

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION



Projet d'aménagement et de développement durable

Arrêté le : 17 juillet 2006

Approuvé le : 26 avril 2007

Rendu exécutoire le : 30 juin 2007

COMMUNE DE TREFLEZ**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Débat en Conseil Municipal le 10 mai 2004
Réactualisé le 18 mars 2005, puis le 2 juin 2006

1^{ère} orientation : ACCUEILLIR LES NOUVEAUX HABITANTS

SITUATION ACTUELLE	La commune manque de terrains constructibles et ne possède pas de réserve foncière. Les zones réservées à l'urbanisation ont été urbanisées et les propriétaires des zones restant libres ne sont pas vendeurs. Les élus ont fait le choix d'une croissance modérée de la population (même évolution que celle observées entre 1999 et 2003)
OBJECTIFS	La prospective de développement choisie par les élus permet donc d'imaginer que la commune comptera 1100 habitants à l'horizon 2016 (considérant qu'un P.L.U. a une validité moyenne de 10 ans). Ce choix implique la construction de 12 logements par an (maisons individuelles). Priorité à donner aux résidences principales (voir tableau)
MOYENS	En prenant une superficie moyenne de terrains constructibles de 1200 m² (y compris VRD) on aboutit à une surface à réserver à l'urbanisation d'environ 35 hectares. Densifier prioritairement autour des centres urbains existants afin de préserver les espaces agricoles et naturels de la commune et limiter les déplacements en favorisant la proximité aux équipements communaux. Maintenir en place le Droit de Préemption Urbain.

2ème orientation : PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

SITUATION ACTUELLE	L'agriculture a une grande importance au niveau des paysages mais également en tant qu'activité économique. Elle représente aujourd'hui 29 exploitations. Les terres agricoles doivent donc être préservées comme outil de culture légumière et élevage.
OBJECTIFS	Protéger cette activité économique (48 exploitants. 12 salariés E.T.P. 8 salariés à mi-temps. Une quarantaine de travailleurs occasionnels). Maintenir des emplois sur la commune. Permettre l'entretien et la préservation des paysages traditionnels (limiter le développement des friches, entretenir le bocage, les chemins...).
MOYENS	Mise en place d'un zonage A sur les terres exploitées et sur les bâtiments d'exploitation (y compris les maisons des agriculteurs). En tenant compte de la loi littoral, certains hameaux ruraux sont densifiés, mais sans extension d'urbanisation (Pencreac'h - Mezonan / Bédiez – Mestreus / Keriogan / La Tour). Dans les autres hameaux (agricoles) possibilité de réhabilitation.

3ème orientation : GESTION DES EAUX USEES ET QUALITE DE L'EAU

SITUATION ACTUELLE	Une étude de zonage d'assainissement a été réalisée. La commune ne se prête pas à un assainissement collectif. Il s'agira d'un assainissement individuel (choix des élus). Certaines habitations ne sont dotées d'aucun système d'assainissement. Considérant la nature très diversifiée des sols de la commune, il est demandé une étude d'aptitude des sols à chaque dépôt de permis de construire.
OBJECTIFS	Participer à la reconquête de la qualité de l'eau. Enjeu pour la Région BRETAGNE.
MOYENS	Mise en place du S.P.A.N.C. (Service Public d'Assainissement Non Collectif) = diagnostic. Commune maître d'œuvre pour travaux à effectuer, permettant l'obtention de subventions pour les travaux. Suivi : visite périodique tous les 4 ans. Mettre en place un zonage N sur les vallons afin de préserver les prairies humides. Ces zones représentent un habitat très riche pour de nombreuses espèces végétales et animales, mais jouent également un rôle important dans la régulation des crues. Elles apportent des éléments de relief au paysage communal.

4^{ème} orientation : DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENT
EN MIXANT LES FORMES URBAINES

SITUATION ACTUELLE	- L'offre reste relativement faible (13.5 % des résidences principales) notamment l'offre locative sociale (18 logements sociaux en 2006) malgré les constructions récentes. - La construction de 5 logements sociaux supplémentaires a été réalisée en 2004. - Il existe une demande non satisfaite en logement locatif social, notamment des petits logements (7 à 8 demandes par an).
OBJECTIFS	- Diversifier l'offre afin de permettre une mixité sociale. - Permettre aux personnes âgées, aux familles monoparentales et aux jeunes originaires de la région de rester sur place.
MOYENS	Favoriser le développement des logements aidés dans la commune

5^{ème} orientation : SECURISER LES CIRCULATIONS SUR LA COMMUNE

SITUATION ACTUELLE	- Problèmes de vitesse à la Gare (CD Lesneven-Plouescat). - Signalisation place de la Gare – Eclairage. - L'été : vitesse sur le CD 10 à Keremma. - Sortie de route du Douric à Runeven.
OBJECTIFS	Améliorer la sécurité des habitants et des touristes.
MOYENS	- Trottoirs stabilisés (T.V.P.) pour remonter la Gare ; - Trottoir du côté gauche de la Gare vers la plage ; - « Plateau » à Kerjane (Keremma). D'autres « plateaux » par la suite aux autres carrefours du CD 10 ; - Feux clignotant à l'appel à Runeven.

