

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE PLOUGRESCANT

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

*Arrêté par délibération
du Conseil Communautaire du 11/12/2018*

*Approuvé par délibération
du Conseil Communautaire du 10/12/2019*

SOMMAIRE

PRÉAMBULE / 5

LES AXES FÉDÉRATEURS / 6

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES / 7

PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE ET L'IDENTITÉ COMMUNALE / 8

PERMETTRE L'ACCUEIL D'UNE POPULATION NOUVELLE ET ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN CONFORME À LA LOI LITTORAL / 11

CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE DU TERRITOIRE ET MAINTENIR LE RÉSEAU D'ENTREPRISES EXISTANT / 13

PRÉAMBULE

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'occasion pour les élus de se pencher sur les problématiques identifiées sur le territoire et sur les atouts et opportunités à saisir pour le développement de la commune. Ce moment de réflexion partagée est l'occasion de dessiner un projet de territoire réaliste en proposant des orientations d'aménagement à court, moyen et long terme. Le présent PADD constitue un plan directeur pour les 15 années à venir.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, sur l'ensemble de la commune et pour la durée de vie du Plan local d'urbanisme (PLU), les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les

loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec lui. Le PADD en lui-même n'a donc pas de portée juridique normative. Il exprime un projet politique.

Il permet notamment :

- La tenue d'un débat au sein du Conseil communautaire sur les orientations générales du projet.
- De fournir une information claire à la population des engagements des élus.
- De définir la limite entre la révision générale et la modification par l'équation entre le projet politique énoncé et sa cohérence avec les évolutions réglementaires projetées. En ce sens, les modifications, simplifiées et révisions allégées

ne devront pas porter atteinte à l'économie générale du PADD.

LES AXES FÉDÉRATEURS

Le PADD est issu des conclusions du diagnostic territorial.

La commune bénéficie d'une position tout à fait particulière, à l'extrême nord des Côtes-d'Armor. Elle bénéficie d'un cadre de vie exceptionnel. Les qualités paysagères de la commune, et la richesse environnementale des espaces naturels participent très largement à son attractivité.

À l'instar de la plupart des communes littorales bretonnes, son développement s'est opéré, au fil des siècles, sous la forme d'une urbanisation diffuse, tout particulièrement dans la partie nord de la commune.

Son armature bâtie est constituée du bourg et d'une urbanisation diffuse sous la forme d'« une toile d'araignée ». A noter que plusieurs secteurs bâtis présentent un nombre important de constructions sans pour autant présenter les caractéristiques d'un village ou d'une agglomération au sens de la loi littoral (Pors Hir, Le Roudour).

L'urbanisation diffuse s'est poursuivie jusqu'à dernièrement, les pavillons et les résidences de vacances tapissant peu à peu les espaces proches de la mer.

La commune dispose d'atouts majeurs en matière d'attractivité touristique. Par ailleurs, un réseau de petites entreprises s'est créé grâce à la présence des nombreuses maisons secondaires. Ces dernières ont tendance à être occupées durant une part importante de l'année, participant au maintien des services de proximité qui sont des atouts fragiles à préserver.

Le projet pour la commune de Plougrescant s'appuie sur un développement maîtrisé et adapté à la réalité de son territoire. Il promeut un développement permettant l'accueil de tous et favorise le maintien et le développement des activités économiques tout en préservant les multiples richesses naturelles et paysagères de la commune qui font partie des fondements de son attractivité.

Dans un contexte de développement contraint, le principal enjeu pour la collectivité est d'endiguer le déclin démographique. **Trois axes d'actions ont été identifiés :**

- **Préserver les équilibres du territoire et l'identité communale.**

- **Permettre l'accueil d'une population nouvelle et organiser un développement urbain conforme à la loi littoral.**
- **Conforter l'attractivité touristique du territoire et maintenir le réseau d'entreprises existant.**

La stratégie de développement durable de la commune s'articule autour de ces axes. Ceux-ci ont été déclinés en sous-objectifs afin de définir clairement les orientations à mettre en œuvre dans le futur. Les thèmes présentés sont transversaux et peuvent être abordés sous plusieurs angles. Une orientation peut répondre à plusieurs objectifs.



LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES



**PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES DU
TERRITOIRE ET L'IDENTITÉ
COMMUNALE / 8**

**PERMETTRE L'ACCUEIL D'UNE
POPULATION NOUVELLE ET
ORGANISER UN
DÉVELOPPEMENT URBAIN
CONFORME À LA LOI LITTORAL /
11**



**CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ
TOURISTIQUE DU TERRITOIRE ET
MAINTENIR LE RÉSEAU
D'ENTREPRISES EXISTANT / 13**

PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE ET L'IDENTITÉ COMMUNALE

Protéger l'environnement naturel, garant de l'identité et de l'attractivité de la commune (Natura 2000, sites inscrits et classés, réservoirs de biodiversité, continuités écologiques, etc.) ...

Ce désir se traduit d'abord par la protection des espaces remarquables reconnus (boisements, prairies humides, marais, tombolo, etc.).

Afin de maintenir la qualité de son milieu naturel dans son ensemble, les coulées vertes nécessaires à la biodiversité et à la préservation des milieux seront préservées et renforcées. Il s'agit d'assurer leur rôle de corridor offrant un système d'échanges pour la faune et la flore. Ce sont également des lieux de refuge, de nidification, de reproduction et d'alimentation pour la faune.

L'utilisation d'espèces floristiques locales sera favorisée afin d'éviter l'introduction d'espèces invasives et la concurrence sur les niches écologiques.

... tout en préservant les activités liées au littoral

La mise en valeur de la biodiversité locale et des paysages est nécessaire au développement communal. C'est en effet sur la qualité et le bon fonctionnement des milieux naturels que repose le potentiel de développement économique du littoral.

La poursuite du développement d'une offre touristique respectueuse de l'environnement, tournée autour de la valorisation des cultures et du patrimoine locaux (maintien des chemins de randonnées, développement des équipements tournés vers le nautisme, ouverture au public d'espaces naturels à des fins pédagogiques, etc.), constitue l'un des principaux axes de développement économique des prochaines années.

Protéger et mettre en valeur la structure paysagère identitaire

Le PADD affiche comme objectif d'offrir aux habitants et visiteurs des paysages de qualité et accessibles à tous.

La valorisation des paysages naturels passe nécessairement par la préservation des activités agricoles, des coupures d'urbanisation et des vues remarquables sur le grand paysage. À cette fin, des actions seront notamment menées pour stopper l'urbanisation diffuse du littoral et pour lutter contre le camping-caravaning sauvage.

Cette orientation se traduira également par des actions en faveur du maintien des murets, talus et haies qui participent à l'identité communale. Enfin, il conviendra d'assurer la mise en œuvre de limite qualitative entre espace urbain et espace naturel.

La commune dispose d'un patrimoine bâti diversifié et identitaire d'une commune littorale bretonne. Celui-ci est pleinement garant de l'image du territoire et est donc reconnu comme tel. L'objectif est de protéger ses caractéristiques patrimoniales et d'éviter son abandon. Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural et/ou patrimonial situés dans le milieu rural sera autorisé.

Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains

La collectivité souhaite améliorer la qualité paysagère du tissu bâti existant. Des actions ont d'ores et déjà été mises en œuvre en ce sens (réhabilitation de voies, création de cheminements doux). Une réflexion d'ensemble a été menée pour l'amélioration de l'image de centralité du bourg.

Tout projet d'ensemble futur fera l'objet d'une recherche d'organisation urbaine qualitative, notamment à travers une réflexion sur l'implantation du bâti (topographie, vent, orientation, etc.), sur la création d'espaces publics structurants (rue, placette, cour, etc.), sur la ponctuation des

parcours par des temps forts (point de vue particulier, couvert végétal remarquable, etc.), et sur l'opportunité de promouvoir la mixité fonctionnelle.

