
PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION ALLEGEE N°1

Ville de Locronan
Kêr Lokorn



Département du Finistère

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Arrêté par DCM le : 12 octobre 2016

Approuvé par DCM le : 04 avril 2017



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
AVANT PROPOS	2
QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?	3
LE PADD : UNE DÉMARCHE RÉGIE PAR LA LOI	4
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DEFINIES PAR LA COMMUNE	5
1. ATTIRER DE NOUVEAUX HABITANTS ET ETABLIR UN CADRE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION	7
2. PRESERVER LE PATRIMOINE COMMUNAL	10
3. MAINTENIR ET DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL	12

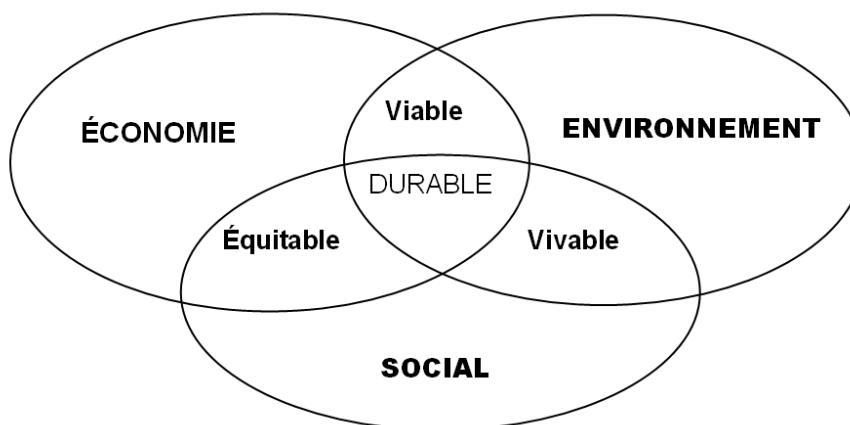
AVANT PROPOS

QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?

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

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

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



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 du 2 juillet 2003) indique que les Plans Locaux d'Urbanisme comportent « un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ».

Le débat et la validation des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement a pris place lors des conseils municipaux du 23 juin 2006 et du 03 novembre 2009.

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

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DEFINIES PAR LA COMMUNE

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

1. ATTIRER DE NOUVEAUX HABITANTS ET ETABLIR UN CADRE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

2. PRESERVER LE PATRIMOINE COMMUNAL

3. MAINTENIR ET DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

1. ATTIRER DE NOUVEAUX HABITANTS ET ETABLIR UN CADRE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

En 2009, Locronan compte environ 800 habitants. La population stagne, voir baisse, depuis quelques années. La vie économique et sociale est en perte de vitesse : écoles, commerces, services, équipements, ...

Le souhait des élus est de mettre en œuvre tous les moyens de manière à maintenir l'attractivité de la commune et à satisfaire les demandes des familles candidates à la construction. Ces demandes sont nombreuses, mais l'offre est limitée aujourd'hui en l'absence de document d'urbanisme et ne correspond pas ou peu aux attentes des acheteurs.

A travers le PLU, la municipalité entend favoriser le maintien et le développement des écoles, de la poste, des commerces à l'année et, plus globalement d'une vie à Locronan en dehors de la saison touristique.

■ Renforcer l'attractivité résidentielle de la commune

Les élus souhaitent accueillir de nouveaux habitants. L'option retenue est un accroissement de la population permettant à la commune d'atteindre environ 1000 d'habitants à l'horizon 2019.

$$\begin{array}{lcl} 2009 = 800 \text{ habitants} & & 2019 = 1000 \text{ habitants} \\ \Rightarrow & + & 200 \text{ habitants en 10 ans} \end{array}$$

L'accueil de ces nouveaux habitants est souhaitable pour la vie économique et sociale de la commune et, de plus, réaliste en terme de capacité d'équipements, de réseaux, ... Par ailleurs, la municipalité est prête à accompagner cette augmentation de population avec des investissements à court et moyen terme : amélioration de la station d'épuration et agrandissement du réseau d'assainissement collectif, amélioration du cadre de vie des habitants par la création et l'entretien de chemins piétons, de bandes cyclables, la rénovation des salles municipales vétustes...

■ Afficher une offre pour la construction résidentielle, en cohérence avec le développement souhaité de la population

La commune de Locronan ne peut pas se contenter du parc de logements existants, qui présente certes des possibilités de reconversions et de rénovations, pour attirer de nouveaux habitants. Pour cela, il faut donc trouver de nouveaux terrains susceptibles d'accueillir des nouvelles constructions.

Pour répondre à l'objectif + 200 habitants en 10 ans. Il faut prévoir la construction de 80 logements, en prenant un taux moyen d'occupation des logements de 2,5 personnes.

Une production de 80 logements en 10 ans oblige à proposer une offre de terrains à bâtir entre 6 et 7 hectares, en prenant une surface moyenne de lot constructible de 800 m².

Afin d'éviter les blocages fonciers et de tenir compte du phénomène de « desserrement » des ménages, la commune envisage de prendre une petite marge de manœuvre et de proposer un peu plus de surfaces à la construction: **environ 10 hectares**.

