvelles opérations d'aménagement.

La commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophes naturels :

- Arrêté du 15 juillet 1985 : inondations et coulées de boues du 6 au 8 avril 1985 ;
- Arrêté du 25 août 1986 : inondations et coulées de boues du 28 au 30 juin 1986 ;
- Arrêté du 07 avril 1988 : inondations et coulées de boues du 15 janvier au 15 février 1988.

Les deux autres arrêtés couvrent l'ensemble du département des Côtes d'Armor :

- Arrêté du 22 octobre 1987 : tempête du 15 au 16 octobre 1987 ;
- Arrêté du 29 décembre 1999 : inondations et coulées de boues du 25 au 29 décembre 1999.

5.4- Les incidences du P.L.U sur l'espace agricole

Afin de conserver l'identité rurale et agricole du territoire, le P.L.U de TROGUERY s'attache à définir quelques grands principes promouvant le cadre de vie et sa qualité.

5.4.1 - Lutter contre le mitage de l'espace agricole par la profession agricole.

L'activité agricole, seule utilisatrice de la zone A et Ap, consomme de l'espace par les adaptations, évolutions, mises aux normes que les réglementations en vigueur imposent.

Dans ce cadre, le règlement autorise l'ensemble des constructions nécessaires à la profession agricole. Il permet des constructions à usage d'habitation dit "logement de fonction" qui souvent après dérogation, se situent en dehors de l'exploitation et entraînent une "verrue" au sein d'un espace naturel. Aussi, la collectivité, convaincue de l'impact visuel, souhaite que ce type de bâti se situe en continuité du siège d'exploitation concerné (jusqu'à 100 mètres) ou respecte un principe d'implantation en continuité d'une partie actuellement urbanisée située à proximité.

5.4.2 - Maintenir les activités agricoles, pratiques d'entretien et de préservation des paysages.

Le parti d'aménagement du P.L.U retient la protection des entités agricoles viables. Aucun développement urbain n'est envisagé en direction de sièges d'exploitation. Aussi, les bâtiments tiers à l'activité agricole situés à proximité d'une exploitation, possèdent un règlement spécifique où seules les évolutions, modifications, extensions limitées sont autorisées. Le changement de destination pourra être possible, dès lors qu'il ne compromet par une activité agricole. Cette réglementation se rassemble sous le zonage NH.

Le parti d'aménagement initié par la collectivité, vise à proscrire toute urbanisation nouvelle en dehors de l'agglomération de TROGUERY, afin de sauvegarder le potentiel agricole et de lutter contre le mitage de l'espace.

5.4.3 - Favoriser la pérennité des exploitations agricoles de l'estuaire dans une approche architecturale et paysagère

La portion estuarienne de la commune de TROGUERY se caractérise par une présence forte de sièges d'exploitation agricoles. Cette particularité se traduit en matière d'occupation et d'utilisation du sol, par de vastes entités culturelles rythmées par des points d'appel bâtis : les hameaux agricoles et les espaces d'accompagnement boisés.

Afin d'assurer la pérennité du tissu économique local et la préservation des équilibres biologiques et paysagers de l'estuaire, le projet P.L.U a adopté un sous secteur agricole, dénommé **Ap**.

Ce dernier, symbolisant le potentiel agronomique en portion estuarienne, couvre les sièges d'exploitations implantés au sein du site inscrit du Jaudy et répartis en deux pôles : Ker Derrien à l'Ouest et la Villeneuve à l'Est.

La sensibilité paysagère de ces sites implique la définition de prescriptions architecturales et paysagères qui garantissent la bonne insertion des futures constructions à usage agricole au sein du site inscrit. L'ensemble de ces mesures figure au sein du règlement P.L.U, et porte notamment sur l'implantation des bâtiments, la volumétrie et les essences végétales permettant de les dissimuler.

L'ensemble de ces dispositions concourt à l'objectif général de valorisation de l'espace agricole, dans une approche de développement durable et de préservation des entités paysagères de l'estuaire.

Section 6 :
La compatibilité du P.L.U avec
les dispositions supra communales

6.1 La compatibilité du P.L.U avec les lois d'aménagement

6.1.1 - La compatibilité du P.L.U avec la loi Littoral

« Sont considérées comme communes littorales, *les communes riveraines des estuaires et des deltas lorsqu'elles sont situées en aval de la limite de salure des eaux et participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux. La liste des communes est fixée par décret en Conseil d'Etat, après consultation des Conseils Municipaux intéressés* » (article L.321-2 du Code de l'Environnement).

Suite au décret n°2004 -311 du 29 mars 2004 fixant la liste des communes riveraines des estuaires et deltas considérées comme communes littorales, le territoire de TROGUERY, riverain de l'estuaire du Jaudy, est concerné par certaines dispositions de la loi Littoral.

Les dispositions des articles L.146-4-II liées à l'extension limitée de l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage, ainsi que l'article L.146-4-III relatif à la bande inconstructible de 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, ne s'appliquent pas sur le territoire communal.

a) La capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser (L.146-2), qui doit prendre en compte la préservation des espaces et milieux remarquables (L.146-6), des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes, ainsi que des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Cette notion clé issue de la loi Littoral permet d'évaluer et d'apprécier la capacité du territoire de TROGUERY à accueillir de nouveaux habitants et équipements. Elle se fonde sur un équilibre entre les impératifs de l'urbanisation et les exigences de préservation des espaces naturels et agricoles.

La commune de TROGUERY est marquée depuis le début des années 90, par un dynamisme démographique qui se traduit par une croissance modérée de la population.

Cette attractivité s'analyse au travers de plusieurs facteurs d'attractivité :

- une position privilégiée au cœur du triangle LANNION-GUINGAMP-PAIMPOL ;
- la richesse paysagère du territoire ;
- un coût du foncier moindre que dans les communes voisines.

Afin de respecter l'équilibre du territoire et son identité, la collectivité de TROGUERY a défini des extensions de l'urbanisation cohérentes et garantes d'une gestion économe de l'espace.

Le développement urbain consiste en un renforcement de l'agglomération du bourg de TROGUERY par l'intégration de ces différentes composantes : le noyau ancien et le site urbain des Quatre Vents. La ligne de conduite initiée par la collectivité, vise à étoffer l'agglomération du bourg de TROGUERY, tout en favorisant la valorisation du bâti de caractère en secteur rural. En effet, aucun hameau constructible n'a été programmé au sein de ce projet P.L.U.

En outre, la répartition spatiale des sites à urbaniser, ainsi que leur programmation dans le temps, se fonde sur la capacité actuelle et future des équipements, et notamment la station d'épuration du centre bourg. Cette dernière offre une capacité de 190 équivalents habitants.

Cet équipement structurant représente un levier indispensable pour l'accueil de nouvelles populations sur le territoire.

