



PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION



Projet d'aménagement et de développement durable

Arrêté le : 23 décembre 2010

Approuvé le : 8 mars 2012

Rendu exécutoire le : 9 juin 2012

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1 - AVANT-PROPOS	2
QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?	3
2- LES GRANDES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL	4
1- DYNAMISER LE BOURG EN FAVORISANT L'HABITAT A PROXIMITE DES EQUIPEMENTS	6
2- AMELIORER LE CADRE DE VIE	8
3- ASSURER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DURABLE	10
4- PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE ET LES ESPACES NATURELS	12

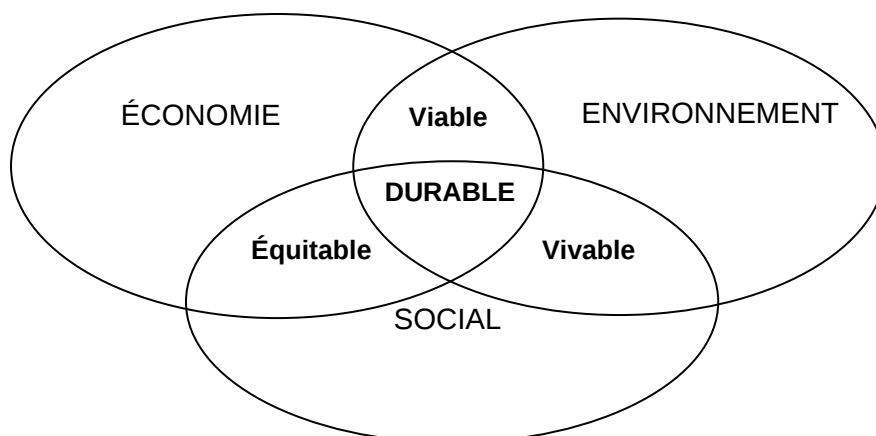
1 - AVANT-PROPOS

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.



2- LES GRANDES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

Quatre grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement ont été retenues par la commune. Ces grandes actions se déclinent notamment au travers de diverses actions, qui s'inscrivent dans les trois thèmes du développement durable (préservation de l'environnement, développement social, développement économique)

1- DYNAMISER LE BOURG EN FAVORISANT L'HABITAT A PROXIMITE DES EQUIPEMENTS

2- AMELIORER LE CADRE DE VIE

3- ASSURER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DURABLE

4- PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE ET LES ESPACES NATURELS

1- DYNAMISER LE BOURG EN FAVORISANT L'HABITAT A PROXIMITE DES EQUIPEMENTS

Depuis 30 ans, la commune voit sa population baisser. Néanmoins, cette situation s'est stabilisée depuis 2000 et augmente, puisqu'en 2007, la population municipale s'élève à 2 377 habitants.

En parallèle, le parc de logements augmente, avec un rythme de constructions de 15 maisons neuves par an depuis 2000, soit un rythme multiplié par deux depuis la période 1994-2000. Ce parc est essentiellement composé de maisons individuelles.

1.1. ATTEINDRE 2550 HABITANTS A L'HORIZON 2020

Une croissance maîtrisée permettra à Plounévez-Lochrist de garder sa spécificité : qualité du cadre de vie, des paysages, mais sera également le moment de recentrer l'urbanisation sur des secteurs clefs pour le développement du bourg, afin de permettre une fréquentation facilitée des équipements publics, des commerces, les déplacements piétons,...

Les élus ont fait le choix d'une croissance maîtrisée (0,6% de croissance annuelle), afin de répondre aux demandes d'installation, mais également de pouvoir supporter cette croissance avec les équipements existants (maison de l'enfance, stade, école, ...).

La prospective de développement permet donc d'imaginer que la commune comptera environ 2 550 habitants à l'horizon 2020.

- **Ce choix implique la construction de 15 logements par an** pour accueillir cette nouvelle population, compte tenu du fait que la part des logements vacants reste relativement modérée (7%) et qu'une OPAH, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est en cours, constituant un levier pour remettre des logements anciens sur le marché.
- **Ce rythme de construction correspond à la moyenne** enregistrée par la commune entre 2000 et 2008 (15 constructions par an).
- **Ce rythme de construction nécessite de réserver une vingtaine d'hectares** pour les besoins des constructions individuelles, en prenant une superficie moyenne de 800 m² par lot, dans une volonté de gestion économe de l'espace.

