



MOTREFF

PLAN LOCAL D'URBANISME

ÉLABORATION



Projet d'aménagement et de développement durable

Finistère

Arrêté le : 25 février 2005
Approuvé le : 24 janvier 2006
Rendu exécutoire le : 05 avril 2006

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 - 22580 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 Coète FERFC, S.A.R.L. unipersonnelle - capital 6 000 euros - R.C.S. Brest : B 382 133 809 - NAF 742C - Siret N° 382 133 809 00030 N° TVA intracommunautaire : FR523821335809

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
AVANT-PROPOS	2
QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?	3
1. LE PADD : UNE DÉMARCHÉ RÉGIE PAR LA LOI	4
PARTIE 2 :	5
LES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT	5
1. PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE ET LES ESPACES NATURELS	6
1.1. LA PROTECTION DES VALLEES BOISEES	6
1.2. LA PROTECTION DES PAYSAGES AGRICOLES	6
2. PROTÉGER LA RESSOURCE EN EAU	7
2.1. L'AMELIORATION DE L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES	7
2.2. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES	7
2.3. LA PROTECTION DU BASSIN VERSANT	8
3. METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI ET LE CADRE DE VIE	8
3.1. LA PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PETIT PATRIMOINE BATI	8
3.2. LA POURSUITE DU TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS DU CENTRE BOURG	8
3.3. LA MISE EN VALEUR DES HAMEAUX	9
4. DYNAMISER LE TISSU ECONOMIQUE DE LA COMMUNE	9
4.1. L'ACCUEIL DES ACTIVITES ARTISANALES ET COMMERCIALES	9
4.2. LE MAINTIEN DE L'ACTIVITE AGRICOLE	9
5. PERMETTRE UNE URBANISATION ECONOMIQUE ET EQUILIBREE	10
5.1. LE CHOIX D'UNE CROISSANCE MODEREE	10
5.2. LE CHOIX DE NOUVELLES ZONES URBAINES EN CONTINUTE AVEC L'EXISTANT	10
5.3. LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS	11

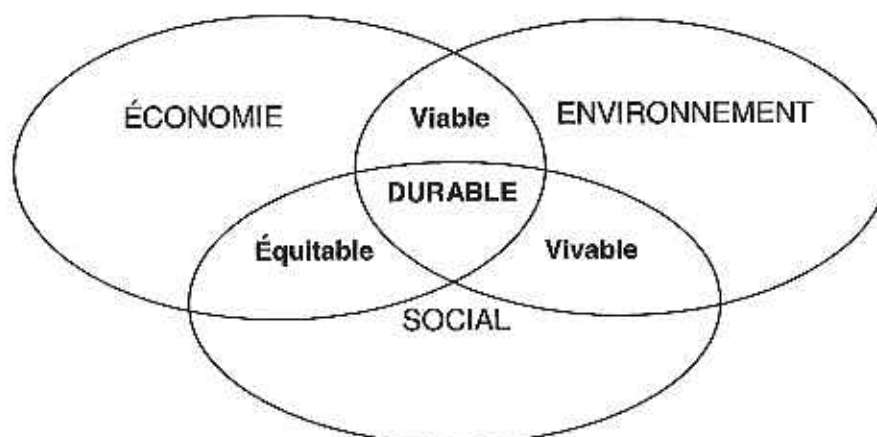
AVANT-PROPOS

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.



1. 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 du conseil municipal du 27 février 2004.

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

PARTIE 2 : LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

1. PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE ET LES ESPACES NATURELS

La commune de Motreff abrite sur les limites nord et sud de son territoire, des espaces naturels intéressants pour leur faune et leur flore protégées : au nord, le canal de Nantes à Brest, au sud, la vallée de l'Aulne, la tourbière de Kerhuel (Gouloudic), et la tourbière du Pouloudu. Cependant, la commune possède d'autres milieux naturels non protégés ou recensés (au titre des ZNIEFF, de Natura 2000), qui mériteraient d'être préservés, aussi bien pour leur valeur paysagère qu'écologique.

Ce patrimoine, il s'agit de le préserver pour les années à venir, mais aussi pour aujourd'hui, pour ses valeurs intrinsèques mais également afin d'accueillir les nouveaux habitants dans un cadre de vie agréable.

1.1. LA PROTECTION DES VALLEES BOISEES

La commune de Motreff est limitée au Nord par l'ancien Canal de Nantes à Brest, à l'Ouest par le ruisseau de Goaranvec, au Sud par le ruisseau de St-Conogan.