Couvrant environ 6,50 hectares, les sites à urbaniser à vocation d'habitat (1AUb et 2AUc) et d'équipements (1AUe) seront raccordés à la station d'épuration du bourg. Une analyse prospective en matière résidentielle, basée sur le schéma d'organisation de l'agglomération de TROGUERY, permet d'estimer à environ 50 le nombre de logements réalisés sur du court, moyen et long terme. Bien que ne

revêtant qu'une valeur indicative, cette évaluation permet d'apprécier sur du long terme, l'évolution de l'urbanisation sur le territoire et les incidences en matière d'équipements.

b) Les espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation (L.146-2)

Commune à dominante agricole et rurale, le territoire de TROGUERY est marqué par un habitat dispersé, héritage d'une activité agricole intense. La définition de coupures d'urbanisation franches permettra ainsi de bien identifier les différentes entités du territoire, et notamment aux franges de l'agglomération du bourg, tout en y ménageant de vastes espaces de respiration.

Ces coupures d'urbanisation s'inscrivent soit au travers d'une entité paysagère spécifique (cours d'eau, zone humide, boisements...), soit par une fenêtre littorale (préservation des perspectives).

Ainsi, sur la commune de TROGUERY, deux coupures d'urbanisation prioritaire ont été définies, afin de préserver l'identité et l'image de l'agglomération de TROGUERY.



Positionnée à l'interface entre l'agglomération du bourg de TROGUERY et le hameau agricole du Cosquer en portion Sud du territoire, cette coupure d'urbanisation est formée d'une entité culturelle et paysagère homogène qu'il paraît nécessaire de sauvegarder. Présentant une épaisseur d'environ 100 mètres, cette coulée verte permettra d'assurer une coupure franche entre le hameau du Cosquer et l'agglomération du bourg de TROGUERY et ce, dans une logique de cohérence urbaine.

S'établissant en partie Nord du site urbain des Quatre Vents, la seconde coupure d'urbanisation représente également une entité paysagère et culturelle homogène composée de champs ouverts. Concernant le tissu urbain des Quatre Vents, cette coupure d'urbanisation vise principalement à proscrire le développement urbain au sein du site inscrit de l'estuaire du Jaudy. La mise en œuvre d'une vaste zone naturelle assurera sa préservation.

Ces dispositifs permettront ainsi de cantonner les extensions urbaines de l'agglomération au sein d'une enveloppe pertinente formée par la RD n° 33 au Nord, le versant du Romain au Sud et le site du Cosquer à l'Est.

c) L'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ou sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (L.146-4-1)

Cette disposition de la loi Littoral vise à regrouper les extensions urbaines autour des pôles qui disposent de l'ensemble des services, commerces et équipements, en luttant contre le mitage de l'espace littoral.

Ainsi, le terme agglomération désigne « un espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui la traverse ou qui la borde » (Article R.110-2 du Code de la Route).

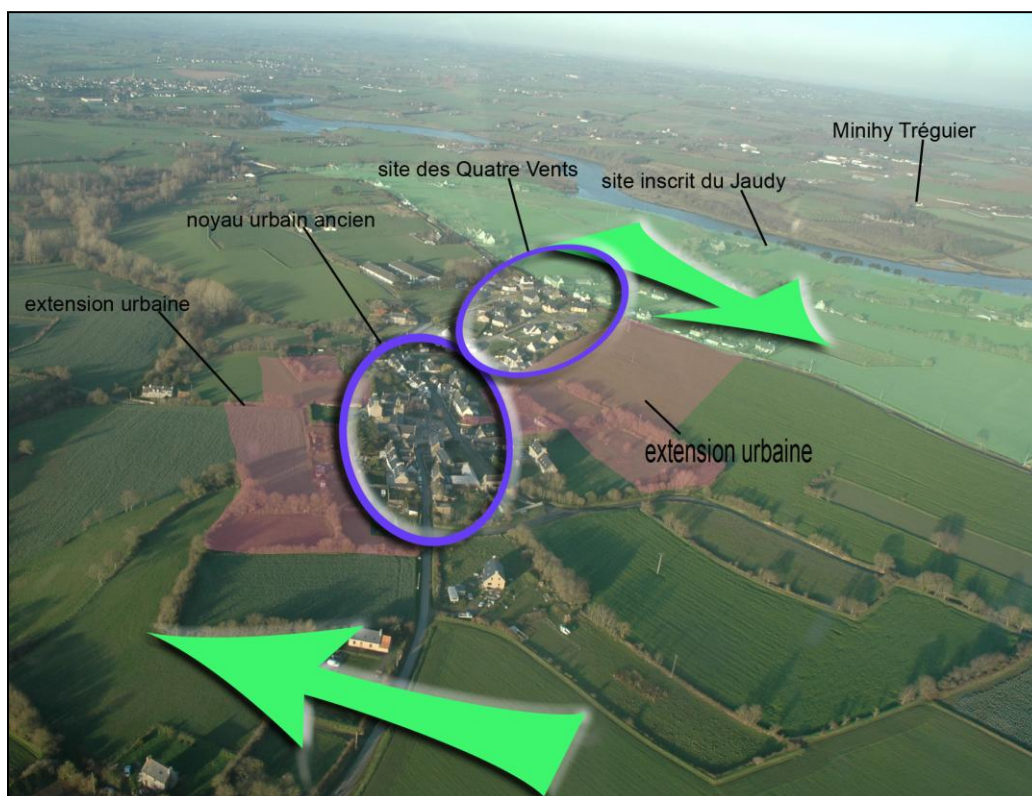
La notion de village, issue de la jurisprudence, désigne un ensemble d'habitations organisées autour d'un noyau traditionnel comportant un ou plusieurs bâtiments offrant des services de proximité administratifs (mairie annexe, école, poste...), culturelles ou commerciales. Il se caractérise par une activité permanente tout au long de l'année.

