

PLAN LOCAL D'URBANISME



SAINT JEAN TROLIMON *FINISTERE*

2- Projet d'Aménagement et de Développement Durable *Débattu en conseil municipal du 24/06/2013*

PLU arrêté le : 20 janvier 2007

PLU approuvé les : 25 janvier et 30 avril 2008

Révision générale du POS partiel arrêté le : 4 octobre 2013

Révision générale du POS partiel approuvée le : 20 mars 2014

SOMMAIRE

Introduction

1 - Présentation de la commune / diagnostic

2 - Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

- Le développement modéré du bourg.....
- La revitalisation des villages.....
- La protection et la mise en valeur des espaces naturels et du paysage
- La préservation du secteur et du patrimoine de Tronoan en maîtrisant l'accueil touristique

Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a pour objet de présenter les choix politiques de la commune en matière d'urbanisme. Les choix énoncés de manière claire ont fait l'objet d'un débat au Conseil Municipal et ont été présentés aux administrés.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable " *définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune* " Art L.123-1 du code de l'urbanisme.

Le PADD est une pièce essentielle et obligatoire du PLU : les autres pièces du PLU devront être en cohérence avec ce PADD.

De plus, le PADD doit être établi dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme.

L'article R.123-3.- (D. n°2004-531, 9 juin 2004, art.2, III) – Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et de principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Il s'agit d'assurer le principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de favoriser la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale et enfin d'utiliser de façon économe et équilibré les espaces.

Outre le respect des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1, le PADD devra veiller à prendre en considération les autres aspects du code de l'urbanisme et tout particulièrement dans le cas de Saint Jean Trolimon de ceux issus de la loi "Littoral" et codifié au chapitre VI du titre IV du livre Premier du code de l'urbanisme.

1. DIAGNOSTIC

Pour élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable : le Conseil Municipal a analysé la situation actuelle que l'on peut résumer comme suit :

Rappel historique

La commune de Saint Jean Trolimon est récente (1812) : elle est issue de la Trêve de Saint Rumon qui dépendait de la grande paroisse de Cap Caval.

Sur la carte Cassini au XVIII^e siècle, le futur bourg apparaît, mais entouré déjà de tous les villages existants aujourd'hui.

Le cadastre napoléonien montre que la hiérarchie entre villages et bourg est peu nette. C'est ainsi que deux villages au moins semblent plus peuplés que le bourg : Kerbascol-Kergonan et Kérioret. La révision cadastrale de 1962, suite au remembrement, souligne fortement la spécificité de certains villages dont la partie bâtie et ses dépendances proches étaient exclues du remembrement, la notion de foncier bâti empêchant tout échange dans le cadre de ce remembrement.

Situation géographique

- 1) Une commune de 1 408 hectares en deux parties :
 - la partie principale, environ 950 hectares, qui s'étend sur 4 kilomètres d'Ouest en Est, de la mer à la sortie Est du bourg.
 - l'enclave, environ, 450 hectares, non contiguë à la mer, hors zone littorale, autour du village de Kerbascol

Saint Jean est sans conteste une commune rurale qui présente la particularité d'avoir une partie de son territoire enclavée dans les communes de Plonéour Lanvern et Tréguennec. Toute en longueur, la commune ne dépasse pas les deux kilomètres de large, elle est limitée à l'Ouest par une plage de sable fin de la Baie d'Audierne, à l'Est par son bourg.

- 2) Une zone littorale (espaces remarquables, Natura 2000, ZICO...) qui couvre près de 370 hectares à l'Ouest soit 25 % de la commune.
- 3) Un bourg situé tout à l'Est de la commune à environ 4 kilomètres du rivage. Le développement de l'urbanisation s'est fait dans le centre bourg. Les maisons se sont bâties de part et d'autre de la route départementale 57, reliant Plonéour Lanvern à Plomeur sur un axe Nord-Sud (2 communes qui connaissent une forte croissance démographique). Un bourg qui s'est étoffé par la création de parcs locatifs publics, de lotissements communaux, d'équipements de loisirs de qualité. Tout ceci a permis l'accueil de jeunes ménages et un certain rajeunissement de la population.

Le développement est freiné par 4 données essentielles :

- à l'Est, son extension est bloquée par les terrains agricoles de la commune de Plomeur
- en périphérie, seules 3 grandes parcelles (superficies de 3ha89, 4ha45 et 4ha73) sont en continuité avec l'agglomération et ne facilitent pas l'urbanisation compte tenu de leur taille.
- au centre, un ruisseau entouré de part et d'autre de zones humides naturelles
- au Nord et au Sud le département souhaite limiter le nombre d'accès à la route départementale.

- 4) Le territoire communal, du fait de l'excentricité du bourg, s'est peuplé d'un habitat semi-regroupé en villages traditionnels, agglomérant autour d'une ferme principale, ses bâtiments, ses dépendances et aussi les habitations des journaliers, les fameux "pentys" bigoudens.