Limitier les impacts du projet sur l'eau

Le réseau hydrographique joue un rôle majeur pour l'écosystème en général. La qualité des eaux présente des enjeux particuliers, notamment pour l'activité agricole. En compatibilité avec les orientations du SDAGE et du SAGE, le PADD fixe plusieurs objectifs pour améliorer la qualité des eaux.

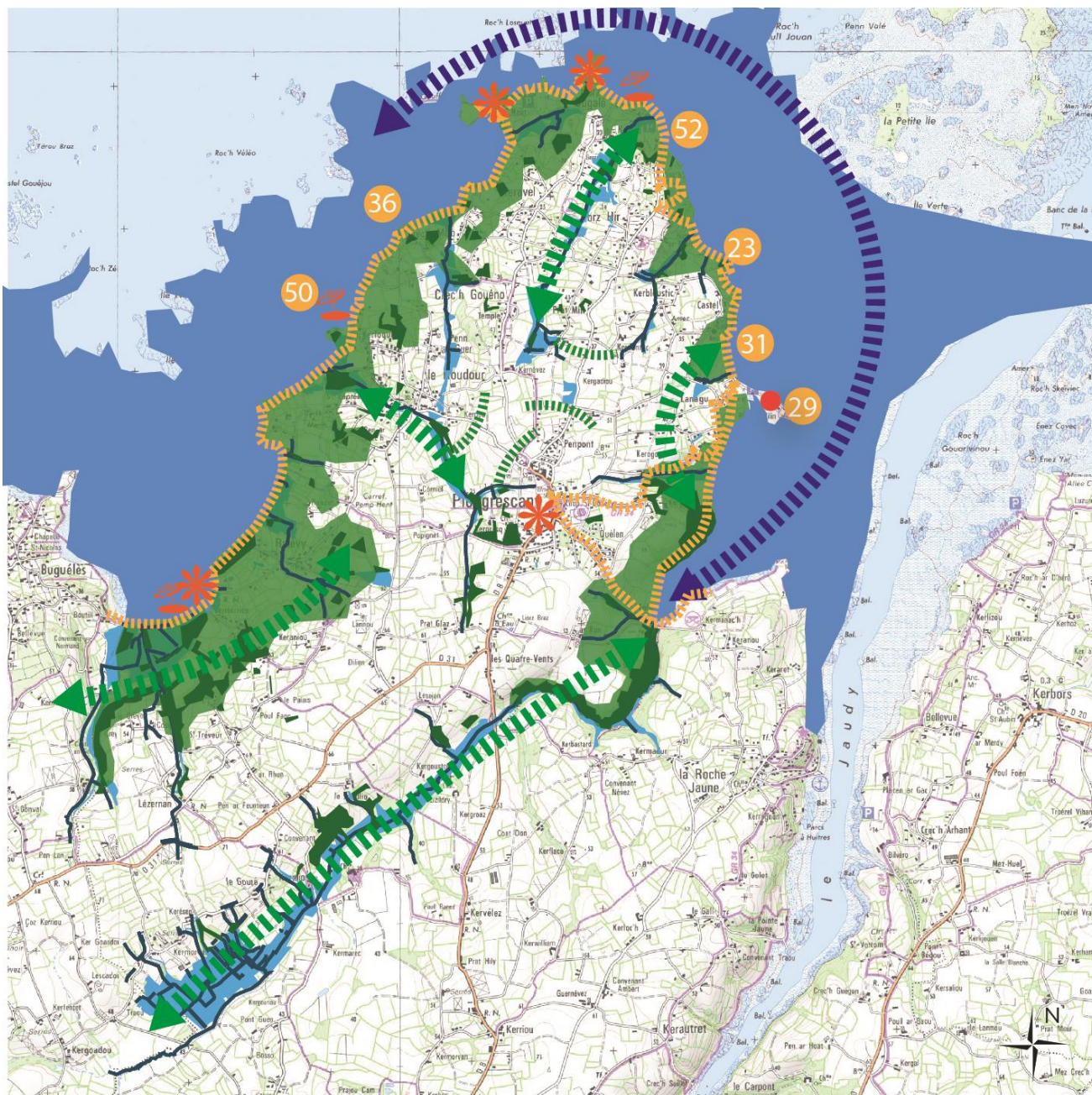
Il s'agira de :

