

# PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3



## COMMUNE DE PLOUDALMEZEAU

*Finistère*

# Rapport de présentation

---

Révision générale approuvée le :	16/02/2012
Modification simplifiée n°1 approuvée le :	16/07/2013
Modification simplifiée n°2 approuvée le :	04/10/2016
Modification n°1 approuvée le :	14/10/2020
Modification simplifiée n°3 approuvée le :	12/04/2023

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>1</b>
1. SITUATION GEOGRAPHIQUE	7
2. SITUATION ADMINISTRATIVE	9
3. RAPPELS HISTORIQUES	11
<b>CHAPITRE I : DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE</b>	<b>12</b>
<b>1. LA POPULATION</b>	<b>13</b>
1.1. UNE CROISSANCE CONTINUE DE LA POPULATION	13
1.2. UNE POPULATION VIEILLISSANTE	14
1.3. UNE POPULATION DE CLASSES MOYENNES	15
<b>2. L'HABITAT</b>	<b>16</b>
2.1. UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS EN CROISSANCE	16
2.2. UNE PRODUCTION CONCENTREE AU BOURG ET A PORTSALL	17
2.3. UNE LARGE PREDOMINANCE DU LOGEMENT INDIVIDUEL	18
2.4. UN PARC ESSENTIELLEMENT COMPOSE DE RESIDENCES PRINCIPALES	19
2.5. LE PARC LOCATIF ET LES LOGEMENTS SOCIAUX	20
<b>3. LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL</b>	<b>21</b>
3.1. L'EMPLOI	21
3.2. DES ACTIVITES ECONOMIQUES DIVERSIFIEES	22
3.2.1. <i>Une agriculture très présente dans le sud du territoire</i>	22
3.2.3. <i>Quelques entreprises industrielles et un large tissu d'activités artisanales</i>	26
3.2.3. <i>Une offre riche en commerces et services de proximité</i>	26
3.2.4. <i>Une attractivité touristique liée au tourisme de nature</i>	28
<b>4. LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES</b>	<b>28</b>
4.1. UN TAUX D'EQUIPEMENT IMPORTANT	28
4.2. LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT	30
4.2.1. <i>Les routes</i>	31
4.2.2. <i>Les transports en commun</i>	31
<b>CHAPITRE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>33</b>
<b>1. LE MILIEU PHYSIQUE</b>	<b>34</b>
1.1. LE CLIMAT	34
1.2. LE RELIEF, LA GEOLOGIE ET LA NATURE DES SOLS	34
1.2.1. <i>Le relief</i>	34
1.2.2. <i>Géologie et nature des sols</i>	35

<b>2. L'EAU</b>	<b>35</b>
2.1. LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE	35
2.2. L'EAU POTABLE	35
2.3. LES EAUX USEES	36
2.4. LES EAUX PLUVIALES	37
<b>3. LES MILIEUX NATURELS</b>	<b>38</b>
3.1. LES ESPACES NATURELS D'INTERET PATRIMONIAL	38
3.1.1. Réserve associative : Enez cros	38
3.1.2. ZNIEFF : Dunes de Ploudalmézeau	38
3.1.3. Natura 2000 : Aber Wrac'h – Aber Benoît	39
3.1.4. ZNIEFF : Fourn Cros	42
3.1.5. ZNIEFF : Iles et îlots des Abers Wrac'h et Benoît	43
3.2. LES ESPACES LITTORAUX REMARQUABLES	44
3.2.1. Rappels	44
3.2.2. Description des espaces remarquables de Ploudalmézeau	44
3.3. LES ZONES HUMIDES	64
<b>4. LE PATRIMOINE BATI</b>	<b>69</b>
4.1. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	69
4.2. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL	69
4.3. LE PATRIMOINE LIE A L'EAU	70
<b>5. LES PAYSAGES</b>	<b>75</b>
<b>6. LES NUISANCES ET LES RISQUES</b>	<b>80</b>
6.1. LES NUISANCES LIEES A LA RD 168	80
6.2. LES RISQUES NATURELS	80
6.3. LES RISQUES INDUSTRIELS	81
<b>CHAPITRE III : LE PROJET D'AMENAGEMENT</b>	<b>83</b>
<b>1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE</b>	<b>84</b>
1.1. EN MATIERE D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET D'URBANISATION	85
1.2. EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT ET DE VIE SOCIALE	85
1.3. EN MATIERE DE VIE ECONOMIQUE	86
<b>2. LA JUSTIFICATION DES ZONES, DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</b>	<b>87</b>
2.1. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	87
2.1.1. Les secteurs naturels ou à préserver : N	87
2.1.2. Les espaces naturels littoraux : Ns et Na	89
2.1.3. Les espaces de mouillage ou d'activités maritimes : Nmo et Np	90
2.1.4. Le camping de Tréompan : Nt	90
2.1.5. Le Jardin du Moulin Neuf : NL1	90
2.1.6. Les secteurs naturels, accueillant les installations de traitements des eaux usées : Ne	91
2.1.7. Les secteurs situés en zone rurale, pouvant recevoir des aménagements des habitations isolées : Nh	91
2.2. LES ZONES AGRICOLES (ZONES A)	91

2.2.1. Les zones agricoles : A	92
2.2.2. Les sites de carrières : Ac	93
2.3. LES ZONES URBAINES (ZONES U)	93
2.3.1. Les secteurs d'urbanisation ancienne du bourg et de Portsall : Uha	94
2.3.2. Les espaces urbanisés constituant les agglomérations du bourg et de Portsall et ceux du hameau de Kerlanou : Uhb	94
2.3.3. Les espaces urbanisés situés dans l'alignement des amers du port de Portsall : Uhb1	95
2.3.4. Les espaces réservés aux activités économiques : Ui et Uic	95
2.3.5. Les espaces réservés aux équipements : Ue	96
2.3.6. LES INFRASTRUCTURES DU PORT DE PORTSALL : Up	96
2.4. LES ZONES A URBANISER (ZONES AU)	97
2.4.1. Les futures zones d'habitat : 1AUh et 2AUh	97
2.4.2. Les futures zones à vocation d'équipements touristiques et de loisirs : 1AUL ET 2AUL	110
2.4.3. Les futures zones d'équipements publics : 1AUe ET 2AUe	111
<b>3. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>	<b>111</b>
3.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS	111
3.2. LES SITES ARCHEOLOGIQUES	112
3.3. LES ANCIENNES CARRIERES	112
3.4. LES ZONES HUMIDES	112
3.5. LES RECLS SUR VOIES	113
3.6. LES ELEMENTS A PRESERVER AU TITRE DU L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME	113
<b>CHAPITRE IV : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT : INCIDENCES, PRESERVATION, MISE EN VALEUR</b>	<b>115</b>
<b>1. LA GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE</b>	<b>116</b>
1.1. RAPPELS	116
1.2. INCIDENCES ET MESURES PRISES DANS LE PLU	116
<b>2. LE LITTORAL</b>	<b>117</b>
2.1. L'EXTENSION DE L'URBANISATION	117
2.2. CAPACITE D'ACCUEIL RESIDENTIELLE	117
2.3. CAPACITE D'ACCUEIL TOURISTIQUE	118
2.4. COUPURES D'URBANISATION	118
2.5. ESPACES PROCHES DU RIVAGE (ARTICLE L.146-4)	119
2.5.1. Contexte	119
2.5.2. Description de la limite des espaces proches du rivage de Lampaul-Ploudalmézeau à Landunvez	121
2.6. L'EXTENSION DE L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHES	124
2.7. LA BANDE DES 100 METRES	124
2.8. L'AMENAGEMENT DE CAMPINGS	125
2.9. LA PRESERVATION DES ESPACES REMARQUABLES	125
2.10. LA PRESERVATION DES ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS	126
2.11. LA CREATION DE ROUTES NOUVELLES	127

<b>3. LE PAYSAGE</b>	<b>129</b>
3.1. RAPPELS	129
3.2. INCIDENCES ET MESURES PRISES DANS LE PLU	129
<b>4. LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI</b>	<b>129</b>
4.1. LES ZONES D'INTERET ECOLOGIQUE	129
4.1.1. <i>Rappels</i>	130
4.1.2. <i>Incidences et mesures prises dans le PLU</i>	130
4.2. LES SITES ARCHEOLOGIQUES	131
4.2.1. <i>Rappels</i>	131
4.2.2. <i>Incidences et mesures prises dans le PLU</i>	131
4.3. LES MONUMENTS OU SITES INSCRITS ET CLASSES	131
4.3.1. <i>Rappels</i>	131
4.3.2. <i>Incidences et mesures prises dans le PLU</i>	131
<b>4. L'EAU</b>	<b>132</b>
4.1. RAPPELS	132
4.2. INCIDENCES ET MESURES PRISES DANS LE PLU	133
<b>5. LES ESPACES AGRICOLES</b>	<b>133</b>
5.1. RAPPELS	134
5.2. INCIDENCES ET MESURES PRISES DANS LE PLU	134
<b>6. LES GRANDES INFRASTRUCTURES</b>	<b>134</b>
6.1. LES NUISANCES SONORES	134
6.1.1. <i>Rappels</i>	134
6.1.2. <i>Incidences et mesures prises dans le PLU</i>	135
6.2. LES RECULS SUR ROUTES DEPARTEMENTALES	135
6.2.1. <i>Rappels des principes arrêtés dans la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général</i>	135
6.2.2. <i>Incidences et mesures prises dans le PLU</i>	135
<b>7. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES</b>	<b>136</b>
7.1. LES RISQUES NATURELS	136
7.1.1. <i>Rappels</i>	136
7.1.2. <i>Incidences et mesures prises dans le PLU</i>	136
7.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES	136
<b>8. LES ENERGIES RENOUVELABLES</b>	<b>136</b>
8.1. RAPPELS	136
8.2. INCIDENCES ET MESURES PRISES DANS LE PLU	137
<b>CHAPITRE V : COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS DE BREST ET LE PLH DE LA CCPI</b>	<b>138</b>
<b>1. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU PAYS DE BREST</b>	<b>139</b>
1.1. RAPPEL	139
1.2. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT	139
<b>2. LE PLH DE LA CCPI</b>	<b>142</b>

2.1. RAPPELS	142
2.2. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLH	143
<b>CHAPITRE VI : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET ETUDE D'INCIDENCES NATURA 2000</b>	<b>144</b>
<b>1. RAPPELS</b>	<b>145</b>
<b>2. INCIDENCES AU REGARD DES SUPERFICIES CONSTRUCTIBLES</b>	<b>145</b>
<b>3. INCIDENCES AU REGARD DU SITE NATURA 2000</b>	<b>145</b>
3.1. LE SITE NATURA 2000 DANS SON ENSEMBLE	145
3.2. LE SITE NATURA 2000 SUR LA COMMUNE DE PLOUDALMEZEAU	153
3.3. ANALYSE DES INSTALLATIONS ET PROJETS POUVANT AVOIR UNE INCIDENCE SUR LE SITE NATURA 2000	158
3.4. INCIDENCES DU PROJET DE PLU	161
3.4.1. <i>Sur les abords immédiats du site</i>	161
3.4.2. <i>Sur l'ensemble du territoire communal</i>	161
<b>CHAPITRE VII : SURFACES DES ZONES POS/ PLU</b>	<b>163</b>
<b>CHAPITRE VIII : LES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU DE 2012</b>	<b>165</b>
<b>1. LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1</b>	<b>166</b>
1.1. LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE ET SON MOTIF	166
1.2. LA PRESENTATION DU SECTEUR CONCERNE	166
<b>2. LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2</b>	<b>169</b>
2.1. LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE ET SON MOTIF	169
2.2. LA PRESENTATION DU SECTEUR CONCERNE	169
2.2. LES INCIDENCES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE	169
2.3. LE TABLEAU DES SURFACES	171
<b>3. LA MODIFICATION N°1</b>	<b>172</b>
3.1. LE PROJET DE MODIFICATION N°1 ET SES MOTIFS	172
3.2. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS ENVISAGEES	172
3.2.1. <i>Le reclassement d'un secteur Uhb en secteur Uic à Kerguscat</i>	172
3.2.2. <i>L'évolution des Emplacements Réservés (ER)</i>	174
3.2.3. <i>L'adaptation du règlement écrit</i>	177
3.3. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES SITES NATURA 2000	177
3.3.1. <i>Sur l'environnement naturel</i>	177
3.3.2. <i>Sur la gestion des eaux pluviales et usées</i>	178
3.3.3. <i>Sur l'agriculture</i>	178
3.4. COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	178
3.4.1. <i>Compatibilité avec la loi Littoral</i>	178
3.4.2. <i>Compatibilité avec le SCoT du pays de Brest</i>	180
3.4.3. <i>Compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise</i>	180
3.4.4. <i>Compatibilité avec le SAGE du Bas Léon</i>	181
3.5. LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU	182

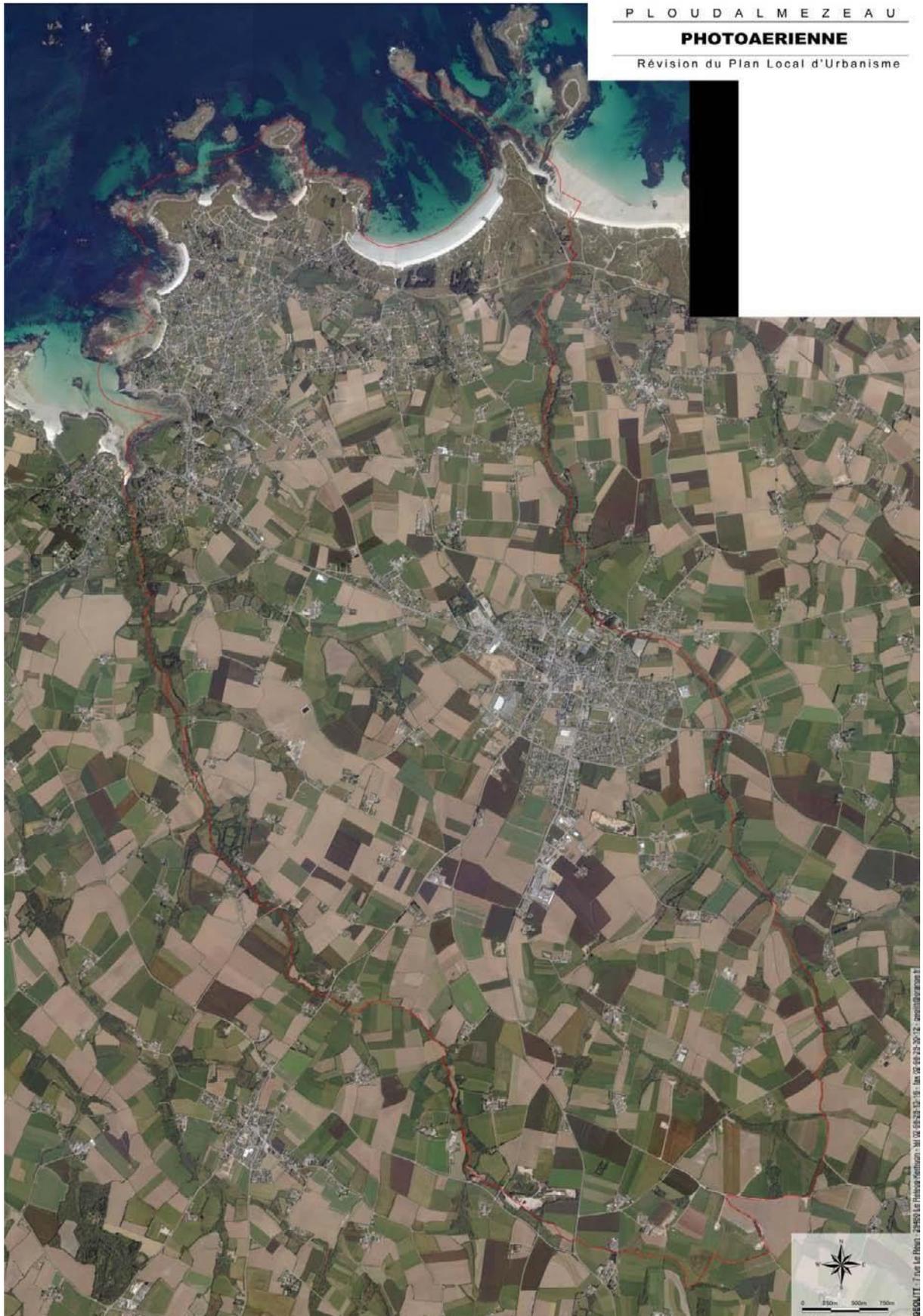
3.5.1. Un règlement graphique (zonage) adapté	182
3.5.2. Un règlement écrit modifié	185
3.5.3. Un document d'Orientation d'Aménagement complété	187
3.4. LE TABLEAU DES SURFACES	190
<b>4. LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3</b>	<b>191</b>
4.1. LE PROJET DE MODIFICATION N°1 ET SES MOTIFS	191
4.2. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS ENVISAGEES	191
4.2.1 Reclassement de 4 zones à vocation d'équipement (Ue) du centre-ville de l'agglomération de Ploudalmézeau en zones à vocation d'habitat (Uh)	192
4.2.2 La mise en place d'une Orientation d'Aménagement sur les nouvelles zones Uh accueillant plus de 3 logements	199
4.2.3 Correction du plan des « Servitudes d'Utilités Publiques » (SUP) annexé au PLU de la commune, relatif à la servitude AC1 (servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits).	199
4.2.4. Adaptation du plan des SUP et son document écrit associé relatif à l'intégration de la servitude EL8 (servitudes de protection des champs de vue des établissements indispensables à la sécurité et à la surveillance de la navigation maritime)	200
4.2.5. L'ajustement de la zone Uhb1 à la nouvelle délimitation de la servitude EL8 au niveau de Portsall	201
4.2.6. Incidences sur l'environnement et compatibilité avec la loi Littoral	202
4.3. LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU	203
4.3.1. Un règlement graphique (zonage) adapté	203
4.3.2. Les Orientations d'Aménagement (OA) des 3 secteurs Ue reclassés en zone Uh	209
4.3.3. Les Annexes	209
3.4. Le rapport de présentation	210

## 1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Ploudalmézeau est d'une superficie de 2318 ha et s'étend sur une longueur de 8 km et une largeur de 3,5 km.

Ploudalmézeau est situé à 25 kilomètres au nord-ouest de Brest et est limitrophe des communes de Lampaul-Ploudalmézeau à l'est, de Landunvez à l'ouest et de Plouguin, Lanrivouaré, Plourin au sud.



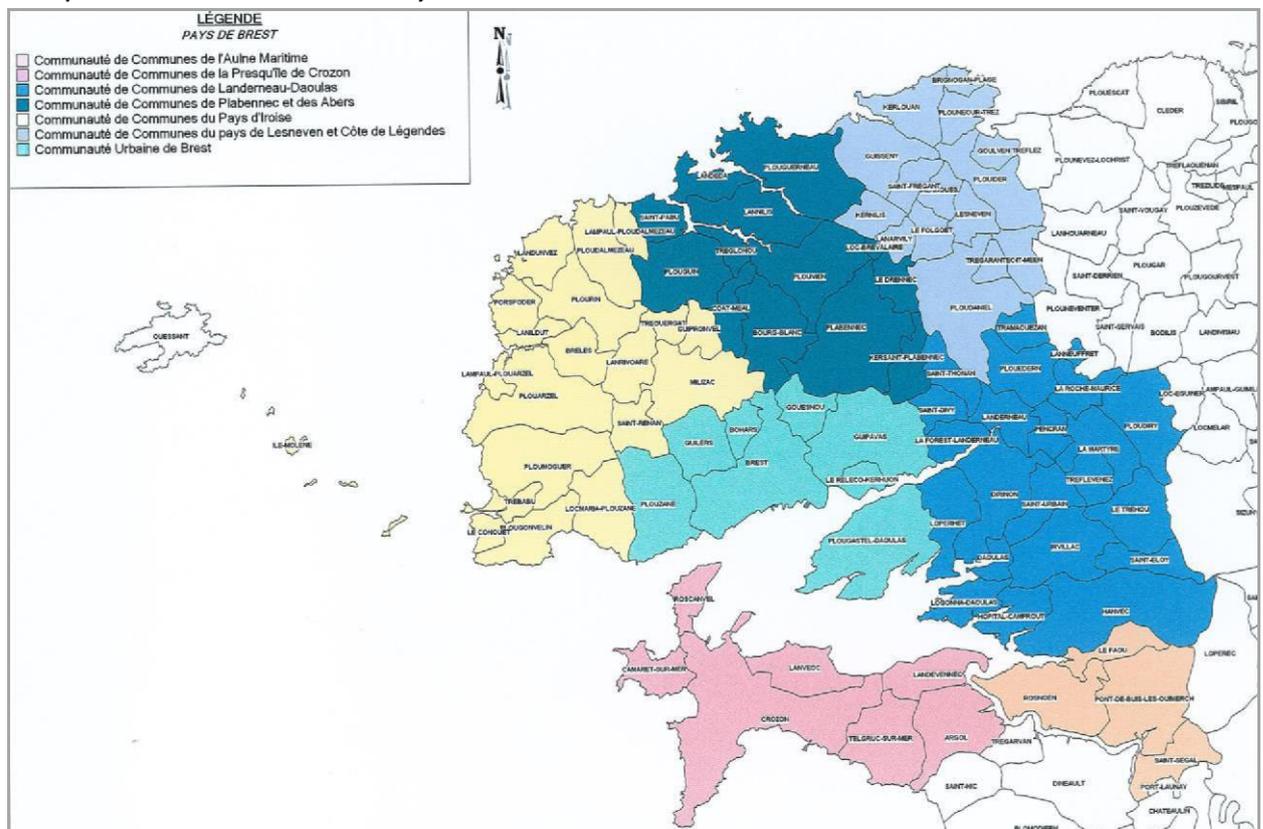


## 2. SITUATION ADMINISTRATIVE

La commune de Ploudalmézeau fait partie :

- **du canton de Ploudalmézeau**, qui est composé des 10 communes suivantes : Brélès, Lampaul-Ploudalmézeau, Landunvez, Lanildut, Ploudalmézeau, Plouguin, Plourin, Porspoder, Saint-Pabu et Tréouergat.
- **de la communauté de communes du Pays d'Iroise (CCPI)**, créée le 8 décembre 1992, et regroupant, depuis 1998, les 20 communes suivantes : Brélès, Le Conquet, Guipronvel, Ile de Molène, Lampaul-Plouarzel, Lampaul-Ploudalmézeau, Landunvez, Lanildut, Lanrivoaré, Locmaria-Plouzané, Milizac, Plouarzel, Ploudalmézeau, Plougonvelin, Ploumoguier, Plourin, Porspoder, Saint-Renan, Trébabu, Tréouergat.
- **du Pays de Brest**, qui regroupe 6 communautés de communes et une communauté urbaine : la communauté de communes du Pays de l'Iroise, la communauté de communes du Pays de Plabennec et des Abers, la communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas, la communauté de communes de Lesneven-Côte des Légendes, la communauté de communes de la Presqu'île de Crozon, la communauté de communes de l'Aulne Maritime et la communauté urbaine de Brest : Brest Métropole Océane.

**Carte présentant les EPCI membres du Pays de Brest**

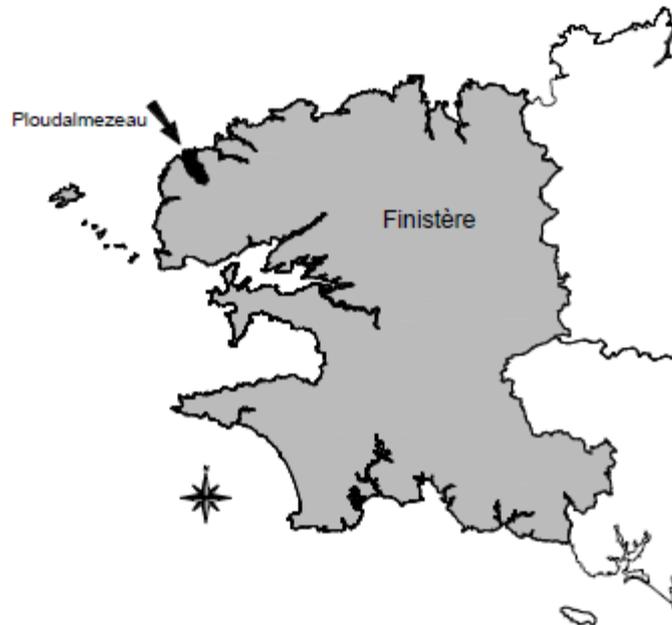


P L O U D A L M E Z E A U

**LOCALISATION**

Révision du Plan Local d'Urbanisme

...dans le département du Finistère



...dans la communauté de communes du Pays d'Iroise



### 3. RAPPELS HISTORIQUES

Ploudalmézeau vient du breton « ploe » (paroisse) et « tel » (bosse) et « medovie » (milieu).

Ploudalmézeau est une ancienne paroisse, qui englobait autrefois les territoires actuels de Ploudalmézeau, de Saint-Pabu et de Lampaul-Ploudalmézeau.

Le chef-lieu primitif de la paroisse se trouvait au village de Guitalmeze-Coz (le vieux-Gwitalmezeau) et dépendait de l'ancien évêché de Léon. Ce transfert semble antérieur à 1544. En 1951, a été créée, sur le territoire de Ploudalmézeau, la paroisse de Port-Sall (noté Portsall en 1394, du breton porz "port" et sal "château"), dédiée à Notre-Dame du Scapulaire.

Si nous croyons Laborderie, c'est à Portsall, près d'une roche surnommée Amachdu, que Saint Paul Aurélien aurait débarqué sur le continent. Il fonda le Ploutemedou (plebs talmedonia), devenu successivement Ploue telmedou, Ploue telmedzo, Ploudalmézeau. Saint Paul séjourna dans le pays assez longtemps et établit son ermitage à Lanna Paulé (Lampaul-Ploudalmézeau).

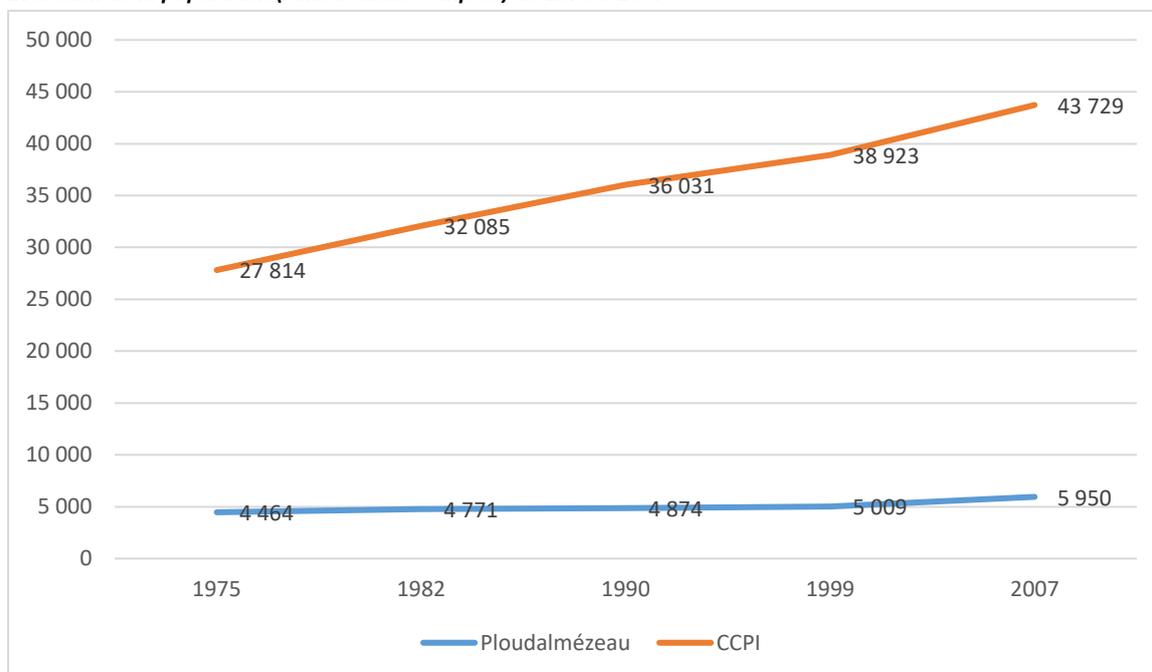
On rencontre les appellations suivantes : Plebs Telmedovia (en 884), Ploedalmezeu (vers 1330 et en 1467), Ploedalmezeau, Guytalmezeau (en 1544).

# CHAPITRE I : DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE

## 1. LA POPULATION

### 1.1. UNE CROISSANCE CONTINUE DE LA POPULATION

#### Evolution de la population (sans doubles comptes) de 1975 à 2007



Source : INSEE

En 2007, la commune de Ploudalmézeau compte 5950 habitants sur un territoire de 2318 hectares, soit une densité de 256,7 habitants au km<sup>2</sup>, densité assez importante pour une commune rurale. **Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, selon l'INSEE, la population de la commune était de 6078 habitants.**

Depuis 1975, la commune de Ploudalmézeau connaît une croissance continue de sa population. Ces 10 dernières années, la commune a connu une accélération de cette croissance, avec près de +1000 habitants en moins de 10 ans.

Les territoires de la communauté de communes du Pays d'Iroise connaissent, eux aussi, une croissance démographique continue depuis ces 30 dernières années, même si cette progression est moins forte.

Les raisons de cette « explosion » démographique sont multiples :

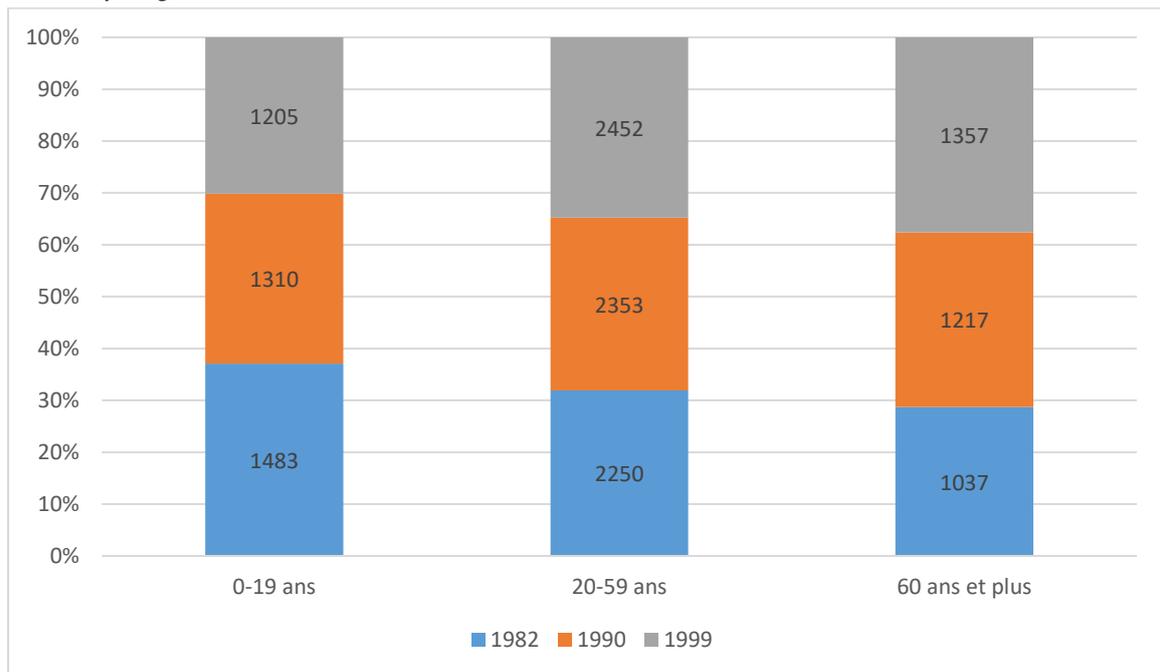
- Conditions d'emprunt favorables,
- 3<sup>ème</sup> couronne de l'agglomération brestoise aujourd'hui très prisée (30 minutes de Brest),
- Attrait pour le littoral,
- Niveau d'équipements et de services (chef-lieu de canton),
- Offre foncière diversifiée : opérations privées et opérations communales,
- Possibilités de construction très importantes dans le POS (+100 ha de zones constructibles).