Le contexte économique

Outre les contraintes liées à la géographie (le littoral) ou à la configuration des lieux (l'environnement du bourg), le conseil municipal a fait les constats suivants :

- L'école qui compte actuellement 3 classes doit accueillir chaque année une douzaine de nouveaux élèves pour remplacer les départs au collège. Le "Turn over" normal de l'habitat HLM fournit la moitié de ce contingent. Pour le reste, il est indispensable que les nouvelles constructions y pourvoient.
- La partie rurale de la commune a connu une "sorte d'exode", les exploitations agricoles au nombre d'une soixantaine dans les années 80 sont aujourd'hui réduites à 5. Pour exemple, l'enclave qui comptait 300 habitants, aujourd'hui n'en dénombre plus que 80. Cette diminution sévère de la population rurale a favorisé le développement des résidences secondaires qui représentent actuellement le quart des habitations de Saint Jean (109 pour 446 logements).
- Les cultures florales de la zone sableuse couvrent aujourd'hui une soixantaine d'hectares alors que dans cette zone plus de 200 hectares étaient autrefois consacrés aux cultures légumières.
- Sans être une commune touristique, Saint Jean attire une fréquentation estivale importante sur sa plage et surtout à la chapelle et au calvaire de Tronoan où passent 60 000 visiteurs par été. A ces visiteurs estivaux s'ajoutent tous ceux qui d'avril à juin et en septembre viennent admirer les champs de fleurs.
- De nombreux bâtiments de ferme sont devenus des résidences secondaires

En conclusion, la commune doit faire face :

- une pression foncière importante due aussi à la voie express Pont L'Abbé – Quimper qui met la commune à 20 minutes de Quimper
- une hausse des prix importante
- une pénurie de terrains constructibles due en partie à la rétention
- Préservation environnementale – Loi Littoral

Le contexte juridique

Dans l'élaboration de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le conseil municipal est dans l'obligation de prendre en compte les récentes décisions de la Cour Administrative d'Appel de Nantes (arrêt du 04/05/2005) qui donne une délimitation extensive des espaces remarquables jusque sur les hauteurs de Kermorvan.

2. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

De 1998 à 2003, Saint Jean a connu un développement rapide, passant de moins de 700 à 1 000 habitants environ.

Parallèlement ont été réalisés des équipements publics conséquents : école, salles socioculturelles, espaces de sports et de loisirs, mairie, aménagement du bourg, remise en état du réseau routier...

Le conseil municipal ne souhaite pas poursuivre une expansion démographique au rythme de ces dernières années, estimant que population et équipement sont aujourd'hui en adéquation.

Quatre facteurs principaux vont guider la commission municipale dans l'orientation de son urbanisme :

- la volonté de compenser le vieillissement naturel de la population et d'assurer une fréquentation normale de l'école
- L'étude de solutions pour permettre financièrement aux jeunes de s'installer
- La recherche d'un point d'équilibre entre résidences principales et secondaires et ceci sur tout le territoire communal lequel ne doit pas se vider au profit du seul bourg de Saint Jean, alors que le patrimoine communal disparaîtrait : ceci répond parfaitement au premier paragraphe de l'article L123.1 qui évoque *"l'aménagement de l'espace et l'équilibre social de l'habitat"*.
- L'obligation de se donner les moyens réglementaires pour résoudre les problèmes posés par le développement du tourisme, tant balnéaire que culturel.

Fondées sur les principes mentionnés ci-dessus, le Conseil Municipal a arrêté les orientations d'urbanisme suivantes :

1. Le développement modéré du bourg
2. La revitalisation des villages et des hameaux
3. La protection et la mise en valeur des espaces naturels et du paysage
4. La préservation du secteur et du patrimoine de Tronoan en maîtrisant l'accueil touristique

1. Le développement modéré du bourg

Le bourg de Saint Jean a connu ces dernières années un développement conséquent, qui s'est traduit par une importante croissance démographique, la construction de nouveaux logements et la réalisation conséquente de nouveaux et importants équipements publics, notamment scolaires et ludiques.

La commune ne souhaite pas dans les prochaines années poursuivre cette croissance au même rythme que ces dernières années, de façon à conserver au bourg son caractère rural, et à maîtriser son développement dans le temps. Il convient toutefois de prévoir la possibilité de réaliser un nombre suffisant de constructions nouvelles, et de se constituer des réserves foncières pour un avenir à moyen ou plus long terme.

La commune voulant une expansion maîtrisée, et excluant la création de lotissements importants, **l'urbanisation dans le bourg pourra se faire de la manière suivante :**

A court terme :

- dans quelques petites parcelles libres, encastrées dans le tissu urbain ou le jouxtant
- dans une zone au sud-ouest où l'existence de plusieurs propriétaires permet la mise sur le marché de quelques lots et la "bonne fin" de la réalisation de la rue Nord-Sud parallèle à la départementale.

L'urbanisation du bourg sera complétée par une réserve pour une zone d'activités au Sud.

A moyen terme :

Deux parcelles, situées l'une au Nord Ouest, l'autre au Nord Est, et jouxtant immédiatement le bourg, constituent des réserves intéressantes si les conditions économiques et structurelles sont favorables au développement du bourg.