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 10-15 années à venir.

1.2. DYNAMISER LE BOURG EN FAVORISANT L'HABITAT A PROXIMITE DES EQUIPEMENTS

Afin de consolider le bourg pour faire vivre les services et commerces, de favoriser les déplacements doux, et de limiter la consommation d'espace agricole et naturel, **la commune souhaite privilégier l'urbanisation au bourg par :**

- **un développement sur des secteurs prioritaires** : au sud du bourg, au nord (proximité de l'école) et à l'ouest (proximité des équipements publics), afin de compléter l'urbanisation entre les branches de l'étoile que forme l'agglomération et profiter de la proximité des réseaux ;

Cette densification permettra d'accueillir de jeunes ménages, mais également des personnes âgées ou à mobilité réduite qui souhaitent se rapprocher des commerces et des services.

- **la prospection des opportunités foncières** dans l'agglomération : dents creuses, délaissés, poches d'urbanisation restant à exploiter, et **leur acquisition** ;
- **la diversification des formes urbaines, moins consommatrices d'espace** : habitat mixte (appartement en rez-de-chaussée et duplex à l'étage, maisons « de ville », etc...
- **l'aide à des projets respectueux de l'environnement** : utilisation de l'eau pluviale, économies d'énergies,...
- **la rénovation des logements ou bâtiments en mauvais état**, notamment au centre (rue de Pont ar Rest), dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en cours sur le territoire du Pays du Léon, ou par l'achat de bâti ancien par la commune (et rétrocession à un organisme bailleur).
- **le développement de la mixité sociale dans le cadre du Plan Local de l'Habitat du Pays du Léon** : logement locatif social et logement en location-accession à la propriété, logements pour personnes âgées, pour jeunes, etc.

Des outils sont à la disposition de la commune pour mettre en place une **politique d'acquisition : droit de préemption urbain, réservation de terrains** pour des programmes de logements à vocation de mixité sociale dans les zones U des PLU, **fixation de pourcentage de logements conventionnés** dans les zones A Urbaniser.

Parallèlement, le plan de circulation sera amélioré pour assurer la sécurité des déplacements piétons.

1.3. DIVERSIFIER L'OFFRE URBAINE POUR FAVORISER LES ARRIVEES DE POPULATION

Si le développement du bourg est privilégié, certains hameaux de la commune pourront être confortés par la réhabilitation du bâti de qualité patrimoniale, lorsque cette réhabilitation ne remet pas en cause l'activité agricole,

Le développement de ces écarts bénéficiera moins directement à la commune et ses équipements. Néanmoins, pour les couples à la recherche d'un lieu de vie à mi-chemin entre leurs lieux de travail, ou qui recherchent un cadre rural, cette offre peut être intéressante.

En revanche, ne seront pas maintenues les possibilités d'urbanisation contraires à la loi littoral (extension de secteurs qui ne constituent ni des villages ni des agglomérations), ou des secteurs qui sont soumis à de fortes contraintes environnementales : zones humides, secteur inondable.

C'est ainsi que le village de Lochrist ne sera pas développé, du fait de la présence de trois exploitations agricoles en activité, et de la traversée du village par la RD110, provoquant des nuisances de bruit et des risques en matière de sécurité routière.

2- AMELIORER LE CADRE DE VIE

2.1. AMELIORER LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX POUR REPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION FUTURE

Plounévez-Lochrist est pourvue d'équipements culturels, sportifs et commerciaux satisfaisants quant aux besoins de ses habitants.

Cependant la réflexion doit se porter sur le niveau d'équipement nécessaire à l'accueil de nouvelle population, en tenant compte de l'offre développée sur les communes voisines de Plouescat et Lesneven.

Certains projets sont en cours ou déjà bien définis : restructuration des locaux attenants à la mairie, restructuration des abords de la mairie, extension du centre de loisirs sans hébergement, création d'une salle à vocation culturelle (expositions, animations...) à Lochrist.

