



LA FEUILLÉE

Finistère

PLAN LOCAL D'URBANISME

ÉLABORATION



Projet d'aménagement et de développement durable

Arrêté le : 17 mars 2006

Approuvé le : 06 avril 2007, modifié le 14 septembre 2007

Rendu exécutoire le : 17 novembre 2007

Siège Social Brest : 7 Rue Le Reun - 29480 LE RELECQ KERHUON - Tél : 02 98 28 13 16 - Fax : 02 98 28 30 12

Agence Saint-Brieuc : 12 Rue du Point du Jour ZA La Ville Auvray - 22590 PORDIC - Tél 02 96 58 28 74 - 02 96 58 28 15

GÉOLITT : Adresse postale - 7 Rue Le Reun - 29480 LE RELECQ KERHUON - geolitt@wanadoo.fr

Société Cécile FEREC. S.A.R.L. unipersonnelle - capital 8 000 euros - R.C.S. Brest : B 382 133 809 - NAF 742C - Siret N° 382 133 809 00030 N° TVA intracommunautaire : FR523821339809

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
AVANT-PROPOS : LE CADRE ET L'ESPRIT DE LA DÉMARCHE	2
QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?	3
LE PADD : UNE DÉMARCHE RÉGIE PAR LA LOI	4
LES GRANDES ÉTAPES DE L'ÉLABORATION	5
Le diagnostic	5
Définition des orientations d'urbanisme et d'aménagement	5
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DÉFINIES PAR LA COMMUNE	6
1. CONFORTER LA STRUCTURE URBAINE ACTUELLE DU BOURG ET DES PRINCIPAUX VILLAGES NON AGRICOLES	7
Maîtriser la croissance démographique	7
Affirmer la place prépondérante du bourg dans l'urbanisation et dans une moindre mesure de celui de Kerelcun	7
Promouvoir une gestion rigoureuse et économe de l'espace	7
Diversifier l'offre en logements	8
2. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES INDUSTRIELLES	8
créer une nouvelle zone d'activités	8
Maintenir les activités existantes	8
3. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DU TOURISME, DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET DES LOISIRS	8
Pérenniser les activités de tourisme et de loisirs	8
Améliorer le cadre de vie	9
4. ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DE L'AGRICULTURE	9
Préserver des espaces agricoles suffisamment vastes et homogènes	9
Valoriser le patrimoine bâti rural	9
5. PRESERVER LES ZONES NATURELLES ET LE PATRIMOINE COMMUNAL	10
Protéger les éléments forts du paysage	10
Protéger les boisements	10
Protéger la ressource en eau	10

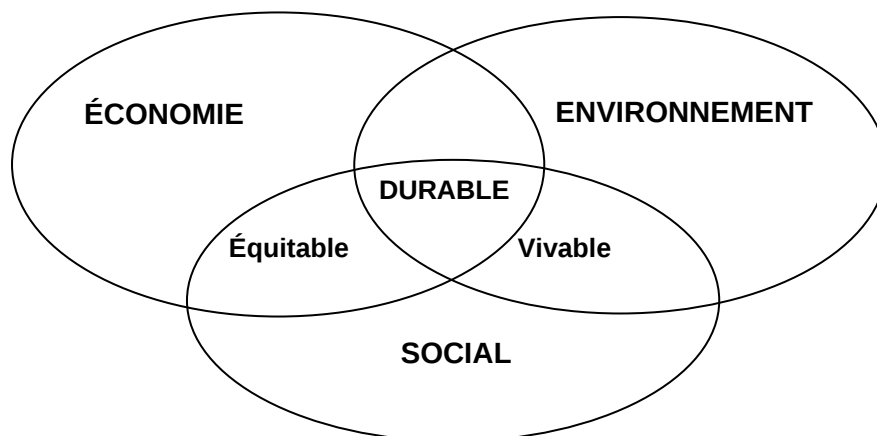
AVANT-PROPOS : LE CADRE ET L'ESPRIT DE LA DÉMARCHE

QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?