Néanmoins, cette croissance de population a entraîné des problématiques en termes d'aménagement de territoire et notamment en termes de réseaux et d'équipements.



## 1.2. UNE POPULATION VIEILLISSANTE

### Structure par âge de 1982 à 1999

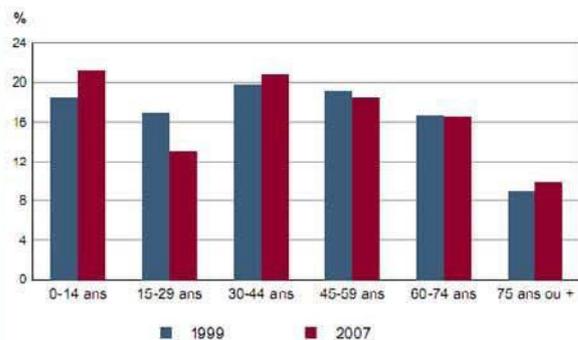


POP T3 - Population par sexe et âge en 2007

	Hommes	%	Femmes	%
<b>Ensemble</b>	<b>2 928</b>	<b>100,0</b>	<b>3 022</b>	<b>100,0</b>
0 à 14 ans	654	22,3	608	20,1
15 à 29 ans	394	13,4	389	12,9
30 à 44 ans	640	21,8	598	19,8
45 à 59 ans	559	19,1	540	17,9
60 à 74 ans	474	16,2	511	16,9
75 à 89 ans	203	6,9	333	11,0
90 ans ou plus	6	0,2	44	1,4
0 à 19 ans	806	27,5	745	24,6
20 à 64 ans	1 634	55,8	1 602	53,0
65 ans ou plus	489	16,7	675	22,3

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

POP G2 - Population par grande tranche d'âge



Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

### Une proportion de personnes de + 60 ans toujours plus importante...

L'effectif des personnes de plus de 60 ans à Ploudalmézeau (26% de la population) augmente depuis 1982. En 2007, les personnes âgées de + de 60 ans représentent 26% de la population communale, contre en moyenne 22% pour la CCPI et 24% pour le département du Finistère.

### ... compensée par une population relativement importante de moins de 20 ans.

Ce vieillissement de la population est néanmoins amorti à Ploudalmézeau, par la proportion relativement importante de jeunes (-20 ans). La population des - de 20 ans, après avoir baissé jusqu'en 1999, augmente, pour atteindre un effectif de 1551 en 2007, soit 26% de la population totale. Cette proportion est équivalente à celle observée à l'échelle de la CCPI et plus importante que celle observée à l'échelle du département du Finistère (24%).

En 2007, la population de Ploudalmézeau est essentiellement composée de personnes en âges de travailler : plus de 50% de la population est comprise dans des tranches d'âges 20 à 64 ans. La proportion des populations dites « d'actifs » a très peu évolué depuis 1982.

## 1.3. UNE POPULATION DE CLASSES MOYENNES

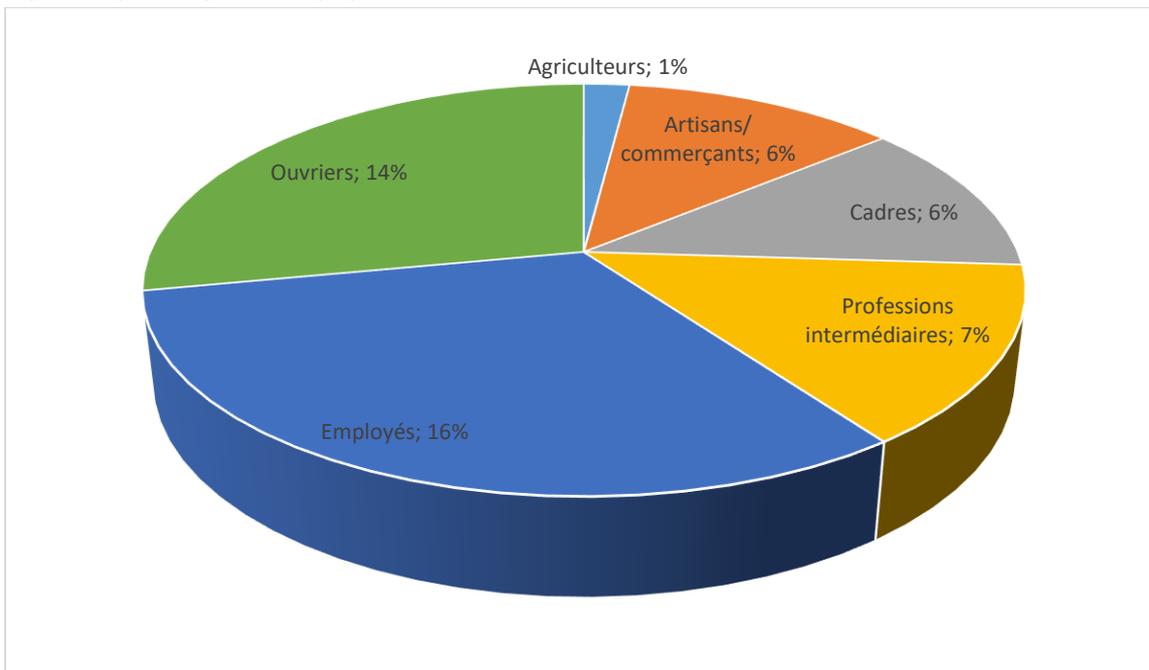
### *Impôts sur le revenu des foyers fiscaux en 2007*

	Part des foyers imposés	Part des foyers non imposés	Revenu net imposable moyen tous foyers
<b>Ploudalmézeau</b>	53%	47%	21 735 euros
<b>CC du Pays d'Iroise</b>	60%	40%	24 934 euros
<b>Département du Finistère</b>	53%	47%	21 174 euros

Source : INSEE

Les niveaux de revenus des personnes qui vivent à Ploudalmézeau se situent dans la moyenne des revenus enregistrés sur le département.

Comparés à l'ensemble du territoire de la communauté de communes, les revenus des ploudalméziens sont plus faibles, la CCPI étant un territoire qui concentre de nombreux ménages à hauts revenus.

**Population par catégories socioprofessionnelles en 2007**

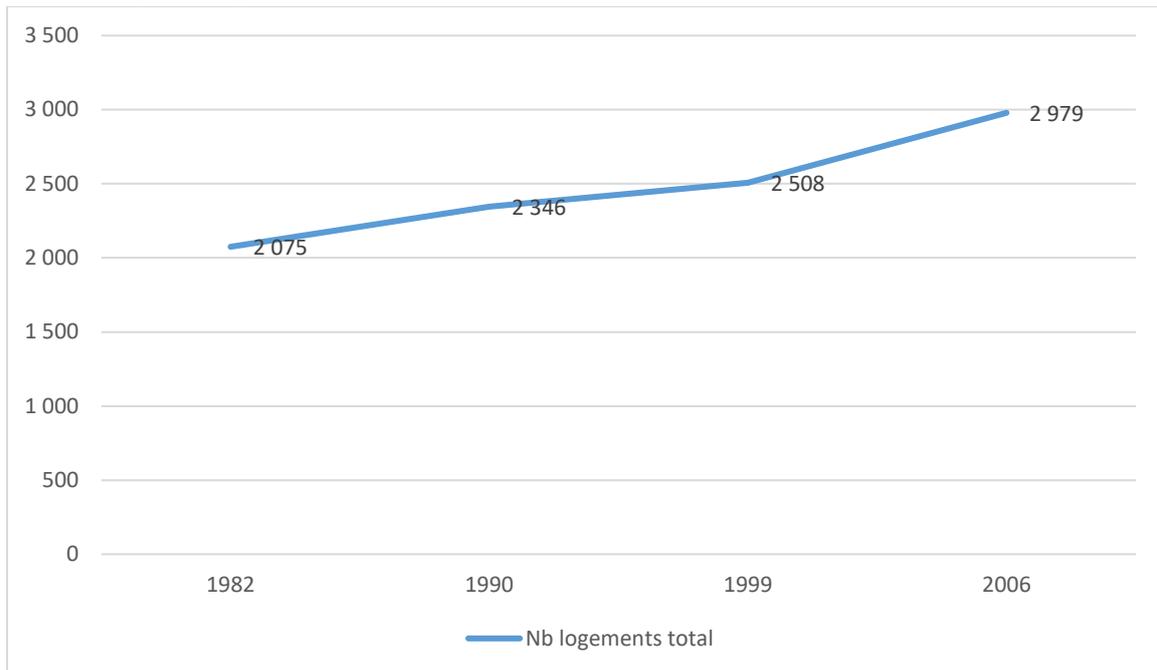
Source : INSEE

Parmi les actifs, les employés et les ouvriers sont les catégories socioprofessionnelles plus représentées.

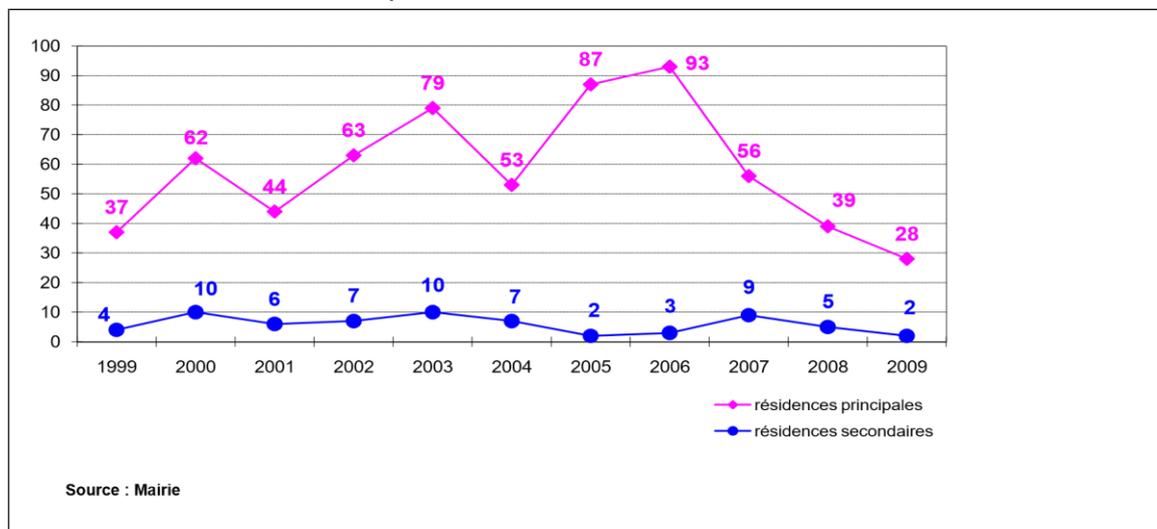
## 2. L'HABITAT

### 2.1. UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS EN CROISSANCE

L'augmentation de la population s'est accompagnée d'une forte construction de logements des dernières années. Cette proportion de constructions neuves est également à mettre en lien avec le phénomène de « desserrement » des ménages, c'est-à-dire qu'un même logement abrite de moins en moins de personnes, d'où la nécessité de produire plus de logements pour une même population.

**Evolution du parc de logements**

Source : INSEE

**Evolution de la construction neuves depuis 1999**

Source : Mairie

Sur une moyenne des 10 dernières années, le rythme de constructions neuves est estimé à 63 constructions/an. Les résidences principales sont largement majoritaires, même s'il existe un marché de la construction de résidences secondaires sur la commune.

**2.2. UNE PRODUCTION CONCENTREE AU BOURG ET A PORTSALL**

Les espaces dédiés aux logements se localisent presque uniquement dans et autour du Bourg, et dans et autour de la zone urbanisée de Portsall. Il existe, certes, des espaces résidentiels dans la campagne, mais ils sont de faible ampleur (quelques constructions) et sont assimilés à des hameaux ou des lieuxdits.

La production de logements à Ploudalmézeau, comparée aux autres communes voisines, peut paraître économe en termes de foncier : lot constructible moyen entre 500 et 800 m<sup>2</sup>. Cela s'explique essentiellement par un prix du foncier élevé, qui conduit les aménageurs à produire une certaine densité bâtie.



### 2.3. UNE LARGE PREDOMINANCE DU LOGEMENT INDIVIDUEL

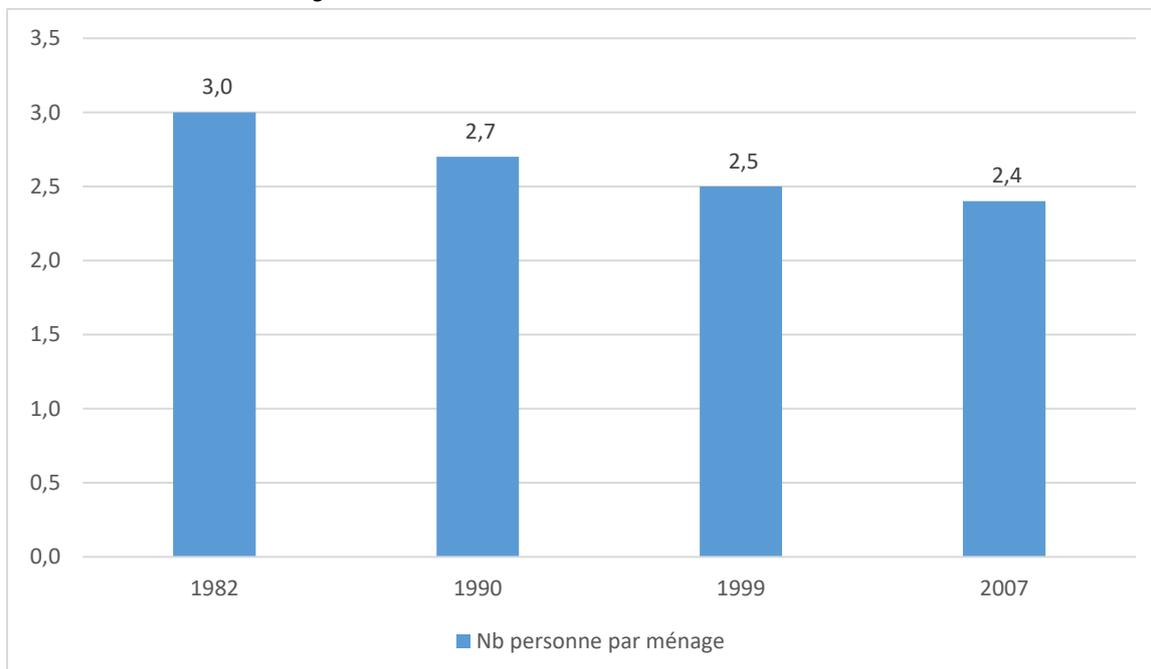
Le parc de logements est composé à plus de 90% de logements individuels (maisons), en 2007. Seuls quelques logements en petits collectifs existent au Bourg essentiellement. Il s'agit essentiellement d'une offre, qui utilise ou réutilise le patrimoine bâti. Cette offre peut être considéré comme faible, mais correspond, néanmoins, à l'histoire de la commune, qui est plus l'histoire d'une commune rurale, que celle d'une commune urbaine.

La règle en terme de production de logement suit une logique « pavillonnaire standard », où 1 lot = 1 maison implantée au milieu de la parcelle. Ce modèle s'applique aussi bien aux opérations individuelles qu'aux opérations groupées (lotissement). Il existe cependant, quelques rares exceptions : logements individuels mitoyens ..., qui se trouvent presque uniquement dans le parc social.

**La règle****Les exceptions**

A Ploudalmézeau, les logements sont de plus en plus grands, pour des ménages de plus en plus petits. En effet, la taille des ménages diminue, comme sur beaucoup d'autres collectivités. En 2007, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est de 2,4 personnes.

De plus, les logements sont souvent de grande taille : plus de 65% des logements ont 5 pièces et plus et possèdent, en moyenne, en 2007, 5,1 pièces. La taille des logements tend à augmenter, alors que la taille des ménages, qui les occupent, diminue.

**Evolution de la taille des ménages**

Source : INSEE

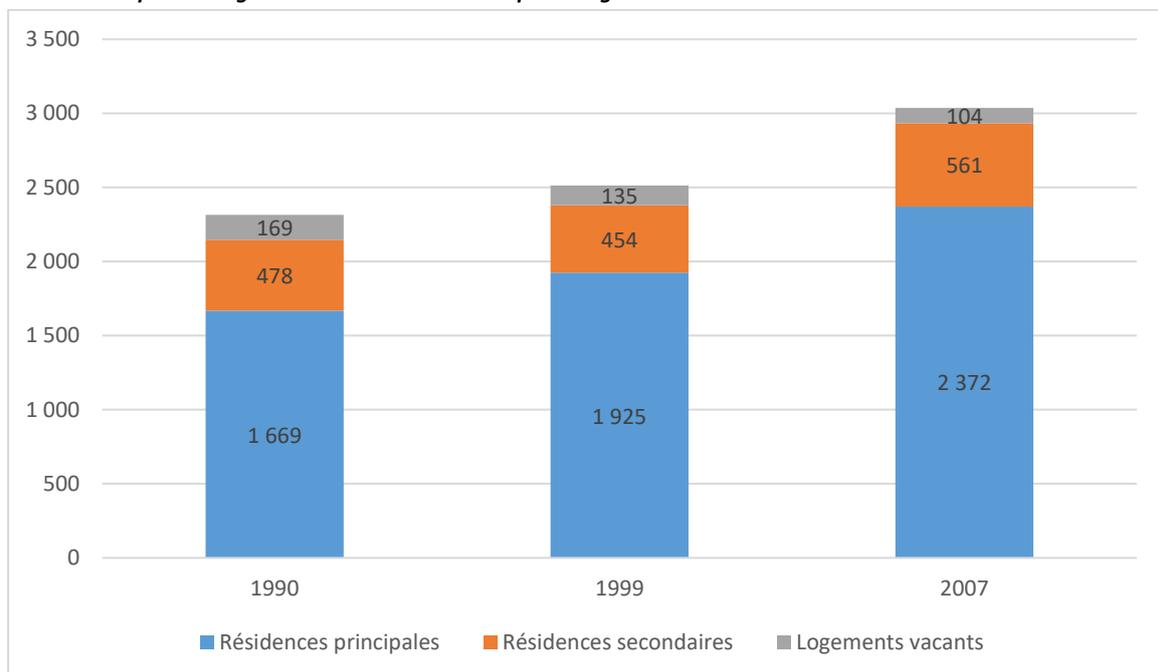
**2.4. UN PARC ESSENTIELLEMENT COMPOSE DE RESIDENCES PRINCIPALES**

Le parc de logements de la commune de Ploudalmézeau est composé à près de 80% de résidences principales. Cette proportion augmente depuis 1982.

La vocation « résidence principale » est clairement marquée sur Ploudalmézeau, contrairement à d'autres communes littorales, qui possèdent des taux résidentiels plus faibles et une plus large part de résidences secondaires. Les résidences secondaires représentent environ 18% du parc de logements. Cette proportion diminue légèrement depuis 1982.

Les logements vacants représentent une part très faible des logements : environ 3%. Cette proportion est largement inférieure à celle enregistrée sur les communes voisines, autrement dit Ploudalmézeau valorise mieux son parc existant que les communes alentours.

#### Evolution du parc de logements de Ploudalmézeau par catégories



Source : INSEE

## 2.5. LE PARC LOCATIF ET LES LOGEMENTS SOCIAUX

Même si la majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement, le parc locatif (social et privé) existe sur la commune : 16% des résidences principales sont occupées par des locataires en 2007. Ce parc est néanmoins réduit, comparé aux moyennes enregistrées à l'échelle de la CCPI (18%) ou du département (29%).

Dans ce parc locatif, le nombre de logements sociaux est faible. En effet, la commune compte 84 logements locatifs sociaux, soit environ 3,5% des résidences principales. Cette « carence » doit être compensée ces prochaines années, notamment au travers du PLH et SCOT du Pays de Brest.

Par ailleurs, il existe peu d'opérations, sur la commune, destinées à permettre l'accès social à la propriété. Ces 2 dernières années, le système de PASS FONCIER a néanmoins permis la réalisation de 4 logements en 2009 et 8 en 2010.

Cette carence en termes de logements dits sociaux est compensée par de nombreuses opérations de lotissement communal, qui permettent d'accéder à la propriété à des coûts moins importants que dans le parc privé. En effet, on constate un écart important de prix entre l'offre privée et l'offre communale :

- Environ 80 à 100 euros le m<sup>2</sup> constructible non viabilisé, dans l'offre privée,
- Et environ 40 à 50 euros le m<sup>2</sup> constructible mais viabilisé, dans l'offre communale (référence du dernier lotissement communal).

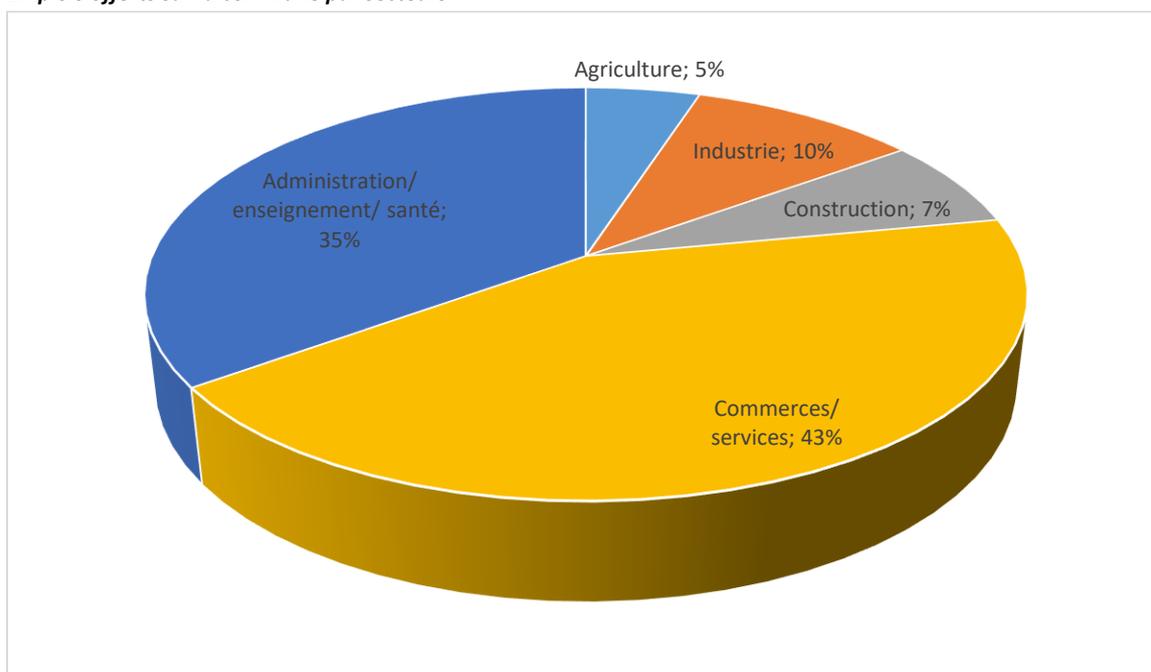
### 3. LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

#### 3.1. L'EMPLOI

La commune de Ploudalmézeau constitue un pôle d'emplois, qui possède un rayonnement à l'échelle locale. En 2007, on compte 1566 emplois offerts sur la commune, toutes catégories socioprofessionnelles confondues.

La plupart des emplois offerts sur la commune relèvent du secteur tertiaire (commerces, services, administration...) : près de 80% des emplois. En revanche, les emplois liés à l'agriculture sont particulièrement faibles sur la commune : 5%.

#### *Emplois offerts sur la commune par secteurs*



Source : INSEE

La plupart des emplois sur la commune sont créés par des petits établissements, comptant peu de salariés. Néanmoins, il existe quelques gros employeurs sur la commune : ETT, Leclerc...

**CEN T1 - Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2007**

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
<b>Ensemble</b>	<b>250</b>	<b>100,0</b>	<b>125</b>	<b>101</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>5</b>
Industrie	23	9,2	13	7	1	1	1
Construction	29	11,6	12	13	2	2	0
Commerce	44	17,6	14	24	3	2	1
Services	154	61,6	86	57	3	5	3

Champ : ensemble des activités hors agriculture, défense et intérim  
Source : Insee, CLAP

Si Ploudalmézeau offre des emplois à ses habitants : 33% des ploudalméziens ayant un emploi résident et travaille dans la commune en 2007, si la commune attire des travailleurs venant des communes voisines, elle ne propose pas suffisamment d'emplois en quantité et en qualité (typologies, catégories...) pour répondre aux besoins de tous les habitants. Chaque jour plus de 65% des actifs ploudalméziens quittent la commune, pour aller travailler. Cette dynamique tend à se renforcer et les déplacements quotidiens « domicile-travail » sont de plus en plus nombreux, notamment les trajets Ploudalmézeau/ Agglomération Brestoise

## 3.2. DES ACTIVITES ECONOMIQUES DIVERSIFIEES

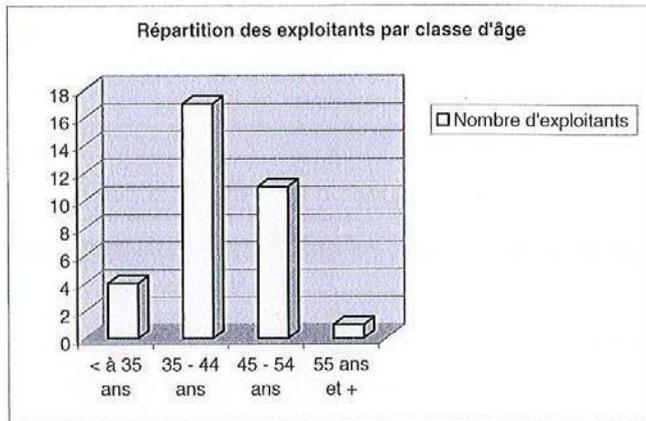
### 3.2.1. Une agriculture très présente dans le sud du territoire

#### **Extrait de l'Etude Agricole réalisée en 2007 par la Chambre d'Agriculture**

En 2007, la commune de Ploudalmézeau 1562 hectares de Surface Agricole Utile (SAU), soit près de 70% de son territoire communal.

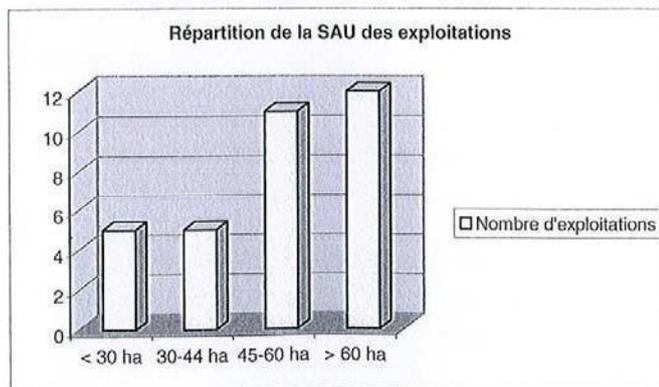
L'activité économique agricole est très présente : 33 exploitations professionnelles y ont leur siège d'exploitation. Neuf exploitations extérieures à la commune y possèdent un site secondaire.

L'âge moyen des exploitants est de 42 ans. Cela confirme aussi une dynamiques de l'activité agricole, puisque dans 64% des exploitations, un des exploitants a moins de 45 ans. Un seul exploitant atteindra l'âge de la retraite d'ici 5 ans.



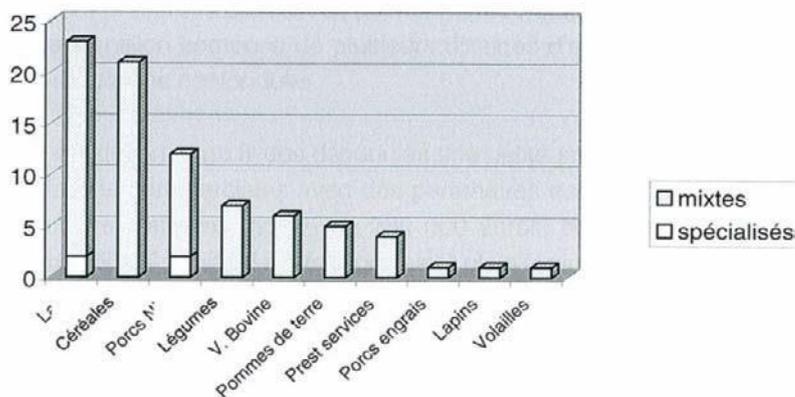
*En cas de GAEC ou d'EARL, c'est l'âge du plus jeune qui a été pris en compte*

La SAU moyenne par exploitation est de l'ordre de 59 hectares, nettement supérieure à la moyenne départementale de 45 hectares RGA de 2000.



La quasi-totalité des exploitations réalisent plusieurs productions.

**Répartition des exploitations par type de production**



L'essentiel des exploitations est de type polyculture élevage :

- La production laitière est dominante et concerne 70% des exploitations de la commune (23 exploitations) ;
- 40% des exploitations ont une production porcine ;
- Plus de 60% des exploitations produisent des céréales pour la vente ;
- 35% des exploitations ont une activité légumière (7 exploitations) ou de production de pommes de terre (5 exploitations) ;
- 6 exploitations ont une production de viande bovine ;
- 1 exploitation cunicole ;
- 1 exploitation avicole.

Sur la commune, les 33 exploitations induisent de façon directe 70 équivalents temps plein, avec une production légumière, qui en outre génère une forte demande de main d'œuvre saisonnière.

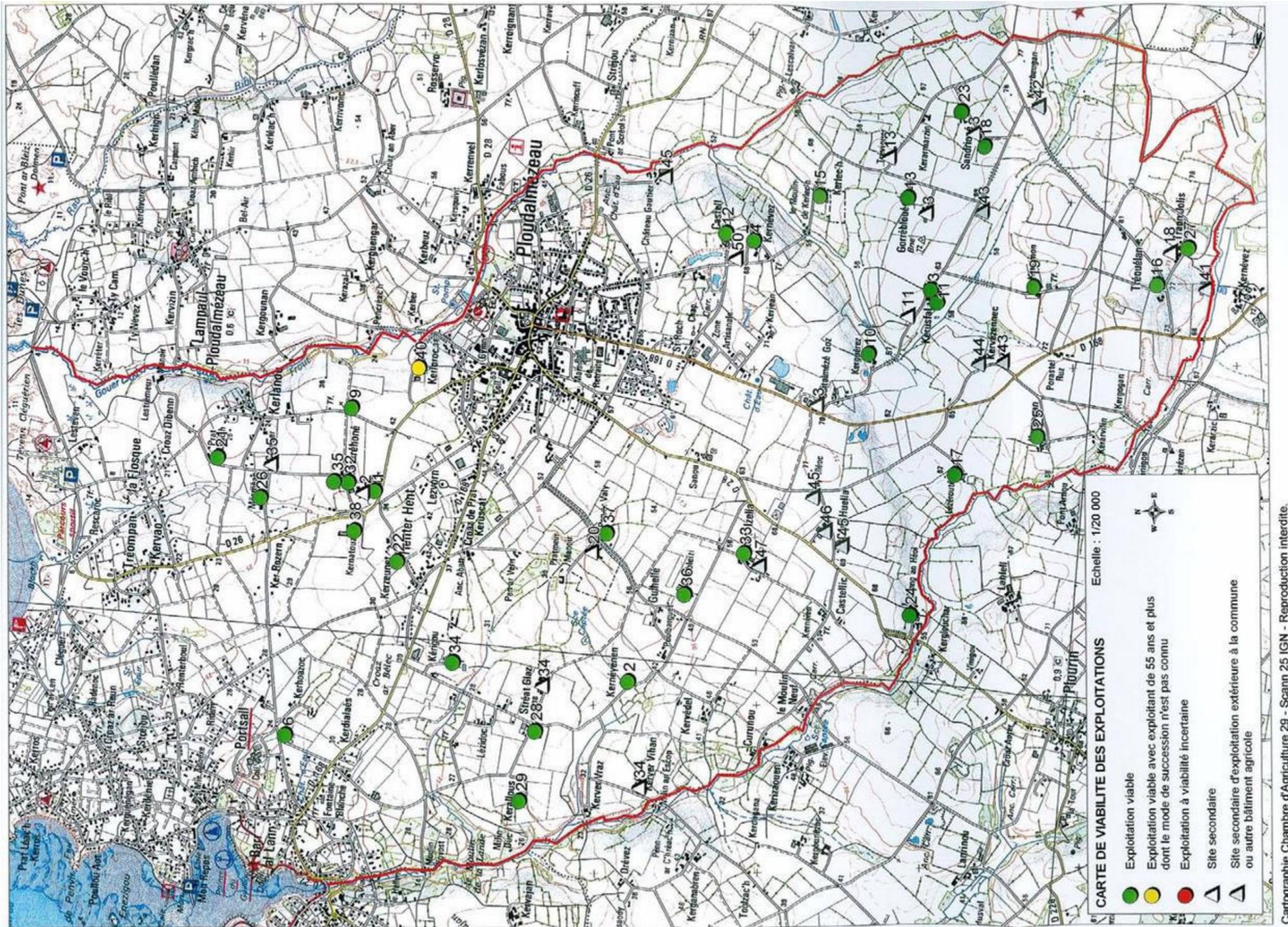
Sur le territoire de Ploudalmézeau, l'activité agricole est surtout présente au sud de la RD 168.