Elle est traversée par le ruisseau de Sterlenn suivant une orientation Nord-Ouest / Sud-Est.

Les boisements sont encore importants, mais des déboisements ont été observés récemment : les parcelles ainsi en friche sont maintenant utilisées pour la culture intensive, notamment autour du ruisseau du Sterlenn. Les fonds de vallée s'accompagnent de prairies présentant des types de végétation de **zones humides**, qui sont des lieux de repos et de nidification pour de nombreuses espèces d'oiseaux. Les animaux se réfugient également dans ces zones qui sont moins touchées par l'utilisation des intrants agricoles.

⇒ Moyens de protection des vallées boisées :

- ⇒ Interdiction de la construction, des affouillements et exhaussements dans les vallées et les vallons.
- ⇒ Protection du caractère boisé de ces vallées.

⇒ Moyens de mise en valeur :

La vallée du Sterlenn sera mise en valeur par la création d'un sentier de randonnée et d'un parcours de santé. Une zone NL, zone naturelle à vocation de loisirs permettra les aménagements légers : sentiers piétons, installation de tables pique-nique, etc.

1.2. LA PROTECTION DES PAYSAGES AGRICOLES

L'activité agricole est encore une activité économique très importante sur la commune, marquant fortement le paysage par l'occupation des sols : prairies, terres labourées, parcelles plantées qui composent une mosaïque de couleurs et de textures, mais également par la présence des bâtiments d'élevages hors-sols et des silos.

L'intensification de l'agriculture a ainsi transformé les paysages, et certains secteurs ont vu le maillage bocager diminuer très fortement. Cependant tous les talus plantés ou haies n'ont pas disparus. Il subsiste de très beaux alignements de chênes qu'il convient de préserver afin de conserver les paysages agricoles traditionnels bretons, notamment :

- route de Trévarec,
- route du moulin Bronolo,

- dans les fonds de vallée.

L'agriculture est protégée, par une protection des terres agricoles et une urbanisation essentiellement concentrée sur le bourg.

☞ Moyens de protection :

- ⇒ L'inscription en zone A (Agricole) des terres agricoles y interdit tout développement de l'urbanisation.
- ⇒ Le logement de l'agriculteur est désormais considéré comme un « logement de fonction » : l'agriculteur doit construire dans un rayon de 100 mètres de son siège d'exploitation, ou construire dans un hameau ou au bourg.
- ⇒ Le règlement de la zone A oblige à assurer une insertion des bâtiments agricoles dans le paysage.
- ⇒ La protection des haies et talus les plus significatifs en matière de paysage, comme par exemple :
 - Les talus le long des voies communales,
 - Les talus le long des sentiers de randonnée,
 - Les arbres « remarquables »

2. PROTEGER LA RESSOURCE EN EAU

La commune connaît des problèmes de pollution des eaux, notamment sur le ruisseau de Pennajeun, qui se déverse dans l'Aulne. En revanche, la qualité de l'eau potable (captages de St Leuffroy et Kerret) est très bonne.

L'amélioration de la qualité de l'eau est un enjeu majeur de ce siècle, notamment en Bretagne. La commune s'investit dans l'amélioration de la qualité de l'eau, en traitant ses rejets et en veillant à protéger le bassin versant.

2.1. L'AMELIORATION DE L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'étude de zonage d'assainissement a permis de faire le point sur l'existant et sur les travaux à prévoir. Il a été fait le choix d'un assainissement collectif sur le bourg et individuel dans les hameaux. Les habitations doivent mettre leur installation individuelle aux normes.

☞ Moyens de cette amélioration

- ⇒ Définition des zones U et AU sur les seules zones aptes à l'assainissement individuel ou collectif. Dans le bourg, les zones pourront être reliées au réseau collectif.

2.2. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Il existe un réseau d'eaux pluviales au bourg, mais également des points sensibles sur la commune : par exemple, à l'étang.

☞ Moyens de cette amélioration

- ⇒ Le règlement des zones U et AU oblige à traiter les eaux pluviales sur la parcelle

2.3. LA PROTECTION DU BASSIN VERSANT

Le maillage bocager constitue un milieu écologique riche, par son rôle d'habitat pour de nombreuses espèces, mais également dans la lutte contre l'érosion et les ruissellements. Or ce maillage a été considérablement amoindri sur la commune par les arasements du au remembrement. Les champs ouverts, ne peuvent retenir les eaux de ruissellement, et les pratiques culturales accentuent les phénomènes d'érosion (culture dans le sens de la pente).