- Protéger et valoriser les espaces ayant un rôle hydraulique : talus, cours d'eau, marais, zones humides, etc.
- Maîtriser les rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales dans les exutoires naturels de la commune.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et mettre en œuvre des mesures de gestion intégrées pour la récupération et le traitement des eaux.
- Protéger le périmètre de captage d'eau de Traou-Guern.

Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances





La commune concentre sur son territoire plusieurs risques, notamment de submersion marine. Il convient, afin de protéger les

biens et les personnes face à ces risques, de les anticiper selon le principe de précaution. Cette anticipation passe notamment par une adaptation du projet de développement de la commune. Le projet communal limite les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles. Par ailleurs, des dispositions réglementaires conduisent à une constructibilité limitée, voire nulle, selon le degré d'exposition aux risques.





Cartographie : PERSPECTIVE. Atelier d'urbanisme
Source : Carte IGN




PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT

-  Protéger les espaces remarquables (terrestre et maritime)
-  Protéger les zones humides et les cours d'eau
-  Permettre une bonne gestion des boisements
-  Maintenir les coupures d'urbanisation

PROTÉGER LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

-  Continuité verte
-  Continuité bleue

PRÉSERVER LES ACTIVITÉS DU LITTORAL

-  Valoriser les chemins de grande randonnée
-  Maintenir les aménagements nautiques : mouillages individuels, club de Canoë-Kayak, plage
-  Maintenir l'attractivité des sites d'intérêt touristique

PERMETTRE L'ACCUEIL D'UNE POPULATION NOUVELLE ET ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN CONFORME À LA LOI LITTORAL

Permettre une dynamique démographique positive

Suite à un long déclin démographique, la collectivité souhaite d'abord stabiliser le niveau de population. Cet objectif est fixé comme minima. La volonté est de permettre une légère croissance démographique à l'horizon 2030. L'objectif est notamment d'assurer le maintien des équipements scolaires. Le maintien de l'école, couplé à des services de proximité, est indispensable pour que la commune ne subisse pas un déclin durable.

La production de 105 logements sur 15 ans permet d'envisager une population d'environ 1 300 habitants en 2030. Cette orientation est compatible avec les objectifs fixés par le programme local de l'habitat de l'intercommunalité.

Favoriser l'accueil d'une population diversifiée par la

création d'une offre en logements adaptée

Outre l'accueil des retraités, la collectivité souhaite attirer les familles et jeunes ménages pour stabiliser la population. Les caractéristiques du parc de logements de la commune rendent difficile l'installation des ménages les plus modestes. L'enjeu est de diversifier l'offre et de tendre vers une meilleure adéquation entre l'évolution et les besoins de la population et la structure du parc de logements.

Il s'agira de promouvoir les actions suivantes :

- Orienter la production des nouveaux logements en faveur des résidences principales.
- Créer une offre en logements adaptée aux personnes âgées et handicapées, à proximité du bourg notamment.
- Augmenter l'offre en petits logements et en logements locatifs (y compris privés).
- Diversifier la taille des parcelles pour les logements individuels.
- Assurer une offre en logements sociaux compatible avec les objectifs fixés par le programme local de l'habitat de l'intercommunalité.
- Éviter d'alimenter la hausse des prix du foncier et de l'immobilier en prévoyant suffisamment de foncier constructible et en engageant une politique de constitution de réserves foncières.

Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain

La collectivité souhaite que l'urbanisation permette, d'une part, le développement démographique, et d'autre part, un impact minimal sur l'environnement et les paysages. La collectivité souhaite proscrire toute nouvelle forme de mitage du territoire.

Privilégier le renforcement du bourg

Les nouveaux logements seront prioritairement édifiés au sein du bourg où se concentrent services, équipements et commerces de proximité.

Compléter le tissu existant

La commune possède une part importante de secteurs non bâtis situés dans le bourg. Dans un souci de maîtrise foncière, de respect des espaces naturels et agricoles, et de préservation des paysages, l'urbanisation s'effectuera principalement par densification du tissu urbain existant.

Si l'objectif est de permettre une densification du tissu existant, ces nouvelles densités doivent s'adapter au tissu urbain alentour pour des raisons d'intégration paysagère et d'ombre portée.

Limiter la consommation des espaces

La collectivité souhaite mettre en place différentes actions visant à réduire la consommation foncière liée à l'habitat d'environ 60 % par rapport à la période récente. Dans

ce cadre, la consommation d'espace liée à la construction de logements sera limitée à 8 hectares sur les 15 prochaines années, soit 0,55 hectare / an (contre 1,525 hectare / an entre 2003 et 2012). Pour cela la collectivité compte notamment :

- Augmenter les densités au sein des opérations d'aménagement, avec comme objectif une densité moyenne sur la commune de 15 logements / hectare pour les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble.
- Mettre en place des orientations d'aménagement sur les principaux secteurs à enjeux afin d'y promouvoir des opérations combinant des formes d'habitat denses.
- Promouvoir des règles permettant une meilleure gestion du foncier, notamment la mitoyenneté.
- Prendre en considération les possibilités de densification en zone urbaine.

Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants

La commune dispose d'un réseau d'énergie existant (électricité et gaz). Les évolutions de l'urbanisation envisagées (principalement par densification et par extension en continuité du bourg) permettront de favoriser l'optimisation de ce réseau.

Améliorer les conditions des déplacements et promouvoir les déplacements non-motorisés

Les élus souhaitent repenser les conditions de déplacements afin de permettre :

- Le désenclavement par l'accès au transport permettant les déplacements hors communes, pour améliorer l'accessibilité aux services à la population.
- Le développement du réseau de liaisons piétonnes, notamment les liaisons inter quartiers et celles reliant les équipements et les commerces.
- L'adaptation du réseau de voiries aux objectifs de développement urbain (limiter les vitesses automobiles, préférer le bouclage viaire aux impasses, sécuriser les déplacements, etc.).
- L'anticipation de l'accroissement des flux, notamment en période touristique, pour permettre l'amélioration de l'accessibilité des sites touristiques.
- L'aménagement des aires de stationnement paysager, notamment à proximité des sites touristiques.

Accompagner le développement par le maintien du niveau d'équipements et de services

La commune possède actuellement une offre en équipements de bon niveau qui se concentre essentiellement au sein du bourg.

À moyen terme, l'évolution programmée de la population communale n'engendrera pas de besoins supplémentaires en termes d'équipements.

Toutefois, des dispositions seront prises pour favoriser leur utilisation (facilité d'accès, proximité des principaux projets urbains, etc.).

L'accès aux services de santé est un enjeu particulier en vue du bien-être des habitants en milieu rural. La création d'un pôle médical regroupant les praticiens est une solution retenue.

CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE DU TERRITOIRE ET MAINTENIR LE RÉSEAU D'ENTREPRISES EXISTANT

Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole dans ses dimensions de gestion du paysage et d'activité économique

La collectivité fixe comme objectif de préserver au maximum l'activité agricole qui participe activement à l'économie locale, à l'entretien des paysages et à l'identité rurale du territoire.