#### Au nord de la RD 168

Ce secteur est plus à dominante littorale et résidentiel. 10 exploitations y ont leur siège. 2 sites secondaires sont également présents. Ces exploitations sont soumises à des pressions foncières du fait de l'extension de l'urbanisation à la fois à l'échelle du Bourg et à l'échelle de la zone urbaine côtière de Portsall.

#### Au sud de la RD 168

Plus de 70% des exploitations se situent dans ce secteur. Les contraintes liées à l'urbanisation sont moins fortes, même s'il y a présence d'un ou plusieurs tiers dans 70% des cas.



### 3.2.3. Quelques entreprises industrielles et un large tissu d'activités artisanales

La commune de Ploudalmézeau compte quelques gros établissements industriels, à l'image d'ETT, Tanguy...

En revanche, il existe sur la commune un tissu économique d'entreprises artisanales composé de différents corps de métier.



**Ces activités sont réparties sur l'ensemble du territoire communal, mais il existe 3 points de concentration :**

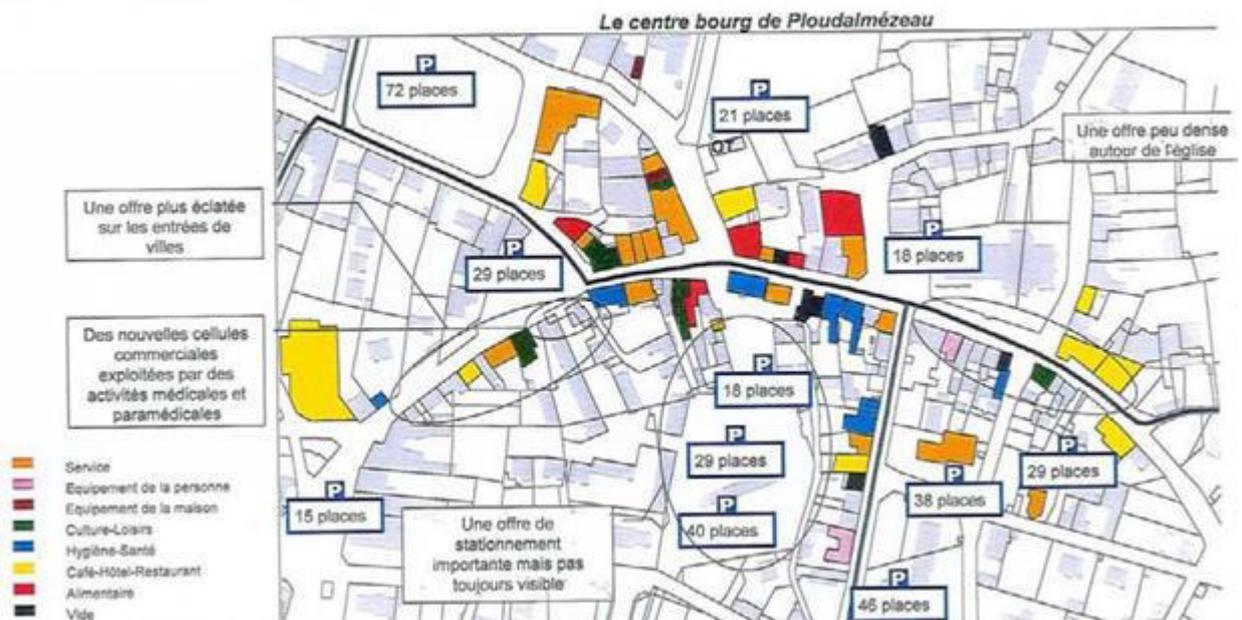
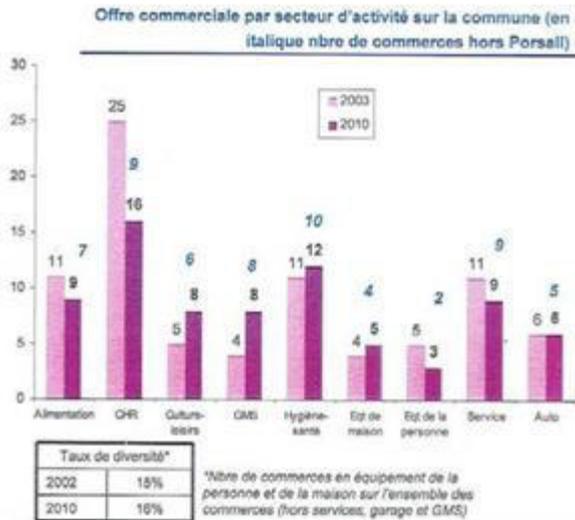
- **Le Bourg** avec des implantations diffuses au sein du tissu urbain, sans réel espace dédié aux activités économiques ;
- **La zone d'activités (ZA) de Saint Roch.** Située au sud du Bourg, cette zone d'activités est communale. Elle regroupe des entreprises à caractère artisanal, voire industriel ;
- **La zone d'activités (ZA) de Keruscat.** Située l'entrée sud-ouest du Bourg, cette zone d'activités est de compétence intercommunale et gérée par la CCPI. La vocation de cette zone est clairement artisanat – commerce : Leclerc, Bricorama, Netto...

### 3.2.3. Une offre riche en commerces et services de proximité

**Extrait de l'étude préalable FISAC réalisée par Cibles et Stratégies en 2010**

En 2010, on comptabilise, sur la commune de Ploudalmézeau, 76 commerces. Cette densité est importante, même si le nombre de commerces diminue depuis 2002.

L'activité commerciale de la commune reste essentiellement structurée dans le Bourg. Portsall constitue un pôle complémentaire de proximité, essentiellement marqué par les « Cafés-Hôtels-Restaurants ».



L'offre de services est également importante. Avec 2 écoles, 1 collège, 1 maison de l'enfance, des équipements sportifs, des équipements culturels..., le Bourg de Ploudalmézeau offre de nombreux services à la population. En complément, près de 30 professionnels de santé sont installés dans le bourg : 5 médecins, 8 infirmiers, 3 dentistes, 3 orthophonistes...

Excepté le centre culturel de l'Arcadie et quelques professionnels de santé, l'ensemble des équipements publics, de services et de santé se positionnent dans un environnement proche du centre-bourg. Les équipements publics étant plutôt structurés sur la partie nord, alors que les professionnels de santé et les équipements culturels se concentrent dans la partie sud.

En complément de l'offre de services du Bourg, Porsall propose également une offre de services à la population, essentiellement composé par des services administratifs, scolaires, sportifs et culturels.



### 3.2.4. Une attractivité touristique liée au tourisme de nature

Les activités touristiques offertes par la commune sont essentiellement liées au tourisme vert ou tourisme de nature. En effet, la commune dispose de nombreux attraits dans le domaine :

- Une richesse des milieux naturels et la qualité des paysages littoraux : massif dunaire de Tréompan, anse de Portsall...
- Des sports et loisirs nautiques : plaisance, voile...
- De nombreux sentiers pédestres, équestres, vététistes,
- Le Jardin du Moulin Neuf, parc animalier à cheval sur les communes de Ploudalmézeau et Lampaul-Ploudalmézeau.

Les activités touristiques proposées par la commune relèvent, pour la plupart, du secteur non marchand. En revanche, pour accueillir les touristes, la commune dispose de quelques hébergements touristiques marchands :

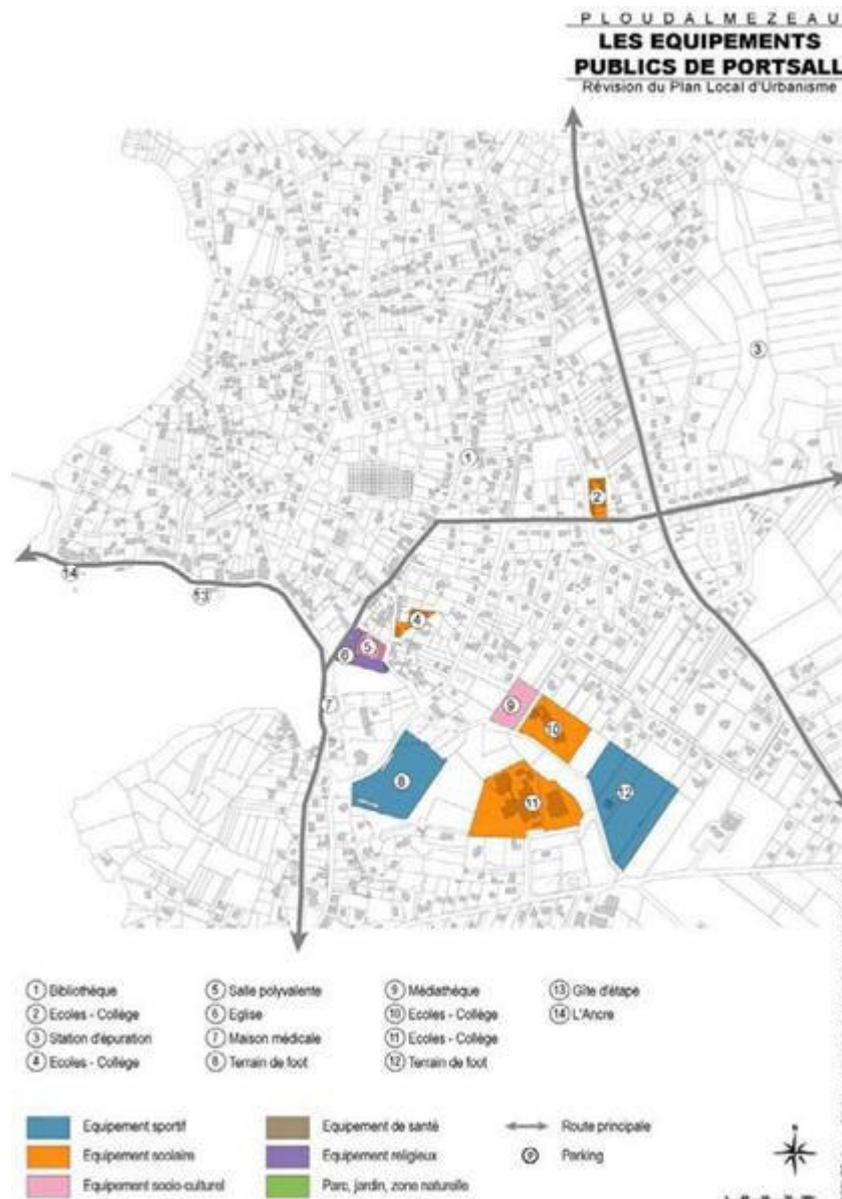
- 1 camping municipal (134 emplacements),
- 1 aire de camping-car,
- 1 gîte d'étape,
- 7 chambres d'hôtes et près de 45 locations de meublés,
- 2 hôtels.

## 4. LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES

### 4.1. UN TAUX D'EQUIPEMENT IMPORTANT

La commune dispose d'un grand nombre de bâtiments à usage collectif, localisés au Bourg et à Portsall.

Ces équipements assurent de nombreux services à la population communale, mais aussi aux populations des communes voisines, avec la présence d'équipements d'une certaine « rareté » : collèges, salle culturelle... Cette dynamique en matière d'équipements est héritée du statut administratif de la commune : chef-lieu de canton.



**PLAUDALMEZEAU**  
**LES EQUIPEMENTS PUBLICS DU BOURG**  
 Révision du Plan Local d'Urbanisme



- |                                 |   |                          |
|---------------------------------|---|--------------------------|
| ① Services techniques communaux | ⑧ Ecole primaire et maternelle de Kéribin | ⑮ Ecole Sainte Anne      |
| ② Collège                       | ⑨ Site de Moulin Neuf                     | ⑯ Terrain de foot        |
| ③ Ecole                         | ⑩ Aire de jeu de pétanque                 | ⑰ Ecole Diwan            |
| ④ Salle omnisports              | ⑪ Eglise                                  | ⑱ Salle socio-culturelle |
| ⑤ Cantine                       | ⑫ Espace multimédia                       | ⑲ Dispensaire            |
| ⑥ Office de tourisme            | ⑬ Mairie                                  | ⑳ Cabinet médical        |
| ⑦ Jardin public, parc boisé     | ⑭ Maison de retraite                      |                          |

- |   |  |                    |
|---|--|--------------------|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #0070C0; border: 1px solid black;"></span> Equipement sportif        | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8B4513; border: 1px solid black;"></span> Equipement de santé          | ↔ Route principale |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF8C00; border: 1px solid black;"></span> Equipement scolaire       | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #6A329F; border: 1px solid black;"></span> Equipement religieux         | Ⓟ Parking          |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF69B4; border: 1px solid black;"></span> Equipement socio-culturel | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #32CD32; border: 1px solid black;"></span> Parc, jardin, zone naturelle |                    |



© ECOUTT - Bureau d'études en urbanisme, paysage, patrimoine

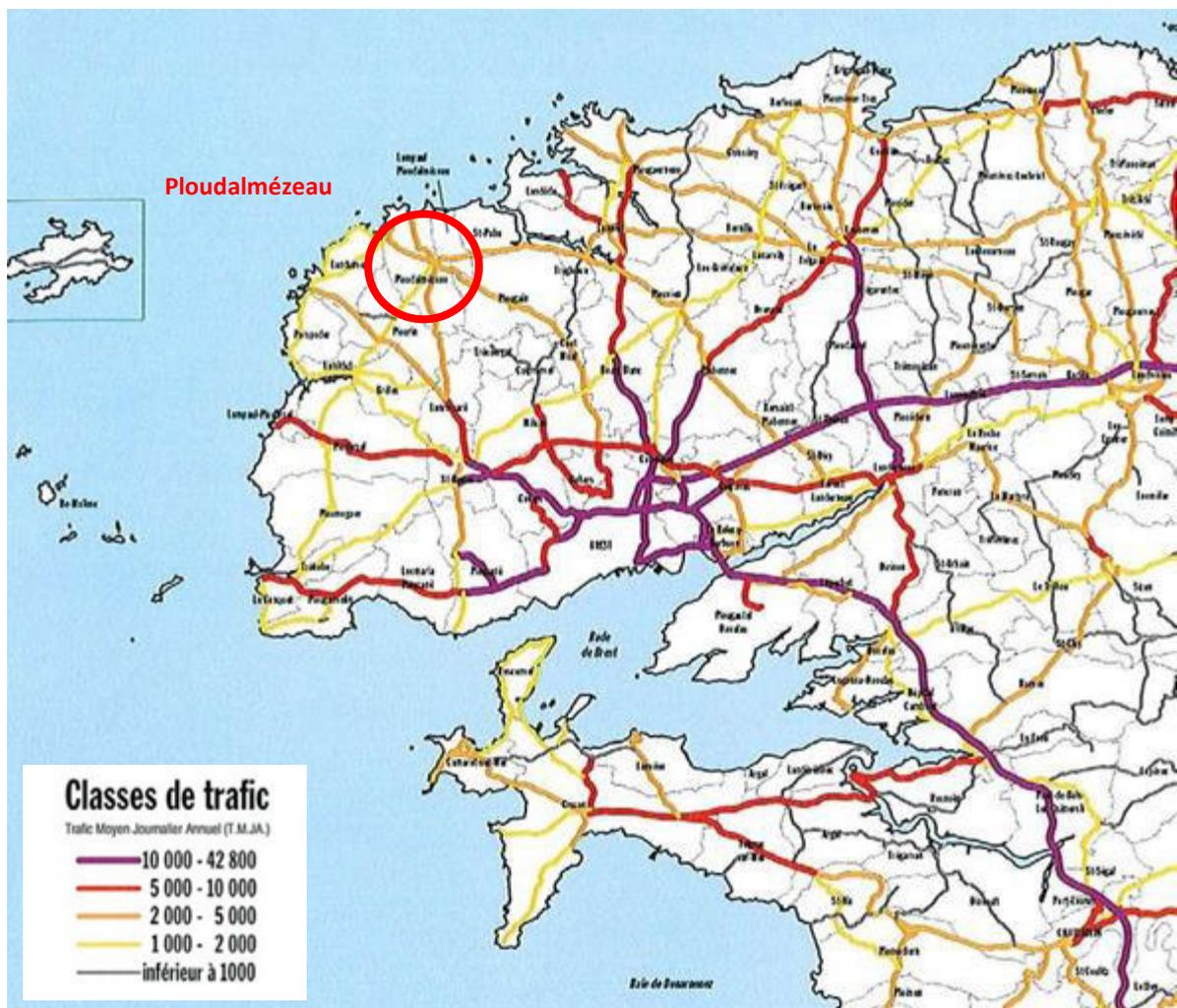
## 4.2. LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

#### 4.2.1. Les routes

La commune se situe au nord du Pays d'Iroise. Elle dessert par plusieurs voies majeures de transit :

- La RD 26 qui s'étend du nord jusqu'au centre-bourg, puis se prolonge vers l'est de la commune en direction de Lampaul Ploudalmézeau.
- La RD 28 qui traverse la commune du sud-ouest au nord-est en passant par le bourg. Cette RD permet la connexion entre Plourin et Lampaul Ploudalmézeau.
- La RD 168, traverse la commune par le sud jusqu'au bourg et continue vers Portsall. Elle est classée voie sonore de niveau 4.

Le territoire communal est bien irrigué, par de nombreuses voies de desserte, réservées aux déplacements internes, qui desservent chaque hameau.



Source : DDE Finistère

#### 4.2.2. Les transports en commun

La commune de Ploudalmézeau est desservie par la ligne 34 de cars du Conseil Général 29 : Pen ar Bed, reliant Ploudalmézeau via Saint-Renan à Brest. Cette ligne est ouverte à tous les publics : scolaire et non scolaires. La ligne dessert le Bourg et l'agglomération de Portsall.

Par ailleurs, il existe des transports collectifs destinés à un certain public, le transport des élèves des collèges...

## CHAPITRE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## 1. LE MILIEU PHYSIQUE

### 1.1. LE CLIMAT

La commune de Ploudalmézeau est sous l'influence d'un climat de type océanique (tempéré maritime), dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- Des températures modérées (température minimale moyenne supérieure à 5°C et température maximale moyenne supérieure à 19°C : température moyenne annuelle supérieure à 11,5°C s'expliquant par le rôle de régulateur thermique de l'océan ;
- Des précipitations annuelles moyennes (inférieures à 1000 mm) s'expliquant par l'influence marine ;
- Vents dominants qui soufflent de secteur sud-ouest à nord-ouest ;
- Ensoleillement de plus de 1750 heures de soleil par an.

La commune est sous l'influence d'un climat de type océanique caractérisé par des températures modérées avec des écarts thermiques peu importants, une pluviométrie importante, mais toutefois plus faible que dans l'intérieur du Finistère.

### 1.2. LE RELIEF, LA GEOLOGIE ET LA NATURE DES SOLS

#### 1.2.1. Le relief

L'ensemble du territoire de Ploudalmézeau est constitué par un socle (plateau du Léon) d'une altitude moyenne de 50 à 55 m qui descend vers le sud. Le sommet de la commune se situe à Tréouélan, au sud de la commune (+81 m).

Légèrement incliné vers le nord-ouest, ce plateau donne à Ploudalmézeau un paysage et une géographie spécifique :

- Sur la côte ouest (Bar Ar Lann) le plateau surplombe la mer de plusieurs mètres (falaises) ;
- Sur la côte nord, la falaise s'éloigne du littoral (300 à 400 m) et laisse place à un cordon dunaire d'importance (Tréompan) ;
- Les frontières ouest et est, qui prennent origine au sud de la commune, divergent, l'une vers le nord-ouest (vallée du Moulin Provost), l'autre vers le nord (vallée du Gouer).

A partir d'un point haut de la commune, la ligne de crête rejoint le nord suivant un axe nord, puis à partir du bourg, suivant un axe nord-ouest. Côté sud, ce plateau a conservé une vocation agricole très forte.

Sur la côte nord, l'agglomération de Portsall est située à la limite de ce plateau incliné vers la mer, sillonné de petites vallées et ruisseaux qui ménagent quelques coulées vertes.

Le point culminant au niveau de Portsall se situe à 28 m NGF à Ker Rozern. La moyenne du plateau se situe à une altitude de 20 m NGF environ. La ligne de crête, niveau de rupture de pente, représente la limite sud du secteur aggloméré de Portsall.

### 1.2.2. Géologie et nature des sols

Ploudalmézeau appartient au bas plateau cristallin du Léon, qui forme l'extrémité nord-ouest du massif armoricain. Ce massif se caractérise surtout par les granites hercyniens (granite de Brignogan, de Saint-Renan...), mais aussi par des formations cristallophylliennes (schistes, migmatites...) et de nombreux cisaillements et failles.

Le substrat de la commune est constitué du nord au sud :

- Au nord, en bordure de côte, sont présents les migmatites et granites migmatitiques de Plouguerneau ; ce sont des roches à la limite entre roches magmatiques et métamorphiques (mélange de gneiss et granite) ;
- Au sud, nous avons les granites de Ploudalmézeau et de Kernilis qui se distinguent par leur abondance en minéraux blancs tels que le quartz et les feldspaths (leucogranites) ; et plus au sud, se trouve le granite rose de l'Aber Ildut ;
- La zone, qui sépare ces deux ensembles est une zone dite écrasée où se sont développées de nombreuses failles. Cette zone orientée W-S-W, E-N-E s'étend de Porspoder à Guissény.

Ainsi, sur la majeure partie de la commune, on trouve un substrat granitique d'origine migmatitique. L'altération de ce type de substrat donne une arène sableuse perméable et drainante. Des limons d'origine éolienne peuvent se superposer localement à ce substrat.

Les fonds de vallée sont caractérisés par des alluvions modernes.

## 2. L'EAU

### 2.1. LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Ploudalmézeau ne dispose pas d'un grand réseau hydrographique. Les rivières les plus importantes coulent dans la vallée du Gouer, qui marque la frontière avec la commune de Lampaul Ploudalmézeau et la vallée du Moulin Provost.

Ces 2 principales vallées sont drainées par de petits rus, plus ou moins réguliers, qui résultent le plus souvent de l'écoulement des eaux de pluie ou de fontaines et lavoirs aujourd'hui inexploités.

Les deux dépressions dans le tissu urbain de Portsall laissent couler deux petits ruisseaux, qui s'étalent rapidement en zone humide. Recevant les eaux de pluie de tout le nord de la commune, ces deux marais jouent un rôle important de régularisation des eaux (bassins de rétention).

### 2.2. L'EAU POTABLE

Source : Rapport annuel sur le prix et la qualité des services de l'eau potable et de l'assainissement – Exercice 2009

L'eau potable est prélevée en milieu naturel par le Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique des Bassins du Bas Léon. Elle est traitée par les services de la Lyonnaise des Eaux, délégataire depuis 2001, dans l'usine de Kernilis, puis acheminée au réservoir de St Roch (d'une capacité de 1000 m<sup>3</sup> assurant une autonomie de 28 heures) et,

ensuite distribuée. Le réseau d'eau potable dessert l'ensemble du territoire communal. Le réseau couvre ainsi plus de 100 km (cf. plans).

Pour l'année 2009, le réseau compte 3176 abonnés, ce nombre est en augmentation. Les volumes consommés sont de 252687 m<sup>3</sup>, soit une moyenne de près de 116 litres par jour et par habitant. Si la consommation totale augmente du fait de la croissance démographique, la consommation moyenne, elle, diminue.

En 2009, 252687 m<sup>3</sup> ont été consommés, alors que, pour la même période, 311477 m<sup>3</sup> ont été distribués. Le rendement est donc de près de 83%. Ce rendement est égal au rendement moyen d'un réseau en milieu rural, estimé à 80 %.

Selon les conclusions sanitaires de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, l'eau a présenté, en 2009, une bonne qualité bactériologique. Elle a été conforme aux limites de qualité pour les autres paramètres (dureté, plomb, nitrates, pesticides, fluor). Au niveau des nitrates, la teneur maximale constatée est de 11mg/l, nettement au-dessous des 50 mg/l admissible.

### 2.3. LES EAUX USEES

Le service public de l'assainissement est délégué par contrat à la Société des Eaux de l'ouest, qui par avenant, a été transféré à la Société Lyonnaise des Eaux de France.

Le réseau d'assainissement collectif dessert la plupart des zones urbanisées situées dans l'enveloppe des agglomérations du Bourg et de Portsall (cf. Annexes sanitaires). Les ouvrages de collecte sont de type séparatif. Le réseau est gravitaire, doublé à certains endroits de poste de refoulement.

Après avoir été collectées, les eaux usées sont acheminées jusqu'à la station d'épuration de Ranterboul. Ces dernières années (2007-2009) d'importants travaux ont été réalisés au niveau de la station. Dans un souci de mises aux normes, des travaux de restructuration et d'extension de la station ont été effectués.

Ces travaux ont été entrepris afin d'améliorer les performances et de mettre un terme au rejet dans un seul cours d'eau, le Kouer ar Frou, dont le faible débit naturel ne peut assurer une dilution suffisante des effluents épurés.

La commune possède maintenant une station d'épuration de type boues activées en aération prolongée, d'une capacité nominale de 6000 équivalents habitants, ce qui laisse une marge de manœuvre à la collectivité pour les 30 années à venir.

L'ouvrage est dimensionné pour recevoir une charge de pollution journalière de :

- 360 kg de DBO5 (demande biologique en oxygène pendant 5 jours)
- 720 kg de DCO (demande chimique en oxygène)
- 540 kg de MES (matières en suspension)
- 90 kg de NTK (azote total ammoniacal Kjeldahl)
- 24 kg de Ptotal (phosphore total)

Le traitement des eaux usées se fait en plusieurs étapes : suppression des éléments solides au travers un dégrilleur, traitement biologique, décantation pour séparer les boues et de l'eau claire.

Les effluents épurés sont rejetés dans les cours d'eau de Kouer ar Frou et dans le Frou. Le point de rejet dans le Kouer ar Frou est situé au niveau de Kerlanou, à environ 1,7 km de la plage des 3 Moutons. Le point de rejet dans le ruisseau de Kersaint est situé au niveau du Viaduc, à environ 300 m du fond de l'estuaire.

Ces dernières années d'importants travaux ont également été réalisés sur le réseau d'assainissement, des travaux d'amélioration des réseaux existants et des travaux d'extension de réseau :

- Reprise du point noir de Kerloroc, afin de se prémunir de tous les orages et de rejeter le moins de polluants possible dans le milieu naturel :
- Reprise sur tout le réseau existant des points infiltrants en plusieurs tranches :
- Raccordement au poste de Fontaine Blanche et mise en place de canalisations gravitaires et de refoulement dans la rue de Kersaint...

Les chiffres de l'assainissement en 2009 :

- Longueur de réseau = 52322 km
- Nombre d'abonnés = 2203 (2135 en 2008)
- Volumes collectés = 342552 m<sup>3</sup>
- Taux de raccordement situé entre 85 et 90%

Le réseau de collecte est en amélioration. Le réseau est entièrement séparatif.

Il existe 9 stations de relevage sur le réseau en domaine public et 2 en domaine privé (Lotissement de Kéruscat et Les Jardins d'Anaïs). Ce réseau est extrêmement sensible aux variations de hauteur de la nappe et à la pluviométrie. Des eaux parasites entrent dans les canalisations : le taux d'eaux parasites est de 48%. La situation ira en s'améliorant, suite aux travaux engagés de réhabilitation du réseau.

Conformément aux prescriptions de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, la commune a déterminé les zones relevant de l'assainissement collectif et celles relevant de l'assainissement individuel sur la base d'une étude de zonage d'assainissement réalisée par le cabinet Alidade. Ce zonage a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de Ploudalmézeau le 10 novembre 2004. Or, étant donné la capacité de la nouvelle station de Ranterboul et les nouveaux choix de développement validés, par les élus, dans le PLU. Cette étude de zonage a été actualisée (étude DCI Environnement de 2011).

Néanmoins, quelques rares secteurs constructibles ne seront pas raccordés au réseau d'assainissement collectif. Exceptée l'hydromorphie de bas fond ou à proximité des cours d'eau, les sols sont relativement sains, profonds (sur une arène sableuse), homogènes et relativement perméables. L'aptitude des sols à l'assainissement individuel est dans l'ensemble assez favorable (cf. Annexes sanitaires).

## 2.4. LES EAUX PLUVIALES

Sur la commune de Ploudalmézeau, il existe un réseau d'eaux pluviales.

A l'échelle des zones urbanisées du Bourg et de Portsall, ce réseau double le réseau d'assainissement des eaux usées. En effet, la collectivité est équipée d'un réseau séparatif. Le réseau est parfois souterrain ou en surface (fossés).

Dans l'espace rural, là où il n'y a pas de réseau d'assainissement des eaux usées, les eaux pluviales sont collectées et gérées par l'intermédiaire de fossés.

In fine, les ouvrages de gestion des eaux pluviales amènent les eaux de pluie vers les cours d'eau, qui traversent la commune et se jettent dans la mer.

### 3. LES MILIEUX NATURELS

#### 3.1. LES ESPACES NATURELS D'INTERET PATRIMONIAL

##### *3.1.1. Réserve associative : Enez cros*

Création : 30/05/1983

Surface (en ha) : 29

**Statut foncier** : - Propriété privée sous convention de gestion signée à la création

**Milieu physique** : Petits îlots bas (21 m maximum) sur platier granitique composé d'une roche métamorphique affleurant au nord d'un axe NE-SW entre Guissény et Porspoder, provenant de la fusion partielle d'ancien gneiss et donnant majoritairement une migmatite et un granit fin à 2 micas.

**Environnement écologique** : Zone rocheuse de la côte nord Finistérienne au large de Ploudalmézeau, près de la plage et des dunes de Tréompan. A proximité de Trévorc'h et non loin de l'archipel de Molène.