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

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

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



Ce concept de développement durable trouve son origine au Sommet de la Terre de Rio en 1992. Ce sommet résultait de la prise de conscience internationale des problèmes environnementaux planétaires : l'effet de serre, la préservation de la biodiversité, la protection des forêts ou la lutte contre la désertification. Déjà à Stockholm en 1972, 113 nations s'étaient réunies pour élaborer un plan de lutte contre certains de ces problèmes, en particulier celui des pluies acides : ces pollutions ne connaissant pas les frontières, les solutions devaient être appliquées au niveau international.

Mais entre Stockholm et Rio, la communauté internationale a pris conscience qu'on ne pouvait résoudre ces problèmes qu'en tenant compte des aspects économiques et sociaux, et pas seulement environnementaux.

LE PADD : UNE DÉMARCHE RÉGIE PAR LA LOI

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

- la première idée-force est la notion de développement durable qui implique que le développement des sociétés modernes soit spatialement économe et soucieux de l'environnement tout en permettant une solidarité entre les habitants des milieux urbains et entre les espaces urbains et ruraux ;
 - la deuxième idée-force est que l'organisation du territoire doit assurer, ou renforcer la cohésion territoriale et sociale en assurant une diversité urbaine et une mixité sociale.
- L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme (modifié par la Loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003) indique que **le projet d'aménagement et de développement définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.**
- L'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme précise les objectifs ainsi que le contenu de ce PADD :
« 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.

Dans ce cadre, il peut préciser :

1. les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
2. les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;
3. les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
4. les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
5. les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111-1-4 ;
6. les mesures de nature à assurer la préservation des paysages ».

LES GRANDES ÉTAPES DE L'ÉLABORATION

LE DIAGNOSTIC

Le diagnostic a permis de faire émerger l'enjeu majeur du PADD.

L'enjeu majeur du PADD est en effet d'élaborer une politique de développement territorial qui soit à la fois soucieuse d'efficacité économique, respectueuse de l'environnement et attentive au progrès social, les trois fondements du développement durable.

DEFINITION DES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

L'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable s'est déroulée en 5 étapes :

1. le rappel et l'explication de l'esprit de la loi SRU en matière d'aménagement et de développement durable,
2. la proposition d'axes d'aménagement et de développement élaborés à partir du diagnostic démographique, économique et environnemental de la commune sous forme d'une quinzaine de fiches actions,
3. la discussion et la définition des objectifs à court, moyen et long terme par la commission municipale chargée de l'urbanisme,
4. le débat et la validation des d'orientations générales d'urbanisme et d'aménagement relatives à chacun des trois thèmes du développement durable (environnement, économie et social), lors du conseil municipal du 26 novembre 2004.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DÉFINIES PAR LA COMMUNE

Au regard des premiers éléments de diagnostic et des différentes contraintes, tant physiques, qu'économiques ou que réglementaires, les élus de la commune ont retenu les grandes orientations générales suivantes :

1. CONFORTER LA STRUCTURE URBAINE ACTUELLE DU BOURG ET DES PRINCIPAUX VILLAGES NON AGRICOLES

MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

L'hypothèse de croissance soutenue est celle observée ces toutes dernières années (notamment avec les nombreuses demandes de terrains à construire et l'augmentation des permis de construire). Cette hypothèse prévoit un taux d'évolution annuel de 1,3%, qui se traduirait par une augmentation de l'effectif communal d'environ 80 personnes à l'horizon 2014.

Cette croissance implique la construction d'environ 5 logements par an. Les élus souhaitent ouvrir à l'urbanisation des terrains de grande dimension (superficie d'environ 1000 m²), afin de coordonner l'habitat à la vocation rurale de la commune. La surface minimale à ouvrir à la construction pour répondre à cette évolution de la population serait donc de 5 ha.

Par ailleurs, la prise en compte d'un coefficient de marché égal à 2 permettra à la commune de maîtriser le coût du foncier, en évitant la spéculation et la rétention de terrain constructible. Dans cette hypothèse, il serait donc nécessaire de trouver une dizaine d'hectares de terrain constructible (c'est-à-dire vide) pour les 10 ans à venir sur l'ensemble du territoire donc en zone Uh (Urbanisée à vocation d'habitat) et AUh (A Urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles).