6^{ème} orientation : AMELIORER/CONSTRUIRE DES EQUIPEMENTS PUBLICS

SITUATION ACTUELLE	Les équipements socio-culturels, sportifs et éducatifs apparaissent aujourd'hui suffisants et correspondent aux besoins de la population actuelle. On compte en particulier une salle polyvalente, une Maison du Temps Libre, un stade, deux courts de tennis, une salle de réception au camping. Un projet de réalisation/réhabilitation est en cours dans l'ancien presbytère : C.L.S.H., bibliothèque, local jeunes et logements.
OBJECTIFS	Renforcer le niveau d'équipements publics pour améliorer le cadre de vie et répondre aux besoins des nouveaux arrivants.
MOYENS	Mise en place d'emplacements spécifiques : - Bibliothèque plus spacieuse - Véritable C.L.S.H. avec jardin pour les enfants. - Local jeune séparé. - Offre de logements locatifs

7^{ème} orientation : MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI

SITUATION ACTUELLE	- Tréflez possède un certain nombre d'éléments de patrimoine bâti de qualité et diversifiés. - La commune possède également un « petit » patrimoine religieux ou 'vernaculaire' qui lui n'est pas protégé et mériterait parfois une meilleures mise en valeur : religieux (église, chapelles, croix et calvaires), marin (amers...) rural (murets de pierres sèches...), lié à l'eau (fontaines, lavoirs, puits...). - L'étude paysagère réalisée dans le cadre la révision du P.L.U. a permis d'identifier et de localiser les éléments du patrimoine paysager communal, aussi bien d'origine naturelle qu'architecturale.
OBJECTIFS	- Maintenir le patrimoine caractéristique de la commune pour la mémoire collective et la transmission du patrimoine aux générations futures. - Encourager la réhabilitation du patrimoine vernaculaire privé (fontaines, lavoirs...)
MOYENS	- Protection au titre de la loi paysage du petit patrimoine repéré, étant ainsi soumis aux autorisations au titre des Installations et Travaux Divers. - Protection du patrimoine archéologique par le maintien en zone naturelle ou agricole au zonage du P.L.U. - Différents moyens de protection par la connaissance : mise en valeur par la création d'un sentier de randonnée balisé (existe déjà).

8^{ème} orientation : GESTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL

SITUATION ACTUELLE	- La trame végétale constitue un élément structurant majeur du paysage. - Une prise de conscience ces dernières années de l'importance des talus dans la lutte contre l'érosion des sols, la qualité de l'eau, le paysage. - 2 rochers inscrits à l'inventaire des sites.
OBJECTIFS	- Conservation des talus bocagers (par ex.) faisant partie intégrante du patrimoine naturel communal, pour leur valeur écologique (habitat pour de nombreuses espèces), que paysager. - Participer à une démarche globale de conservation de ce maillage en complétant la politique menée par différents acteurs pour les replantation/réfection : aides du Conseil Général.
MOYENS	- Protection au titre des Espaces Boisés Classés de certaines haies et boisements mais également d'arbres isolés ou de parcs (ex....). Rappels : l'E.B.C. interdit tout défrichement, mais permet les coupes d'entretien. - Protection au titre de la loi paysage d'éléments de végétation (haie bocagère, arbres d'alignement, arbres isolés). Cette protection les soumet ainsi aux autorisations au titre des Installations et Travaux Divers, délivrée au nom du Maire. - Protection par la connaissance : mise en valeur par la création d'un sentier de randonnée balisé (Ass. Rando Ha Dreuz Ha Hed existant).