Dans le but de **pratiquer une politique de gestion économe de l'espace** et **d'assurer un développement progressif de l'urbanisation**, la commune a inscrit des **zones constructibles immédiatement** (1AU) et des **zones constructibles à moyen terme** (zones 2AU). D'ailleurs, les zones 2AU représentent une surface plus importante que les zones 1AU.

Afin de répondre aux enjeux de **mixité sociale** et d'accueillir toutes les catégories de population, la commune compte **imposer un nombre de logements sociaux à réaliser sur les futures opérations**, qu'elles soient privées ou publiques, à partir d'un certain seuil de logements créés.

En parallèle, la commune **souhaite participer à l'aménagement de son territoire**, en se dotant d'outils, tels que le Droit de Préemption Urbain, ... ou en acquérant progressivement des terrains.

■ **Proposer une offre urbaine variée qui correspond aux attentes des candidats à la construction**

→ **Densifier et développer d'une façon limitée l'urbanisation du Bourg**

La commune a choisi **de densifier et de développer à la marge la structure urbaine du Bourg**, principal pôle urbanisé de la commune. Les extensions urbaines se feront essentiellement à l'intérieur de la rocade, délimitée par la RD 63 et par la RD 7 et surtout en direction du Nord et de l'Ouest, le Sud et l'Est étant contraint par le relief et le site inscrit de la Montagne de Locronan.

L'avantage de ce choix réside dans les faits suivants : limitation de l'étalement urbain qui dégrade la qualité des espaces naturels et qui mite l'espace rural, limitation des déplacements, proximité avec les équipements communaux, ... Néanmoins, étant donné les contraintes liées au relief, à la qualité du site et au souci de préservation du patrimoine bâti de Locronan, l'extension de l'urbanisation du Bourg est limitée.

→ **Prévoir la réalisation d'un projet d'éco - quartier aux portes du Bourg, en direction du bois du Névet**

Les élus souhaitent **inscrire le développement de l'urbanisation de Locronan dans une démarche respectueuse de l'environnement, d'une façon générale et, de mettre en place les conditions pour la réalisation d'un projet d'éco-quartier, d'une façon spécifique**. Les élus ont choisi, pour la réalisation d'un éco-quartier, la route du bois du Névet pour les raisons suivantes :

- des terrains attractifs par leur configuration et leur localisation dans un site agréable
- l'absence d'exploitation agricole dans le secteur
- la proximité avec le centre-Bourg qui permet de développer les circulations douces et limiter l'usage de la voiture
- la sécurité de la desserte et des accès, sans traversée directe de la déviation. L'accès depuis le centre-Bourg s'effectue par un pont qui enjambe la rocade.

- la densification des constructions là où il existe déjà des aménagements urbains (réseaux, ...)
- espace situé en dehors des périmètres de protection liés aux « Monuments Historiques » et donc présentant moins de sensibilité vis-à-vis du patrimoine bâti

→ **Conforter le pôle d'urbanisation secondaire de Rodou Huella**

Au-delà de l'offre au Bourg, la commune souhaite **renforcer l'urbanisation du hameau de Rodou Huella dans l'espace rural, qui présente le statut de pôle résidentiel secondaire et qui offre une bonne possibilité de développement.**

→ **Développer, à la marge, les autres pôles résidentiels secondaires**

Il s'agit de les **densifier et également d'offrir, à la marge, quelques possibilités de construction**, dans la mesure où ces dernières ne nuisent pas à l'activité agricole et à la qualité des milieux.

→ **Permettre l'évolution du bâti existant dans l'espace rural**

Dans les hameaux plus restreints ou pour l'habitat individuel dispersé dans l'espace rural, les constructions neuves ne sont pas autorisées. En revanche, le bâti existant peut évoluer. Des extensions, des rénovations et, selon la présence ou l'absence d'une activité agricole, des changements de destination sont possibles. L'objectif est de favoriser la valorisation du bâti existant, plus que la construction dans la zone rurale de Locronan.

2. PRESERVER LE PATRIMOINE COMMUNAL

■ Conserver la qualité et la richesse du patrimoine bâti du Bourg de Locronan

Soucieuse d'affirmer le caractère patrimonial de la cité de Locronan, la municipalité désire garantir la **qualité du paysage urbain et l'intérêt architectural du centre historique**. Pour cela, des prescriptions et des recommandations architecturales et paysagères ont été formalisées, dans le règlement du PLU, pour les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial situés dans le Bourg. Ces prescriptions et recommandations sont amenées à être précisées à terme dans une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

En parallèle, afin de conserver une urbanisation de qualité, une attention particulière sera portée sur l'aménagement (accès, liaisons douces, espaces publics,...) et sur l'aspect (types de clôture, architectures, mesures paysagères,...) des futures zones constructibles au Bourg, plus particulièrement.

En outre, la commune désire protéger, au titre de la Loi Paysage (L.123.1.5 7° du code de l'urbanisme), les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti rural et du « petit » patrimoine à l'échelle communale, qui demeurent non protégés à ce jour.