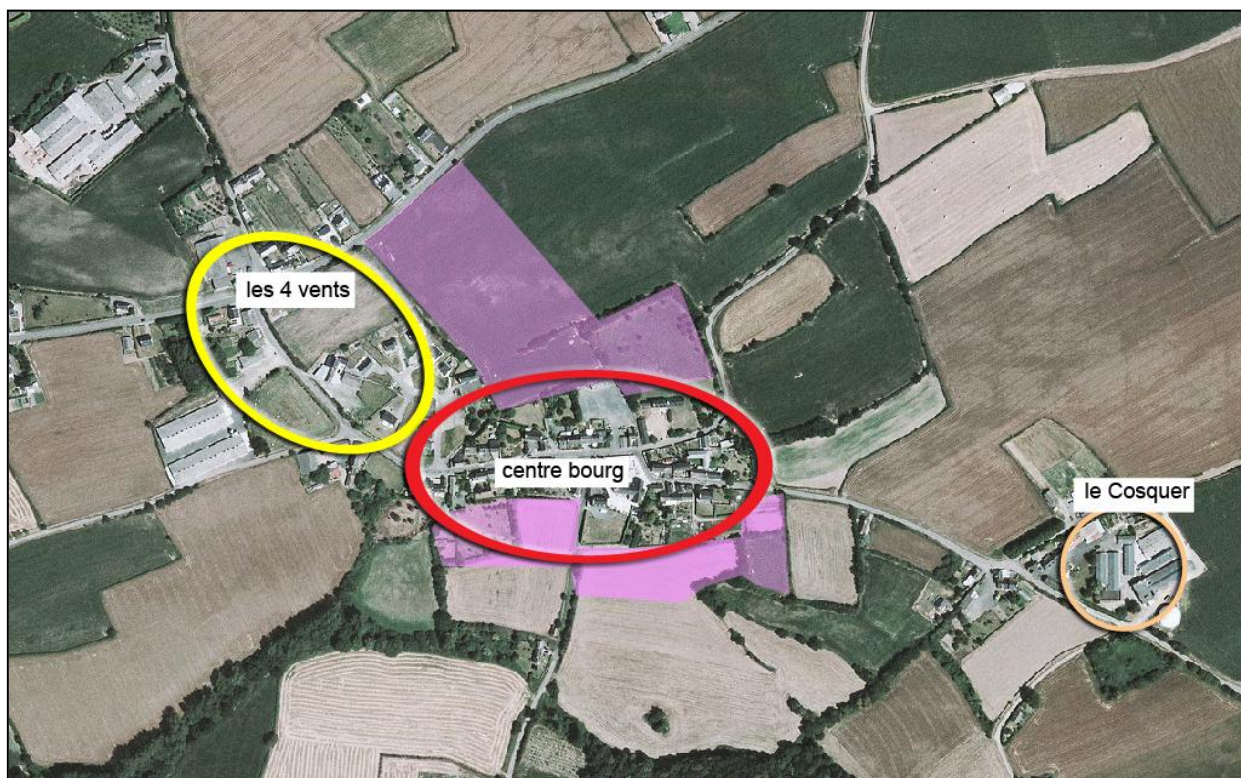
Commune rurale et agricole, le territoire de TROGUERY dispose d'un pôle urbain principal, à savoir l'agglomération du bourg, cette dernière étant formée par un noyau urbain ancien et un développement pavillonnaire, les Quatre Vents.

Bien que dépourvu d'activités commerciales, le pôle urbain du bourg concentre l'ensemble des services et équipements nécessaires au fonctionnement communal (mairie, église), tout en captant la majeure partie des constructions nouvelles.

En dehors de ce pôle urbain principal, la commune de TROGUERY n'est dotée d'aucun village au sens de la loi Littoral.

Ainsi, le projet impulsé par la collectivité respecte les dispositions précisées ci-dessus, dans la mesure où l'ensemble des sites à urbaniser à court, moyen et long terme, s'inscrit en continuité de l'agglomération de TROGUERY. Cette démarche vise à renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération, tout en définissant des axes de développement urbain respectant le site et ses contraintes.





- Sites 1Aub et 1Aue de la route de POMMERIT JAUDY : s'établissant en partie Sud du noyau urbain ancien sur le coteau du Romain, le site de la route de POMMERIT JAUDY s'inscrit en continuité de l'agglomération de TROGUERY et constitue un axe privilégié de développement urbain.
- Site 1Aub de la mairie : implanté en arrière de la mairie, le site est situé à l'interface entre le noyau urbain ancien et la vallée du Romain. La mise à disposition de ce site à vocation résidentielle répond à une logique de diversification de l'offre constructible en centre bourg. La promotion d'un développement urbain concentrique constitue ainsi une approche rationnelle et économe de l'espace.
- Site 1Aub de Kerillud : inséré entre le noyau ancien au Sud et un tissu urbain pavillonnaire à l'Ouest, le site de Kerillud symbolise l'extension naturelle de l'agglomération en direction des Quatre Vents. Cette démarche résulte de la volonté de la collectivité de mieux connecter les entités urbaines de l'agglomération.
- Site 2Auc des Quatre Vents : défini en tant que réserve d'urbanisation, le site des Quatre Vents s'inscrit dans une réflexion globale d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle de l'agglomération : celle-ci vise notamment à relier le site des Quatre Vents au fonctionnement de l'agglomération par le comblement des espaces vierges.

La mise en œuvre d'un zonage NBP couvrant le moulin de Biliguen, ainsi que le manoir de Kerandraon, vise à permettre la réhabilitation du site dans les volumes existants. La vocation publique et culturelle du site est affirmée au travers de ce règlement NBP.

Au regard de la loi Littoral, ce projet s'inscrit dans les volumes existants et n'envisage aucune extension de l'urbanisation dans la mesure où les réhabilitations (salle d'exposition, chambre d'hôtes) s'établissent sur des bâtiments en place.

d) Les terrains de camping (L.146-5)

« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés, sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le Plan Local

d'Urbanisme. Ils respectent les dispositions du présent chapitre, relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L.146-4 ».

La commune de TROGUERY n'est pas concernée par cette disposition, dans la mesure où elle n'accueille aucune structure de camping.

e) Délimitation des espaces remarquables (L.146-6)

En vue d'assurer une protection particulière aux composantes les plus sensibles de l'espace littoral, l'article L.146-6 fait obligation aux documents d'urbanisme, ainsi qu'aux décisions prises en matière d'occupation ou d'utilisation du sol, de préserver les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers ou des caps, les marais, les vasières, les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n°79-409 du 02 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.

Toutefois, des aménagements légers peuvent être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.

En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux, peut être admise, après enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 précitée.

Le Plan Local d'Urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L.130-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la Commission Départementale des Sites.

Le décret n° 89-694 du 20 septembre 1989 codifié à l'article R.146-1 du Code de l'urbanisme, définit la liste des espaces et milieux à préserver :

En application du premier alinéa de l'article L.146-6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, étant nécessaire au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique :

1. Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci.
2. Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares.
3. Les îlots inhabités.
4. Les parties naturelles des estuaires, des rias ou des abers et des caps.
5. Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés.
6. Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants. Les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et les zones de repos de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.

7. Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et les parcs nationaux créés en application de la loi n° 60-708 du 22 juillet 1960 ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n°76-629 du 10 Juillet 1976.
8. Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.
9. Les récifs coralliens, les lagons et les mangroves dans les départements d'outre-mer.

La délimitation des espaces remarquables a été notifiée par le sous-préfet de LANNION en date du 22 janvier 2007, et fait l'objet d'un dossier de synthèse annexé au présent projet P.L.U.

f) Le classement des espaces boisés significatifs (L.146-6)

« Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L.130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après consultation de la Commission Départementale des Sites ».

Ces espaces boisés classés sont indiqués sur les documents graphiques. Le dossier relatif aux espaces boisés classés a été présenté devant la Commission Départementale des Sites le 03 juillet 2007.

Ce classement en "espaces boisés" concerne les bois, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les règles s'appliquant aux "espaces boisés classés" sont définies dans le Code de l'Urbanisme (articles L.130-1 et suivants).