Dans le domaine connexe de la gestion et de la protection de l'eau, le contrôle en cours des systèmes d'assainissements individuels conduit à penser qu'il faudra créer à terme une petite unité d'assainissement collectif

- pour lequel il faut réserver une zone d'implantation à l'Est du bourg
- et qui permettra d'urbaniser les petits terrains situés au Nord Est du bourg, classés comme impropres à l'assainissement individuel.

2. La revitalisation des villages et des hameaux

La volonté des élus est aussi d'éviter de voir le territoire communal se vider et le patrimoine rural disparaître, au profit d'une concentration de la population au seul bourg de Saint Jean, avec un secteur rural occupé uniquement par une population vieillissante ou par des résidents non-permanents.

La revitalisation rurale ou autrement dit l'habitat en dehors du bourg est l'un des axes de développement retenu par la commission pour quatre raisons :

- le nécessaire maintien d'une population aux moyens modestes
- la mixité des âges au sein de la population
- la reconquête des terrains en friche encastrés à l'intérieur des villages ou les jouxtant et sans intérêt pour l'agriculture donc en restant économe de l'espace
- le maintien de l'héritage du passé : *"la structure ancienne [de la commune] associait de modestes bourgs ruraux et une forte dispersion intercalaire"* extrait d'un chapitre de Nicole PIRIOU et Annick CLEACH – "Le Pays Bigouden à la croisée des chemins".

Le conseil municipal a décidé de densifier la construction dans certains hameaux comme par exemple Kerfilin et d'autoriser certaines constructions dans le seul village de Kerbascol-Kergonan.

3. La protection et la mise en valeur des espaces naturels et du paysage

Le territoire de Saint Jean Trolimon (enclave comprise) regroupe des espaces littoraux ou sous influence du littoral, et des espaces ruraux à dominante agricole.

La présence de l'océan, la géomorphologie et l'usage que fait l'homme de ces terres ont modelé les paysages.

A l'Ouest, ils sont maritimes et plus ouverts, à l'Est ils sont donc agricoles et plus fermés par la trame bocagère.

Les espaces littoraux, ceux situés immédiatement à l'arrière du littoral, et les paluds sont des milieux sensibles jouant un rôle écologique important. Les espaces situés au-delà de la "falaise morte" sont ou ont été exploités, et même si le secteur agricole connaît une période difficile, une large proportion du territoire communal conserve sa vocation agricole.

Il convient d'autre part de maintenir et de protéger cette activité dans les secteurs de la commune où l'agriculture présente encore une certaine viabilité et constitue un mode efficace de gestion de l'espace.

Le choix du conseil municipal est de protéger les milieux les plus sensibles et de pérenniser autant que possible la vocation agricole de la commune.

Ce choix se traduira dans le PLU par un éventail de dispositions réglementaires graphiques et écrites, adaptées au milieu concerné.

Ces dispositions réglementaires (**zone Ns**) seront très rigoureuses pour les sites les plus sensibles, ceux répondant aux critères de l'article R.146-1 et dans ce cadre sera pris en compte l'arrêt de juin 2005 de la cour administrative d'appel de Nantes.

Elles seront protectrices mais plus souples (**zone N**) pour les espaces sensibles mais non exceptionnels, dans lesquels peut se trouver de l'habitat dispersé.

Elles seront protectrices pour l'agriculture dans les zones ayant à ce jour cette vocation (**zone A**).

4. La préservation du secteur et du patrimoine de Tronoan en maîtrisant l'accueil touristique

200 000 visiteurs par an dont 60 000 pendant deux mois de l'été, entre 2 000 et 2 500 véhicules / jour en été à la plage, le secteur Tronoan / La Plage doit être aménagé, en concertation avec le Conservatoire du Littoral de façon à garantir l'accès permanent des véhicules de sécurité à la plage.

S'il est nécessaire de garder une zone de stationnement près du littoral, l'idée est de faire du secteur de la chapelle de Tronoan, le départ d'autres types de fréquentations vers la plage située à 1,5 kilomètre : chemin piétonnier, piste cyclable. Le gabarit actuel de la route serait maintenu pour continuer à dissuader les automobilistes.

Le secteur de la chapelle de Tronoan fera l'objet d'un projet d'aménagement visant à assurer la pérennité de cet édifice classé monument historique et à réaménager et sécuriser ses abords : l'aménagement progressif de la route du vent solaire en Ouest Cornouaille, entraîne une augmentation continue de la fréquentation du site.

Constatant cette forte pression touristique, les dysfonctionnements existants en termes de dévalorisation du patrimoine, de dégradation environnementale et de sécurité, ainsi la fragilité potentielle du site, le conseil municipal a pour objectif de protéger le patrimoine, canaliser et sécuriser l'accueil touristique.

COMMUNE DE SAINT JEAN TROLIMON

-  Zone agglomérée du bourg
-  Extensions de l'urbanisation
-  Patrimoine culturel majeur
-  Coupures vertes
-  Principales voies
-  Réseau hydrographique