**9ème orientation : PROTECTION DES ELEMENTS FORTS DU
PAYSAGE COMMUNAL**

SITUATION ACTUELLE	- La commune possède des éléments paysagers très forts, qui dans la lecture du territoire, apportent des impressions et ambiances différentes : . Secteur dunaire de Keremma . Secteur boisé et bâti de Keremma . Hameau de Coat Lez - Thalveg central (vallée de Coat Lez) . Bois de pins (route de Lesneven) . Landes de la colline du Toupet . Bois « Appéré »
OBJECTIFS	- Lutter contre la banalisation des paysages - Maintenir des éléments forts liés à l'image de la commune : . Maintien du caractère naturel de la façade littorale . Maintien du caractère agricole . Maintien des spécificités de chaque hameau
MOYENS	- Maintien du caractère naturel de la façade littorale : zonage Ns des espaces remarquables ; maintien de la structure paysagère et foncière des hameaux côtiers et de leurs caractéristiques architecturales (petits murets en pierres sèches, implantation du bâti en limite séparative... - Maintien du caractère agricole : zonage A sur les terres et l'outil agricole, protection des talus empierrés ; protection du petit patrimoine rural. - Affirmation de la partie agglomérée du centre bourg et de la Gare : attention portée aux transitions espace bâti/espace rural (type de clôture, forme ramassée de l'extension urbaine) attention portée aux espaces publics (mobilier urbain simple) tout en souhaitant une extension de cette partie urbanisée.

10^{ème} orientation : DEVELOPPEMENT DU POLE D'ACTIVITE
TOURISTIQUE DE LA COMMUNE

SITUATION ACTUELLE	La commune possède des atouts touristiques importants et spécifiques sur sa zone côtière, dans les secteurs de Keremma et Kerjane. . Les dunes de Keremma, territoire du Conservatoire du Littoral, lieu d'attraction touristique majeur du pays. . Implantation sur le territoire de la commune de la « Maison des Dunes » gérée par la C.C.B.K., avec des activités d'accueil, d'informations touristiques et de découverte (sorties « nature » pédagogiques, scolaires, faune et flore, randonnées) et de muséographie. . Le camping . L'ensemble de résidences secondaires (et pour certaines principales) dans la zone paysagère de Keremma et Kerjane, constituant un tourisme récurrent.
OBJECTIFS	Poursuivre le développement de l'activité touristique, en ligne avec la nouvelle image de la commune, créatrice d'activités et d'emploi pour le pays dans son ensemble. Maintenir le caractère actuel et la qualité paysagère de l'agglomération résidentielle boisée. Assurer la pérennité du caractère affirmé de cette zone.
MOYENS	Contribuer au développement de la Maison des Dunes et soutenir les possibilités de partenariats pédagogiques et touristiques, avec les écoles et collectivités locales de la région. Poursuivre l'urbanisation aérée et en ordre discontinu dans la zone touristique qui constitue l'écrin de l'espace remarquable, sans investissements collectifs importants, en garantissant son caractère paysager affirmé par : . Le maintien de la surface minimale actuelle pour construire (3.000 m2) . Respect des limites cadastrales (unités foncières) . Maintien des talus et haies existants . Respect, reconstitution et entretien des espaces boisés classés. Cette urbanisation lente, adaptée au paysage, est basée sur des plantations permettant l'intégration paysagère de la zone et l'invisibilité des constructions depuis les espaces publics. L'implantation de nouvelles résidences secondaires et principales (conformément au souhait d'accueil de nouveaux résidents) sur la base des pratiques existantes (vastes espaces comportant 1 seule construction, plantations nouvelles systématiques) permettrait de prévoir 60 à 75 nouvelles constructions sur le long terme (30 ans), sans possibilité de définir aujourd'hui leur emplacement précis dans la zone actuellement constructible.

SCHEMA DE SYNTHESE DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

Révision du Plan Local d'Urbanisme

ACCUEILLIR LES NOUVEAUX HABITANTS ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENT EN MIXANT LES FORMES URBAINES

-  - En densifiant l'urbanisation existante :
- du bourg autour du noyau urbain et en mixant les formes urbaines des secteurs : Pencreac'h Mezonan, Mestreus, Bediez, Kerogon, et La Tour.
-  - En étendant les secteurs d'urbanisation, autour du bourg.
-  - En Préservant l'entité architecturale et paysagère particulière de Ker Emma et en Confortant l'habitat.

SECURISER LES CIRCULATIONS SUR LA COMMUNE

- Permettre des circulations piétonnes et des pistes cyclables entre les zones d'urbanisation existantes et les zones d'urbanisation futures.

AMELIORER / CONSTRUIRE DES EQUIPEMENTS PUBLICS

PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

-  - En densifiant certains hameaux existants.
- En permettant l'évolution du bâti existant dans l'espace rural sans compromettre l'activité agricole.

GERER LES EAUX USEES ET LA QUALITE DE L'EAU

- En préservant la qualité de l'eau potable et de l'eau des rivières.

METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI

- En protégeant le patrimoine bâti ayant une valeur patrimoniale.

PROTEGER LES ELEMENTS FORTS DU PAYSAGE COMMUNAL ET GERER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL

-  - Préserver l'entité constituée par les dunes de Ker Emma,
-  - Mettre en valeur le littoral et les espaces naturels sensibles.
-  - Préserver l'environnement et notamment les fonds de vallées.
-  - CONFORTER LES EQUIPEMENTS DE LOISIRS