Ce classement prend en compte les surfaces boisées "les plus significatives", quelle que soit leur importance, et dont la présence concourt à la qualité et la diversité paysagère, notamment en bordure littorale.

Ces espaces boisés pourront être complétés par une protection d'éléments paysagers intéressants (talus empierrés, boisements linéaires...) repérés au titre des articles L.121-1-7 du Code de l'Urbanisme. Ce repérage assure la protection de ces éléments, notamment dans les aménagements futurs des zones à urbaniser.

6.1.2 - La compatibilité du P.L.U avec la loi d'Orientation sur la Ville du 13 juillet 1991

La loi d'orientation sur la ville affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect de principes qui s'articulent autour des notions d'équilibre, de diversité, de mixité et d'un objectif général *"d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emplois, de services et transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources"*.

Ainsi, cette loi vise à assurer un développement des secteurs urbains en cohérence avec les équipements publics existants ou futurs, et à assurer la mixité des populations (création de logements pour l'accueil des populations défavorisées ou à revenus modestes).

Plusieurs projets seront en outre concrétisés (réhabilitation ou recentrage de la salle communale, achèvement du lotissement des Quatre Vents).

Leur mise en œuvre permettra un développement harmonieux de l'ensemble des secteurs bâtis de la commune de TROGUERY.

6.1.3 - La compatibilité du P.L.U avec la loi sur l'eau du 03 janvier 1992 complétée par la loi du 30 décembre 2006 sur les milieux aquatiques

La loi affirme désormais le principe selon lequel "l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels sont d'intérêt général". Ainsi, l'eau constitue une valeur patrimoniale dont l'intérêt collectif se voit confirmé.

Le P.L.U doit être établi en cohérence avec les dispositions des schémas directeurs d'aménagement et de gestion (SDAGE) définis à l'article 3 de la loi sur l'eau du 03 janvier 1992.

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne, approuvé le 26 juillet 1996, fixe parmi ses objectifs et préconisations : l'amélioration de la qualité des eaux, notamment par une fiabilisation des systèmes d'assainissement.

A ce titre, il convient de délimiter les zones d'assainissement collectif et individuel.

a) L'étude de zonage d'assainissement

Dans le cadre des dispositions de cette loi, une étude de zonage d'assainissement a été menée sur la commune de TROGUERY en 1999, cette dernière indiquait que de nombreuses installations d'assainissement présentaient des dysfonctionnements en matière de rejet dans le milieu récepteur.

La mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement en centre bourg et au niveau de Pont Huallec a permis de répondre à ces dysfonctionnements tout en dotant la commune d'un équipement structurant.

b) La protection des zones humides

Commune à vocation agricole, le territoire de TROGUERY est dominé par de vastes champs ouverts au sein desquels les zones d'accumulation d'eau se révèlent peu nombreuses.

Néanmoins, les abords du ruisseau du Romain en contrebas du bourg, présente les principales caractéristiques (plantes hygrophiles, présence d'eau saumâtre...)

Ce classement en zone Naturelle permettra d'éviter l'implantation de toute activité qui pourrait porter atteinte au caractère de ces zones. L'enjeu de la qualité de l'eau impose la protection des espaces sensibles, qui ont un rôle important dans la régulation des flux hydrauliques (rétention naturelle, filtrage des eaux de ruissellement...).

6.1.4 - La compatibilité du P.L.U avec la loi paysage du 08 janvier 1993

La loi paysage précise que *"les P.L.U doivent prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Ils peuvent en outre identifier et délimiter les quartiers, rues et monuments, sites éléments du paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. Le classement des bois peut également s'appliquer à des arbres isolés, à des haies ou réseaux de haies, et à des plantations d'alignement"*.

Les chapitres précédents faisant état de la qualité des paysages ont permis de dégager les principales orientations de la protection envisagée :

- classement au titre des espaces remarquables du littoral, des parties naturelles du site inscrit de l'estuaire du Jaudy ;
- classement en zone naturelle, des portions du site inscrit à la sensibilité paysagère moindre ;
- classement en zone naturelle, des portions du site inscrit présentant un caractère anthropisé fort ;
- classement en zone naturelle de la vallée du Romain et de sa zone humide ;

- classement des haies et talus significatifs au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, sur la base de l'inventaire du syndicat mixte des bassins versant du Jaudy–Gundy–Bizien.

Ces protections garantissent le respect des dispositions de cette loi.

6.1.5 - La compatibilité du P.L.U avec la loi sur les déchets du 03 février 1993

Plusieurs points de collecte de tri existent sur le territoire communal et répondent aujourd'hui aux besoins de la population. La mise en œuvre d'opérations d'urbanisme en centre bourg de TROGUERY s'accompagnera d'une réflexion sur la localisation de ces points de collecte et les mesures adaptées pour les dissimuler (matériaux légers, masses végétales...).

6.1.6 - La compatibilité du P.L.U avec les réglementations sur les infrastructures de transports (loi Barnier du 02 février 1995)

L'article 52 de la loi Barnier, appelé "amendement Dupont", est traduit à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

"En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie Routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes, toutes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas, dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le P.L.U, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages".

La commune de TROGUERY n'est pas concernée par ces dispositions, la route départementale n° 33 n'étant pas classée en tant que voie à grande circulation.

6.1.7 - La compatibilité du P.L.U avec la loi sur le bruit du 31 décembre 1992

Cette loi a pour objet de lutter contre le bruit. Elle prévoit que soient définis des secteurs subissant des nuisances sonores importantes dues à la présence d'une infrastructure de transport terrestre.

Sur la base de ce classement, des prescriptions techniques à appliquer lors de construction de bâtiments, sont définies afin d'atténuer l'exposition à ces nuisances. La largeur du secteur affecté par le bruit correspond à la distance comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

La commune de TROGUERY n'est pas affectée par cette loi.

6.1.8 - La compatibilité du P.L.U avec la loi d'orientation agricole du 09 juillet 1999 et complétée par la nouvelle loi d'orientation agricole n° 2006-11 du 05 janvier 2006.

Cette loi a pour objet de fixer les relations pouvant exister, en matière d'urbanisme, entre les activités agricoles et les autres types d'occupation du sol (habitat, activités...).

Elle affirme un principe de réciprocité entre les activités agricoles et les autres activités, suivant une marge de recul établie au regard du statut de l'activité agricole (installation classée, atelier soumis au règlement sanitaire départemental...).

Ces marges ont été respectées afin de préserver à la fois l'activité agricole et les habitations existantes. L'étude de P.L.U prévoit le maintien de marges de recul avec les sièges d'exploitation présents sur la commune. Ces marges de recul sont classées en zone A. En effet, les extensions urbaines proposées dans le projet P.L.U privilégient les sites au potentiel agricole moindre.

Parallèlement, les surfaces agricoles sont préservées par leur classement en zone A et Ap.