**Inventaire** : - Algues - Unités de végétation - Eponges - Cnidaires - Gastéropodes - Crustacés - Echinodermes - Oiseaux

**Habitat végétal** : - Pelouse aérohaline en bon état

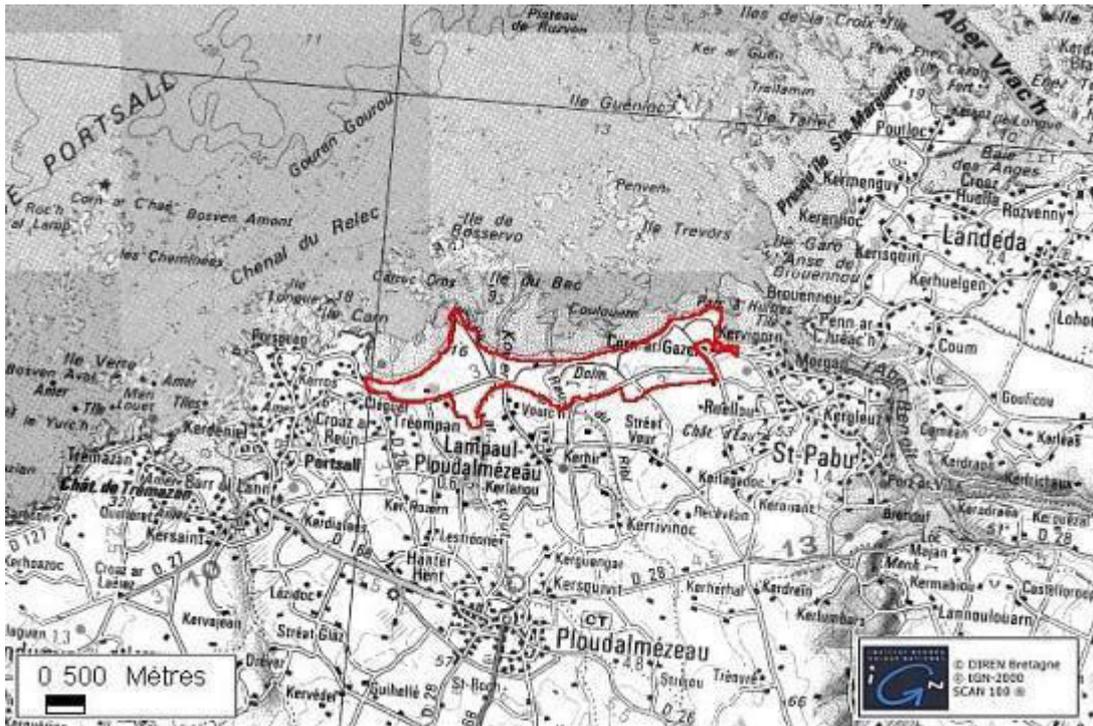
Animaux : - Ancien site à sterne

**Intérêt biogéographique** : - Site historique à sternes (dernière nidification en 1987), plus aucune nidification du fait de la présence de rats. Le secteur des abers est donc déserté par les sternes nicheuses depuis 1992.

**Intérêt de la réserve** : - National : ZNIEFF N°0224 - International : Annexe I (2 habitats) de la Directive Habitats

Liste des communes concernées (département) : Ploudalmézeau (29)

##### *3.1.2. ZNIEFF : Dunes de Ploudalmézeau*



Type de ZNIEFF : 1

Superficie (en ha) : 200

Altitude maximale : 20

**Description :** Vaste massif dunaire avec petite zone lagunaire au débouché d'un ruisseau et marais arrière-dunaire. Milieux principaux : Dune mobile à Oyats et Giroflée des dunes et dune fixée à immortelles des sables, lagunes, dépression dunaire, marais littoral. Espèces remarquables : - Flore : Cortège classique des dunes thermophiles et des marais alcalins. Trois espèces de la liste rouge armoricaine dont un taxon protégé en Bretagne et 1 taxon protégé au plan national, l'Œillet des dunes, *Dianthus gallicus*. Grandes étendues de pelouses sèches à Immortelles des sables - plantes protégées par arrêté du 23/07/87.- intéressante station à Orchidées - Faune : avifaune diversifiée, nidification de 5 espèces déterminantes et zone d'hivernage pour le Bruant des neiges, *Plectrophenax nivalis*. Nidification du Gravelot à collier interrompu, de la Bécassine des marais (rare, en diminution), de l'Hirondelle des rivages (assez rare, en diminution), du Traquet motteux (assez rare) - la Mésange à moustaches et le Busard des roseaux ont été observés sur le marais de Lesneven. Conditions actuelles de conservation : Gestion conservatoire de CEL, avec aménagements favorables à la canalisation du public et la protection des dunes;

**Liste des communes concernées (département) :** Lampaul-Ploudalmézeau (29), Ploudalmézeau (29), Saint-Pabu (29)

### 3.1.3. Natura 2000 : Aber Wrac'h – Aber Benoît

La commune de Ploudalmézeau est concernée par le site Natura 2000 « Abers – Côtes des Légendes ».

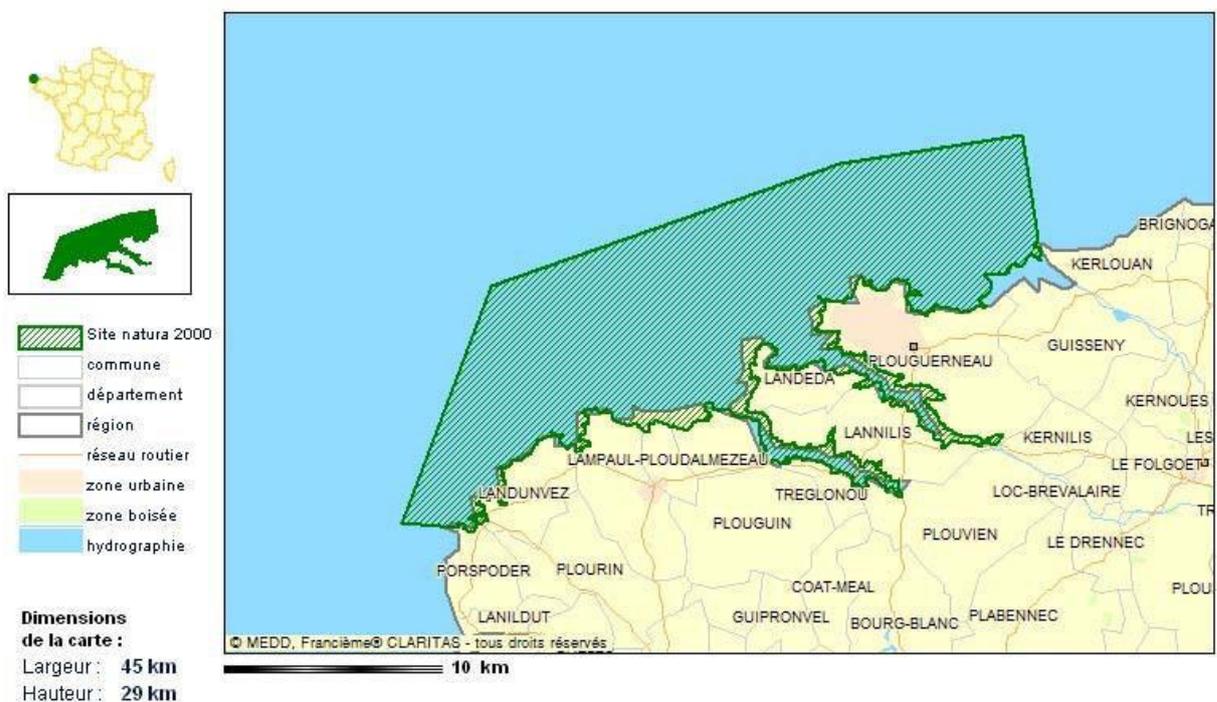
Le site Natura 2000 « Abers – Côtes des Légendes » a été proposé comme site d'intérêt communautaire en avril 2002 (code : FR5300017). Il représente 22714 ha (94% domaine maritime et 6% domaine terrestre) avec une altitude

comprise entre -60 et 50 m. Il s'agit de l'ancien site connu sous la dénomination « Aber Wrac'h – Aber-Benoit », qui a fait l'objet d'une extension en mer.

Ce secteur du Léon peut être rattaché à la grande zone Iroise en terme de fonctionnement écologique (mammifères marins, courantologie, présence du front thermique de Ouessant en période estivale, importance de la superficie de roches photiques et des champs d'algues...). A ce titre, une cohérence de gestion sera à rechercher.

Cette côte, extrêmement découpée, est organisée autour de deux abers comportant des prés salés disséminés en petites unités et débouchant sur un littoral frangé de deux massifs dunaires (Lampaul, Saint Pabu, Landéda).

Les prés salés atlantiques, habitat d'intérêt communautaire et s'inscrivant dans un contexte estuarien encaissé et à coteaux boisés, sont à nouveau représentés dans ce périmètre élargi. Il en est de même pour les dunes fixées.



L'embouchure des abers présente une dynamique d'interface intéressante en tant que petits estuaires à grande zone intertidale fortement salés et peu turbides : les fonds, constitués de sables grossiers, sont à prendre en considération dans une dynamique de reconquête suite au naufrage de l'Amoco Cadiz en 1978 (Gentil F., comm. pers.).

En superposition avec l'habitat 1110, la superficie de l'habitat 1160 (grandes criques et baies peu profondes) est estimée à 10% de la surface du site soit environ 2270 ha. Les habitats d'estrans sableux et rocheux ainsi que les îlots sont d'un grand intérêt biologique de par la présence de peuplements algaux importants et d'herbiers de Zostères.

En effet, les herbiers de Zostères, phanérogames marines ou plantes supérieures, jouent un rôle d'habitat très original pour de nombreuses algues et des invertébrés qui n'occupent généralement pas les substrats meubles. Ils abritent ainsi une forte diversité biologique, et jouent un rôle fonctionnel essentiel en tant que zones de reproduction, de nurseries et de nourrissage pour de nombreuses espèces. L'état de conservation de ces zones à Zostères est jugé comme étant très favorable.

La houle, les courants de marée, la topographie en mosaïque de basses et d'écueils très nombreux formant un continuum parallèle à la côte (entre les roches d'Argenton et le plateau de Lizenn Wenn) favorisent un hydrodynamisme qui structure de façon importante la répartition des biocénoses marines remarquables et les espèces indicatrices que sont les herbiers à Zostères marines les ceintures à *Verrucaria maura*, à *Fucus spiralis*, *Ascophyllum nodosum* et *Fucus serratus* les moulières et les laminaires. De par sa richesse spécifique et hébergeant une flore et une faune variées, le champ de Laminaires constitue, dans son fonctionnement, une véritable forêt sous-marine, la clarté de l'eau étant un facteur essentiel pour son développement avec, localement, le facteur température (front froid) qui contribue à cet environnement.

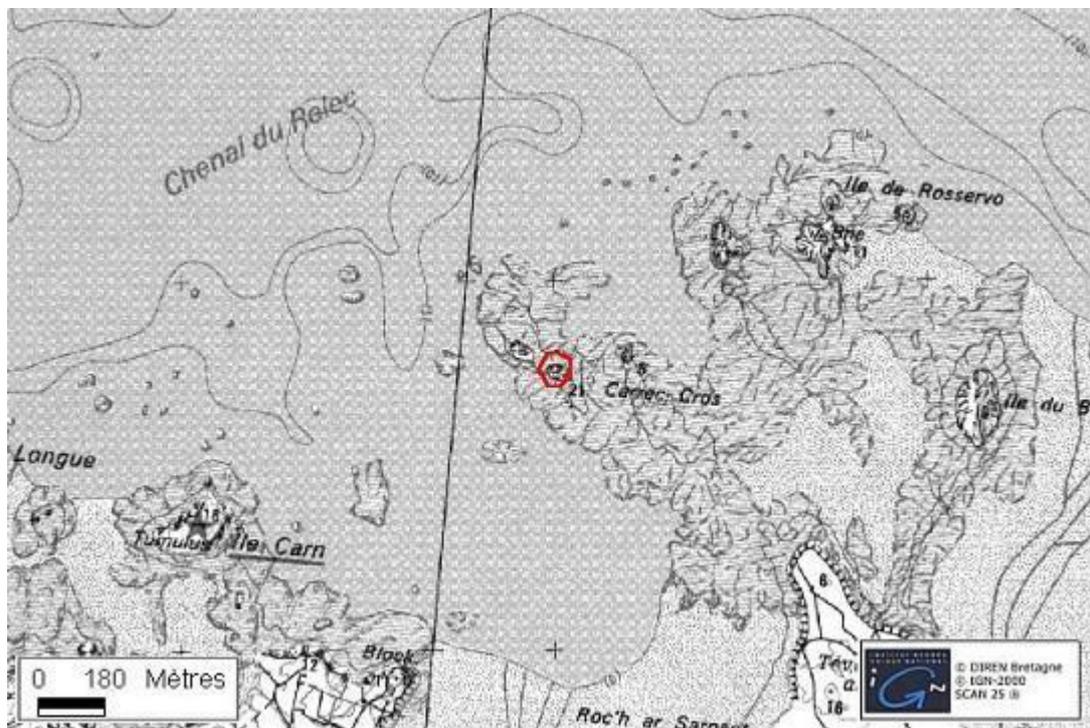
Il s'agit en outre d'un des champs d'algues majeurs à l'échelle de la façade Manche-Atlantique. Le suivi des limites d'extension des ceintures algales subtidales s'inscrit dans le cadre du programme Réseau Benthique (REBENT) et le point de surveillance de Portsall montre de toute évidence que ce secteur est représentatif de la zone intertidale à l'échelle de la Bretagne. Les nombreux champs de blocs contribuent enfin à accroître la biodiversité marine avec une faune fixée et encroûtante importante. Leur état de conservation reste à préciser.

Si cette zone est particulièrement riche et diversifiée, elle présente néanmoins une mosaïque de grands ensembles unitaires caractéristiques. Elle se poursuit vers le large à la limite Manche/Atlantique par des platiers rocheux sous-marins laissant enfin apparaître les étendues de cailloutis et graviers propres à la zone du centre de la Manche.

Cette zone, cohérente en terme de fonctionnement écosystémique, est également fréquentée par des mammifères marins de l'annexe 2 de la Directive Habitats tels que le Phoque gris (en zone d'alimentation saisonnière régulière), le Phoque Veau-marin, le Grand dauphin et le Marsouin. Pour le Phoque gris, ce secteur constitue une étape indispensable lors de ses déplacements vers le Royaume-Uni et vers l'ouest.

Les prés salés atlantiques, habitat d'intérêt communautaire, sont représentés notamment par le *Cochleario anglicae* - *Plantaginetum maritimae*, association synendémique ouest bretonne. Ces prés salés s'inscrivent dans un contexte estuarien encaissé, à coteaux boisés localement d'une vieille chênaie claire, constituant un complexe paysager d'une grande valeur patrimoniale. Les estrans sableux et rocheux, les îlots sont d'un grand intérêt biologique. Les îlots abritent des peuplements algaux et des herbiers de zostères ainsi qu'une faune adaptée. Les dunes forment un complexe d'habitats d'intérêt communautaire dont certains habitats prioritaires tels que les dunes fixées à chaméphytes bas, en limite nord de leur zone de distribution. Le site des Abers prend appui au niveau de sa partie ouest sur la limite du parc marin, commune de Porspoder et s'étend à l'est jusqu'au niveau de la commune de Guissény. Englobant des îles, îlots et écueils, il inclut également l'Aber Benoît et l'Aber Wrac'h (domaine marin). Ce secteur marque le début de la partie française de la Manche offrant un paysage emblématique - reconnu par un nombre important de sites classés au titre de la Loi de 1930 (relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque) - découpé, ciselé et marqué par la prédominance des écueils granitiques alternant avec des plages de sable et des abers qui donnent à cette mosaïque complexe et riche le nom de " Côte des Légendes ". Ce site présente des recouvrements d'habitats notamment pour l'habitat 1160 "grandes criques et baies peu profondes" les superficies réelles seront précisées par la cartographies des habitats.

### 3.1.4. ZNIEFF : Fourn Cros



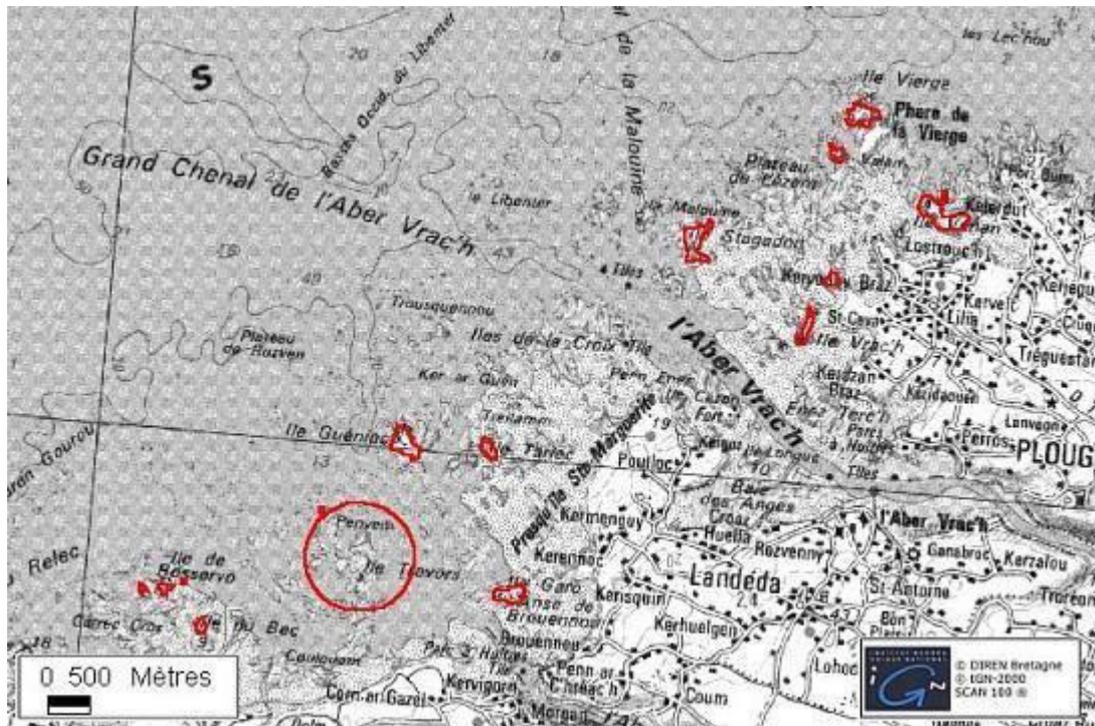
Type de ZNIEFF : 1/ Altitude maximale : 21 m

**Description** : Ilot favorable à la nidification des oiseaux marins.

**Intérêt ornithologique** : après avoir abrité jusqu'à 500 couples de Sternes en 1983, ce site a été déserté depuis 1984 sans raison clairement identifiée (prédation? instabilité inhérente aux Sternes?). Son intérêt potentiel demeure. Réserve associative de la SEPNB.

**Liste des communes concernées** (département) : Ploudalmézeau (29)

### 3.1.5. ZNIEFF : Iles et îlots des Abers Wrac'h et Benoît



Type de ZNIEFF : 1/ Superficie : 5 ha/ Altitude maximale : 10 m

**Description :** Zone figurant sur la liste des milieux à protéger en France au titre de la Directive du Conseil Economique Européenne sur la conservation des oiseaux sauvages. L'île Trévors est une réserve associative de la SEPNB.

**Descriptif synthétique :** grande zone de récifs dont l'intérêt paysager très fort varie en fonction des marées. Milieux principaux : pelouses aérohalines, végétation vivace des cordons de galets.

**Espèces remarquables :** - Flore : présence d'une espèce protégée au niveau national, le chou marin, *Crambe maritima*. - Faune : Zone potentiellement très importante pour la nidification des sternes et en particulier de la sterne de Dougall, *Sterna dougallii* (reproduction jusqu'en 1989). Reproduction de l'huitrier-pie, *Haematopus ostragalus* et hivernage du bécasseau violet *Calidris maritima*. Présence régulière du phoque gris *Halichoerus grypus*.

**Liste des communes concernées (département) :** Lampaul-Ploudalmézeau (29), Landéda (29), Ploudalmézeau (29), Plouguerneau (29), Saint-Pabu (29).

## 3.2. LES ESPACES LITTORAUX REMARQUABLES

### 3.2.1. Rappels

L'Article L.146-6 Code de l'urbanisme indique :

*« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.*

*Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils représentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers ou des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification, de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n°79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.*

*Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.*

*En outre, la réalisation des travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique suivant les modalités de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 précitée. »*

### 3.2.2. Description des espaces remarquables de Ploudalmézeau

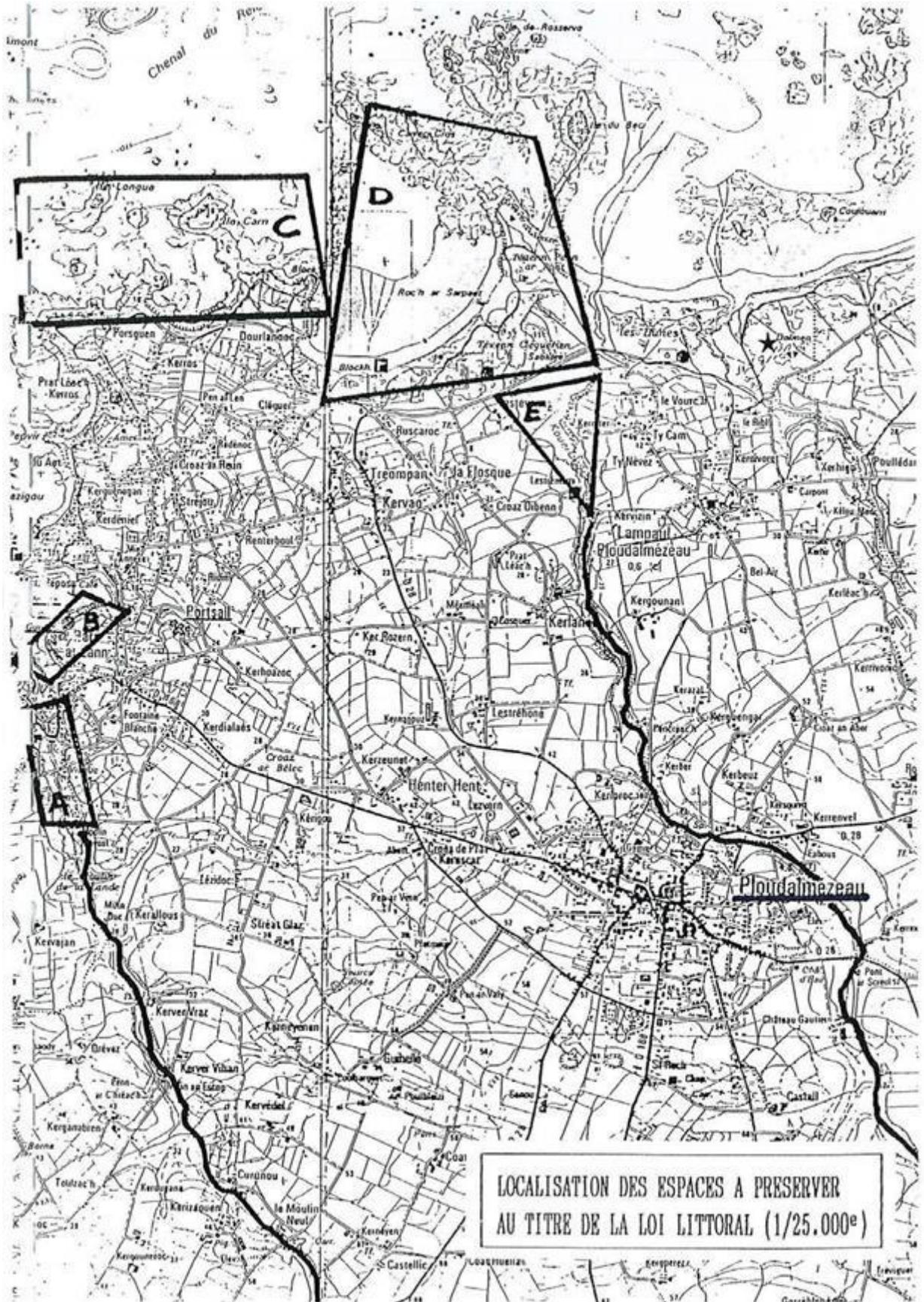
La prise en compte des espaces remarquables, définie lors de la modification du Plan d'Occupation des Sols approuvée le 19 septembre 2000 se traduit dans le présent document par le classement en zone Ns qui assure la protection des sites et paysages littoraux remarquables.

Le classement des espaces tient compte des aspects paysagers mais aussi d'une analyse des richesses biologiques et écologiques (faune, flore, géologie, écologie générale...). Un seul élément peut rendre un site exceptionnel. Mais dans de nombreux cas, plusieurs éléments sont combinés, et de leur combinaison même résulte le classement qui est proposé.

Sont ainsi classés en espaces remarquables du littoral à Ploudalmézeau :

- Les espaces du vallon du Moulin Provost jusqu'à la mer,
- La pointe du Guilligui,
- Les dunes de la pointe de Lingouin et les îlots rocheux,
- Le massif dunaire de Tréompan et l'île Croz,
- Le marais de Lesteven.

La plupart de ces espaces font l'objet d'une zone de préemption du Conseil Général au titre des Espaces Naturels Sensibles.



## PLOUDALMEZEAU

### A - VALLON DU MOULIN PROVOST A LA MER

#### NATURE DU SITE

Partie naturelle d'un petit estuaire avec une zone humide en limite de l'estran et des prairies humides dans le fond du vallon. Quelques boisements sur les versants.

#### QUALITE ET SPECIFICITE

Grand intérêt paysager lié à la présence d'une végétation aux caractères très continentaux à proximité immédiate de l'estran de l'anse de Portsall.

#### ETAT DU SITE

Ensemble en bon état de conservation.  
Absence de constructions sur les versants et dans le fond de vallée, à l'exception d'un ancien moulin rénové.

#### VOCATION DU SITE

Protection avec gestion agricole possible des secteurs de prairies humides.

#### MOYEN DE GESTION

La déprise agricole (absence de pâturage) a permis à certains secteurs d'évoluer vers la friche.  
Favoriser un pâturage extensif pourrait limiter cette évolution.

---

## - A - VALLON DU MOULIN PROVOST A LA MER

---

### INTERET GEOLOGIQUE ET GEOMORPHOLOGIQUE

---

Vallée encaissée d'un petit ruisseau se terminant par un estuaire avec un schorre, elle est bordée, côté Est par un versant en pente douce. Dans la partie aval, nous noterons la présence d'une zone inondable.

---

### INTERET BIOLOGIQUE

---

#### - Flore:

Les versants sont occupés par des feuillus. Les espèces dominantes sont les chênes, les hêtres. Les ormes qui complètent les boisements, sont atteints par la maladie. Nous trouvons également quelques conifères dans les secteurs proches des habitations. Le fond de vallée accueille les plantes adaptées à une forte humidité du sol (joncs, saules, aulnes...).

#### - Faune:

Ce secteur est riche en espèces de mammifères (renards, lapins, blaireaux...) qui trouvent ici une zone de refuge à l'écart des terres agricoles trop ouvertes. Les arbres accueillent les oiseaux tels le coucou, le héron cendré, le pic vert et des rapaces diurnes. Plus près de l'eau, vivent des martins pêcheurs ainsi que la bergeronnette des ruisseaux et la mésange nonette. Le ruisseau est pauvre en poissons, notamment en raison de la pollution de l'eau (nitrates).

---

## INTERET PAYSAGER

---

Nous ne sommes qu'à quelques dizaines de mètres de la mer et le paysage prend ici une allure continentale. Les lignes verticales des arbres qui couvrent les pentes estompent en partie le relief. Près du ruisseau, le paysage est dégagé dans le sens de l'écoulement des eaux pour s'ouvrir en entonnoir sur le fond de l'anse de Portsall. La petite plaine alluviale qui ceinture le ruisseau contraste par son horizontalité avec le reste du secteur.

---

## NIVEAU DE VALEUR

---

Un ancien moulin occupe actuellement le fond de cette petite vallée. Bien restauré, il s'intègre parfaitement à l'espace végétal qui l'entoure. La zone humide assure un rôle de filtration des eaux de ruissellement riches en nitrates. La notion de coupure verte trouve ici toute sa pertinence. De valeur que nous qualifierons de supralocale, cet ensemble s'accommoderait très bien d'une protection rigoureuse qui assurerait sa préservation.

NIVEAU: 2

## PLOUDALMEZEAU

### B - LE GUILIGUI

#### NATURE DU SITE

Falaises rocheuses dont les abords sont colonisés par de la lande côtière.

#### QUALITE ET SPECIFICITE

Intérêt botanique : présence d'une endémique armoricaine en limite Nord de son aire de répartition géographique.  
Paysage minéral et végétal remarquable dominant l'anse de Portsall. Nombreux vestiges archéologiques.

#### ETAT DU SITE

Bon état général, à noter cependant la présence de nombreux cheminements piétons (site très fréquenté).

#### VOCATION DU SITE

Vocation touristique à maintenir et valorisation du site archéologique (restauration et information du public).

#### MOYEN DE GESTION

La forte fréquentation touristique doit faire l'objet d'une gestion, en particulier au niveau des cheminements piétons. La maîtrise foncière est en partie effective. Il serait possible de la compléter par la zone de préemption.

## - B - LE GUILLIGUI

---

### INTERET GEOLOGIQUE ET GEOMORPHOLOGIQUE

---

Ce secteur est constitué d'affleurements de roches cristallines avec un escarpement atteignant 30 mètres d'altitude qui domine l'anse de Portsall. Il est entaillé de part et d'autre par deux ruisseaux dont le plus important se situe dans la partie occidentale.

---

### INTERET BIOLOGIQUE

---

#### - Flore:

La végétation est caractérisée ici par les ajoncs et les bruyères sur la partie sommitale. Sur le glacis descendant vers le port, les fougères occupent la quasi totalité de la surface. Nous notons la présence de la cochléaire des estuaires : espèce endémique du littoral Ouest armoricain qui se trouve ici en limite Nord de son aire de répartition. L'hélixine de Soleirol a également pu être observée. C'est une fragile endémique originaire des îles thyréniennes qui s'est naturalisée. Cultivée sous serre, elle trouve dans les stations humides, ombragées et abritées du littoral des sites propices à son développement.

#### - Faune:

L'avifaune utilise ce promontoire comme zone de repos au cours de ses déplacements quotidiens. La nidification est faible dans ce secteur. Les emplacements adaptés sont rares et facilement accessibles par les prédateurs.

---

## INTERET ARCHEOLOGIQUE

---

Le sommet de ce promontoire est occupé par les vestiges d'une allée couverte, classée monument historique. Nous notons également la présence d'une croix de granite qui provient d'un cimetière, aujourd'hui disparu, situé sur la commune voisine de LANDUNVEZ. Elle est dédiée à Saint USVEN.

---

## INTERET PAYSAGER

---

Ce site peut être abordé de deux manières pour caractériser sa place dans le paysage : une première comme toile de fond du petit port de Portsall, la seconde comme promontoire offrant un vaste panorama.

Cette toile de fond, très souvent dessinée par les artistes (Mériel Bussy ...) ou photographiée par les visiteurs, est présente dans le paysage par son côté massif. A la fois végétale et minérale, son aspect évolue de multiples façons : en fonction de l'heure de la journée par le jeu de l'ensoleillement, en fonction du rythme des marées et de la présence ou de l'absence de l'eau dans le port, en fonction de la saison pour l'état et l'aspect de la végétation.

En accédant au sommet, le regard embrasse le littoral allant de SAINT PABU au phare du Four en passant par les roches de Portsall. Le port, situé au pied de l'escarpement, marque le premier plan par ses embarcations et l'activité humaine qui les entoure. Le paysage y est très hétérogène, composé à la fois de zones en eau, de pointes rocheuses, d'estrans sableux et de zones urbanisées qui viennent ceinturer le port en descendant progressivement du plateau.

---

## NIVEAU D'INTERET

---

Le site de Guilligui rassemble à lui seul de nombreux caractères : présence d'une végétation intéressante, existence d'éléments du patrimoine culturel de PLOUDALMEZEAU, place dans le paysage tout à fait remarquable. Une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles s'applique sur ce site. De niveau exceptionnel, sa classification au titre des espaces et paysages littoraux à préserver se justifie.

NIVEAU: 1

## PLOUDALMEZEAU

### C - DUNES PERCHEES DE LA POINTE DE LINGOUN ET LES ILOTS ROCHEUX

#### NATURE DU SITE

Ensemble composé de dunes, de plages, et d'un vaste estran parsemé d'îlots et d'îles.

#### QUALITE ET SPECIFICITE

Intérêt écologique par la présence d'une pelouse rase à halonitrophile, servant de zone de repos pour l'avifaune marine. Présence d'un tumulus classé monument historique sur l'île Carn.

#### ETAT DU SITE

Le site est fortement marqué par le mitage et la présence de terrains à caravanes avec aménagements lourds. Présence également de nombreuses voies carrossables.

#### VOCATION DU SITE

Protection avec ouverture au public et mise en valeur du site archéologique .

#### MOYEN DE GESTION

Lutter contre la sédentarisation des caravanes, la multiplication des voies automobiles et la circulation anarchique. Il existe sur ce site une zone de préemption départementale.