⇒ Moyens de protection

- ⇒ Protection sur les haies et talus les plus significatifs en matière de lutte contre les ruissellements.
- ⇒ Interdiction de la construction, des affouillements, exhaussements et drainage dans les vallées et les vallons.
- ⇒ Protection stricte de la tourbière de Liors Margot.

3. METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI ET LE CADRE DE VIE

3.1. LA PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PETIT PATRIMOINE BATI

La commune est riche d'un « petit » patrimoine : les manoirs, de belles fermes du 18^{ème} siècle en majorité rénovées, ou encore les éléments témoins de la vie quotidienne comme les fours à pain, les lavoirs et fontaines, les chapelles, croix et calvaires et encore l'Eglise St Pierre. Sans oublier le patrimoine archéologique, dont l'allée couverte de Kervonlédic et la motte castrale de Kergorlay (14^{ème} siècle) sont les seules à bénéficier d'une protection au titre des Monuments Historiques.

⇒ Moyens de protection

- ⇒ Ce « petit » patrimoine a été recensé et bénéficie d'une protection au titre de la loi Paysage.

Les éléments répertoriés à préserver au titre de la loi Paysage relèvent des Installations et Travaux Divers. Toute action qui met en péril leur pérennité doit être préalablement soumise à l'autorisation du maire.

3.2. LA POURSUITE DU TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS DU CENTRE BOURG

La place de l'Eglise et de la mairie a bénéficié d'un traitement de l'espace mettant en valeur le centre bourg : traitement de la voirie, mobilier urbain, effacement des réseaux aériens. Un nouveau lotissement de 4 logements vient compléter les dents creuses et donner de l'épaisseur au centre bourg.

⇒ Moyens de mise en valeur

- ⇒ Protection de la forme ancienne du bourg en permettant une implantation des maisons à l'alignement.
- ⇒ Compléter les dents creuses à classant les terrains en continuité directe du bourg en zone constructible.

- ⇒ L'effacement des réseaux dans les zones AU (à urbaniser) est inscrit dans le règlement de Plan Local d'Urbanisme.

3.3. LA MISE EN VALEUR DES HAMEAUX

Les anciens hameaux agricoles ou les hameaux toujours en activité présentent un bâti ancien intéressant, certaines fermes datant du 19^{ème} siècle. Parmi les hameaux les plus intéressants, peuvent être cités : Trévourec, Kergorlay, Pennayeun, Keriven, Lescoat, Lescleden. Il s'agit de préserver ce patrimoine et en permettant également sa réhabilitation.

⇒ Moyens de mise en valeur

- ⇒ Un zonage Nh ou Nr sur le bâti situé en zone Agricole permet notamment les rénovations et changements de destination du bâti d'intérêt architectural et patrimonial.
- ⇒ L'effacement des réseaux dans les zones AU (à urbaniser) est inscrit dans le règlement de Plan Local d'Urbanisme.
- ⇒ La protection du petit patrimoine de ces hameaux, contribue à leur mise en valeur.
- ⇒ Le règlement d'urbanisme des zones U ou Nh sur les hameaux réglemente notamment les clôtures pour assurer une bonne insertion du bâti dans l'environnement.

4. DYNAMISER LE TISSU ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

4.1. L'ACCUEIL DES ACTIVITES ARTISANALES ET COMMERCIALES

La zone d'activités de la butte du Cheval permet d'accueillir pour l'instant une seule entreprise. Les élus souhaitent pouvoir accueillir d'autres activités, tout en tenant compte des spécificités de la zone : aptitude moyenne des sols à l'assainissement individuel, route départementale à grande circulation qui impose un recul minimum (loi Barnier). Une gestion qualitative de la zone à travers le règlement du Plan Local d'Urbanisme est donc indispensable.

⇒ Moyens de création qualitative de la zone

- ⇒ Le règlement de la zone permet de gérer la vocation de la zone : définition d'une simple vocation d'entrepôt de matières non polluantes, au vu des difficultés de traitement des eaux usées.
- ⇒ Le règlement et les orientations d'aménagement de la zone permettent une gestion qualitative de la zone.

4.2. LE MAINTIEN DE L'ACTIVITE AGRICOLE

L'agriculture a une grande importance au niveau des paysages mais également en tant qu'activité économique. Cependant, la tendance est à la diminution du nombre d'exploitations (et d'exploitants) et à l'augmentation de leur superficie : seules une vingtaine d'exploitations se comptent aujourd'hui contre 80

il y a 20 ans. Les terres agricoles, doivent cependant être préservées comme outil de cette activité de polyculture élevage.