La loi d'orientation agricole du 05 janvier 2006 stipule « *qu'il peut être dérogé à la règle de réciprocité, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation* ». Cela signifie qu'une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales ».

6.1.9 - La compatibilité du P.L.U avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000

Cette loi a remplacé les Plans d'Occupation des Sols (P.O.S) par les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U), et a imposé d'élaborer au cours de l'étude du P.L.U, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) présentant le projet communal pour les années à venir.

Cette loi impose également que les zones à urbaniser (AU) présentent à leur périphérie immédiate, les réseaux ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme sur cette commune rurale du Trégor, traduit la volonté des responsables communaux, de maîtriser le développement urbain, principalement en centre bourg.

6.1.10 - La compatibilité du P.L.U avec la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003

La loi S.R.U avait prévu que le P.A.D.D serait immédiatement opposable aux autorisations d'urbanisme. La loi U.H a mis fin à cette situation. Mais l'importance du P.A.D.D n'est pas remise en cause : les orientations d'aménagement et le règlement du P.L.U doivent être cohérents avec le P.A.D.D.

La loi U.H indique également que dans les zones agricoles, le P.L.U pourra désormais désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent être transformés en habitation, dès lors que ceci ne compromet pas l'activité agricole.

6.1.11 - La compatibilité du P.L.U avec la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005

La promulgation de la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005 se fonde sur un constat général de fortes mutations du monde rural depuis une quinzaine d'années.

L'Etat, garant de la cohésion nationale et de l'équité territoriale, préserve la diversité des territoires ruraux, participe à leur valorisation économique, sociale et environnementale en définissant les principes de leur développement durable.

En matière d'aménagement du territoire, cette loi conforte et réaffirme la volonté de l'Etat de contenir l'étalement urbain, par le maintien de l'activité agricole et la préservation des paysages ruraux et agricoles.

Ces mesures en faveur de la maîtrise du développement urbain et de la sauvegarde des activités traditionnelles, ont été prises en compte dans le présent projet PLU.

Elles se traduisent par le renforcement du pôle urbain et la définition de vastes entités agricoles, naturelles et estuariennes garantes d'un développement durable du territoire de TROGUERY.

6.1.12 - La compatibilité du P.L.U avec la loi d'engagement national pour le logement dite « loi Borloo » du 13 juillet 2006

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant sur l'engagement national pour le logement, vise notamment à faciliter l'adaptation des documents d'urbanisme aux objectifs fixés en matière de logement.

Pour ce faire, plusieurs leviers en faveur de la mobilisation de la ressource foncière pour le logement et de son développement, permettent aux communes d'œuvrer pour une véritable politique cohérente en la matière.

Ainsi, comme le stipule l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme : « *Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité social* ».

Les opérations relatives à la production de logements locatifs sont une constante sur la commune de TROGUERY depuis plusieurs années, en témoigne la réalisation de la résidence des Fontaines.

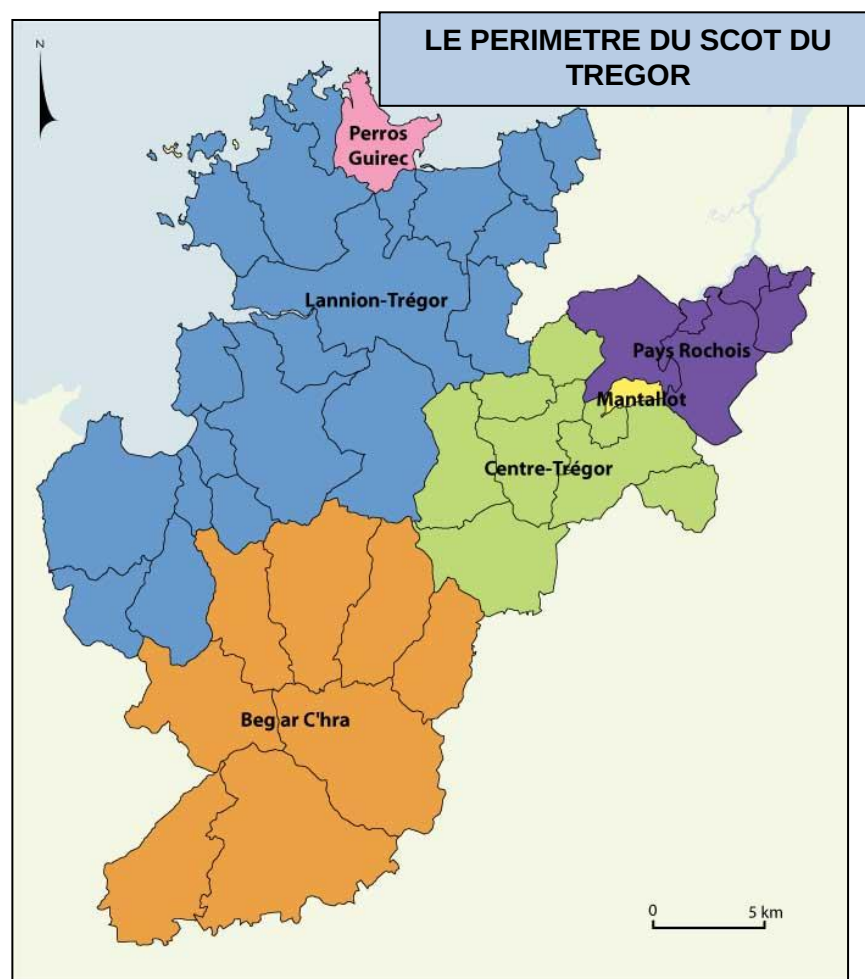
Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la collectivité n'a pas souhaité se doter d'un tel outil.

6.2 – La compatibilité du P.L.U avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor

La commune de TROGUERY est incluse dans le Schéma de Cohérence Territorial du Trégor regroupant Lannion-Trégor Agglomération, Beg-ar-C'hra, Centre Trégor, le Pays Rochois ainsi que les communes de PERROS-GUIREC et MANTALLOT.

Cet outil de planification stratégique à l'échelle du bassin de vie trégorrois répond aux objectifs suivants :

- Mettre en cohérence des politiques de l'habitat, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement et des différents documents d'organisation de l'espace ;
- Répondre aux besoins des générations présentes, en préservant les ressources dont auront besoin les générations futures ;
- Préparer un avenir ambitieux en mesurant la portée des choix dans le long terme ;
- Construire le projet en concertation avec les citoyens et les acteurs locaux.



Comme le précise l'article L.123-1-14° du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale.

6.3 – La compatibilité du P.L.U avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

La commune de TROGUERY est inscrite dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux « SAGE Argoat– Trégor– Goëlo », dont le périmètre a été validé par arrêté préfectoral du 21 mai 2008.

Couvrant 1 507 kms² pour 114 communes, ce S.A.G.E costarmoricain englobe les bassins versants du Guindy, Jaudy, le Leff et le Trieux.

A ce stade de la réflexion, la phase diagnostic est en cours de réalisation.