Plusieurs orientations sont associées à cette démarche, notamment :

- Favoriser au maximum le maintien du foncier agricole par la limitation des extensions urbaines et assurer la pérennité des bâtiments d'exploitation en activité.
- Limiter les possibilités de création et d'extension de logements afin de ne pas nuire aux exploitations considérées comme pérennes et d'éviter le mitage agricole.

Par ailleurs, il n'apparaît pas souhaitable de figer totalement le bâti n'ayant plus de vocation

agricole. Cela signifierait à terme la disparition de nombreux éléments de patrimoine bâti disséminés dans la campagne. Ce patrimoine pourra être utilement rénové pour permettre la diversification des activités agricoles et apporter une source de revenus complémentaires aux agriculteurs (vente à la ferme, camping à la ferme, gîte, ferme pédagogique, etc.).

Maintenir les activités économiques existantes, favoriser leur développement et permettre l'accueil d'activités nouvelles

Les élus souhaitent mettre en valeur le potentiel économique de la commune. Il s'agit notamment de :

- Favoriser l'installation des activités compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain pour développer l'emploi.
- Permettre la création d'une zone d'équipements d'intérêt local destiné à l'accueil d'activités économiques, culturelles et artistiques.
- Permettre l'extension de la zone maréicole de Beg Ar Vilin pour faciliter le regroupement des établissements conchylicoles à terre et permettre l'accueil de nouvelles activités liées à la mer.
- L'objectif chiffré de modération de la consommation des espaces liée à la création de la zone

d'équipements d'intérêt local et à l'extension de la zone maréicole est fixé à 3,5 hectares.

- Mettre en valeur l'offre commerciale de proximité de la commune et permettre son développement dans le bourg.
- Disposer d'une offre en stationnement adaptée aux types de commerces, notamment dans le bourg.
- Développer l'aménagement des réseaux numériques (très haut débit) sur le territoire.

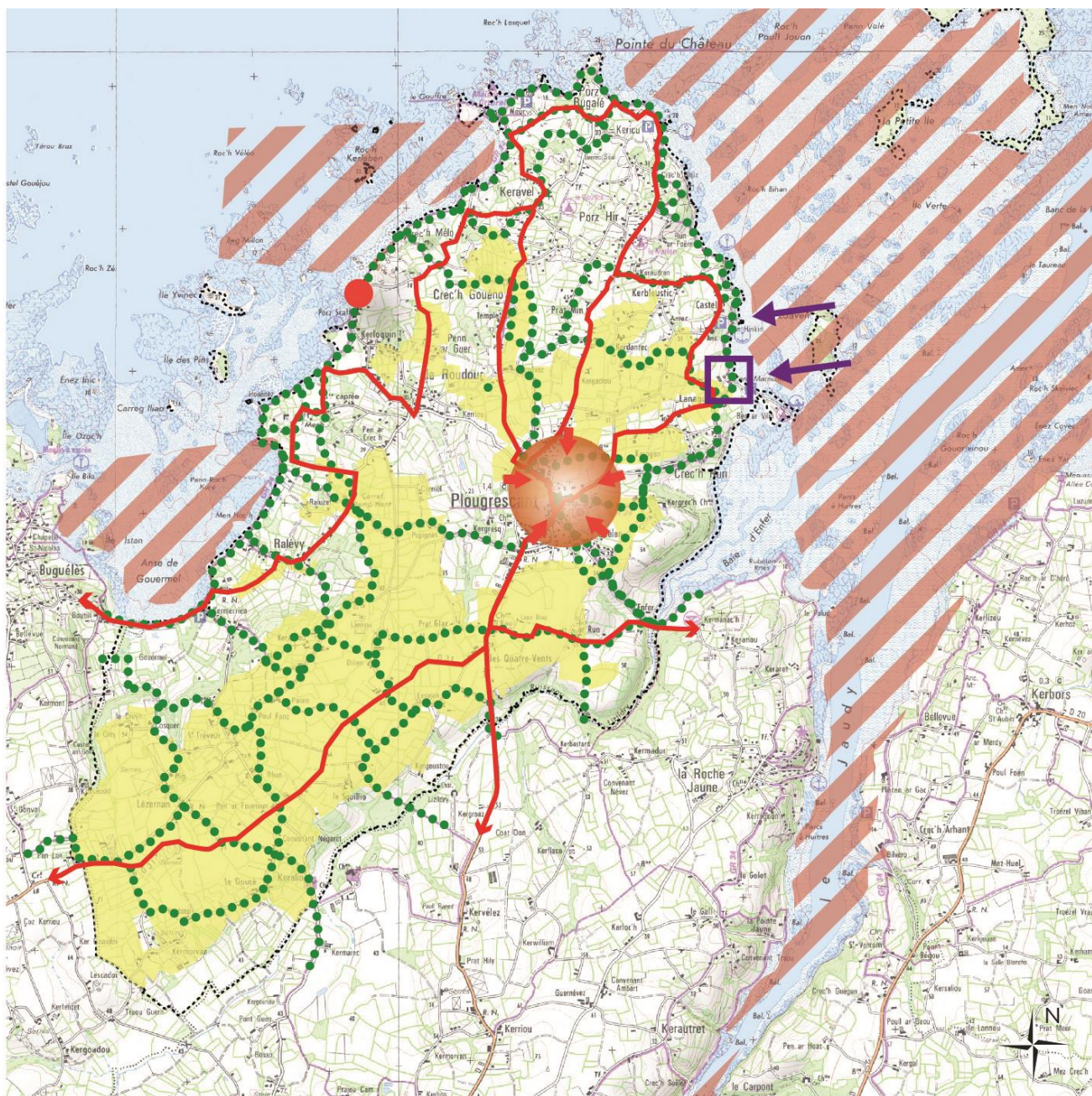
Les activités liées à la mer, notamment conchylicoles, bénéficient d'un environnement privilégié sur le domaine public maritime de la commune. Il convient, conformément aux orientations du schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) du Trégor-Goëlo :