## **- C - DUNES PERCHEES DE LA POINTE DE LINGOUN ET LES ILOTS ROCHEUX**

---

### **INTERET GEOLOGIQUE ET GEOMORPHOLOGIQUE**

---

Hérissées d'avancées rocheuses, la côte, ne dépassant pas 20 m d'altitude, est recouverte par un placage sableux. La microfalaise où alternent head et roches, quant elle existe, est de taille très réduite. Entre les pointes rocheuses apparaissent de petites anses sableuses. Les îlots voisins sont les reliques d'une plateforme d'abrasion marine caractéristique des littoraux bordant les massifs cristallins, plus particulièrement dans le secteur des Abers. Ces affleurements forment une ceinture d'avant-côte qui protège le littoral des grandes houles d'Ouest.

---

### **INTERET BIOLOGIQUE**

---

#### **- Flore:**

La végétation est surtout composée de pelouse rase. Elle est complétée dans les caoudeyres par une frange de plantes halonitrophiles mieux adaptées aux vents, aux embruns et surtout aux substrats instables. Cette végétation pionnière est composée d'oyats, de panicauts et liserons.

#### **- Faune:**

Au carrefour des grandes routes migratrices, ce secteur littoral et les îlots qui le bordent accueillent de nombreuses espèces d'oiseaux tels des scolopacidés (bécasseaux, courlis), des anatidés (bernache cravant, tadorne de belon, canard siffleur, canard colvert) ainsi que des laridés (mouette rieuse, goéland marin...) et des sternidés qui nichent sur les îlots. L'enchevêtrement de pointes rocheuses, d'écueils et d'îles offrent à toute cette avifaune une multitude de sites propices au repos, au gagnage et pour certaines espèces à la nidification. Dans ce secteur, se rencontrent de nombreuses espèces protégées telles que les bernaches, les tadorne, les sternes.

---

## INTERET ARCHEOLOGIQUE.

---

Le site le plus remarquable est situé sur l'île Carn où un tumulus datant de 3300 ans avant notre ère occupe le secteur le plus élevé. Classé monument historique, il a fait l'objet de fouilles qui ont permis la mise à jour de vestiges funéraires et de bijoux. Accessible à pied à marée basse, il fait partie de l'itinéraire de nombreux promeneurs.

---

## INTERET PAYSAGER

---

Le contraste est frappant entre ce secteur de la côte et le grand massif dunaire qui lui succède à l'Est. La morphologie de la côte offre aux visiteurs un espace où se mêlent et se mélangent le végétal, le minéral et la mer.

Dans la partie septentrionale, l'oeil s'arrête sur le champ d'îles et de roches émergées.

Dans la partie occidentale le panorama s'élargit, s'y mêlent les roches de Portsall et à la limite du champ de vision, la masse tabulaire de l'île d'OUessant. Le jeu des criques, des pointes et des roches permet une grande variété des éléments du paysage. Les formes et les aspects des affleurements minéraux évoluant au gré du rythme des marées.

Dans certaines échancrures, l'homme a également marqué sa présence. Bien que précaire pour l'abri et hasardeuse pour l'accès par la mer, celles-ci sont utilisées pour le mouillage des bateaux. L'activité maritime se développe de manière significative en période estivale. La faible profondeur permet aux professionnels de récolter les algues autour de toutes les roches.

---

## NIVEAU D'INTERET

---

Cette zone côtière est caractéristique du littoral du Nord de la Bretagne. Si nous trouvons sur le littoral du secteur des Abers d'autres sites aux mêmes caractéristiques tant géomorphologiques que biologiques, la pointe de Lingoun et les îlots rocheux qui la bordent marquent l'articulation géographique au sein du Pays des Abers entre le littoral exposé au Nord et un secteur allant jusqu'à la pointe Saint Mathieu orienté Sud-Sud-Ouest.

Ce secteur est inclus dans la zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles. A proximité des zones urbanisées, ce site présente des qualités tant sur le plan biologique que paysager et archéologique. Nous proposons de l'intégrer dans les espaces à préserver au titre de la loi Littoral.

**NIVEAU: 1 pour la partie terrestre.**

**NIVEAU: 1 pour l'estran et les îlots rocheux.**

## PLOUDALMEZEAU

### D - MASSIF DUNAIRE DE TREOMPAN ET L'ILE CROZ

#### NATURE DU SITE

Partie occidentale d'un vaste massif dunaire long de 7 km et qui s'étend sur trois communes ( PLOUDALMEZEAU, LAMPAUL-PLOU DALMEZEAU ET SAINT-PABU).

Estran sableux parsemé de chaos granitiques.

#### QUALITE ET SPECIFICITE

Intérêt botanique : pelouse dunaire à immortelles des sables.  
Intérêt ornithologique : nidification du gravelot à collier interrompu sur la dune et de sternes sur l'île Croz (réserve associative).

#### ETAT DU SITE

Site fortement dégradé. Anciennes carrières de sables, plantation de résineux, mitage, présence d'un vaste camping, front de dune en recul important.

#### VOCATION DU SITE

Maintien en réserve associative de l'île Croz.

#### MOYEN DE GESTION

Des travaux de restauration du front de dune sur l'ensemble du linéaire pourraient permettre de préserver le site.  
En arrière une organisation de la fréquentation permettrait d'apporter une solution au problème du stationnement anarchique.

Ce site fait partie d'une zone de préemption départementale au titre des espaces naturels sensibles. Les acquisitions sont en cours.

## **- D - LE MASSIF DUNAIRE DE TREOMPAN ET L'ILE CROZ**

---

### **INTERET GEOLOGIQUE ET GEOMORPHOLOGIQUE**

---

Ce massif dunaire s'étend de Tréompan en PLOUDALMEZEAU à la pointe de Corn ar Gazel en SAINT-PABU sur un linéaire de 6,8 kms. Le secteur concernant PLOUDALMEZEAU va de Tréompan à la pointe de Pen ar Pont (2,3 kms). Dans sa partie Est, il longe la rive gauche de la rivière Le Frouit. Il s'étend sur 86 hectares. Au massif dunaire au relief chaotique de la baie de Tréompan succèdent des dunes perchées sur la pointe de Pen ar Pont, dont l'altitude ne dépasse pas quelques mètres. Cet ensemble est entaillé par trois petits ruisseaux dont le plus important est Le Frouit. Dans sa partie la plus large, la dune s'enfonce sur six cent mètres dans les terres.

---

### **INTERET BIOLOGIQUE**

---

#### **- Flore:**

Sur cette dune, la zonation transversale type des dunes bretonnes n'est pas respectée. Sur la dune vive apparaît la végétation pionnière de l'oyat dont la densité est variable. Les peuplements à halonitrophiles et à chiendent des sables sont absents du pied de dune.

En arrière, celle-ci est remplacée par une pelouse rase qui correspond aux secteurs arides. Elle est de type thermophile caractérisée par l'immortelle des sables ici en limite Nord de son aire de répartition. Cette pelouse est très dégradée.

Entre la route et la zone humide, la pelouse haute qui lui succède a fait l'objet d'une utilisation agricole. Elle était autrefois plantée et pâturée. Aujourd'hui, seul le pâturage perdure.

Sur ce massif dunaire, des espèces protégées sont présentes en quelques stations : le panicaut des dunes dans la partie mobile et le gaillet négligé plus en retrait sur la dune fixée. D'autres espèces intéressantes tel que l'orchis pyramidal sont observées ponctuellement.

Deux parcelles bâties, boisées en conifères, occupent une partie de la dune. Elles sont aujourd'hui classées en espaces boisés protégés. Dans les zones les plus éloignées de la mer ou dans les méandres des ruisseaux se développent un fourré d'espèces buissonnantes.

- Faune:

L'avifaune a quelque peu déserté ce secteur qui est fortement dégradé. L'île CROZ est tout de même connue pour accueillir une petite colonie de sternes. Ces espèces y nichent irrégulièrement pour des raisons encore mal connues.

---

## INTERET PAYSAGER

---

Bien que dégradé par l'action de l'homme (exploitation de carrières de sable, camping sauvage, circulation motorisée, constructions pavillonnaires), ce site est intéressant pour ses espaces ouverts. Il constitue une coupure verte entre la zone agricole et urbaine de la commune et l'estran sableux de la baie de Tréompan. La présence des ruisseaux participe à la diversité des biotopes. Le promeneur traverse successivement des zones ouvertes à la végétation rase, d'autres plus intimes où la végétation arbustive apporte quelques notes d'exception dans l'unité paysagère.

Le relief général est très marqué par l'exploitation sablière. Il subsiste toutefois quelques buttes d'une dizaine de mètres de hauteur.

Les deux espaces boisés s'impriment fortement dans le paysage dès que l'on tourne le dos à la mer, leurs lignes verticales contrastant avec l'horizontalité de la végétation dunaire. Ces lignes sont si denses qu'au fur et à mesure que l'on s'éloigne, elles prennent un aspect homogène pour ne plus former qu'une masse uniforme d'un vert sombre.

---

## NIVEAU DE VALEUR

---

Les dunes de PLOUDALMEZEAU sont très dégradées et occupées par les campings et quelques constructions. Leur rôle récréatif n'en est pas moins important. Nous pourrions être amené à penser que compte tenu de leur dégradation, leur valeur est moindre. Mais il faut les replacer dans un ensemble plus vaste. Elles font en effet partie d'une zone dunaire de près de 7 km de long et de 497 ha. Il s'agit là de l'un des plus importants massifs de Bretagne Nord. Nous lui attribuons donc un niveau de valeur régional.

**NIVEAU: 1 pour la dune et l'estran**

## PLOUDALMEZEAU

### E - LE MARAIS DE LESTEVEN

#### NATURE DU SITE

Zone humide d'arrière dune.

#### QUALITE ET SPECIFICITE

Intérêt écologique : Vaste phragmitaie homogène où niche le busard des roseaux. Quelques stations à orchidées (espèces protégées).

#### ETAT DU SITE

Marais qui a su être préservé malgré des débuts de comblement dans certains secteurs périphériques.

#### VOCATION DU SITE

Ce site pourrait faire l'objet d'un classement en réserve de nature

#### MOYEN DE GESTION

Contrôle de la zone humide en évitant l'atterrissement du marais par un entretien (écoulement de l'eau, faucardage) afin d'assurer le maintien de la diversité biologique

## - E - MARAIS DE LESTEVEN

---

### INTERET GEOLOGIQUE ET GEOMORPHOLOGIQUE.

---

Ce marais littoral est situé, en arrière du grand massif dunaire allant de PLOUDALMEZEAU à SAINT-PABU. Sur la rive gauche de la rivière Le Froust, cette zone humide empiète dans sa partie Nord sur la commune de LAMPAUL PLOUDALMEZEAU (rive droite). Il est caractéristique des zones humides d'arrière-dune.

---

### INTERET BIOLOGIQUE

---

#### - Flore:

La quasi totalité de la surface du marais est occupée par une phragmitaie (roselière). Les caractéristiques édaphiques sont propices au développement de plusieurs espèces d'orchidées:

- *Orchis laxiflora*
- *Orchis dactylorhiza incarnata*
- *Orchis palustris*.

#### - Faune:

Ce petit secteur accueille toute l'avifaune classique, de ce type de biotope. Nous noterons la présence d'espèces protégées, et notamment depuis une demi-douzaine d'années, un couple de busard des roseaux nichant dans cette zone humide. En 1990, les ornithologues ont observé l'envol de trois de ces jeunes rapaces, nés sur place. L'avifaune migratrice est également nombreuse à utiliser ce site comme zone de repos. Les observations ont permis d'identifier la sarcelle d'hiver, le canard colvert, le canard siffleur ainsi que quelques bécasses dans les taillis limitrophes. Le butor étoilé a également pu être observé à plusieurs reprises.

Cette zone humide de petite surface participe activement à la richesse et à la diversité des biotopes du secteur. En association avec les dunes au Nord et les terres agricoles au Sud, elle permet à de nombreuses espèces

vivantes de se développer dans de bonnes conditions. Elle joue également un rôle tampon entre les terres agricoles et la zone côtière, assurant la filtration et la décantation des eaux. En retenant par capillarité les eaux fluviales et pluviales, son rôle d'écrêteur de crues est également intéressant.

Nous noterons certes d'autres marais de même type dans d'autres secteurs du Pays des Abers, mais dans le cas présent, l'absence de trop fortes pressions a permis à cette zone humide de conserver toute sa diversité biologique.

---

## INTERET PAYSAGER

---

Adossée au glacis du plateau du Léon, cette petite zone humide semble y chercher refuge. La roselière contraste par ses couleurs jaunâtres avec le vert du tapis végétal dunaire. Hauts de 2 à 3 mètres, ces phragmites préservent du regard toute l'avifaune. On ne la pénètre que très difficilement.

---

## NIVEAU D'INTERET

---

Ce type de milieu, autrefois commun le long du littoral Nord finistérien disparaît sous les pressions humaines. Sur le territoire communal, les autres marais sont soit en cours de comblement, soit totalement entourés par les constructions pavillonnaires. Le marais de Lesteven conserve en grande partie le "capital nature" des zones humides littorales. Il est représentatif de ce type de milieu.

Nous proposons pour ce marais l'attribution d'un niveau de valeur supralocal à régional, où l'application d'une protection renforcée en vue de préservation serait tout à fait justifiée.

NIVEAU: 1

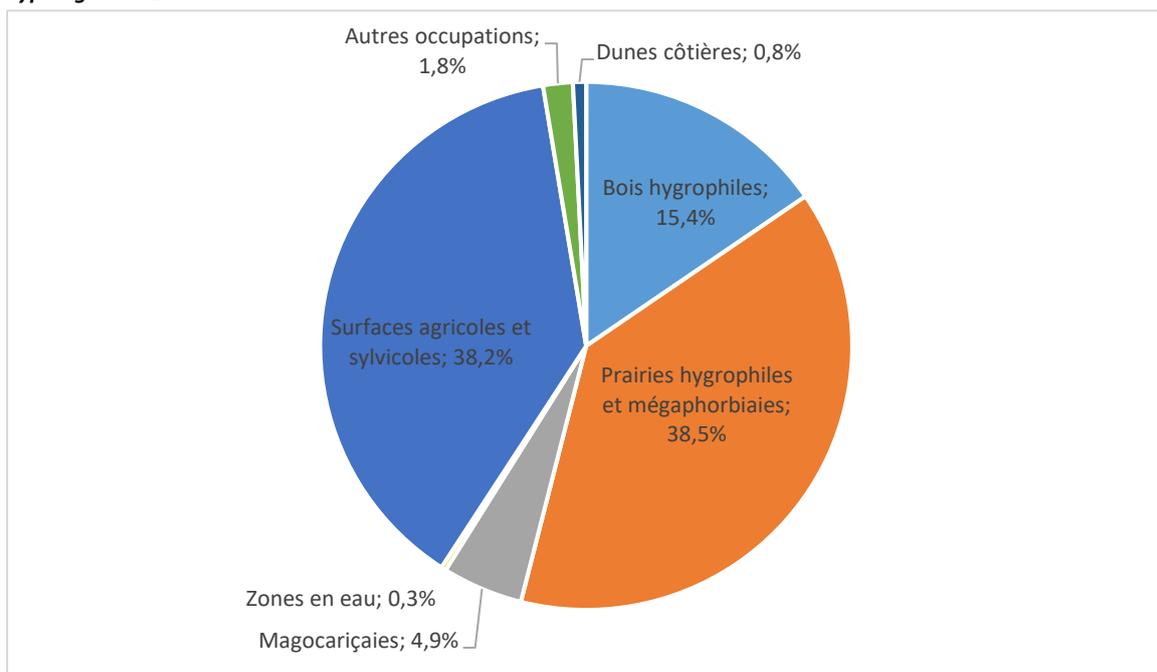
### 3.3. LES ZONES HUMIDES

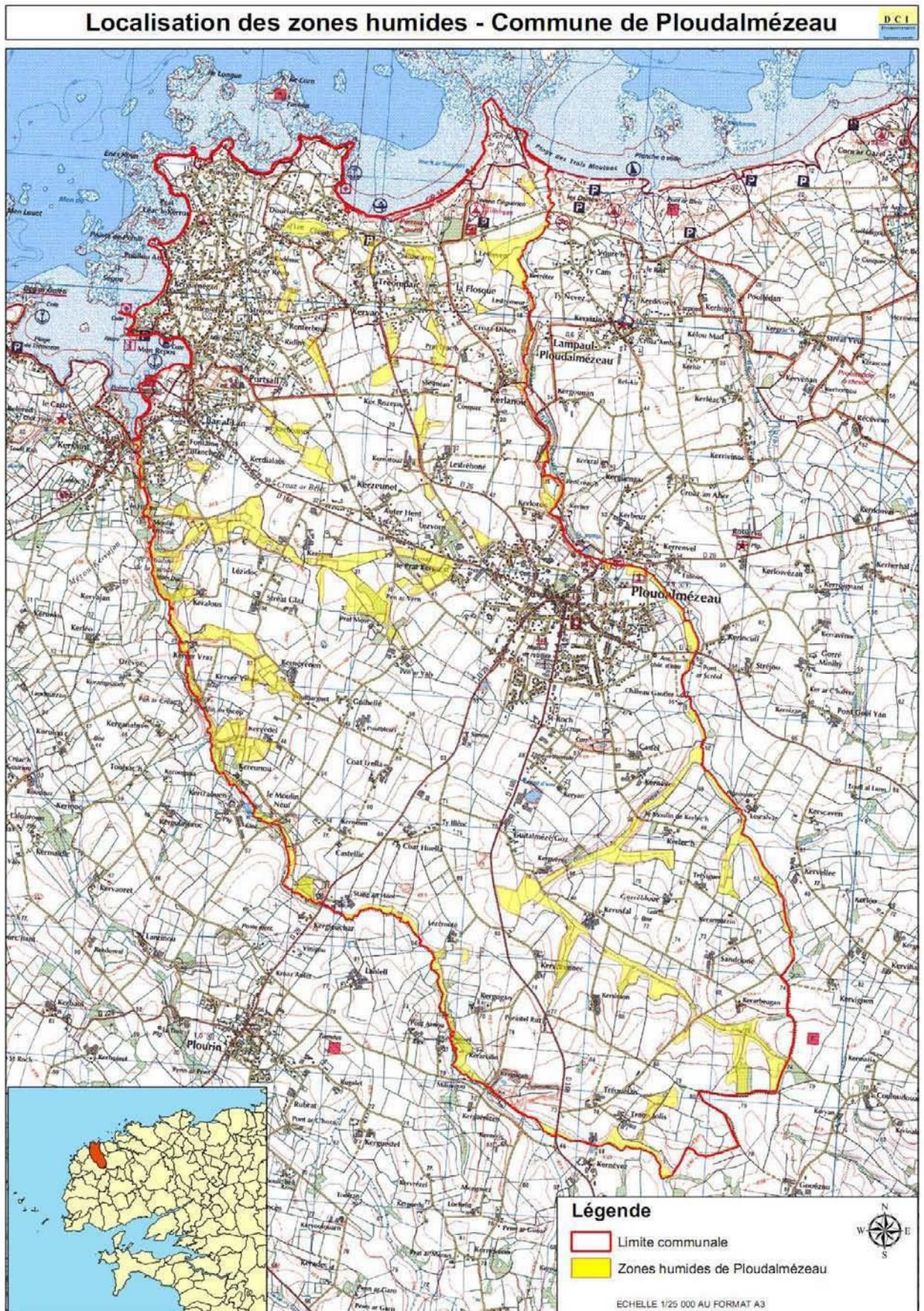
Les zones humides sont assez nombreuses sur la commune. Ces milieux sont associés, pour la plupart, aux ruisseaux côtiers. Il s'agit de vallons hydromorphes entourés de prairies humides. Un inventaire de ces milieux naturels a été réalisé en 2011 par DCi Environnement. L'ensemble des milieux humides recensés (zones humides, bois humides) représentent une surface globale de plus de 214 ha et couvre une superficie d'environ 9,2% de la surface du territoire communal de Ploudalmézeau.

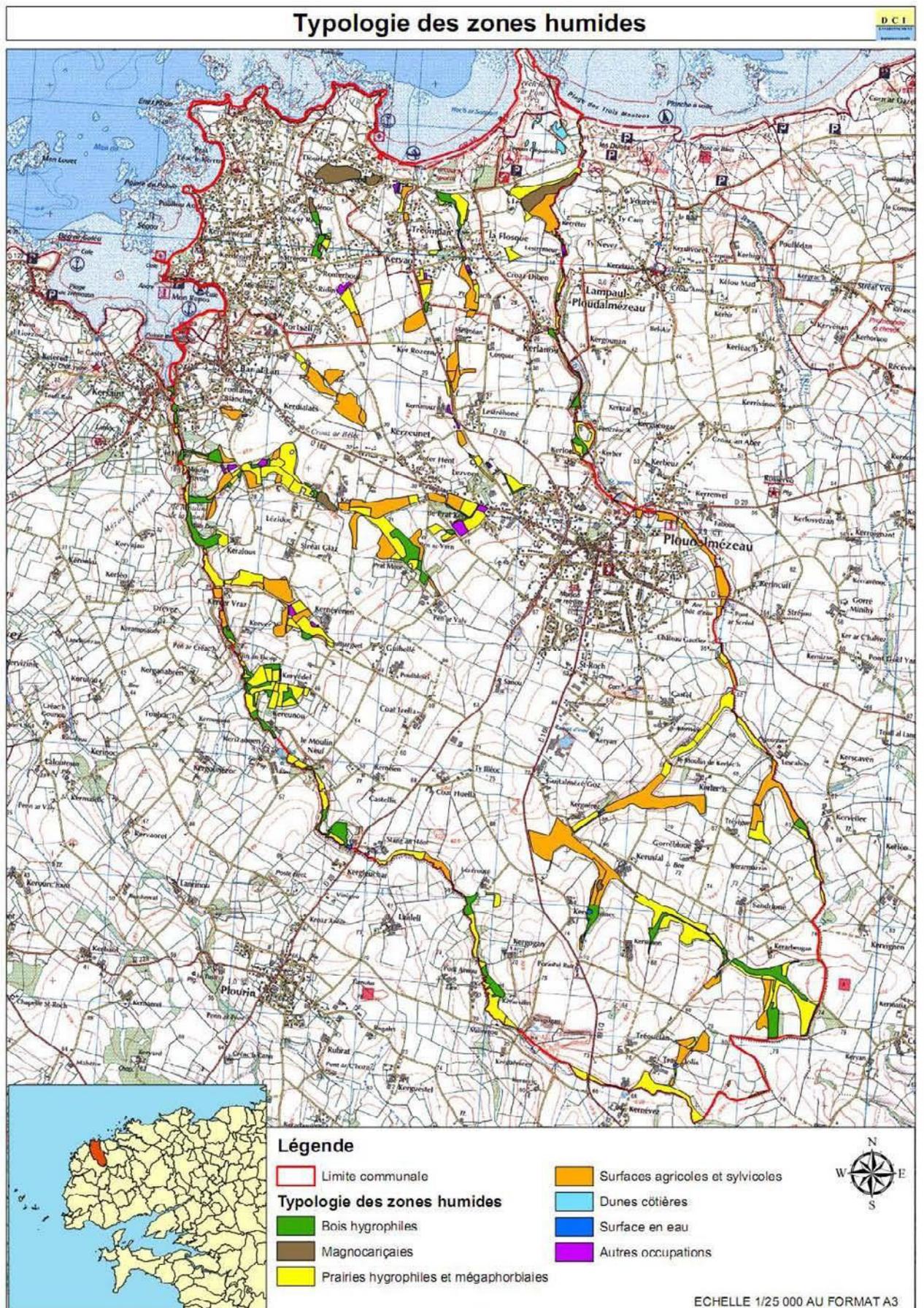
L'inventaire de terrain répond à une méthodologie s'appuyant sur les arrêtés du 24 juin 2008 et du 1<sup>er</sup> octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides, à savoir la présence de végétation caractéristiques des zones humides ou la présence de sols caractéristiques (apparition de traces d'hydromorphie avant 25 cm de profondeur).

L'étude d'inventaire des zones humides porte sur la totalité du territoire communal de Ploudalmézeau, faisant partie du territoire du SAGE du Bas-Léon. L'objectif principal de l'étude est de mener une action globale d'identification des zones humides, tant sur les critères physiques que qualitatifs. La finalité est d'en déterminer l'intérêt et de proposer à la commune des solutions pour leur classement et leur gestion future.

#### **Typologie des zones humides**







P L O U D A L M E Z E A U  
**PLANCHE PHOTO**  
**PATRIMOINE NATUREL**  
**PLANCHE 1**

Révision du Plan Local d'Urbanisme



*Les grèves de Tréompan*



*Le serpent du rocher*



*Vue sur mer des dunes de Tréompan*



*Le port de Portsall*



*Dunes et plages de Cloz Nevez*



*Mer et dunes de Revern Carn*



**P L O U D A L M E Z E A U**  
**PLANCHE PHOTO**  
**PATRIMOINE NATUREL**  
**PLANCHE 2**

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Vallée à  
Saint Eloi



Ruisseau près de  
la Chapelle Saint Eloi



Vallée à Saint Drioné



Vallée vue de Milin Creiz



Paysage agricole ouvert



Zone humide de Remoulaouarn



Zone humide à Saint Eloi

## 4. LE PATRIMOINE BATI

### 4.1. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Le Service Régional de l'Archéologie a défini des sites archéologiques qui sont soumis à un degré de protection avec un indice 1 ou 2 (degré 1 = secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive ; degré 2 = secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au PLU).

Lieu-dit	Période	Nature	Catégorie
Ile Carn	Néolithique	Dolmen	2/ Classement au titre des Monuments Historiques
Guilléguy	Néolithique	Dolmen et Menhir	2/ Classement au titre des Monuments Historiques
Tevenn Penn ar Pont	Gallo-Romain		1
Gorré Bloué	Age de bronze	Tumulus	2
Kerabeugan	Age de bronze	Tumulus	2
Kerlec'h	Néolithique	Occupation	2
Sandrione	Epoque indéterminée	Enclos	2

Source : DRAC – Service Régional de l'archéologie- 2006

### 4.2. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

#### Jusqu'au 18<sup>ème</sup> siècle

Jusqu'au 18<sup>ème</sup> siècle, l'exploitation agricole entraîne une dispersion du bâti, chaque paysan assurant son habitat à proximité de ses terres. Quelques activités commerciales et sociales (église...) permettent la création d'un noyau bâti plus important, au nord-ouest du territoire communal.

Cependant, cette situation maritime, peu recherchée à l'époque, limite le développement urbain. L'agriculture, unique source de revenus, gèle le développement du tissu urbain.

De cette période, Ploudalmézeau a conservé un patrimoine très limité, mais néanmoins riche, témoin d'une activité agricole florissante : corps de ferme, manoirs (Kereunou, Lestremeur...) et aussi de la place importante de l'église : chapelles, croix, calvaires...

#### Du 19<sup>ème</sup> au début du 20<sup>ème</sup> siècle

Durant le 19<sup>ème</sup> siècle, comme la plupart des communes bretonnes, Ploudalmézeau subit les conséquences de la révolution industrielle :

- Restructuration du Bourg et Portsall, tissu urbain qui s'étoffe, lié au développement des activités économiques ;
- Un habitat plus riche au Bourg avec l'apparition de maisons de bourg, qui constitue aujourd'hui le patrimoine bâti le plus caractéristique du tissu urbain ;
- De nouveaux réseaux de voies de communication.

Le développement de l'urbanisation lié à la fréquentation touristique s'est opéré au début du 20<sup>ème</sup> siècle, par une occupation privilégiée de l'espace autour du port de Portsall. Cette urbanisation s'est structurée sur un réseau viaire constitué de ruelles et de chemins creux, avec des références soit à l'architecture traditionnelle bretonne de l'époque, soit à la typologie qui caractérise les constructions du 19<sup>ème</sup> siècle.

#### 4.3. LE PATRIMOINE LIE A L'EAU

Il existe également sur la commune toute une typologie d'éléments du patrimoine liés à l'eau :

- L'ancienne fontaine saint Eloi
- Le moulin de Kerlech
- Le moulin Provost
- Le moulin Creiz
- Le lavoir à Kerloroc
- ...

**P L O U D A L M E Z E A U**  
**PLANCHE PHOTO**  
**PATRIMOINE BÂTI**

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Office du tourisme



Bâti de qualité en campagne



Manoir de Lestremeur



Manoir de Kernatous



Maison de caractère au centre bourg



vue panoramique du moulin à Milin Caëz



Maisons remarquables à Portsall



Maisons avec tourelle, rappelant le caractère bourgeois de la commune



GEOLITT - bureau d'études en AMÉNAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT

**PLAUDALMEZEAU**  
**PLANCHE PHOTO**  
**PATRIMOINE RELIGIEUX**

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Eglise Ploudalmézeau



Chapelle Notre Dame à Portsall



Chapelle Sainte Anne au bourg



Chapelle Saint Eloi



Chapelle Saint Roch

GEOLIT - bureau d'études en AMÉNAGEMENT URBAIN/ SINE PAYSAGE ENVIRONNEMENT

**P L O U D A L M E Z E A U**  
**PLANCHE PHOTO**  
**PETIT PATRIMOINE**  
**PLANCHE 1**

Révision du Plan Local d'Urbanisme



*Croix de Bar Al Lan*



*Croix de Kerloroc*



*Croix de Salou*



*Croix de Lestreone*



*Croix rue de Kerber*



*Croix de la chapelle Saint Roch*



*Croix de Cléguer*



*Croix de Kerigou*



*Croix de Croas Ar Rheun*

GEOLITT - bureau d'études en AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT

P L O U D A L M E Z E A U  
**PLANCHE PHOTO**  
**PETIT PATRIMOINE**  
**PLANCHE 2**

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Fontaine de la Chapelle Saint Eloi



Lavoir de la Chapelle Saint Eloi



Ancien four à pain



Murets à Kervao

Mur rue Amédée Le Meur



## 5. LES PAYSAGES

Ploudalmézeau est une commune, à la fois, rurale et littorale. Le nord de la commune est remarquable pour ses paysages dunaires et maritimes. C'est un secteur marqué par les activités résidentielles et le tourisme : camping, parcours sportif, nombreuses résidences secondaires...

Le sud de la commune est davantage marqué par l'agriculture. Les paysages agricoles sont ouverts, avec peu de talus existants et des parcelles relativement grandes. Les hameaux dispersés sur le territoire sont, pour la plupart, encore en activité agricole et ponctuent le paysage par un bâti spécifique.

Les boisements et les vallées sont également présents sur la commune. Ils sont liés à la présence de cours d'eau. En effet, deux cours d'eau forment les limites communales à l'ouest et à l'est de la commune. De même, des zones humides sont recensées, liées aux petits ruisseaux, qui rejoignent la mer.

Ploudalmézeau dispose de deux entités urbaines : le bourg situé au centre-est de la commune et Portsall situé au nord-ouest du territoire communal.