La commune souhaite maintenir des possibilités de construction au sein du bourg et des principaux hameaux non agricoles, afin que ces villages puissent continuer à vivre.

AFFIRMER LA PLACE PREPONDERANTE DU BOURG DANS L'URBANISATION ET DANS UNE MOINDRE MESURE DE CELUI DE KERELCUN

- En étendant les zones urbanisées et urbanisables à court et moyen terme au Nord, au Sud et à l'Ouest de bourg.
- En proposant des extensions de l'urbanisation à l'Est et à l'Ouest du hameau de Kerelcun et à Ar C'hroaziou.

PROMOUVOIR UNE GESTION RIGOUREUSE ET ECONOME DE L'ESPACE

- En limitant les possibilités d'urbanisation dispersée.
- En mettant en place une coupure d'urbanisation entre le bourg et le hameau de Kéranhéroff.
- En autorisant quelques constructions au sein des hameaux non agricoles.

DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

- En poursuivant le programme lié au PLH actuellement en cours.
- En encourageant la réalisation de logements sociaux. L'office HLM a lancé une demande sur la communauté de communes du Yeun Elez pour réaliser une opération de logements sociaux (au Nord du bourg près du cimetière).

2. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES INDUSTRIELLES

CREER UNE NOUVELLE ZONE D'ACTIVITES

Consciente du rôle essentiel d'une zone d'activités dans le dynamisme économique de la commune (retombées économiques, création d'emplois), et soucieuse de la préservation de l'environnement, la municipalité encourage le développement d'une nouvelle zone intercommunale d'activités, selon la charte Qualiparc Bretagne, à Croas an Herry.

L'orientation de la future zone d'activités sera plutôt de type artisanal, afin de favoriser le tourisme industriel.

Le projet prévoit 2 tranches, à court et à long terme. La première tranche prévoit l'ouverture de 3,7 ha de terrain pour l'installation d'activités et d'industries, la deuxième tranche dispose quant à elle d'une réserve de 8 ha.

MAINTENIR LES ACTIVITES EXISTANTES

Pour conforter les activités déjà en place, la commune souhaite créer un zonage réservé aux activités industrielles, artisanales, de services ou commerciales incompatibles avec le voisinage de l'habitat au Nord du bourg, autour (garage et casse), à Menez Guen (méallerie) et Keranhéroff (transporteur).

3. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DU TOURISME, DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET DES LOISIRS

PERENNISER LES ACTIVITES DE TOURISME ET DE LOISIRS

- En confortant les équipements sportifs existants, par la mise en place d'un zonage spécifique,
- En prévoyant la place nécessaire autour du pôle de loisirs pour une éventuelle extension,
- En permettant l'extension des équipements publics existants
- En mettant en valeur le patrimoine communal par la création de sentiers de randonnée balisés.

Au niveau des équipements de loisirs, le seul besoin exprimé actuellement est l'extension de la salle des fêtes, voire la mise en place d'une salle multiplexe en arrière de l'actuelle mairie – école.

AMELIORER LE CADRE DE VIE

- En poursuivant les opérations d'enterrement des réseaux dans le but d'améliorer le paysage, la commune de La Feuillée se situant dans le périmètre du site classé des Monts d'Arrée.
- En prévoyant un aménagement sécuritaire de la traversée de la RD 36 pour les véhicules et pour les piétons, en partenariat avec le Conseil Général du Finistère.

4. ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DE L'AGRICULTURE

PRESERVER DES ESPACES AGRICOLES SUFFISAMMENT VASTES ET HOMOGENES

L'agriculture a une grande importance au niveau des paysages mais également en tant qu'activité économique. Les terres agricoles, doivent donc être préservées comme outil de cette activité de polyculture élevage.

Cependant, le nombre d'exploitations professionnelles a diminué et il ne reste que 27 exploitations en activité en 2004. La commune veut favoriser le maintien des exploitations, en tant qu'activité économique importante de la commune et activité d'entretien du paysage.

Les différents moyens de protection à mettre en place sur le territoire de La Feuillée sont :

- La limitation du développement de l'urbanisation dans la zone agricole,
- l'inscription en zone « A » (Agricole) des terres, des bâtiments agricoles et également des habitations des agriculteurs.