- De maintenir les parcs conchylicoles sans permettre leur développement ou leur extension sur les sites de Pors Scaff et de Gouvermel.
- De maintenir les parcs conchylicoles, permettre leur extension et l'installation de nouvelles concessions sur la partie aval de l'estuaire du Jaudy jusqu'à l'île d'Er. Au sein de cette zone, d'autres activités peuvent être acceptées, notamment dans le domaine de la culture marine.

Soutenir l'activité touristique

L'activité touristique est génératrice de retombées économiques significatives. Les élus fixent comme objectif d'assurer une gestion dynamique des richesses liées au littoral, qui sont les principaux supports de l'activité touristique.

Il existe une diversité d'offre d'hébergement sur la commune (gîtes, campings, chambres d'hôtes...). La collectivité souhaite conforter les structures d'accueil touristique et autoriser leur évolution afin qu'elles puissent s'adapter aux évolutions des attentes de la clientèle. Outre le maintien de l'offre existante, il sera favorisé une diversification des types d'hébergement touristique (camping à la ferme, hôtel, gîte de randonneurs, etc.).



Cartographie : PERSPECTIVE. Atelier d'urbanisme
Source : Carte IGN

MAÎTRISER L'URBANISATION



Privilégier le renforcement du bourg



Mobiliser le potentiel de densification du bourg

CRÉER DES CONDITIONS DE DÉPLACEMENTS DURABLES



Maintenir le réseau des chemins piétons et des sentiers équestres



Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain



Améliorer le stationnement à proximité de Pors Scaff

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



Assurer la pérennité de l'activité agricole



Permettre l'accueil d'activités économiques compatibles avec l'habitat dans le bourg et conforter l'offre de services et de commerces de proximité du bourg



Permettre une évolution de l'activité conchylicole compatible avec le SMVM



Développer la zone marécage de Beg Ar Vilin et maintenir les lieux de débarquements utiles à la pêche et à l'aquaculture