2.2. METTRE EN VALEUR LES ESPACES PUBLICS

Les espaces publics sont en grande majorité mis en valeur, en centre-bourg comme dans les zones d'extension récente de l'urbanisation, mais des efforts restent à mener. Lors de l'élaboration du diagnostic urbain et paysager de Plounévez-Lochrist, il est apparu que sur l'agglomération, certains espaces publics et bâtiments de qualité architecturale étaient insuffisamment mis en valeur.

Il est prévu :

- **le traitement paysager de certaines places et espaces publics : quatre secteurs apparaissant prioritaires afin d'améliorer le cadre de vie des habitants :**
 - **abords de la mairie et du cimetière** : projet en cours,
 - **abords de l'école et de la salle du Patronage** : amélioration de la circulation, des abords de la salle, exploitation de la prairie pour une urbanisation bien définie,
 - **abords d'une parcelle boisée située entre la place de la mairie et le quartier des rosiers** ;
 - **rue de Pont ar Rest** : cette rue ancienne de la commune mérite une réorganisation de la circulation et la création de stationnement (aménagement déjà réalisé), une mise en valeur du bâti.
- **la valorisation de la coupure verte que constitue la vallée de Pont d'Arm** qui représente un paysage de vallée et de bocage très appréciable à proximité immédiate du bourg, mais également la zone humide au nord de l'agglomération ;
- **l'amélioration de la qualité architecturale et paysagère des lotissements et des franges urbaines** : réservation d'espaces publics et de jeux, maintien de la trame bocagère, effort sur la transition entre espace public et espace privé (clôtures) ;
- **le recensement des éléments de petit patrimoine** (lavoirs, fontaines, talus,...), **leur mise en valeur et la mise en place d'une demande d'autorisation** pour toute action visant à le modifier et le détruire.

2.3. AMELIORER ET SECURISER LES CIRCULATIONS SUR L'AGGLOMERATION

Certaines voies sont dimensionnées trop largement, et leur caractère linéaire favorise la vitesse.

Un plan de circulation permettra de :

- **réduire les voies aux dimensions de circulation urbaine**, afin de limiter la vitesse de circulation, et de prévoir du stationnement organisé,
- **développer les liaisons inter-quartiers** afin de relier les lotissements entre eux et favoriser la convivialité,
- **faire la place aux circulations douces (piétonnes et cyclistes)** lors du réaménagement des voies ou lors de leur conception.

2.4. FAVORISER LES ECONOMIES D'ENERGIE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES

Afin de favoriser les économies d'énergie et le recours aux énergies renouvelables, il est prévu :

- de favoriser les implantations du bâti en fonction de l'ensoleillement,
- d'autoriser l'implantation d'installations de production d'énergie, et notamment d'énergie éolienne, en autorisant les fermes éoliennes en zone agricole (dans le respect du schéma éolien du pays du Léon) et les éoliennes individuelles (moins de 12 m),
- de favoriser la filière bois, en protégeant et recréant le maillage bocager,
- de rappeler lors du dépôt d'autorisation d'urbanisme, la réglementation thermique 2012.

3- ASSURER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DURABLE

3.1. MAINTENIR UNE ACTIVITE AGRICOLE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIEE

S'il reste encore 135 exploitations professionnelles sur le territoire (en 2005), ce nombre a fortement diminué, puisqu'elles étaient 191 en 1988. Or, l'agriculture a une grande importance au niveau économique mais également des paysages.

L'agriculture communale est caractérisée par une activité de polyculture élevage mais elle est de plus en plus spécialisée et divisée en deux : une agriculture maraîchère tournée vers la côte et une agriculture d'élevage que l'on retrouve davantage sur le plateau.

Il s'agit de favoriser le maintien de l'activité agricole, par :

- **la préservation des terres, des bâtiments agricoles et également des habitations des agriculteurs** ; la zone agricole située entre la mer et la rupture de pente du plateau (falaise morte et palud) est sujette à de plus fortes pressions immobilières, mais le maintien de l'agriculture sur ce secteur paraît indispensable en raison de la qualité des sols (falaise) et pour l'entretien des paysages ;
- **l'installation de nouveaux agriculteurs**, en tenant compte des contraintes dues à la loi Littoral ;
- **la promotion d'activités complémentaires**, notamment liées au tourisme, à la randonnée,...

Si l'agriculture doit être préservée, le patrimoine bâti doit également être entretenu, afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants, sauvegarder un patrimoine, et développer également l'accueil touristique.