Comme le précise l'article L.123-1-14° du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale.

6.4 – La compatibilité du P.L.U avec le Schéma de Mise en Valeur du Trégor-Goëlo

La commune de TROGUERY appartient à l'aire du SMVM du Trégor-Goëlo arrêté le 08 février 1988 par le préfet des Côtes d'Armor et qui concerne 27 communes de Penvénan à Plouha.

Dans la mesure où le P.L.U garantit la préservation de l'ensemble de la frange estuarienne du Jaudy et définit des extensions urbaines cohérentes en continuité de l'agglomération de TROGUERY, la compatibilité avec le Schéma de Mise en Valeur de la Mer du Trégor-Goëlo est respectée.

Le S.M.V.M du Trégor-Goëlo a été approuvé le 03 décembre 2007.

6.5 – La compatibilité du P.L.U avec le décret du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation environnementale

La commune de TROGUERY est concernée par deux sites Natura 2000, il s'agit du site n°10 – Côte de Trestel à Paimpol, estuaires du Trieux et du Jaudy (Zone Spéciale de Conservation (directive habitat) et la Zone de Protection Spéciale FR5310070 « Trégor-Goëlo » (directive oiseaux).

En effet, *« font l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions prévues dans la présente section, les Plans Locaux d'Urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000 ».*

Un document d'objectifs couvrant la période 1998-2004 a été réalisé dans le cadre du présent site Natura 2000.

La présence de deux sites Natura 2000 sur la commune de TROGUERY amène par conséquent à la réalisation d'une évaluation environnementale. Cette évaluation effectuée dans le chapitre 5, ne fait pas apparaître d'incidences notables sur le site Natura 2000.

Il est à rappeler que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment pour l'environnement, dix ans au plus tard après son approbation.

6.5.1 - Analyse des incidences du PLU sur le site Natura 2000 n°10 – Côte de Trestel à Paimpol, estuaires du Trieux et du Jaudy

→Contexte général de l'étude

La directive européenne habitat, faune, flore, vise à assurer la biodiversité par la conservation des habitats, ainsi que de la faune et de la flore sauvage sur le territoire de la Communauté Européenne, en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles, ainsi que des particularités régionales et locales. Les zones Natura 2000 correspondent aux zones spéciales de conservation (ZSC) qui ont été transmises par le gouvernement français à la commission européenne en application de la directive Habitats.

« Le site expérimental du Trégor-Goëlo a été retenu pour sa très forte dominante littorale et maritime. L'objet de la Directive Habitat est le maintien des habitats naturels d'intérêt européen. Du fait de sa richesse et de sa complexité, le site n'avait pas été inventorié finement avant l'opération, en particulier sur la partie maritime (extrait du Document d'Objectifs du site Natura 2000 du Trégor-Goëlo).

→Analyse de l'état initial

S'étendant sur une superficie de 13 740 hectares, le site Natura 2000 comprenant la Côte de Trestel à la baie de Paimpol, ainsi que les estuaires du Jaudy et du Trieux, constitue un milieu littoral fragile à préserver.

Il abrite des espèces de grand intérêt patrimonial telles que le chou marin, ces derniers se développant sur des plages de galets actives et sur d'anciens rivages stabilisés.

Le site présente également la particularité d'héberger l'une des plus importantes zones à herbiers de *Zostera* Marian pour les côtes Nord françaises, principalement entre les récifs de l'archipel de Bréhat, ainsi que l'anse de Paimpol.

L'imbrication d'habitats très diversifiés permet la coexistence d'une faune et d'une flore très riche offrant un grand intérêt patrimonial. Cette richesse écologique est renforcée par la présence d'importants fonds de maërl. Au Sud de l'estuaire du Trieux, on note la présence de landes sèches et humides établies sur un dôme de grès ordovicien, tout comme l'unique station spontanée d'Arbousier. Ce panel végétal est complété par la présence d'une chênaie thermophile atlantique.

Les bassins du Trieux et du Jaudy constituent les deux plus importants sites de reproduction du saumon atlantique (espèce d'intérêt communautaire).

La présence de l'Escargot de Quimper (espèce d'intérêt communautaire), en position sub-littorale, représente un élément important de patrimonialité.

Enfin, pour la loutre d'Europe, cette portion estuarienne marque un secteur de communication entre la population du noyau principal du Centre Ouest Bretagne et la mer.

→Le site Natura 2000 sur la commune de TROGUERY

La commune de TROGUERY appartient à cette portion du site Natura 2000, caractérisée par les estuaires. En effet, ces éléments de richesse et de diversité essentiels forment de profondes échancrures Nord-Sud dans le plateau. L'influence marine y est marquée jusqu'en limite de salure des eaux, mais les quatre estuaires du Leff, du Trieux, du Jaudy et du Guindy permettent à une faune et une flore littorales de se développer.

Affectant la portion estuarienne de la commune de TROGUERY, le site Natura 2000 s'étend depuis le Moulin du Cosquer à l'Ouest, jusqu'au manoir de Kerandraou à l'Est. Parcourant des formations géomorphologiques caractéristiques de l'estuaire (baie de Kérino, baie de Sainte Anne, Baie de Kerscarbott et la baie de Guenoret...), ce site maritime présente un intérêt écologique et patrimonial certain, de par les espèces animales et végétales qu'il abrite.

La portion terrestre du territoire communal n'est pas régie par cette disposition, mais il convient néanmoins d'analyser les impacts potentiels générés par le Plan Local d'Urbanisme, du fait de la proximité du site.

Le tableau de synthèse proposé ci-dessous s'attache à définir les grandes orientations du projet communal, tout en évaluant les mesures permettant de réduire les incidences sur le site Natura 2000.

6.5.2 - Analyse des incidences du PLU sur la zone de protection spéciale FR5310070 « Trégor-Goëlo »

La commune de TROGUERY est également concernée par la zone de protection spéciale FR5310070 « Trégor-Goëlo ». Cette zone d'hivernage est essentielle pour la population de Grand Gravelot. Pour cette espèce, l'embouchure du Jaudy est au minimum une zone d'importance nationale.

La Z.P.S est une zone importante pour la nidification des Sternes en Bretagne.

Etant donné le caractère maritime de cette zone de protection spéciale, il s'agit dans le cadre de l'élaboration du P.L.U, de limiter les impacts sur les rives du Jaudy, au travers des interventions humaines.