Place Général De Gaulle

**PLOU D A L M E Z E A U**  
**PLANCHE PHOTO**  
**UNITES PAYSAGERES**  
**PLANCHE 1**

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Commerces du centre bourg



Haut de la rue Yves Talarmain



Place de la mairie



L'espace multimedia



Lotissement en construction rue du Léon



Hameau sur le secteur de Kervao



Lotissement de Keruscot

Exploitation agricole



Lotissement Saint Roch



GEOLITT - bureau d'études en AMÉNAGEMENT URBAIN/ S.M.E. PAYSAGE ENVIRONNEMENT



**PLOUDALMEZEAU**  
**PLANCHE PHOTO**  
**UNITES PAYSAGERES**  
**PLANCHE 2**

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Future extension de la  
ZA de Keruscot



ZA de  
Keruscot

ZA de  
saint  
Roch



Vues du port



vue sur le  
Guilliguy



Habitat dense sur le port



Ancre rappelant le naufrage  
de l'Amoco Cadiz

GEOLIT - bureau d'études en AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT



Champs ouverts avec vue sur le château d'eau

**PLOUDALMEZEAU**  
**PLANCHE PHOTO**  
**UNITES PAYSAGERES**  
**PLANCHE 3**

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Elevage de bovins



Paysage agricole ouvert



Cultures maraîchères



Ruisseau de la vallée de Saint Eloi



Le rocher du serpent



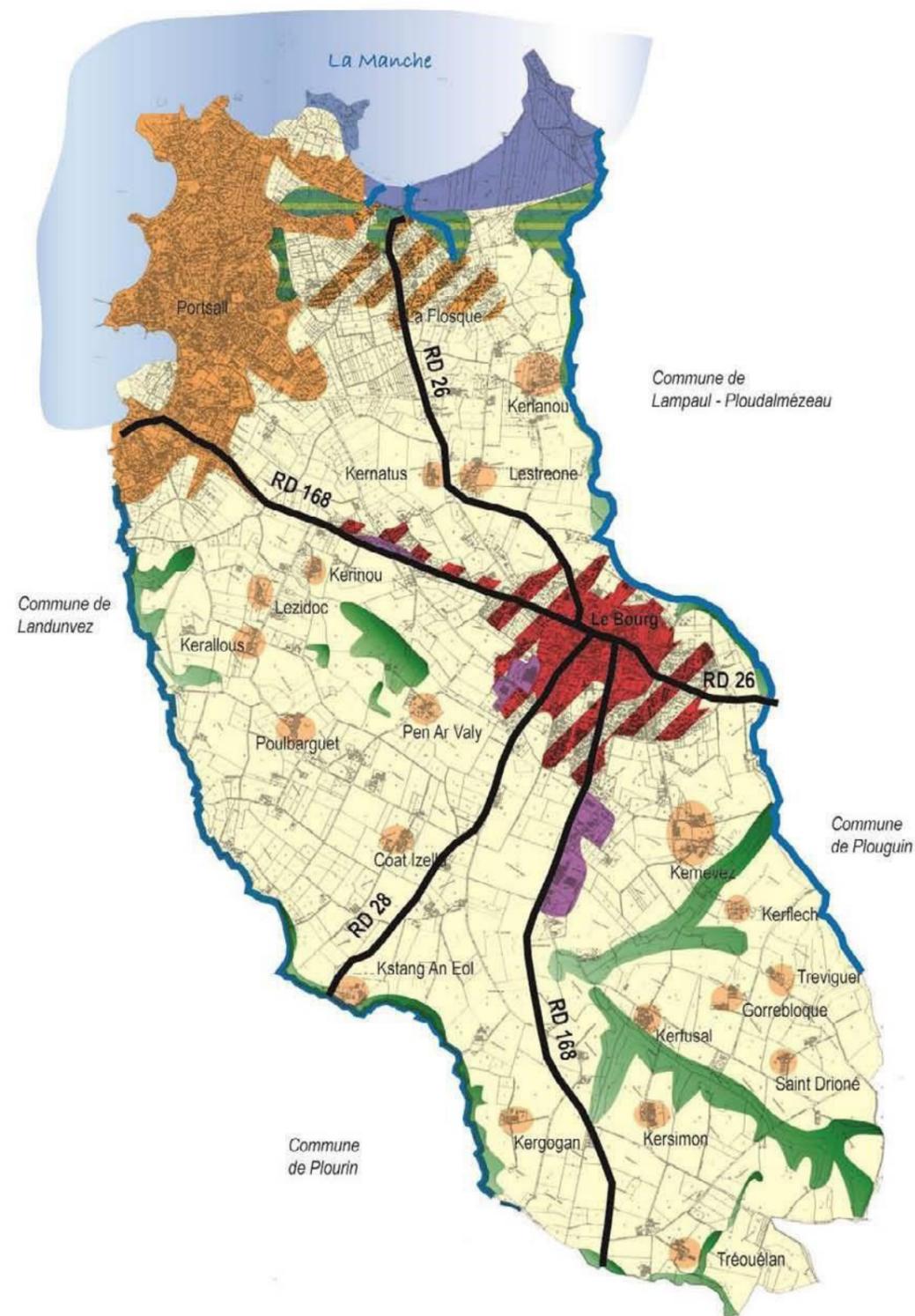
Les dunes de Tréompan



Fond de vallée sur Milin Créiz



Zone Humide de Remoulaouarn



**PLOUDALMEZEAU**

**LES UNITES PAYSAGERES**

Révision du Plan Local d'Urbanisme

**LE CENTRE BOURG : POLE D'URBANISATION PRINCIPAL**

-  - Centre ville ancien, construit autour de l'église et le long de la voie principale,
- Noyau dense d'urbanisation: bâti dense, continu et aligné le long des voies
- Présence des commerces et services à la population

**LES EXTENSIONS RECENTES DU BOURG**

-  - Extensions modernes de l'urbanisation essentiellement autour du bourg
- Extensions récentes de l'urbanisation sous forme de lotissement datant des années 70 à aujourd'hui
- L'extension s'effectue par secteur se greffant les uns aux autres, permettant d'éviter ainsi les dents creuses

**LE PORT DE PORTSALL**

-  - Portsall est une seconde antenne du bourg avec ses commerces et les services annexes de la mairie. Le village comporte une école, un collège, une bibliothèque...
-  - Les extensions du port s'orientent vers le nord est de la commune à proximité des dunes de Tréompan

**LES ZONES INDUSTRIELLES, ARTISANALES ET DE COMMERCE**

-  - Entités urbaines spécifiques qui marquent fortement le paysage de par l'impact visuel important des bâtiments d'activités
- Frontières parfois difficilement lisibles entre les zones d'habitat et les zones d'activités

**L'ESPACE AGRICOLE**

-  - Espace agricole très ouvert avec de grandes parcelles offrant parfois des vues remarquables sur les dunes
- Polyculture : élevage, cultures céréalières et maraîchères
- Maillage bocager peu dense, très peu de talus
-  - Hameaux dispersés sur le territoire communal, marqués par une activité agricole encore très présente

**LES ESPACES NATURELS**

-  - Zones humides importantes situées au nord de la commune, vers la façade maritime
- Vallées encaissées essentiellement le long des ruisseaux qui bordent la commune
-  - D'autres vallées boisées sont recensées sur la zone agricole
-  - Les dunes de Tréompan et la façade maritime situées au nord de la commune
- Secteur touristique

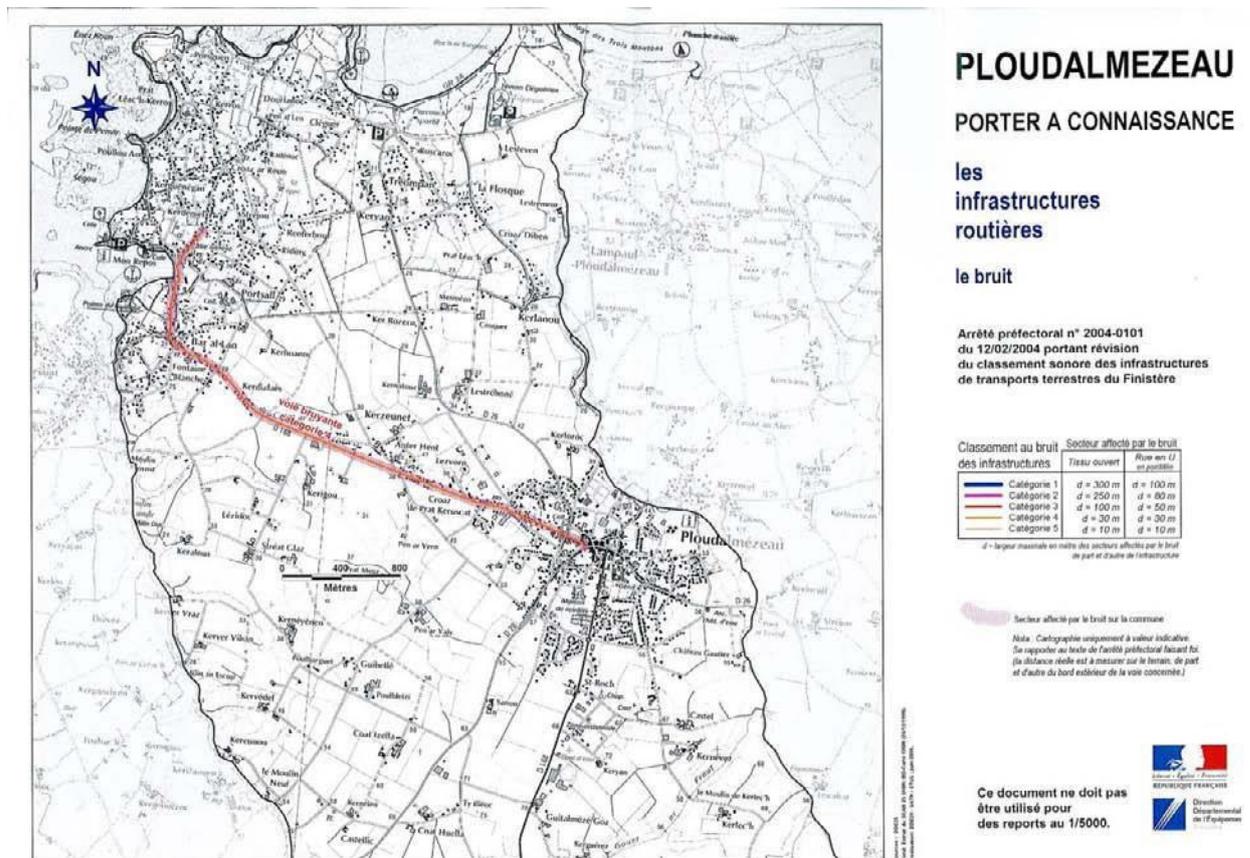
 Principaux axes routiers

 Principaux cours d'eau

## 6. LES NUISANCES ET LES RISQUES

### 6.1. LES NUISANCES LIEES A LA RD 168

La commune de Ploudalmézeau est traversée par un axe de transit : la RD 168, qui relie le Bourg de Ploudalmézeau à celui de Portsall. Cette infrastructure engendre des nuisances sonores. Cette nuisance est reconnue dans l'arrêté préfectoral du 12/02/2004, qui classe la RD 168, en infrastructure sonore. Ce classement vise à détruire les nuisances, en obligeant un isolement acoustique minimal des constructions dans une bande de 30 m de part et d'autres de la voie.



### 6.2. LES RISQUES NATURELS

En application de la circulaire interministérielle du 7 avril 2010, relative aux mesures à prendre suite à la tempête XYNTHIA du 28 février 2010, une étude nationale sur la vulnérabilité du territoire français aux risques littoraux a été réalisée.

Des zones de submersions marines ont été identifiées :

- Les zones à risque fort correspondent aux secteurs susceptibles d'être situés sous au moins 1 mètre d'eau pour un niveau marin centennal défini par le SHOM (Service Hydrographique et Océanographe de la Marine).

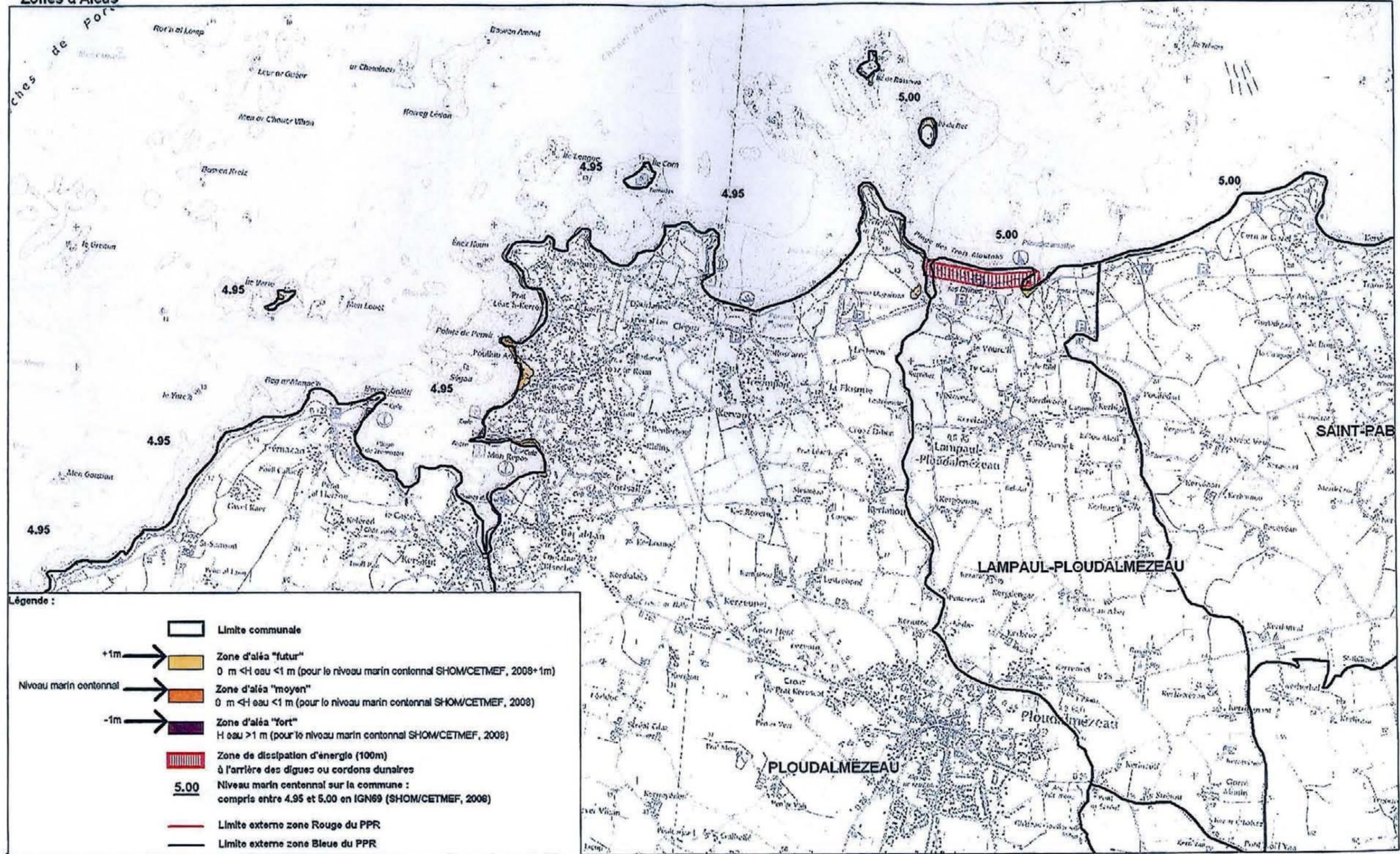
- Les zones d'aléas moyens correspondent aux secteurs susceptibles d'être situés sous moins d'un mètre d'eau pour un niveau marin centennal défini par le SHOM (Service Hydrographique et Océanographe de la Marine).
- Les zones d'aléas futurs correspondent aux secteurs susceptibles d'être inondés avec l'élévation du niveau de la mer

Le territoire de Ploudalmézeau est très peu concerné par ces risques. Seuls quelques secteurs urbanisés sont concernés par des zones d'aléas futurs, au niveau de l'agglomération de Portsall.

### 6.3. LES RISQUES INDUSTRIELS

Il n'existe pas de risques industriels recensés sur le territoire de Ploudalmézeau.

**Zone n°39 - Commune de PLOUDALMEZEAU - Département 29 - Risque de submersion marine**  
**Zones d'Aléas**



**Légende :**

- Limite communale
- Zone d'aléa "futur"  
0 m < H eau < 1 m (pour le niveau marin centennal SHOM/CETMEF, 2008+1m)
- Zone d'aléa "moyen"  
0 m < H eau < 1 m (pour le niveau marin centennal SHOM/CETMEF, 2008)
- Zone d'aléa "fort"  
H eau > 1 m (pour le niveau marin centennal SHOM/CETMEF, 2008)
- Zone de dissipation d'énergie (100m)  
à l'arrière des digues ou cordons dunales
- Niveau marin centennal sur la commune :  
compris entre 4.95 et 5.00 en IGN69 (SHOM/CETMEF, 2008)
- Limite externe zone Rouge du PPR
- Limite externe zone Bleue du PPR

Echelle : 1/25 000ème

IGN : Institut Géographique National  
 NGF : Nivellement Général de la France  
 SHOM/CETMEF,2008 : Service Hydrographique et Océanographique de la marine/Centre d'Etudes Techniques Maritimes et Fluviales, année 2008

Auteur : DDTM29/SRS/UPR Date de création : Décembre 2010  
 Sources : MNT BD Topo Pays, IGN\_Scan25\_29  
 "Vulnérabilité du territoire national aux risques littoraux - DGPR 2009", tables DDTM 29  
 Statistiques des niveaux marins extrêmes de pleine mer Manche et Atlantique (SHOM/CETMEF, 2008)

## CHAPITRE III : LE PROJET D'AMENAGEMENT

## 1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont été définies suite à l'élaboration du diagnostic territorial qui a permis à la commune de faire le bilan de ces atouts et contraintes en matière socio-économique, ainsi qu'en matière environnementale et paysagère.

Ce diagnostic a permis de dégager les enjeux de développement du territoire, ainsi que les perspectives en matière de développement. Ils sont la base des choix établis pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable communal.

## 1.1. EN MATIERE D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET D'URBANISATION

GRANDES ORIENTATIONS RETENUES PAR LA COMMUNE	POURQUOI CES CHOIX ?	TRADUCTION EN TERME D'OBJECTIFS DANS LE PROJET
<b>PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL MESURE ET MIEUX MAITRISE</b>	<p>Croissance démographique depuis 1975, qui a eu tendance à s'accroître ces 10 dernières années. En 2008, la commune de Ploudalmézeau compterait 6056 habitants contre 5087 habitants en 1999. Les raisons de cette « explosion » démographique sont multiples :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conditions d'emprunt favorables</li> <li>- 3<sup>ème</sup> couronne de l'agglomération brestoise aujourd'hui très prisée (30 minutes de Brest) - attrait pour le littoral</li> <li>- niveau d'équipements et de services (chef-lieu de canton)</li> <li>- offre foncière diversifiée : opérations privées et opérations communales</li> <li>- possibilités de construction très importantes dans le POS (+100 hectares de zones constructibles)</li> </ul>	<p>☐ <b>Rester une commune attractive mais ralentir le rythme de développement de la population observé ces 10 dernières années</b></p>
	<p>Une urbanisation concentrée au nord de la commune - le sud du territoire étant fortement marqué par l'activité agricole.</p> <p>Un développement de l'urbanisation qui s'appuie historiquement sur deux noyaux urbains : le Bourg et Portsall, sans qu'aujourd'hui ces deux entités urbaines ne se rejoignent, malgré une extension linéaire de l'urbanisation le long de RD 168.</p> <p>Une forme urbaine relativement concentrée à l'échelle du Bourg, qui offre encore des possibilités de construction. Un développement plus lâche et moins structuré de l'urbanisation à l'échelle de l'agglomération de Portsall, dans laquelle les dents creuses sont encore nombreuses. Du fait de la création d'une association foncière urbaine à Portsall en 1984, le nombre de terrains à bâtir est devenu très important dans cette partie de la commune. A ce jour, il reste encore de nombreux lots non bâtis. Tandis qu'au Bourg, l'offre en terrains à bâtir est moins grande ; la plupart des lotissements ayant été réalisés entre 1970 et 2008. Cette situation se rééquilibre naturellement, lorsque le périmètre de l'association foncière sera entièrement bâti. Cet héritage explique pourquoi, malgré la volonté de la municipalité de concentrer le développement urbain autour du Bourg, les surfaces constructibles sont plus importantes à Portsall.</p> <p>En dehors de ces deux pôles urbains, il existe peu de hameaux ou de villages résidentiels. En revanche, le territoire sud de la commune est constitué par de nombreux hameaux agricoles.</p>	<p>☐ <b>Contenir le développement de l'urbanisation pour préserver les espaces naturels, littoraux et agricoles</b></p>
	<p>Un développement de l'urbanisation peu maîtrisé sur les opérations privées, faute de moyens réglementaires (manque de règles d'aménagement précises à l'échelle des zones constructibles du POS) et, sur la frange littorale, faute de moyens financiers (prix du foncier élevés).</p> <p>Un parc locatif assez réduit : 16% des résidences principales occupés par des locataires et un parc de logements sociaux représentant environ 5% des résidences principales. Une offre souvent « standardisée » (maison individuelle) et ne répondant pas toujours aux attentes de toutes les catégories de population en terme de coût du foncier et de typologie de l'habitat.</p>	<p>☐ <b>Se donner les moyens de maîtriser le développement de l'urbanisation</b></p>

## 1.2. EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT ET DE VIE SOCIALE

GRANDES ORIENTATIONS RETENUES PAR LA COMMUNE	POURQUOI CES CHOIX ?	TRADUCTION EN TERMES D'OBJECTIFS DANS LE PROJET
--	----------------------	---

<b>CONSERVER LES « PILIERS » DE L'ATTRACTIVITE COMMUNALE</b>	<p>Une richesse environnementale liée à la double appartenance de la collectivité, commune à la fois littorale et rurale.</p> <p>Un espace littoral diversifié, largement bâti à proximité du port de Portsall et composé de paysages plus naturels au nord et à l'est, avec des milieux présentant une forte valeur écologique et paysagère : massifs dunaires, zones humides, landes, îlots rocheux, ...Ces dernières années, le littoral de Ploudalmézeau est devenu très sollicité pour des usages multiples : résidence, tourisme, ...</p> <p>Un espace rural où prédomine l'activité agricole au sud du territoire communal, rythmé par le relief et les vallées, et ponctué de hameaux présentant souvent une structure urbaine ancienne.</p>	<p>🔍 <b>Préserver le cadre de vie et la richesse environnementale du territoire communal</b></p>
	<p>Ploudalmézeau, de part sa population et son statut administratif (chef-lieu de canton), possède une offre étoffée en matière de commerces, services et équipements. Cette offre est un facteur d'attractivité pour les habitants de la commune, comme pour les habitants des communes voisines.</p>	<p>🔍 <b>Conforter l'attraction de la commune en matière de commerces, de services et d'équipements</b></p>

### 1.3. EN MATIERE DE VIE ECONOMIQUE

GRANDES ORIENTATIONS RETENUES PAR LA COMMUNE	POURQUOI CES CHOIX ?	TRADUCTION EN TERMES D'OBJECTIFS DANS LE PROJET
<b>MAINTENIR ET DEVELOPPER LES RESSOURCES ECONOMIQUES A L'ECHELLE LOCALE</b>	<p>De nombreuses activités industrielles, artisanales, commerciales implantées sur le territoire communal (zones d'activités concentrées au niveau du Bourg), qui génèrent des emplois locaux.</p> <p>Une activité agricole qui occupe près de 70% du territoire communal, un maintien du nombre d'exploitations (34 en 1996 et 33 en 2007) et d'emplois agricoles mais avec des agriculteurs d'une jeune moyenne d'âge.</p> <p>Une commune ayant une forte attractivité touristique : cadre de vie, chemins de randonnée, centre nautique, ... Le tourisme a aujourd'hui un impact économique important, même si les activités, qualifiées de tourisme « non-marchand », demeurent prédominantes.</p>	<p>🔍 <b>Permettre le maintien et le développement des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, des activités agricoles, de loisirs- tourisme</b></p>

## 2. LA JUSTIFICATION DES ZONES, DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le conseil municipal de Ploudalmézeau a eu pour souci d'intégrer les préoccupations agricoles et d'environnement dans la définition de la politique d'aménagement : la notion d'économie de l'espace a guidé la révision du PLU.

Si le développement de l'urbanisation se traduit nécessairement par la consommation et la transformation de nouveaux espaces, la protection des espaces naturels et des espaces agricoles se trouve, en revanche, renforcée.

Le souci de préserver les équilibres essentiels s'est traduit de diverses manières dans les dispositions retenues. Suivant les différents types d'espaces et leurs caractéristiques mises en lumière dans l'analyse de l'état initial, ces dispositions peuvent être décrites comme suit :

**NB : la superficie totale de la commune diffère entre le Plan d'Occupation des Sols et le Plan Local d'Urbanisme ; la superficie totale donnée par le POS se rapproche de la superficie donnée par l'Insee (2318 ha) ; les superficies du PLU ont été calculées à partir du fond de plan informatique qui a été utilisé pour établir les documents graphiques (2403 ha).**

### 2.1. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Art. R.123-8 du Code de l'Urbanisme : les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

#### 2.1.1. Les secteurs naturels ou à préserver : N

A Ploudalmézeau, les zones naturelles, hors littoral, sont essentiellement constituées autour du réseau hydrographique. Il s'agit des rivières, ruisseaux et de leurs vallées (bassins versants du cours d'eau) et aussi des zones humides associées : prairies... Ces milieux naturels sont très présents sur la commune. Ils présentent un intérêt paysager : coulée verte dans un territoire très agricole au sud et très urbain au nord, mais aussi un intérêt écologique : ramification qui permet la présence de flore et de faune diversifiée dans un contexte global très artificialisé, par l'agriculture ou l'urbanisation. Dans ces espaces, l'urbanisation est absente, sauf quelques rares exceptions : anciens moulins essentiellement.

A l'échelle de l'ensemble du territoire communal, ces ensembles sont constitués par, d'ouest en est :

- La vallée du cours d'eau de Kersaint, qui se jette dans l'anse de Portsall. Cette vallée marque la limite entre les communes de Ploudalmézeau et Landunvez. D'ailleurs, cette limite naturelle est identifiée au titre des coupures d'urbanisation au sens de la loi Littoral : maintien d'une coupure verte entre les zones urbanisées

de Portsall et de Kersaint. Cette vallée possède de nombreuses ramifications, dont certaines s'étendent très loin sur le territoire (jusqu'aux limites du Bourg, dans l'espace agricole...).

- La vallée du cours d'eau du Frouit, qui marque la limite entre Ploudalmézeau et Lampaul-Ploudalmézeau. Cette vallée possède également de nombreuses ramifications, plus dans la partie sud du territoire communal, que dans la partie nord, où son linéaire est plus canalisé. Cette vallée ceinture, sans la traverser, la zone urbaine du Bourg et marque une rupture entre la zone urbanisée de Kersquivit à Lampaul-Ploudalmézeau et celle du Bourg de Ploudalmézeau. C'est pourquoi, cette entité naturelle a été identifiée au titre des coupures d'urbanisation au sens de la loi Littoral.

A l'échelle des entités de Portsall et du Bourg. Les configurations sont très différentes. La zone urbaine de Portsall comprend des milieux naturels liés à la présence de cours d'eau, ce qui est moins le cas du Bourg.

A l'échelle de Portsall, ces ensembles sont constitués par, d'ouest en est :

La vallée qui traverse la zone d'équipements. Si en partie aval l'écoulement est busé, en partie amont, à partir de la médiathèque, la présence d'une vallée est perceptible.

Le marais du Cléguer et les espaces humides associés. A cet endroit, il existe un réseau hydrographique, qui traverse la zone urbaine. Il est composé du marais du Cléguer, de zones de sources ou de résurgences d'eau : zone N de Pen Allen (anciennement classée en zone 2NAb au POS) et de la vallée reliant la station d'épuration.

La vallée de La Flosque, qui part de Ker Rozen jusqu'au massif dunaire de Tréompan. Une zone N a été établie sur tout le linéaire, pour créer une réelle continuité, ce qui n'était pas le cas dans le POS. A l'échelle du Bourg, ces ensembles sont constitués par, d'ouest en est :

- Le vallon de Croas de Prat Kerscat, qui, dans le POS, était identifié en zone constructible pour y développer de l'habitat et de l'activité économique. Ces terrains sont manifestement humides (ce constat a pu être fait au moment du projet d'implantation de la MASS (étude de sol)).
- Le vallon de Lesvorn. Si la partie nord du vallon était classée en zone ND au POS, la partie sud était en zone UHb3. L'humidité des sols a été vérifiée par des compléments de sondages (cf. Annexes Sanitaires).

Les zones N à Ploudalmézeau ont également été identifiées sur les zones humides situées en îlots, non rattachées à la trame hydrographique. Il s'agit souvent de points de sources ou de résurgences d'eau. Ces cas ne sont pas nombreux et se concentrent principalement dans le nord de la commune : il s'agit des zones N vers le Pradoc, à Kervao, vers Renoumerhel, à Renquichat... autour et dans Portsall.

Le boisement situé au cœur du Bourg a également été classé en zone N. Même si ce boisement ne relève plus d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés (cf. dossier Espaces Boisés Classés au titre du L.146-6 du code de l'urbanisme), il constitue un espace vert central, au sein d'une importante zone agglomérée. Son caractère naturel doit être conservé. Par ailleurs, la commune a également souhaité maintenir un espace vert à l'entrée nord-est du Bourg pour empêcher la construction dans cet espace et maintenir une entrée verte à l'échelle du Bourg.

Les zones N correspondent également à certains sites archéologiques présents sur la commune : les sites archéologiques identifiés en catégorie 2, sites que la DRAC demande de classer en zone N. Les sites classés en zone N sont les sites non préservés au titre des espaces littoraux remarquables : Kerarbeugan et Kerlech.

- On retrouve également une zone N au niveau de l'agglomération de Portsall, en limite nord du tissu urbain : vers Porsguen et Teven Carn. Cette zone compte quelques constructions (habitations).

Néanmoins, étant donné la faible densité du bâti et la proximité avec la mer, la collectivité n'a pas jugé pertinent de permettre la densification urbaine à cet endroit. La zone N permettra uniquement les travaux d'amélioration du bâti existant. Cette situation ne se représente pas à l'échelle de l'agglomération de Portsall.

Une autre zone N existe à l'échelle de Portsall. Il s'agit de la pointe de Penvir. Non identifiée en espace remarquable au titre de la loi Littoral, étant donné ses caractéristiques et sa surface limitée, cette pointe n'en est pas moins un espace naturel non bâti, qu'il convient de préserver de toute urbanisation.

**Les zones naturelles couvrent un total de près de 300 hectares, soit environ 12% de la superficie communale, contre 9% au POS de 2000.**

**Cette augmentation s'explique par le fait que la collectivité a réalisé, dans son PLU, un travail d'identification important des milieux naturels liés à l'eau (vallées, vallons, zones humides...).**

### *2.1.2. Les espaces naturels littoraux : Ns et Na*

Le zonage Ns permet de protéger les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme. La plupart de ces secteurs naturels sont, d'ailleurs, en partie inclus dans les périmètres des zones de protection : ZNIEFF, Natura 2000, zone de préemption du Conseil Général... Une description de ces espaces, sur la partie terrestre du littoral, est faite dans « l'Etat initial de l'Environnement ».

Par rapport au POS de 2000, la délimitation des espaces remarquables n'a pas été modifiée. Seuls quelques secteurs ont été agrandis :

- Ajout des espaces littoraux maritimes, en dehors des sites de mouillages et du port de Portsall, qui possèdent une réglementation spécifique pour permettre des aménagements légers liés aux activités nautiques.
- Ajout des terrains à l'ouest du Camping de Tréompan, autrefois classés en zone 1NAL. Ce zonage permettait la construction de nouvelles structures à vocation de sports et de loisirs. Or, cette disposition pouvait être considérée illégale vis-à-vis de la loi Littoral, dans la mesure où la zone en question n'était pas en continuité d'une agglomération ou d'un village existant et ne constituait pas un hameau nouveau intégré à l'environnement. La commune a donc décidé de classer la partie non bâtie des propriétés en espaces remarquables, afin de conserver l'unité naturelle du massif dunaire de Tréompan et de conserver le paysage remarquable qui y est lié.
- Ajout au niveau de Lesteven, pour connecter le marais de Lesteven et le massif dunaire qui constitue une même entité paysagère et naturelle.

Les zones Ns comptent très peu de constructions. Néanmoins, certaines, situées à proximité de la mer et hors espaces urbanisés, sont englobées dans ce zonage, qui permet très peu de possibilités d'aménagement. De toute façon, au-delà du classement en zone Ns, ces constructions sont gelées par la règle de la bande des 100 mètres (loi Littoral). Dans certaines situations, c'est-à-dire quand la construction se situe en espace remarquable, mais à plus de 100 mètres du Domaine Public Maritime, un classement en zone Na a été identifié pour permettre des aménagements très mineurs.

**Les zones Ns (partie terrestre uniquement) couvrent un total de près de 120 hectares, soit environ 5% de la superficie communale, contre 4% au POS de 2000.**

**Quant aux zones Na, parcelles bâties, situées à plus de 100 mètres du DPM, exclues des espaces littoraux remarquables, elles représentent moins de 5000 m<sup>2</sup>**

### *2.1.3. Les espaces de mouillage ou d'activités maritimes : Nmo et Np*

Les zones Nmo et Np correspondent aux zones de pratiques d'activités nautiques autorisées : plaisance essentiellement.