⇒ Moyens de protection

- ⇒ L'inscription en zone A (Agricole) des terres agricoles au règlement du Plan Local d'Urbanisme, interdit tout développement de l'urbanisation.
- ⇒ Seuls certains hameaux non agricoles sont ouverts à l'urbanisation : Trevourec, Moulin Provost, Treveler, Le Brugou, Lanesval, Luzuverien, Moulin neuf, Kerhuel, la Montagne.

Dans les autres hameaux, seule la réhabilitation est autorisée, sauf lorsqu'elle risque d'entraver l'activité agricole.

5. PERMETTRE UNE URBANISATION ECONOMIQUE ET EQUILIBREE

5.1. LE CHOIX D'UNE CROISSANCE MODEREE

Si l'activité de la construction était faible sur la commune ces 10 dernières années (moins de une construction par an), en revanche l'activité de la rénovation (32 permis) a permis de bien mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune. Seuls 12 logements sont inoccupés d'après le RGP de 1999. Beaucoup de rénovations sont dues aux acheteurs anglais.

Les élus ont fait le choix d'une croissance modérée, afin de répondre aux demandes d'installation, mais également de pouvoir supporter cette croissance avec les équipements existants.

En prenant :

- 3 constructions annuelles,
- des parcelles moyennes de 2000 m² de superficie,
- un coefficient multiplicateur de 2,5 afin de pallier toute rétention ou augmentation des prix du foncier,
- un horizon de 10 ans,

les surfaces à réserver à l'urbanisation sont :

3 constructions x 2000 m² x 2,5 x 10 ans = 150 000 m² soit environ une quinzaine d'hectares minimum à réserver à l'urbanisation.

Cette hypothèse n'a qu'une valeur indicative, mais elle permet d'avoir une idée de la quantité de terrain constructible à prévoir pour les 10 années à venir (en considérant ce chiffre comme la durée de validité maximale d'un document d'urbanisme).

5.2. LE CHOIX DE NOUVELLES ZONES URBAINES EN CONTINUITÉ AVEC L'EXISTANT

Des « poches vides » dans le tissu urbain du bourg mérite d'être urbanisées, afin de favoriser les économies d'espace, les déplacements piétonniers, l'utilisation optimale des équipements communaux.

⇒ Moyens

- ⇒ Les zones AU (A Urbaniser) sont définies en tenant compte de leur insertion paysagère : prise en compte de la topographie et présence d'écrans végétaux.

- ⇒ Le règlement d'urbanisme des zones Uh et AU impose des prescriptions concernant les clôtures, notamment végétales, par l'utilisation d'espèces diversifiées et autochtones afin d'assurer une bonne transition entre le bourg et la campagne.
- ⇒ Maîtrise foncière des terrains situés en centre-bourg par la mise en place du Droit de Prémption Urbain sur les nouvelles zones Urbaines et A urbaniser dans le Plan Local d'Urbanisme.

5.3. LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Les jeunes ménages ont des difficultés à s'installer : la commune enregistre une cinquantaine de demandes de location par an, auxquelles elle ne peut répondre. La commune compte 8 logements sociaux représentant 2,6% des résidences principales.

La commune souhaite pouvoir accueillir de nouveaux ménages. Grâce à la programmation de la Communauté de communes, les élus souhaitent pouvoir construire une dizaine de constructions pour les 5 prochaines années.


⇒ Moyens de cette diversification


- ⇒ Maîtrise foncière des terrains situés en centre-bourg par la mise en place du Droit de Prémption Urbain sur les nouvelles zones Urbaines et A urbaniser dans le Plan Local d'Urbanisme.

SCHEMA DE SYNTHESE DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD


Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

RENFORCER L'URBANISATION AU BOURG ET DANS CERTAINS HAMEAUX


 Renforcer l'urbanisation au bourg et dans les hameaux non agricoles


 Etendre les secteurs d'urbanisation en continuité de l'existant

MAINTENIR LES ACTIVITES INDUSTRIELLES


 Renforcer l'urbanisation des zones d'activités et les valoriser par un traitement paysager

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES DE LOISIRS


 Développer et protéger le pôle scolaire et de loisir et le protéger des circulations


 Développer un pôle de loisirs vert dans la vallée du Sterlenn


ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DE L'AGRICULTURE

 Préserver les espaces agricoles tout en protégeant le bocage et le patrimoine bâti


PRESERVER LES ZONES NATURELLES ET LE PATRIMOINE COMMUNAL

 - Préserver les vallées et boisements
- Protéger le bâti patrimonial

 Point à mettre en valeur au niveau paysager

 Protéger la ressource en eau potable

 Tourbière à protéger

 Axe structurant: RD 769