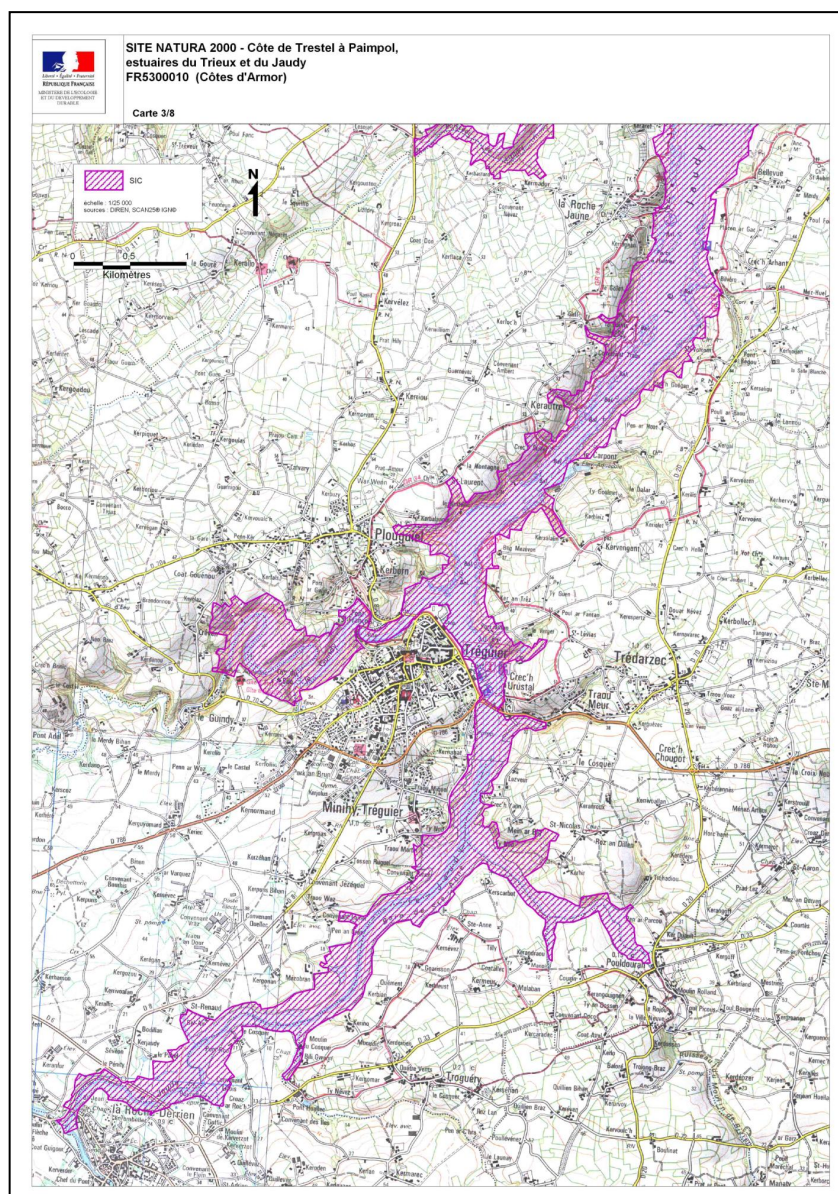
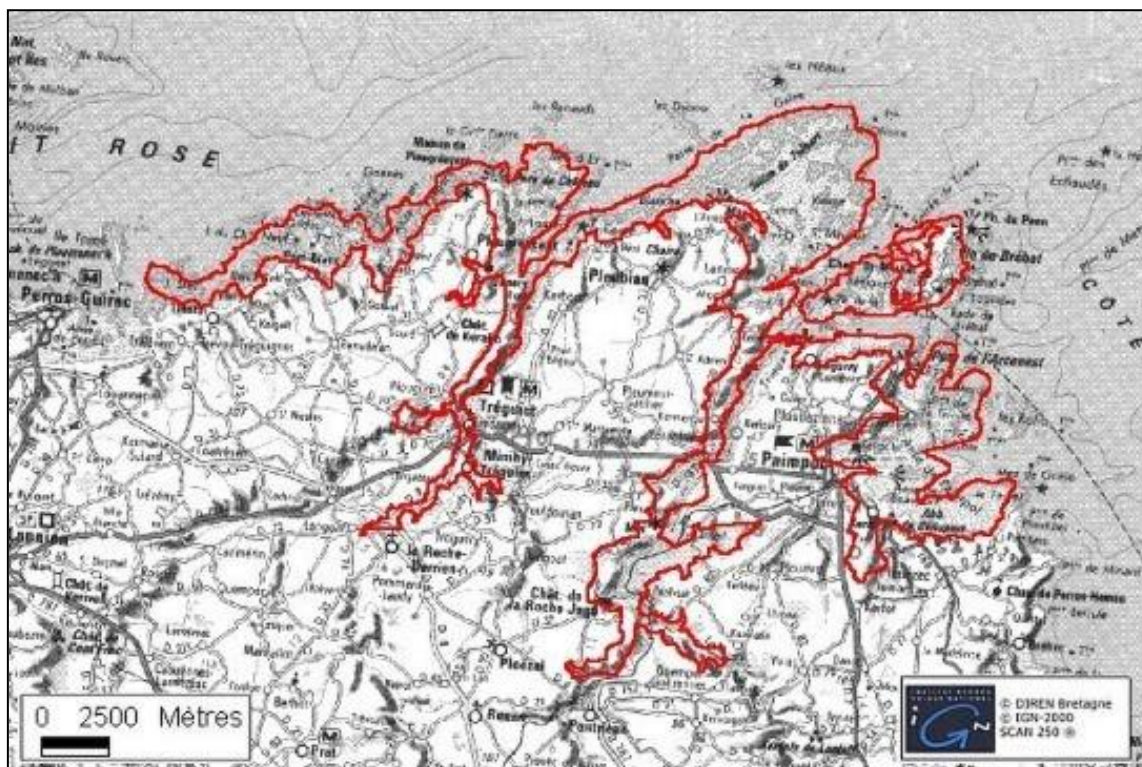
Pour ce faire, le P.L.U a clairement défini un espace remarquable classé NL, depuis la route départementale n° 33, jusqu'aux rives du Jaudy.

En outre, l'identification et la protection des éléments bocagers les plus significatifs du territoire, par le biais de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, permettent également d'assurer des abris pour certaines espèces d'oiseaux recensées dans la Z.P.S.

Installations et projets pouvant impacter sur le site Natura 2000 – Côte de Trestel à Paimpol, estuaires du Trieux et du Jaudy