Dans les hameaux mixtes, où cohabitent agriculteurs et non agriculteurs, seules les habitations existantes sont susceptibles de pouvoir évoluer (extension limitée, garages, etc). En revanche, les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles ne sont pas autorisés à proximité des exploitations, tant qu'elles sont en activité. L'introduction de nouveaux tiers à proximité des exploitations agricoles pourrait en effet gêner leur développement économique.

VALORISER LE PATRIMOINE BATI RURAL

L'étude paysagère réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU a permis d'identifier et de localiser les éléments du patrimoine architectural communal.

Le maintien du petit patrimoine local et du patrimoine bâti s'effectuera par le biais de différents moyens en :

- identifiant et en protégeant un certain nombre d'éléments, importants pour le patrimoine local, au titre de la loi Paysage.

- protégeant le patrimoine archéologique, particulièrement riche sur la commune de La Feuillée, notamment par la prise en compte de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).
- permettant le changement de destination de certains bâtiments non agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial par la mise en place d'un zonage spécifique.

5. PRESERVER LES ZONES NATURELLES ET LE PATRIMOINE COMMUNAL

PROTEGER LES ELEMENTS FORTS DU PAYSAGE

- En plaçant en zonage « N » les éléments forts du paysage, notamment les vallées, les zones humides, les landes, les tourbières et plus généralement les paysages liés aux Monts d'Arrée.
- En tenant compte des zones de protection existantes (Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique, Tourbières...) dans la mise en place des zones naturelles dans le cadre du règlement graphique du PLU.

PROTEGER LES BOISEMENTS

- En classant en Espaces Boisés Classés (EBC) ou au titre de la loi paysage les boisements les plus intéressants ou significatifs, quelque soit leur taille ; le classement en EBC permet de les protéger de tout défrichement, tout en autorisant les coupes d'entretien et en obligeant la replantation. Ces boisements les plus significatifs sont répertoriés sur la carte du patrimoine paysager.

PROTEGER LA RESSOURCE EN EAU

- En prenant en compte les périmètres de protection de captages d'eau, en particulier pour les captages destinés à l'alimentation en eau potable : captages du Roc'h Tredudon et de Kerruck, captage du Bichourel, sources de Litz et de Roc'h ar Feunteun.
- En poursuivant la lutte contre les sources de pollution dans les domaines de l'assainissement (prise en compte des possibilités d'assainissement dans la localisation des futures zones d'urbanisation...), de la gestion des eaux pluviales (limitation de l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement, mise en œuvre de mesures de gestion intégrées pour la récupération et le traitement des eaux...).

LA FEUILLEE

**SCHEMA DE SYNTHES
DES GRANDES
ORIENTATIONS DU PADD**

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

**CONFORTER LA STRUCTURE URBAINE
ACTUELLE DU BOURG ET DES PRINCIPAUX
VILLAGES NON AGRICOLES**

- Maintenir des possibilités de constructions
- Accueillir de nouvelles constructions au bourg et à Kerelcun
- Progression de l'extension de l'urbanisation

**FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES
ACTIVITES INDUSTRIELLES ET CREER UNE
ZONE D'ACTIVITES**

- Créer une nouvelle zone d'activités intercommunautaire de qualité à Croas an Herry
- Maintenir les entreprises existantes

**FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DU
TOURISME, DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET
DES LOISIRS**

- Equiper sportif, camping
- Extension des équipements publics existants
- Prévoir un aménagement sécuritaire de la traversée de la RD 764

**ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DE
L'AGRICULTURE**

- Préserver des espaces agricoles suffisamment vastes et homogènes
- Valoriser le patrimoine bâti rural

**PRESERVER LES ZONES NATURELLES ET LE
PATRIMOINE COMMUNAL**

- Protéger les vallées et le paysage lié aux Monts d'Arrée
- Protéger les boisements
- Valoriser le patrimoine bâti et naturel

Maintenir une coupure d'urbanisation entre le bourg et Kéranhéroff

Préserver la ressource en eau potable

AXES ROUTIERS STRUCTURANTS

RD 764, RD 785, RD36