■ Protéger les paysages et les espaces naturels

Locronan veut protéger et mettre en valeur son patrimoine naturel. Il s'agit de pérenniser l'identité communale et de préserver l'environnement en :

- **préservant les principaux espaces naturels de la commune : les espaces naturels humides** (vallées, vallons, prairies humides, ...), **les principaux bois** dont le bois du Névet **et la Montagne de Locronan** (par ailleurs, site inscrit) de toute nouvelle construction, par un classement en zone naturelle
- **maintenant « un écrin de verdure » aux abords et dans le Bourg de Locronan**. L'objectif est également de conserver des perspectives de qualité sur le patrimoine bâti.
- **protégeant les boisements présentant un fort intérêt écologique et paysager de tous défrichements**, en les classant en Espaces Boisés Classés (L. 130.1. du code de l'urbanisme)
- **préservant les anciens chemins creux** et notamment les chemins empruntés lors de la Troménie
- **conservant la trame de talus végétaux ou empierrés**, par un classement, au titre de la Loi Paysage

■ Protéger la ressource en eau

La commune souhaite veiller à l'utilisation de la ressource en eau et notamment à celle de l'eau potable. **En conséquence, le périmètre de protection de captage d'eau potable, à savoir le captage de Kervavarn, a été pris en compte dans le PLU.**

Par ailleurs, **la commune veut contribuer à l'améliorer la qualité de l'eau**. Pour cela, il s'agit entre autre de conserver la trame bocagère existante, de maintenir les milieux humides en zone naturelle, de prévoir des travaux pour l'amélioration des eaux usées (possibilités d'extension de la station), de prendre en compte l'aptitude des sols à l'assainissement autonome et de mettre en place une gestion efficace des eaux pluviales (privilégier l'infiltration, gestion alternative, dispositifs d'économie d'eau, ...)

■ **Créer une voie verte : liaison Bourg -Bois du Névet**

L'idée est de **donner plus de place aux circulations douces entre le bois du Névet**, espace naturel important et remarquable **et le Bourg**, pôle de vie principal de la commune possédant un fort intérêt patrimonial. Ainsi, les futurs projets de constructions situés sur cet axe (le projet d'éco-quartier notamment) bénéficieront d'une liaison douce efficace vers le Bourg.

3. MAINTENIR ET DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

■ Pérenniser l'activité agricole

L'agriculture constitue l'une des activités économiques présente sur la commune, même si le nombre d'exploitations ne cesse de baisser. La commune veut favoriser le maintien des exploitations et permettre l'évolution de l'activité agricole, dans le strict respect de la protection de l'environnement et avec objectif de réduire les rejets favorisant la prolifération des algues vertes. Les différents moyens de pérenniser l'agriculture sur le territoire de Locronan ont été envisagés comme suit :

- la limitation du développement de l'urbanisation, afin « d'empiéter » le moins possible sur les terres agricoles
- 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, ...). 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.

■ Maintenir la vie sociale et commerciale du Bourg

La commune souhaite garantir une dynamique de vie à l'échelle communale et notamment à l'échelle du Bourg et maintenir, voir renforcer, les commerces et les services de proximité.

■ Développer les structures et les aménagements touristiques

La commune souhaite accompagner le développement des activités touristiques. Il s'agit, entre autre, de permettre aux principales structures d'hébergements touristiques (le camping, les hôtels,...) d'évoluer et également de favoriser la création de chambres d'hôtes ou de gîtes, en autorisant la réhabilitation du bâti. De plus, la commune se réserve la possibilité de faire des aménagements pour favoriser l'attractivité touristique de la commune : aménagement de parkings, fleurissement, organisation de la circulation, ...

L O C R O N A N

**SCHEMA DE SYNTHESE
DU PADD**

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

**ATTIRER DE NOUVEAUX HABITANTS ET ETABLIR
UN CADRE POUR LE DEVELOPPEMENT DE
L'URBANISATION**

- Au Bourg :
- densifier le tissu urbain existant
 - développer l'urbanisation à la marge
 - Prévoir la création d'un éco-quartier
 - Conforter le pôle d'urbanisation secondaire de Rodou Huella
 - Développer, à la marge, les autres pôles résidentiels secondaires
 - Permettre l'évolution du bâti existant dans l'espace rural

PRESERVER LE PATRIMOINE COMMUNAL

- Préserver les espaces naturels remarquables de toute construction, (Montagne de Locronan, bois du Névet, vallées, zones humides,...)
- Maintenir " un écrin de verdure " aux abords et dans le Bourg
- Protéger les boisements d'intérêt écologique et paysager de tout défrichement
- Améliorer la qualité des eaux en :
 - protégeant le captage d'eau potable de Kervavarn
 - prévoyant des possibilités d'amélioration de la station d'épuration
- Créer une voie verte vers le Bourg

**MAINTENIR ET DEVELOPPER LE TISSU
ECONOMIQUE LOCAL**

- Conserver une économie agricole et favoriser le maintien des sites d'exploitation
- Permettre l'évolution des principales structures d'accueil touristique
- Prévoir des aménagements liés à la fréquentation
- Axes structurants