La zone Nmo correspond à la zone de mouillage de Port Geffroy, délimitée et autorisée par l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> juin 2003. Pour autant, ce zonage n'est pas incompatible avec la préservation des milieux naturels littoraux, notamment, puisqu'il ne permet que les aménagements légers et/ ou réversibles.

La zone Np, quant à elle, identifie le périmètre de concession portuaire de Portsall. Sont classés, en zone Np, le plan d'eau et les zones de mouillages. Le périmètre de la zone Np tient compte également du projet d'agrandissement de la zone portuaire. Sont exclues de ce classement, les installations et constructions liées au fonctionnement du port : cales, quais, terre-pleins... (Zonage Up), en définitive, le DPM que l'on pourrait qualifier « d'artificialisé ».

**La collectivité a cherché à mieux organiser son espace maritime dans le PLU. Le classement du port de Portsall a été revu, afin de prendre en compte l'agrandissement de la zone portuaire, tout en préservant la qualité des milieux et des paysages littoraux.**

### *2.1.4. Le camping de Tréompan : Nt*

Autorisé légalement (par arrêté préfectoral en date du 16 octobre 1984), le camping de Tréompan est classé en zone Nt. Cette zone permet uniquement la poursuite de l'exploitation et l'aménagement limitée des structures existantes, autorisées légalement et conformes à l'arrêté préfectoral, c'est-à-dire les sanitaires, l'accueil, les emplacements pouvant recevoir des tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs, ... Ainsi, les aménagements ne peuvent être que mineurs, dans un site détaché de toute urbanisation et situé en contact avec un espace naturel littoral. C'est une obligation imposée par la loi Littoral.

Le camping actuel est compris dans le périmètre Natura 2000. Toutefois, d'après l'inventaire réalisé par la CCPI, maître d'ouvrage de Natura 2000, cette zone n'a pas de sensibilité écologique particulière, aucun habitat d'intérêt européen n'a été recensé.

**La zone Nt fait près de 6 ha. Elle reprend les limites de la zone 1NAL du POS à l'échelle du camping actuel. Ce classement clarifie les possibilités d'aménagement du camping et permet d'assurer une plus grande protection de la frange littorale de la commune.**

### *2.1.5. Le Jardin du Moulin Neuf : NL1*

Une zone NL1 a été identifiée dans le PLU, à l'est de l'agglomération du Bourg, le long de la vallée du Frouit. Il s'agit du jardin public du Moulin Neuf, situé à cheval sur les communes de Ploudalmézeau et de Lampaul-Ploudalmézeau.

Cette zone est à dominante naturelle, même si quelques installations et constructions existent sur le site pour l'accueil du public ou l'hébergement des animaux. C'est pourquoi, seules sont autorisées l'évolution des constructions et installations existantes et l'édification de constructions et installations légères, sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités de loisirs (abris démontables pour animaux...).

#### *2.1.6. Les secteurs naturels, accueillant les installations de traitements des eaux usées : Ne*

Le seul secteur concerné par ce type d'occupation du sol est la station d'épuration de Ranterboul, située à Portsall. Une zone plus vaste autour de cet équipement a été réservée, afin de ne pas bloquer l'évolution de cet équipement, si nécessité, et d'établir un périmètre « tampon » entre l'urbanisation et la station. Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui n'est pas en rapport avec l'épuration des eaux usées est interdit sur ce secteur.

#### *2.1.7. Les secteurs situés en zone rurale, pouvant recevoir des aménagements des habitations isolées : Nh*

Bien que consciente de la nécessité de préserver l'activité agricole et d'empêcher que toute contrainte supplémentaire vienne limiter les possibilités d'évolution des structures agricoles, la commune de Ploudalmézeau a cependant été attentive à la situation des « tiers », des non agriculteurs. Pour cette raison, la collectivité a fait le choix d'établir un pastillage Nh sur les constructions existantes de tiers en zone rurale.

L'objectif est de permettre l'amélioration et la mise en valeur des constructions existantes dans l'espace rural, pour permettre d'y maintenir une population et de faire vivre le bâti existant. Seuls sont possibles la rénovation, l'extension limitée et, dans certains cas, le changement de destination, des constructions existantes. Dans aucun cas, les constructions neuves permettant de créer un logement ne seront permises.

Conformément aux prescriptions du SCOT du Pays de Brest, la commune a considéré que la contrainte agricole empêchait la création de nouveaux logements, par un changement de destination de bâtiment existant. En revanche, le changement de destination pour la création de nouvelles pièces de vie dans les volumes existants est possible. Ainsi, sont pastillés en Nh les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes. Ces bâtiments pourront faire l'objet de travaux de rénovation et d'extension limitée. La construction de dépendances est également autorisée.

**Face au gel des constructions existantes imposé par les dispositions de la nouvelle réglementation en zone A, la commune a jugé nécessaire de permettre aux tiers, par un système de pastillage, de faire évoluer leurs biens, sans pour autant nuire à l'activité agricole. Ce choix est également en adéquation avec les dispositions du SCOT du Pays de Brest.**

## 2.2. LES ZONES AGRICOLES (ZONES A)

Art. R.123-7 du Code de l'Urbanisme : les zones agricoles sont dites "zones A".

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Art. L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la Loi UH du 02 juillet 2003 :

« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

### *2.2.1. Les zones agricoles : A*

Ainsi que l'a montré la partie précédente consacrée à l'évolution socio-économique de la commune, l'agriculture, bien que touchée par une forte diminution du nombre d'exploitations, demeure une activité importante à Ploudalmézeau, que le PLU doit s'attacher à préserver.

Le conseil municipal a souhaité confirmer la vocation agricole du territoire par le classement en zone agricole (A) de tous les bâtiments d'exploitation et de la quasi-totalité des terres cultivées (hors zones humides). Les zones agricoles sont très présentes au sud du territoire communal, mais aussi dans le tissu urbain de Portsall où les espaces cultivés, certes résiduels, constituent des espaces de respiration au sein de l'urbanisation.

La zone A, zone de richesses naturelles, est l'outil privilégié de cette protection du patrimoine agricole. N'y sont, en effet, admis que les bâtiments d'exploitation liés à l'agriculture, ainsi que les logements de fonction des exploitants. Ces dispositions visent essentiellement à enrayer le phénomène de "mitage", c'est-à-dire de dispersion de l'habitat en milieu rural, préjudiciable à l'exercice des activités agricoles et également à préserver le territoire agricole de la pression foncière.

Le règlement du PLU applicable aux zones A ne permet pas aux personnes n'ayant pas la qualité d'exploitants de rénover les constructions existantes ou de les étendre de manière limitée. Au niveau des lieux-dits, qui ne comptent plus de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage en activité, des opportunités pour rénover les anciennes maisons d'habitation, voire même de changer l'affectation des anciens bâtiments agricoles en habitation, peuvent exister (zonage Nh).

Afin de ne pas apporter de contraintes supplémentaires aux exploitations en place, aucune nouvelle zone constructible n'a été créée à proximité de sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles actifs dans l'espace rural. Le développement urbain se situe dans et autour des 2 pôles agglomérés du Bourg et de Portsall.

**Les zones agricoles couvrent un total de près de 1440 hectares, soit environ 60% de la superficie communale, contre 61% au POS de 2000.**

**Cette diminution légère diminution s'explique par le fait que la collectivité a réalisé, dans son PLU, un travail d'identification important des milieux naturels liés à l'eau (vallées, vallons, zones humides...) et les à classer en zone N au PLU, alors, qu'au POS, ces espaces étaient souvent classés en zone NC. En revanche, la diminution des zones A n'est pas due au développement de l'urbanisation. En effet, le développement prévu par le PLU reprend**

celui du POS, sans « grignotage » supplémentaire de zones agricoles. Par ailleurs, les zones agricoles situées au sud de la RD 168 (cf. carte page suivante) sont constitutives de l'espace agricole majeur du pays de Brest et, par conséquent, sont considérées comme pérennes à 20 ans, selon les modalités d'application du SCOT du Pays de Brest.

### 2. 2. 2. Les site de carrières : Ac

#### La carrière du Castel

Ce site se situe à l'extrémité sud du Bourg et représente une superficie d'environ 4 hectares.

Le souhait de la collectivité est de pérenniser cette activité sur la commune, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral qui l'autorise : arrêté du 22 septembre 2005, et d'établir, sur le périmètre de la carrière, un zonage spécifique qui limitent l'occupation de l'espace : seules seront admises les constructions ou installations liées et nécessaires à l'exploitation des carrières.

Suite à une procédure de révision simplifiée, approuvée le 3 février 2006, le périmètre de la carrière a été étendu pour permettre :

- Le renouvellement de l'autorisation d'exploiter sur les parcelles ZH n°8, 182, 209, 220 et 258 pour une durée de 10 ans.
- Une régularisation des parcelles ZH n°204 et 207. Bien qu'étant dans le périmètre actuel de la carrière, ces parcelles n'étaient pas incluses dans la zone d'exploitation et étaient classées en zone 2NAb3.
- Une extension de l'emprise actuelle de la carrière d'une bande de 20 mètres sur les parcelles ZH n°339 et 340.

#### La carrière de Kergogan-Bian

Ce site se situe à l'extrémité sud-ouest de la commune et représente une superficie de 13 hectares.

Le souhait de la collectivité est de pérenniser cette activité sur la commune, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral qui l'autorise : arrêté du 24 février 1999, et d'établir, sur le périmètre de la carrière, un zonage spécifique qui limitent l'occupation de l'espace : seules seront admises les constructions ou installations liées et nécessaires à l'exploitation des carrières.

Cette carrière, qui permet l'extraction de matériaux et la fabrication de granulats, induit des nuisances (installations classées). Néanmoins, aucune zone urbaine et très peu de constructions de tiers se situent à proximité immédiate du site.

### 2.3. LES ZONES URBAINES (ZONES U)

Art. R.123-5 du Code de l'Urbanisme : les zones urbaines sont dites "zones U"

Peuvent être classés en zone urbaine :

- Les secteurs déjà urbanisés,
- Les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### *2.3.1. Les secteurs d'urbanisation ancienne du bourg et de Portsall : Uha*

Les zones Uha correspondent aux îlots de l'urbanisation ancienne du Bourg et de Portsall, qui revêtent, encore aujourd'hui, une certaine unité en terme d'architecture : gabarit important des constructions, même matériaux... et une homogénéité en terme d'implantation : forte densité, alignement par rapport aux voies...

Au Bourg, cette entité urbaine correspond au tissu urbain du centre-bourg et des rues qui mènent à l'église. Ce tissu urbain est composé de logements et de commerces/services, ainsi que les espaces publics non bâtis. Sont exclus du zonage Uha, les espaces d'équipement qui possèdent souvent un style architectural très différents (zonage Ue). Cette zone reprend grosso modo la zone Uhb1 du POS de 2000, à l'exception de la rue Jules Fortin. Le tissu urbain de cette rue, entrée de bourg, a été inclus dans la zone Uha.

A Portsall, ces entités urbaines correspondent :

- au tissu urbain ancien situé au niveau du port, en front de mer et autour de l'église.
- à l'îlot « carrefour » de Portsall, situé le long de la RD 168.

Ces tissus urbains sont composés de logements et de commerces/services. Dans le POS de 2000, la spécificité de ces espaces urbains n'avait pas été soulignée.

Dans ces espaces, les possibilités de constructions neuves sont quasi inexistantes. La commune, à travers un zonage spécifique, a surtout voulu réglementer les possibilités d'évolution du bâti et gérer les éventuelles démolition/reconstruction. L'objectif est de conserver les caractéristiques principales du bâti ancien, en édictant des règles spécifiques : obligation d'alignement sur voie ou espace public, hauteur des constructions voisines à respecter, possibilités d'implantation en limites séparatives...

### *2.3.2. Les espaces urbanisés constituant les agglomérations du bourg et de Portsall et ceux du hameau de Kerlanou : Uhb*

Les zones Uhb couvrent l'ensemble des tissus urbains à dominante résidentielle, identifiés dans l'agglomération du Bourg et de celle de Portsall. Ces zones regroupent l'ensemble des parcelles déjà urbanisées, donc bâties, et quelques espaces libres présentant de petites surfaces (<1000 m<sup>2</sup> environ), mais disposant de tous les réseaux en capacité suffisante pour permettre une urbanisation immédiate.

Sont exclus du zonage Uhb, les espaces d'équipements et d'activités économiques, qui possèdent des zonages spécifiques, ainsi que les dents creuses, espaces non bâtis compris dans l'enveloppe de l'agglomération, d'une certaine superficie (classement en 1AUh) et également les espaces présentant les caractéristiques de milieux naturels à préserver, tels que les zones humides au niveau du secteur de Lesvorn au Bourg, la vallée de La Flosque à Portsall... et enfin, les secteurs trop contraints par des éléments techniques : réseaux, accès...

Ce zonage Uhb est une simplification des règles du POS de 2000, qui distinguait les zones Uhb2, Uhb3 et Uhb4. L'objectif de la commune est de permettre, à partir du moment où les terrains sont identifiés dans l'espace

aggloméré du Bourg ou de Portsall, une densification du bâti. C'est pourquoi, le règlement de la zone Uhb est relativement souple.

Les zones Uhb couvrent également les espaces urbanisés identifiés en tant que hameau au titre de la loi Littoral : le hameau de Kerlanou. Le hameau de Kerlanou correspond à une urbanisation ancienne, organisée autour d'une chapelle. A partir de ce noyau urbain, l'urbanisation est venue se développer. Aujourd'hui, cette entité bâtie compte environ une 40aine de constructions (habitations essentiellement). Il s'agit d'un espace urbain d'un seul tenant : pas de rupture d'urbanisation, continuité du bâti avec même une urbanisation assez dense. La zone Uhb a été établie pour reconnaître l'existence de ce tissu urbain et permettre une densification des constructions dans l'enveloppe déjà existante. En effet, la zone Uhb a été dessinée au plus près des constructions et de leurs espaces d'agrément (jardins). Seule une densification à la marge est permise au nord-est de la zone, mais elle s'inscrit dans les limites physiques du hameau (limites des constructions plus au sud).

### *2.3.3. Les espaces urbanisés situés dans l'alignement des amers du port de Portsall : Uhb1*

Des alignements permettent d'entrée ou de sortie dans le port de Portsall. Dans ces cônes de dégagement, des règles spécifiques sont demandées par le service compétent : Phare et Balise. C'est pourquoi, cette spécificité a été identifiée au niveau du tissu urbain de Portsall concerné, vers la pointe de Penvir. Un zonage spécifique a été établi : Uhb1. Le règlement précise que les constructions et les plantations devront respecter l'obligation de dégagement de la visibilité de l'alignement des abords de Portsall.

**Les superficies des zones U réservées à l'habitat ont augmenté par rapport au POS de 2000. Cela s'explique par le fait que ces zones ont intégré ou englobé les nouveaux quartiers bâtis depuis 2000, et autrefois classés en zone NA au POS. Pour autant, l'enveloppe des agglomérations du Bourg et de Portsall est restée quasi inchangée par rapport au POS, ainsi que celle du hameau de Kerlanou.**

### *2.3.4. Les espaces réservés aux activités économiques : Ui et Uic*

La commune a souhaité identifier un zonage spécifique sur les lieux de regroupement des activités économiques : zones d'activités... afin d'y établir des règles spécifiques d'aménagement concernant l'occupation des sols, l'implantation des constructions...

Ce zonage n'est présent qu'à l'échelle du Bourg. Il regroupe :

- La zone d'activités de Saint-Roch, aux franges sud du Bourg. Cette zone d'activités concentre de nombreuses entreprises. Ces entreprises ont une vocation industrielle ou artisanale. La zone d'activités compte également une déchetterie intercommunale. A l'intérieur de cette ZA, la plupart des espaces sont urbanisés. Les potentiels de nouvelles constructions sont très faibles. Par ailleurs, dans le périmètre de cette zone d'activités, il existe des maisons d'habitation non directement liées aux activités économiques. Ces dernières ont été classées en zone Uhb, et non en zone Ui, dans la mesure où elles existaient déjà dans le périmètre de la ZA. En revanche, le POS de 2000 permettait les constructions de nouveaux logements au niveau de la parcelle 168. La collectivité a souhaité, pour plus de cohérence d'utilisation de l'espace, classer cette parcelle dans la zone Ui.

- La zone d'activités de Kerguscat, zone d'activités intercommunale. Cette zone d'activité possède une vocation commerciale assez marquée. A l'intérieur de cette ZA, la plupart des espaces sont urbanisés. Les potentiels de nouvelles constructions sont quasi nuls. Cette zone Uic possède un règlement spécifique. Etant donné sa localisation, dans le tissu urbain du Bourg et sa vocation clairement définie : commerce-artisanat, la collectivité a voulu interdire l'implantation d'activités industrielles. Cette même logique s'est appliquée à l'échelle du site du Casino, à côté du cimetière.
- Les sites d'activités économiques dispersés dans le tissu urbain du Bourg et représentant une certaine superficie et/ou typologie de bâtiments d'activités : hangars... Il s'agit du site autour de Tanguy au nord, du site d'Anter-Hent... Seul le site situé au niveau Croas de Prat Kerguscat est isolé du tissu urbain du Bourg. La zone Ui permet uniquement de reconnaître la vocation de l'espace sur l'emprise du site actuel, sans permettre d'extension d'urbanisation.

**Le PLU ne permet pas une extension des sites d'activités économiques. Il reconnaît uniquement leur vocation spécifique, à travers un zonage spécifique. Le PLU a même revu à la baisse, les possibilités d'extension de certains sites d'activités à :**

- **Croas de Prat Kerguscat, la zone 2NAi validée dans le POS de 2000 a été supprimée, en raison du caractère de zone humide des terrains et en raison de l'application de la loi Littoral.**
- **Kerharhouézan, la zone Ui a été réduite, afin d'exclure les terres agricoles incluses en marge est de la zone, pour permettre une éventuelle extension. Cette possibilité ne se justifie plus actuellement.**

#### *2.3.5. Les espaces réservés aux équipements : Ue*

A l'instar de la démarche menée sur les espaces économiques, la commune a souhaité identifier un zonage spécifique sur les lieux de regroupement des équipements, afin d'y établir des règles spécifiques d'aménagement concernant l'occupation des sols, l'implantation des constructions...

Ce zonage correspond à la plupart des équipements publics et/ou d'intérêt collectif présents dans les agglomérations du Bourg et de Portsall (cf. liste et localisation dans le diagnostic).

L'ensemble de ces futurs sites d'équipements dispose de toutes les commodités d'aménagement (réseaux, accès...). C'est pourquoi, la commune a choisi un zonage Ue.

**Par rapport au POS, la commune a souhaité mieux identifier les sites d'équipements publics ou d'intérêt collectif, afin de donner plus de liberté à la collectivité, dans des sites sur lesquels elle dispose de la maîtrise du foncier.**

#### *2.3.6. LES INFRASTRUCTURES DU PORT DE PORTSALL : Up*

La zone Up correspond aux installations et constructions liées au fonctionnement du port de Portsall : cales, quais, terre-pleins... L'objectif de la commune est de permettre, autour des infrastructures existantes, des évolutions. Seuls sont autorisés les aménagements ayant un lien avec les activités du port : activités nautiques, balnéaires... Si le zonage Up est établi sur le Domaine Public Maritime artificialisé. Le plan d'eau est classé en zone Np et non en zone 1NAp, comme le prévoyait le POS de 2000.

## 2.4. LES ZONES A URBANISER (ZONES AU)

Art. R. 123-6 du Code de l'Urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

### 2.4.1. Les futures zones d'habitat : 1AUh et 2AUh

Les futures zones d'habitat : les zones 1AUh et 2AUh, à l'échelle du Bourg comme de l'agglomération de Portsall, s'inscrivent pour la plupart en « dents creuses », dans le tissu urbain existant. Très peu d'entre elles constituent des réelles extensions de l'urbanisation aux franges du tissu urbain. En effet, la plupart des zones 1AUh et 2AUh sont des anciennes zones, U, 1NA ou 2NA du POS de 2000. Les véritables extensions de l'urbanisation, espaces gagnés sur les zones NC ou ND du POS, représentent une superficie de moins de 3 hectares. Les zones 1AUh et 2AUh définies dans le PLU sont donc, par définition, compatibles avec les dispositions de la loi Littoral, qui oblige une extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants : le Bourg et Portsall étant considérés comme des agglomérations.

De par leur localisation, la plupart des futures zones d'habitat possèdent toutes les commodités (réseaux, accès...) pour être urbanisées à court terme, d'où un classement 1AUh très majoritaire de ces zones.

Par rapport au POS, le souhait de la collectivité est de mieux gérer ces espaces en :

- Rationnalisant l'utilisation de l'espace avec l'obligation de produire une densité minimale de l'ordre de 15 logements/hectare (densité brute y compris VRD) ;
- Cherchant à optimiser chaque m<sup>2</sup> : les zones d'une superficie >2000 m<sup>2</sup>, identifiées en zone UH au POS, ont été classées en zone 1AUh et y définir des règles d'aménagement : typologie des logements, accès, trame végétale, architecture pour certaines... ;
- Fixant des règles pour intégrer les objectifs de mixité sociale : dans chaque opération ≥10 logements, il devra être prévu au minimum 2 logements aidés, quels que soit leur forme : locatif, accession à la propriété...

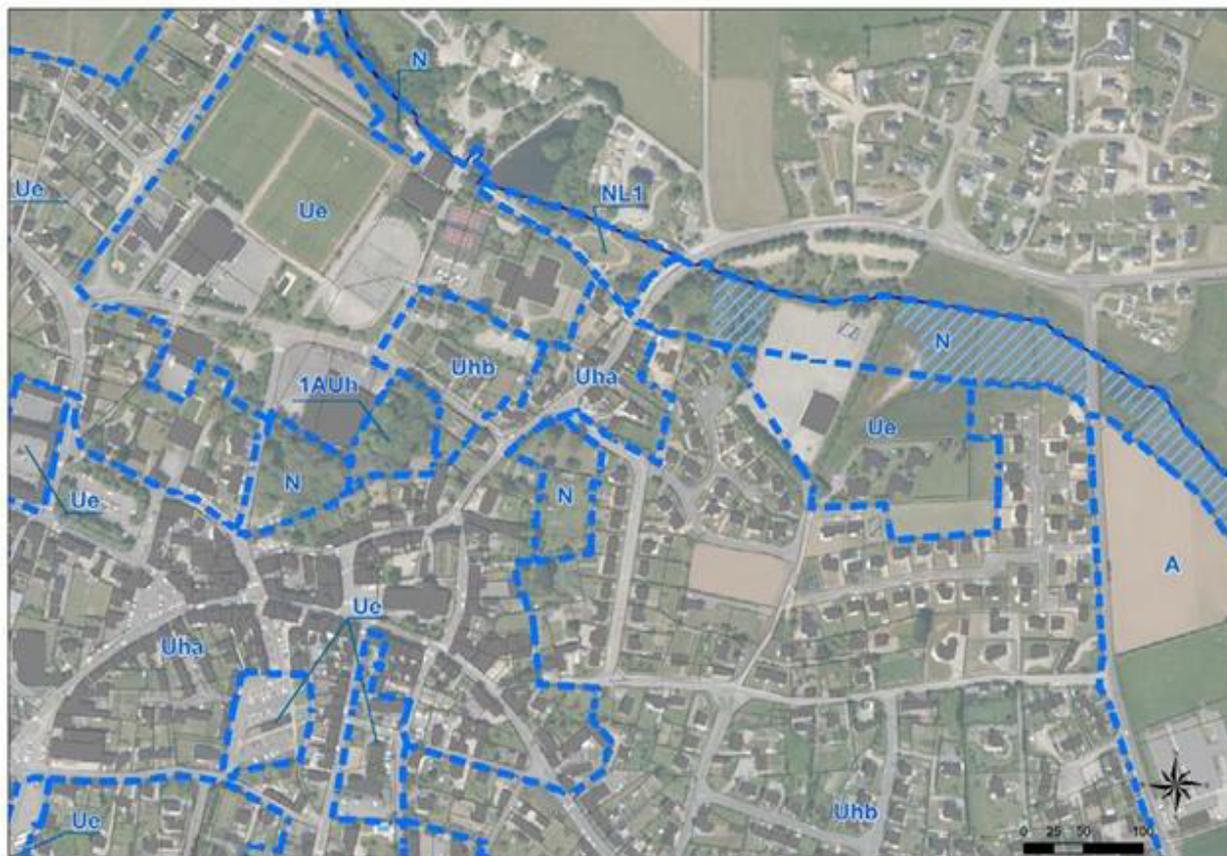
#### **Secteur nord-ouest du bourg**



- La zone 1AUh d'Anter-Hent représente une superficie de 4610 m<sup>2</sup>. Cette surface est « le reliquat » de la zone 1NAb3a du POS. En effet, une opération de lotissement est déjà engagée sur la partie est. Il reste une parcelle enclavée dans le tissu urbain. En terme d'aménagement, il n'existe pas de contrainte technique, ni réglementaire à l'urbanisation de cette zone : présence de tous les réseaux en périphérie immédiate, dents creuses dans le tissu urbain de l'agglomération... De plus, étant donné leurs localisations, ces terrains ne sont plus agricoles et il ne s'agit pas non plus d'un site ou d'un espace naturel à préserver.
- La zone 1AUh de Coat Lesvorn représente une superficie de 9150 m<sup>2</sup>. Cette zone correspond à une zone 1NAb3 du POS, qui est restée non bâtie. En terme d'aménagement, il n'existe pas de contrainte technique, ni réglementaire à l'urbanisation de cette zone : présence de tous les réseaux en périphérie immédiate, extension de l'urbanisation en continuité du tissu urbain de l'agglomération du Bourg... Néanmoins, si la zone possède 2 possibilités d'accès, l'une par l'impasse de Coat Lesvorn et l'autre par l'avenue de Portsall (RD 168). Compte tenu du trafic important sur la route départementale, un aménagement de carrefour sera nécessaire pour sécuriser l'insertion des automobilistes dans la circulation. Cet espace conserve une vocation agricole : cultures. Néanmoins, la vocation urbaine de cet espace est inscrite depuis le PLU de 2000.
- La zone 1AUh de Lesvorn représente une superficie de 18500 m<sup>2</sup>. Cette zone était classée en zone UHb3 dans le POS de 2000. Etant donné sa grande superficie, la commune a souhaité revoir ce classement et le transformer en zone à urbaniser, avec des règles du jeu à respecter en termes de densité, d'accès, de trame végétale... (cf. Orientations d'Aménagement). De plus, le périmètre de cette zone constructible a été réduit. La partie est de la propriété est humide, c'est pourquoi, dans le zonage du PLU, seule la partie ouest de la propriété a été maintenue en zone constructible. De plus, cet espace n'est pas un espace agricole, ni un site ou espace naturel à préserver. Il s'agit d'une grande propriété bâtie, qui ne possède pas non plus de caractère patrimonial fort. Un raccordement au réseau d'assainissement collectif est envisagé, même si les terrains sont aptes à être équipés d'un système d'assainissement autonome.

**Secteur ouest du bourg**

- La zone 1AUh de Keruscat représente une superficie de 15 089 m<sup>2</sup>. Cette zone était classée en zone 2NAb3 dans le POS de 2000. L'aménagement de cette zone est la suite logique de l'aménagement des lotissements situés plus au nord, classés en zone 1NAb3 au POS : extension en continuité du tissu urbain de l'agglomération. Actuellement cultivée, cette zone ne se distingue pas des autres parcelles classées en zone A, plus au sud. Son urbanisation passe par un aménagement du chemin communal, qui ceinture la zone, au nord, et permettra d'accéder aux lots constructibles. L'assainissement sera de type individuel, la nature des sols permettant d'installer un système autonome.

**Secteur du centre-bourg**

- La zone 1AUh rue Amédée Le Meur (4776 m<sup>2</sup>) était classée en zone UHb2 dans le POS de 2000. Etant donné sa superficie et sa localisation au cœur du centre-bourg, qui en fait un espace stratégique, la commune a souhaité revoir son classement et la transformer en zone à urbaniser, avec des règles du jeu à respecter en terme de densité, d'accès, de trame végétale... (cf. Orientations d'Aménagement). De plus, cette zone correspond à des espaces d'agrément liés à une grande propriété bâtie. La qualité paysagère de cet espace est importante : boisements, murs... Le souhait de la commune est de conserver ces caractéristiques au travers un aménagement qualitatif, qui pourrait, en partie, être réservés aux personnes âgées et/ou à une opération de logements aidés.

**Secteur est du bourg**

- La zone 1AUh rue du Léon représente une superficie de 8085 m<sup>2</sup>. Cette zone était, en grande partie, classée en zone UHb3 dans le POS de 2000. Etant donné sa grande superficie, la commune a souhaité revoir ce classement et le transformer en zone à urbaniser, avec des règles du jeu à respecter en terme de densité, d'accès, de trame végétale... (cf. Orientations d'Aménagement). De plus, le périmètre de cette zone constructible a été légèrement augmenté à l'est, pour englober l'ensemble du parcellaire. Actuellement cultivée, cette zone constitue une extension directe du tissu urbain du Bourg. Un raccordement au réseau d'assainissement collectif est envisagé, même si les terrains sont aptes à être équipés d'un système d'assainissement autonome.
- La zone 1AUh rue Yves Talarmain représente une superficie de 5 936 m<sup>2</sup>. Cette surface est « le reliquat » de la zone 1NAb3 du POS. Il s'agit d'une enclave non bâtie dans le tissu urbain du Bourg. En terme d'aménagement, il n'existe pas de contrainte technique, ni réglementaire à l'urbanisation de cette zone : présence de tous les réseaux en périphérie immédiate, dents creuses dans le tissu urbain de l'agglomération... De plus, étant donné sa localisation, cette zone n'est plus agricole et il ne s'agit pas non plus d'un site ou d'un espace naturel à préserver. Un raccordement au réseau d'assainissement collectif est envisagé, même si les terrains sont aptes à être équipés d'un système d'assainissement autonome.

**Secteur sud du bourg**

Le secteur de la Chapelle Saint-Roch constitue le seul véritable espace de développement urbain du Bourg pour les prochaines années, à l'échelle du PLU : une dizaine d'années, mais aussi au-delà. C'est pourquoi, on retrouve un phasage de l'urbanisation avec des zones 1AUh et 2AUh.