Installations projets concernés	Descriptions	Zonage du P.L.U	Risques / Incidences	Mesures au P.L.U pour réduire et compenser les incidences sur le site
Renforcement de l'urbanisation en centre bourg de TROQUERY	Le projet d'aménagement et d'urbanisme consiste à renforcer l'agglomération du bourg par la mise à disposition de terrains constructibles à vocation d'habitat et d'équipements. La préservation de la forme urbaine compacte du bourg constitue une priorité en matière de développement de l'urbanisation. La fluidité du tissu urbain en matière de cheminement piétons et voies automobiles représente un enjeu fort dans la structuration du centre bourg.	Un zonage adapté a été défini en fonction de la typologie du bâti (UA et UC). Les sites à urbaniser (1AU et 2AU) devront également s'inspirer des formes urbaines traditionnelles. Cette volonté de densifier le centre bourg vise également à limiter la consommation d'espaces agricoles sur le territoire. Les extensions urbaines à vocation d'habitat représentent 6 hectares.	Augmentation du ruissellement des eaux pluviales par imperméabilisation du sol. Une réflexion devra être menée sur la mise en œuvre de dispositifs de gestion des eaux pluviales. Consommation d'espace limité par une densification urbaine en centre bourg de TROQUERY. Perte de l'identité paysagère, urbaine et architecturale du centre bourg.	Un schéma d'organisation de l'agglomération a été défini en analysant plusieurs problématiques : les transports, l'habitat, les équipements et espaces publics et enfin le volet paysages et environnement. Le parti d'aménagement retenu vise à contenir le développement urbain par une organisation concentrique à partir du cœur ancien. Cette analyse prospective se traduisant par des prescriptions particulière inscrites dans le règlement du P.L.U (parties écrites et graphiques), assure des extensions urbaines cohérentes et respectueuses de la morphologie du bourg. La prise en compte des densités et de la forme urbaine, des éléments paysagers et des liaisons, s'inscrit dans une approche environnementale de l'urbanisme.
Développement raisonné des activités agricoles	Soucieuse d'assurer la pérennité des exploitations agricoles implantées au sein du site inscrit du Jaudy, deux sites de richesses agronomiques ont été identifiés (Ap). S'inscrivant à l'interface entre la route départementale n° 33 au Sud et l'estuaire au Nord, ces deux espaces s'étendent sur une superficie de près de 60 hectares.	Un zonage spécifique Ap destiné au développement des exploitations agricoles au sein du site inscrit, a été privilégié, et ce afin de favoriser l'insertion du bâti agricole dans le site.	Risque de pollution des sols et de l'eau. Risque de pollution ponctuelle liée à des systèmes d'assainissement autonome. Incidences liées à l'impact visuel des futures constructions à usage agricole.	Des prescriptions architecturales et paysagères ont été inscrites dans le règlement permettant d'encadrer l'implantation du bâti, l'aspect extérieur des constructions et les essences végétales à privilégier. L'identification des éléments du patrimoine naturel (talus, haies) au travers de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, permet de lutter contre le ruissellement et l'érosion des sols. Cette démarche s'inscrit dans le cadre de la réhabilitation des routiers à lin à l'échelle de la communauté de communes. La mise en œuvre d'un contrat de bassin versant à l'échelle du Jaudy-Guindy-Bizien et du SAGE Argoat-Trégor-Goëlo permettra d'assurer la reconquête de la qualité de l'eau.

Création de pastillage (NH et NB) en portion rurale	La volonté de la collectivité repose dans la préservation du potentiel agricole et naturel du territoire, par un arrêt du mitage de l'espace. Cette intention se traduit par la définition d'un pôle urbain exclusif proscrivant ainsi le développement résidentiel des hameaux et de l'habitat diffus. Les habitations et bâtis de caractère implantés en portion rurale du territoire bénéficient d'un pastillage.	La délimitation de pastillage de type NH permet les extensions limitées des constructions, ainsi que le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural. Il ressort qu'aucune construction nouvelle ne peut être édifée au sein de ce pastillage.	Risque de pollution ponctuelle liée à l'assainissement autonome lors des opérations de réhabilitation du patrimoine bâti ancien.	L'article 4 permet de réglementer les dispositifs d'assainissement autonomes. L'intervention sur le patrimoine bâti de la commune permet de limiter le mitage de l'espace, tout en valorisant les hameaux de caractère (Kérino, Kerscarbot, Kerbian...).
Protection et mise en valeur de l'environnement et des paysages	Plusieurs outils permettent d'assurer une protection des entités paysagères du territoire de Troguery, et notamment la frange estuarienne : → délimitation des espaces remarquables du littoral dans le cadre d'une démarche partenariale entre la collectivité, les services de l'Etat et la profession agricole. → identification des éléments du patrimoine naturel qui participent à l'identité du territoire : circuit des routoirs à lin, hais, talus... → repérage et protection des éléments du patrimoine bâti qui contribuent à la richesse architecturale de la commune : manoir, moulin, crèche... → préservation des espaces boisés significatifs du territoire : ripisylve en lisière de l'estuaire, massif boisé de Biliguen et bosquet de pins maritimes. → Définition de vastes coulées vertes ou corridors écologiques au sein du site inscrit ainsi qu'au niveau du ruisseau du Romain. → Mise en œuvre de vastes espaces de respiration au sein du tissu urbain existant (voir orientations d'aménagement).	Définition d'espaces remarquables du littoral, par le biais d'un zonage NL couvrant 138 hectares, soit 38 % du territoire communal. Repérage des espaces boisés classés au titre du L.130-1° et L.146-6° du Code de l'Urbanisme. Identification des éléments du patrimoine naturel et bâti au titre du L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Affirmation des coulées vertes et corridors écologiques par le biais d'un zonage naturel (N), notamment la vallée du Romain.	Déprise agricole de certains fonds de vallée. Artificialisation et domestication du paysage de l'estuaire par le biais des plantations exogènes.	Création d'un règlement Ap lié au développement des exploitations agricoles au sein du site inscrit et comportant des prescriptions. - définition d'un certain nombre d'outils assurant la préservation des entités paysagères du territoire : - classement en espace boisé classé ; - classement des éléments du patrimoine au titre de la loi paysage ; - classement d'une large frange littorale en espace remarquable ; - classement en zone NBp permettant la réhabilitation du moulin de Biliguen.
Réalisation d'un système de traitement des eaux usées	La réflexion globale d'aménagement et d'urbanisme a abouti à la mise en œuvre de système d'assainissement collectif desservant le centre et le village de Pont Huallec.	Des zonages spécifiques 1AUe au Sud du bourg et NE à Pont Huallec, permettront les aménagements et l'évolution de ces équipements.		Prise en compte de la station de traitement et des nuisances éventuelles dans la réflexion d'aménagement du centre bourg, par la création d'une zone tampon entre l'édifice et les sites à vocation d'habitat. La mise en place de ces systèmes d'assainissement collectif a permis de limiter les rejets dans le milieu récepteur.



Conclusion

Les dispositions du P.L.U et les diverses mesures d'accompagnement mises en place par la collectivité devraient permettre à la commune de TROGUERY de préserver la qualité du site et assurer le développement global de la commune, notamment en maîtrisant les terrains dont elle aura besoin tant pour l'habitat, que pour la réalisation des équipements publics.

La collectivité s'est fixée des objectifs et veut se donner les moyens de les atteindre, avec le souci permanent de maintenir un équilibre entre le développement urbain de l'agglomération, la préservation des entités paysagères, notamment l'estuaire et enfin la logique économique de renforcement de l'outil de production agricole.

Pour ce faire, des choix ont été identifiés au travers de nombreuses réunions associant les élus et les administrations concernées. Ces options d'aménagement ont permis d'élaborer le document de gestion et de planification territoriale qu'est le Plan Local d'Urbanisme.