Le principe d'antériorité est affirmé : les agriculteurs sont les premiers utilisateurs de la zone agricole, qui constitue un outil de travail ; néanmoins, une cohabitation harmonieuse avec les autres occupations et les habitants permanents et saisonniers de la zone, doit être recherchée.

De ce fait :

- **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, car pouvant empêcher leur développement ;

- **dans les hameaux non agricoles**, la réhabilitation et l'entretien du bâti sont favorisés et, seuls quelques hameaux non agricoles sont maintenus en zone constructible : Lochrist, Kernic (avec une contrainte, le risque d'inondation), Kerdélan.

3.2. ACCUEILLIR DES ACTIVITES ARTISANALES

La commune propose un certain nombre d'emplois dans l'artisanat et le commerce. Les entreprises artisanales se situent majoritairement en zone agricole, où un développement important de l'activité n'est plus possible.

L'extension de la zone d'activités artisanales, intégrée au bourg, est nécessaire. Son traitement paysager et la transition avec la zone agricole et les zones d'habitat feront l'objet d'une attention particulière.

3.3. DIVERSIFIER ET AMELIORER L'OFFRE EN ACCUEIL TOURISTIQUE

Plounévez Lochrist est commune rurale littorale, éloignée de toute pression d'un grand pôle urbain, zone calme et tranquille, à l'environnement familial, sans affluence importante de touristes.

Néanmoins, elle connaît une petite activité touristique qu'elle souhaite développer, dans une optique de tourisme vert et durable et en lien avec son patrimoine naturel et bâti : dunes et phalanstère de Keremma à proximité, baie du Kernic, vallée de Pont d'Arm.

Ce développement touristique sera possible, notamment grâce à l'amélioration de l'offre qualitative et quantitative en hébergement touristique, par :

- la réhabilitation du bâti pour la création de chambres d'hôtes et gîtes ruraux,
- la réhabilitation du bâti ancien de Lochrist, lié à la création d'un sentier de randonnée le long de la vallée du Frouit,
- la création de sentiers de randonnée et la protection et la mise en valeur du patrimoine rural,
- le maintien du camping municipal de Keremma, en adéquation avec son environnement naturel ; le maintien d'un camping « traditionnel » (tentes et caravanes) apparaît de plus en plus comme une offre à maintenir dans le cadre du développement du tourisme vert

4- PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE ET LES ESPACES NATURELS

La commune possède des éléments naturels et paysagers très forts, qui dans la lecture du territoire, apportent des impressions et ambiances différentes :

- *le littoral : les dunes de Keremma, la baie du Kernic,*
- *les paysages agricoles : la zone de palud, la falaise morte,*
- *les vallées,*
- *le bourg et ses extensions linéaires (bâti dense, urbain).*

La façade littorale est notamment recensée ou déjà protégée à divers titres :

- *site inscrit des dunes de Keremma (22/03/1973),*
- *site classé du rocher du Kernic (09/10/1908).*
- *site Natura 2000 anse de Goulven – dunes de Keremma,*
- *Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO) baie de Goulven,*
- *Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF) baie de Goulven, anse de Kernic, et dunes de Keremma.*

4.1. PROTÉGER LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES ET LUTTER CONTRE LA BANALISATION DES PAYSAGES

Il s'agit de protéger les espaces naturels remarquables, de lutter contre la banalisation des paysages et d'affirmer une identité communale, en évitant la reprise sans adaptation de modèles extérieurs, que ce soit en termes d'architecture, de matériaux, de pratiques culturelles, etc.

Pour cela, plusieurs objectifs sont visés :

- **Maintien du caractère naturel de la façade littorale :** par leur classement en **espaces remarquables**, qui interdit toutes les nouvelles constructions, les remblaiements ;
- **Maintien du caractère naturel des vallées :** par leur classement en zone naturelle, qui interdit les nouvelles constructions, les remblaiements ;
- **Maintien des paysages agricoles du palud**, en veillant à ne pas laisser les terres s'enfricher, ou se boiser, risquant ainsi une fermeture des espaces ;
- **Maintien des paysages agricoles du plateau**, par une protection des terres agricoles, la préservation des talus empierrés et du petit patrimoine rural recensé, la réhabilitation du patrimoine bâti qui présente un intérêt architectural et patrimonial et en interdisant le mitage ;
- **Redonner une image de bourg concentré, dense :** en complétant les dents creuses situées entre les branches d'urbanisation linéaire, en affirmant une certaine densité dans le bourg, en veillant à la qualité des espaces publics et des éléments patrimoniaux du centre bourg.

Il s'agit pour la commune de préserver le patrimoine environnemental communal, mais aussi le paysage traditionnel de la Bretagne.

Pour cela, plusieurs moyens seront mis en place :

- **le classement en zone naturelle des espaces sensibles,**
- **le recensement des zones humides et leur protection,**
- **la protection du maillage bocager,** par la mise en place d'une protection dans le futur PLU.

4.2. METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE

La commune possède également un certain nombre d'éléments de patrimoine bâti de qualité et diversifiés. Certains de ces éléments de patrimoine sont protégés au titre des Monuments Historiques : calvaire de ménez ar plour, chapelle de Lochrist, château de Maillé.

Elle possède aussi un « petit » patrimoine religieux ou vernaculaire qui lui n'est pas protégé et mériterait parfois une meilleure mise en valeur : religieux (église, chapelles, croix et calvaires), rural (murets de pierres sèches...), lié à l'eau (fontaines, lavoirs, puits...).

Il s'agit de maintenir le patrimoine caractéristique de la commune pour la mémoire collective et la transmission du patrimoine aux générations futures.

Cette préservation sera permise par :

- **une protection au titre de loi Paysage** du petit patrimoine repéré, étant ainsi soumis à déclaration préalable,
- **l'instauration d'un permis de démolir** sur certains éléments de patrimoine et sur certaines zones,
- **la protection du patrimoine archéologique** par le maintien en zone naturelle ou agricole au zonage du PLU.

4.3. PARTIR A LA DECOUVERTE DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE

Afin de faire profiter de ces paysages à tous, habitants comme touristes, la commune s'est investit dans leur découverte par la création de sentiers de randonnées, venant compléter les sentiers de la vallée de pont d'Arm (Conseil Général) et le GR34. Elle souhaite poursuivre cette politique par :

- **la création d'une boucle piétonne autour du bourg,**
- **la création de circulations douces le long de la RD10 (cheminements piétons et pistes cyclables),** et notamment entre le camping et Plouescat,
- la création d'un nouveau sentier de randonnée type **sentier d'interprétation** dans la vallée du Frou (ex : autour du lin).

4.4. PROTEGER LA RESSOURCE EN EAU

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

- **en réservant les zones destinées à la construction sur les seules zones dont un assainissement est conforme à la réglementation en vigueur** : la station d'épuration (1000 eq habitants) arrivant presque à saturation, les nouvelles zones constructibles seront en assainissement individuel.
- **en obligeant** les constructions à évacuer les eaux pluviales, prioritairement par un dispositif d'infiltration, conformément à la loi sur l'Eau, et en privilégiant **une gestion alternative de ces eaux pluviales, par des méthodes moins coûteuse en terme d'investissement et d'entretien** ; ex : plaine de jeux, espace paysagé dans des aires de rétention peu profondes et paysagées, noues paysagées (fossés plantés d'essences hydrophiles, permettant une filtration écologique des polluants) ;
- **en préservant le maillage bocager**, permettant de filtrer les particules en suspension, et de limiter l'érosion des sols.
Cette démarche de conservation du maillage bocager complète la politique menée par différents acteurs pour les replantation/réfection : aides du Conseil Général à la replantation.
- **en préservant les fonds de vallées et les zones humides** de toute construction et travaux d'exhaussement ou affouillement des sols,
- **en protégeant le périmètre de captage d'eau potable** de Ty plat, en cours d'élaboration,
- **en préservant la zone inondable par submersion marine de toutes constructions et installations.**

4.5. ASSURER L'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE

La qualité de l'eau potable distribuée est conforme aux exigences de qualité demandées.

La commune a souhaité s'investir fortement dans la maîtrise de la ressource en eau potable :

- **en maîtrisant le coût de distribution par le maintien de la compétence en régie,**
- **en acquérant les terrains situés dans le périmètre de captage (environ 30 ha), afin d'assurer la gestion de ceux-ci.**