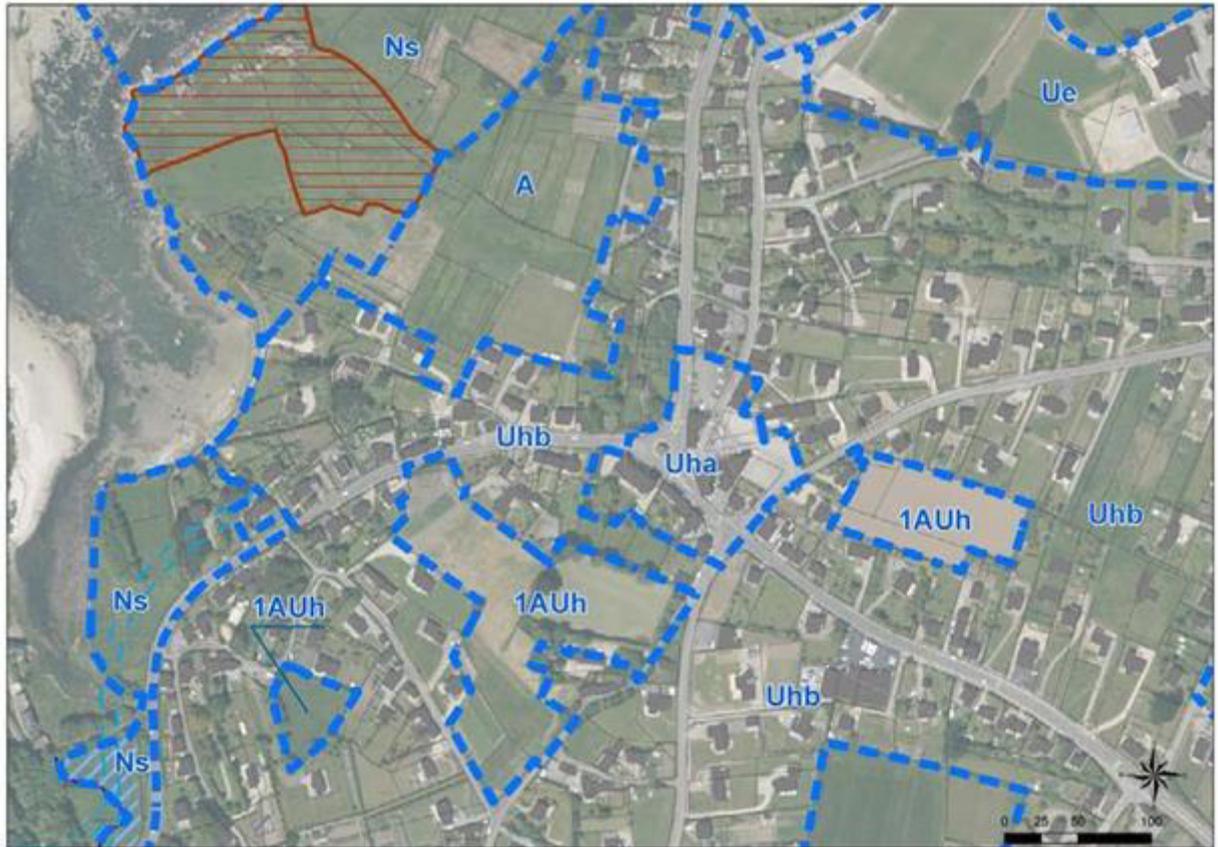
- La zone 1AUh de la chapelle Saint-Roch représente une superficie de 48888 m<sup>2</sup>. Sur cette zone classée en 2Nab3 au POS, il existe un projet d'aménagement porté par un aménageur privé, avec lequel la municipalité est en phase (cf. projet dans Orientations d'Aménagement). C'est pourquoi, cette partie est classée en zone 1AUh. De plus, en terme d'aménagement, il n'existe pas de contrainte technique, ni réglementaire à l'urbanisation de cette zone : présence de tous les réseaux en périphérie immédiate (sauf pour l'instant l'assainissement collectif), extension du tissu urbain de l'agglomération à partir du lotissement de Saint Roch. Un raccordement au réseau d'assainissement collectif est envisagé, même si les terrains sont aptes à être équipés d'un système d'assainissement autonome.
- Les zones 2AUh à l'est et au nord constituent des réserves de développement de l'agglomération. Actuellement, il n'existe pas sur ces terrains de projets d'aménagement portés par des aménageurs privés, et avec lesquels, la municipalité soit en phase et il n'existe pas non plus de maîtrise foncière communale, pour permettre la réalisation d'une opération publique de lotissement, souhait notamment de la commune au nord du secteur. C'est pourquoi, ces zones ont été classées en zones 2AUh. Sur ces terrains, un raccordement au réseau d'assainissement collectif est envisagé.

**Secteur sud-ouest du bourg**

- La zone 1AUh à l'ouest de la RD représente une superficie de 6072 m<sup>2</sup>. Cette surface est « le reliquat » de la zone 1NAb3 du POS. Il s'agit d'une enclave non bâtie dans le tissu urbain du Bourg.  
 En terme d'aménagement, il n'existe pas de contrainte technique, ni réglementaire à l'urbanisation de cette zone : présence de tous les réseaux en périphérie immédiate (y compris l'assainissement collectif), présence de connexions de voirie par le lotissement situé au sud pour éviter tout nouvel accès sur la RD, dents creuses dans le tissu urbain de l'agglomération... De plus, étant donné sa localisation, cette zone n'a plus de valeur agricole et il ne s'agit pas non plus d'un site ou d'un espace naturel à préserver.
  
- La zone 1AUh à l'est de la RD représente une superficie de 5557 m<sup>2</sup>. Cette zone était classée en zone UHb3 dans le POS de 2000. Etant donné sa grande superficie, la commune a souhaité revoir ce classement et le transformer en zone à urbaniser, avec des règles du jeu à respecter en terme de densité et d'accès essentiellement (cf. Orientations d'Aménagement). En terme d'aménagement, il n'existe pas de contrainte technique, ni réglementaire à l'urbanisation de cette zone : présence de tous les réseaux en périphérie immédiate (y compris l'assainissement collectif), extension du tissu urbain de l'agglomération, ... De plus, étant donné la configuration des lieux, ces terrains n'ont plus de grande valeur agricole. Un raccordement au réseau d'assainissement collectif est envisagé, même si les terrains sont aptes à être équipés d'un système d'assainissement autonome.
  
- La zone 1AUh la plus au sud représente une superficie de 9827 m<sup>2</sup>. Cette zone était classée en zone 1NAb3 et 2NAb3 dans le POS de 2000. Etant donné sa grande superficie, la commune a souhaité conserver un classement en zone à urbaniser, avec des règles du jeu à respecter en terme de densité, d'accès, de trame végétale... (cf. Orientations d'Aménagement). L'aménagement de la zone devra tenir compte de la présence d'une ancienne carrière dans la partie nord de la zone. Des accès existent déjà sur la RD. Ils pourront être repris pour desservir l'opération (portion en agglomération).

Par ailleurs, l'assainissement sera de type individuel, la nature des sols permettant d'installer un système autonome.

#### Secteur sud de Portsall



- La zone 1AUh de la Fontaine Blanche représente une superficie de 2150 m<sup>2</sup>. Cette surface est « le reliquat » de la zone 1NAb3 du POS. Il s'agit d'une enclave non bâtie dans le tissu urbain de l'agglomération de Portsall. En terme d'aménagement, il n'existe pas de contrainte technique, ni réglementaire à l'urbanisation de cette zone : présence de tous les réseaux en périphérie immédiate (y compris l'assainissement collectif), dent creuse... De plus, cette zone n'est pas à vocation agricole. Il ne s'agit pas non plus d'un site ou d'un espace naturel à préserver. Par ailleurs, cette zone se situe dans les espaces proches du rivage (loi Littoral). Néanmoins, sa configuration, petite parcelle entourée d'une trame végétale n'offrant pas une grande covisibilité avec le littoral, permet d'assurer une extension limitée de l'urbanisation, qui n'a pas d'incidences en lien avec ce dernier.
- La zone 1AUh de Rudéloc représente une superficie de 15896 m<sup>2</sup>. Cette zone correspond à une zone 1NAb3 du POS, qui est restée non bâtie. Malgré sa surface, cette zone reste une « dent creuse » au sein du tissu urbain de Portsall, qui n'a plus de vocation agricole. De plus, cette zone bénéficie de la présence de tous les réseaux en périphérie immédiate (y compris l'assainissement collectif). Cette zone possède néanmoins une qualité paysagère importante : boisements, murets, proximité avec des îlots de bâti ancien... Le souhait de la commune est de conserver ces caractéristiques au travers un aménagement qualitatif (cf. Orientations d'Aménagement). Par ailleurs, cette zone se situe, en grande partie, dans les espaces proches du rivage (loi Littoral). Néanmoins, sa configuration, enclave entourée d'un tissu urbain bâti n'offrant pas une grande covisibilité avec le littoral,

permet d'assurer une extension limitée de l'urbanisation, qui n'a pas d'incidences en lien avec ce dernier, malgré une superficie à bâtir importante.

- La zone 1AUh rue de la Gare représente une superficie de 6159 m<sup>2</sup>. Cette zone était classée en zone UHb3 dans le POS de 2000. Etant donné sa grande superficie, la commune a souhaité revoir ce classement et le transformer en zone à urbaniser, avec des règles du jeu à respecter en terme de densité et d'accès essentiellement (cf. Orientations d'Aménagement). En terme d'aménagement, il n'existe pas de contrainte technique, ni réglementaire à l'urbanisation de cette zone : présence de tous les réseaux en périphérie immédiate (y compris l'assainissement collectif), dent creuse dans le tissu urbain de Portsall, ... De plus, étant donné la configuration des lieux, ces terrains n'ont plus de grande valeur agricole. Cette zone se situe en dehors des espaces proches du rivage.

#### Secteur est de Portsall

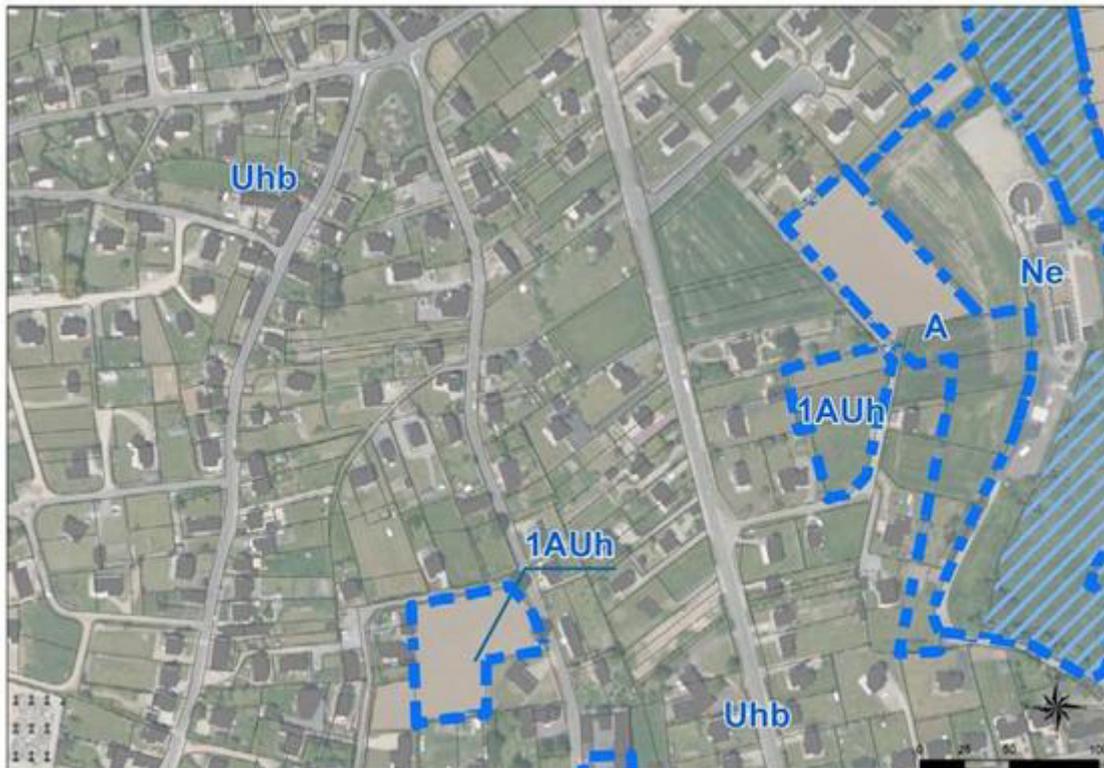


L'ensemble de ces zones se situent en dehors des espaces proches du rivage.

- La zone 1AUh rue de la Gare représente une superficie de 22708 m<sup>2</sup>. Cette zone correspond à une zone 1NAb3 du POS, qui est restée non bâtie. Malgré sa surface, cette zone reste une « dent creuse » au sein du tissu urbain de Portsall. De plus, cette zone bénéficie de la présence de tous les réseaux en périphérie immédiate (sauf l'assainissement collectif, mais les terrains sont aptes à recevoir un dispositif individuel). Cet espace conserve une vocation agricole : cultures. Néanmoins, la vocation urbaine de cet espace est inscrite depuis le PLU de 2000. L'ancien corps de ferme, situé au milieu de la zone et autrefois classé en zone UHb3 au POS, est intégré à la zone 1NAb3 pour plus de cohérence d'aménagement.

- La zone 1AUh rue de Ridiny à l'ouest représente une superficie de 2 360 m<sup>2</sup>. Cette zone était classée en zone UHb3 dans le POS de 2000. Etant donné sa superficie, la commune a souhaité revoir ce classement et le transformer en zone à urbaniser, avec des règles du jeu à respecter en terme de densité et d'accès essentiellement (cf. Orientations d'Aménagement). En terme d'aménagement, il n'existe pas de contrainte technique, ni réglementaire à l'urbanisation de cette zone : présence de tous les réseaux en périphérie immédiate (y compris l'assainissement collectif), dent creuse dans le tissu urbain de Portsall... De plus, étant donné la configuration des lieux, ces terrains n'ont plus de grande valeur agricole, même s'ils sont actuellement cultivés.
- Les 3 zones 1AUh rue de Ridiny à l'est représentent du sud au nord : 7627 m<sup>2</sup>, 12947 m<sup>2</sup>, 4190 m<sup>2</sup>. Ces zones, situées en frange du tissu urbain, étaient toutes classées en zone UHb3 au POS de 2000. Etant donné leurs superficies, la commune a souhaité revoir leur classement et les transformer en zone à urbaniser, avec des règles du jeu à respecter en terme de densité et d'accès essentiellement (cf. Orientations d'Aménagement). Les limites de ces zones sont établies, à l'est, par la présence d'un petit vallon humide. Les nouvelles constructions ne pourront pas empiéter sur cet espace naturel (zone N). Ces terrains ne possèdent pas la possibilité de disposer d'un système d'assainissement individuel, étant donné la nature des terrains (cf. Annexes Sanitaires). Néanmoins, la collectivité prévoit un raccordement possible au réseau d'assainissement collectif. C'est cet élément qui conditionnera l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

#### Secteur nord de Portsall



- La zone 1AUh de Mesber représente une superficie de 3900 m<sup>2</sup>. Cette zone était classée en zone UHb3 dans le POS de 2000. Etant donné sa superficie, la commune a souhaité revoir ce classement et le transformer en zone à urbaniser, avec des règles du jeu à respecter en termes de densité et d'accès essentiellement (cf. Orientations

d'Aménagement). En terme d'aménagement, il n'existe pas de contrainte technique, ni réglementaire à l'urbanisation de cette zone : présence de tous les réseaux en périphérie immédiate (y compris l'assainissement collectif), dent creuse dans le tissu urbain de Portsall... De plus, étant donné la configuration des lieux, ces terrains n'ont plus de grande valeur agricole, même s'ils sont actuellement cultivés. Par ailleurs, cette zone se situe dans les espaces proches du rivage (loi Littoral). Néanmoins, sa configuration, petite parcelle entourée de constructions n'offrant pas une grande covisibilité avec le littoral, permet d'assurer une extension limitée de l'urbanisation, qui n'a pas d'incidences en lien avec ce dernier. La zone 1AUh de Creach al Louarn représente une superficie de 3190 m<sup>2</sup>. Cette zone, située en frange du tissu urbain, était classée en zone UHb3 au POS de 2000. Etant donné sa superficie, la commune a souhaité revoir son classement et la transformer en zone à urbaniser, avec des règles du jeu à respecter en termes de densité et d'accès essentiellement (cf. Orientations d'Aménagement). Cette zone bénéficie de la présence de tous les réseaux en périphérie immédiate (y compris l'assainissement collectif). De plus, étant donné la configuration des lieux, ces terrains n'ont plus de grande valeur agricole. Cette zone se situe dans les espaces proches du rivage (loi Littoral). Néanmoins, sa configuration, petites parcelles entourées de constructions n'offrant pas une grande covisibilité avec le littoral, permet d'assurer une extension limitée de l'urbanisation, qui n'a pas d'incidences en lien avec ce dernier.

#### Secteur de Teven Carn/ Dourlanoc - Portsall



- La zone 1AUh de Teven Carn représente une superficie de 3694 m<sup>2</sup>. Cette zone faisait partie d'une grande zone 2NAb dans le POS de 2000, zone qui a été supprimée en raison de la nature humide des terrains (zone N à l'est), à l'exception faite de cette parcelle qui se situe à l'ouest du chemin rural. En terme d'aménagement, il n'existe pas de contrainte technique, ni réglementaire à l'urbanisation de cette zone : présence de tous les réseaux en

périphérie immédiate (sauf l'assainissement collectif mais les terrains sont aptes à recevoir un dispositif individuel), dent creuse dans le tissu urbain de Portsall... De plus, étant donné la configuration des lieux, ces terrains n'ont plus de grande valeur agricole. Par ailleurs, cette zone se situe dans les espaces proches du rivage (loi Littoral). Néanmoins, sa configuration, petite parcelle entourée de constructions n'offrant pas une grande covisibilité avec le littoral, permet d'assurer une extension limitée de l'urbanisation, qui n'a pas d'incidences en lien avec ce dernier.

- La zone 1AUh de Dourlanoc représente une superficie de 7000 m<sup>2</sup>. Cette zone était classée en zone NC dans le POS de 2000. Il s'agit d'une extension du tissu urbain de l'agglomération de Portsall, mais qui reste dans les limites « naturelles » de l'agglomération, marquées au nord par la voie qui borde le massif dunaire. Cette zone bénéficie de la présence de tous les réseaux en périphérie immédiate (sauf l'assainissement collectif mais les terrains sont aptes à recevoir un dispositif individuel). De plus, étant donné la configuration des lieux, ces terrains n'ont pas de vocation agricole et ne présentent un site ou un espace naturel à préserver.

#### Secteur de Tréompan- Portsall



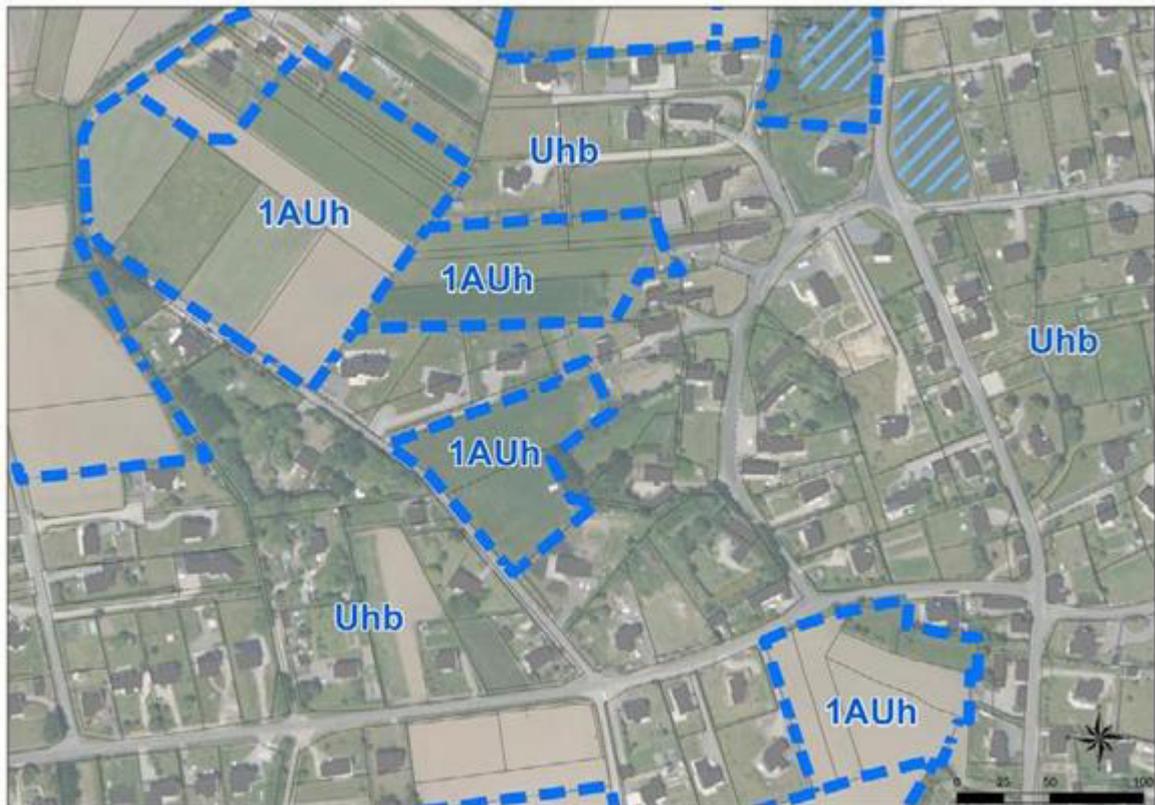
- La zone 1AUh de Tréompan représente une superficie de 2890 m<sup>2</sup>. Cette zone était classée en zone NC dans le POS de 2000. Il s'agit d'une extension du tissu urbain de l'agglomération de Portsall, mais qui reste dans les limites « naturelles » de l'agglomération, marquées au nord par la voie qui borde le massif dunaire. Cette zone bénéficie de la présence de tous les réseaux en périphérie immédiate, sauf l'assainissement collectif (assainissement individuel possible). De plus, étant donné la configuration des lieux, ces terrains n'ont pas de vocation agricole et ne présentent un site ou un espace naturel à préserver. Néanmoins, étant donné la proximité

de la mer et les vues qui se dégagent vers le large, la commune a souhaité établir des dispositions particulières sur ce secteur :

- Densité plus faible que sur quartiers,
- Typologie de logements individuels,
- Création de trames végétales devant permettre d'intégrer, au mieux, les constructions.

Zone étant située en espaces proches, ces dispositions permettront d'assurer une extension limitée de l'urbanisation.

#### **Secteur de Rémoulouarn-Portsall**



- La zone 1AUh rue de Rémoulouarn représente une superficie d'environ 2 ha. Cette zone était classée en zone NC dans le POS de 2000. Située en dent creuse au sein du tissu urbain de l'agglomération de Portsall, cette zone était identifiée en coupure d'urbanisation en lien avec l'espace agricole à l'ouest. Si l'espace situé à l'ouest est clairement agricole et offre un véritable espace de respiration au sein du tissu urbain bâti, c'est moins le cas de cette zone : petit parcellaire, plus de vocation agricole. Cette zone bénéficie de la présence de tous les réseaux en périphérie immédiate, (sauf l'assainissement collectif mais les terrains sont aptes à recevoir un dispositif individuel). Néanmoins, étant donné la proximité de la mer et les vues qui se dégagent vers le large, la commune a souhaité établir des dispositions particulières sur ce secteur :

- densité plus faible que sur quartiers,
- typologie de logements individuels,
- création de trames végétales devant permettre d'intégrer, au mieux, les constructions.

Zone étant située en espaces proches, ces dispositions permettront d'assurer une extension limitée de l'urbanisation.

- Les 2 zones 1AUh situées plus à l'est représentent une superficie de 7737 m<sup>2</sup> pour celle située plus au nord et de 6170 m<sup>2</sup> pour celle située plus du sud. Ces zones sont « les reliquats » de la zone 1NAb3 du POS. Il s'agit d'enclaves non bâties dans le tissu urbain de l'agglomération de Portsall. En terme d'aménagement, il n'existe pas de contrainte technique, ni réglementaire à l'urbanisation de cette zone : présence de tous les réseaux en périphérie immédiate, dents creuses, ... De plus, ces zones ne possèdent plus de vocation agricole. Il ne s'agit pas non plus de site ou d'espace naturel à préserver. Par ailleurs, cette zone se situe dans les espaces proches du rivage (loi Littoral). Néanmoins, leurs configurations, petites parcelles entourées de constructions n'offrant pas une grande covisibilité avec le littoral, permettent d'assurer une extension limitée de l'urbanisation, qui n'a pas d'incidences en lien avec ce dernier.
- La zone 1AUh de Kervao représente une superficie de 8269 m<sup>2</sup>. Cette zone était classée en grande partie en zone 1NAb3 au POS, seule la partie centrale de la zone était classée en zone NC. Il s'agit d'une extension du tissu urbain de l'agglomération de Portsall, mais qui reste dans les limites « naturelles » de l'agglomération. Cette zone bénéficie de la présence de tous les réseaux en périphérie immédiate. De plus, étant donné la configuration des lieux, ces terrains n'ont plus de grande valeur agricole, même s'ils sont actuellement cultivés. Par ailleurs, cette zone se situe dans les espaces proches du rivage (loi Littoral). Néanmoins, sa configuration, petite parcelle entourée de constructions n'offrant pas une grande covisibilité avec le littoral, permet d'assurer une extension limitée de l'urbanisation, qui n'a pas d'incidences en lien avec ce dernier.

**Les zones 1AUh et 2AUh couvrent une superficie de 35 hectares, soit environ 2% de la superficie communale, contre 7% au POS de 2000. Les zones 1AUh représentent 29 hectares, contre 6 hectares pour les zones 2AUh.**

**Cette diminution des futures zones constructibles à vocation d'habitat par rapport au POS s'explique par le fait que la collectivité n'a pas souhaité reconduire le projet de développement validé dans le POS, qui prévoyait près de 170 hectares de surfaces constructibles. La commune a souhaité opter pour un projet plus raisonnable et plus économe en espace.**

**La plupart des zones 1AUh sont des espaces résiduels, situés à l'intérieur de l'enveloppe bâtie de l'agglomération du Bourg et de Portsall. Un seul secteur constitue une véritable extension urbaine : il s'agit du secteur de Saint-Roch au Bourg.**

**Ces zones 1AUh et 2AUh se situent majoritairement en dehors des espaces proches du rivage.**

**Quelques zones à l'échelle de l'agglomération de Portsall se situent néanmoins dans le périmètre des espaces proches du rivage, étant donné la configuration et l'implantation de l'urbanisation de Portsall : plateau tombant vers la mer, proximité de l'urbanisation avec la mer...**

#### *2.4.2. Les futures zones à vocation d'équipements touristiques et de loisirs : 1AUL ET 2AUL*

La commune de Ploudalmézeau est une commune touristique. Elle accueille des touristes tout au long de l'année, et notamment lors de la période estivale. Néanmoins, la commune possède un déficit au niveau des structures d'hébergement touristiques, même si quelques équipements existent : camping de Tréompan, gîtes, chambres d'hôtes...

L'attrait touristique est essentiellement lié à la mer et aux activités en lien avec cet espace : balnéaires, nautiques... C'est pourquoi, la collectivité a souhaité identifier 2 espaces de projets, visant le développement des structures d'hébergement touristiques :

- Le 1<sup>er</sup> se situe au niveau du port de Portsall, au niveau de Kerescat. Ce projet est porté par des aménageurs privés. Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain, puisque que l'espace est déjà urbanisé. Le potentiel vient notamment de la reconversion de l'ancienne usine de traitement des algues. Cette zone bénéficie de toutes les commodités pour être urbanisée à court terme (réseaux y compris l'assainissement collectif, accès, ...), d'où un classement en zone 1AUL.
- Le 2<sup>sd</sup> projet se situe au niveau de Dourlanoc, sur des espaces classés en zone NC au POS. A ce jour, il n'existe pas de projet précis. C'est pourquoi la collectivité a souhaité classer cette zone en 2AUL. Cette zone est à considérer comme une marge de manœuvre, au cas où un projet d'aménagement serait à l'ordre du jour. La collectivité a jugé que ces terrains étaient intéressants pour l'implantation d'une structure d'hébergement touristique étant donné :
- leur localisation à proximité de la mer,
  - leur attachement à l'urbanisation de l'agglomération de Portsall, qui permettrait légalement de réaliser le projet (vis-à-vis des dispositions de la loi Littoral),
  - la faiblesse des contraintes d'aménagement : sols aptes à recevoir un système d'assainissement individuel...

La notion d'extension limitée de l'urbanisation devra néanmoins être considérée, au moment de l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains, puisque que la zone se situe en espaces proches du rivage.

#### *2.4.3. Les futures zones d'équipements publics : 1AUe ET 2AUe*

La collectivité a jugé nécessaire d'identifier des sites à vocation d'équipement. Les zones 1AUe recouvrent les espaces non bâtis, prévus pour être aménagés à court terme. L'objectif est d'accueillir de nouveaux projets d'équipements, projets connus à ce jour : la Maison d'Accueil Spécialisée au sud-ouest du Bourg, l'atelier relais au sud du centre de secours, aire d'accueil des gens du voyage à Lanveur ou la gare routière rue de Kerjoly... ou des projets non connus à ce jour, mais dans des sites jugés stratégiques par la municipalité pour l'implantation de futurs équipements : parcelle 299 rue Tanguy du Chatel... L'ensemble de ces futurs sites d'équipements dispose de toutes les commodités d'aménagement (réseaux, accès...) à proximité. C'est pourquoi, la commune a choisi un zonage 1AUe.

Seule la zone située au nord du centre de secours, d'une superficie de 1 hectare environ, a été classée en zone 2AUe, dans la mesure où l'aménagement de cette zone appelle à repenser l'aménagement de l'entrée de Bourg : accès...

### **3. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

#### **3.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS**

Emplacement réservé n°	Objet	Superficie	Bénéficiaire	Justification
ER 1	Création de stationnement	1907 m <sup>2</sup>	Commune	L'objectif est de créer des espaces de stationnement à l'échelle du cœur de vie de Portsall, pour permettre une plus grande facilité de fréquentation du port et de ses abords, tant pour les usagers permanents que pour les touristes. Cet aménagement doit compléter les aménagements réalisés plus au nord, vers le cimetière.

### 3.2. LES SITES ARCHEOLOGIQUES

Sur les documents graphiques, sont reportés les sites archéologiques identifiés par la DRAC et communiqués à la collectivité. L'objectif est d'apporter une information aux propriétaires ou aux aménageurs sur les contraintes liées à la présence de ces sites : article R.111-4 du Code de l'Urbanisme... Pour les secteurs où des sites archéologiques sont repérés au plan de zonage, toute demande d'autorisation de travaux affectant le sous-sol devra être transmise au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie) en application de l'article 5 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière archéologie préventive, et que, en dehors des zones ainsi délimitées, le préfet de région devra être saisi de tous les projets tels que définis par les articles 4 à 12 du décret n°2004-490, en particulier tout projet d'aménagement portant sur une superficie supérieure à 3 ha.

### 3.3. LES ANCIENNES CARRIERES

Sur les documents graphiques, sont également reportés les sites correspondant aux anciennes carrières. Cette identification a été faite à partir de la connaissance et de la mémoire des élus. L'objectif est d'apporter une information aux propriétaires ou aux aménageurs sur les contraintes liées à la présence de ces sites en cas d'aménagement, de travaux...

### 3.4. LES ZONES HUMIDES

Sur les documents graphiques, sont identifiées, par une trame, les zones humides définies par l'inventaire validé en 2011, réalisé par Dci Environnement.

La plupart de ces zones est classée en zone N. Néanmoins, la trame graphique permet d'identifier le caractère humide de ces zones naturelles à préserver et de définir les règles suivantes : toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment toute construction, tout affouillement et exhaussement du sol, sauf exception motivée. Dans ces cas, des mesures compensatoires doivent être prévues.

### 3.5. LES RECULS SUR VOIES

Sur les documents graphiques, des reculs sur voies sont matérialisés. Il s'agit de 2 types de recul :

#### 1. Recul lié à la bande d'isolement acoustique sur la RD 168 entre le Bourg et Portsall

Cette infrastructure engendre des nuisances sonores. Cette nuisance est reconnue dans l'arrêté préfectoral du 12/02/2004, qui classe la RD 168, en infrastructure sonore. Ce classement vise à détruire les nuisances, en obligeant un isolement acoustique minimal des constructions dans une bande de 30 mètres de part et d'autres de l'emprise de la voie.

#### 2. Reculs demandés par le Conseil Général pour permettre une meilleure exploitation de son réseau routier

Ces reculs s'appliquent hors agglomération et/ou hors espaces urbanisés et se matérialisent à partir de l'axe des voies, pour :

- Les RD 168 et RD 26, les reculs sont de 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions.
- La RD 28, le recul est de 25 mètres pour toutes les constructions.

### 3.6. LES ELEMENTS A PRESERVER AU TITRE DU L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme précise en particulier que le PLU doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Il peut en outre identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

La commune a souhaité préserver, au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les éléments les plus remarquables ou identitaires de la commune, qu'elle juge faire partie de son patrimoine.

Il s'agit, essentiellement des éléments du patrimoine bâti. Dans l'espace rural, il s'agit des bâtiments appartenant à des corps de ferme ou d'anciens corps de ferme, qui se caractérisent sous forme de grange ou de penty, ou des bâtiments ruraux plus nobles : les manoirs. En milieu urbain, il s'agit des maisons bourgeoises ou des maisons de maîtres du 19e-20e siècles, qui caractérise surtout le tissu urbain du centre-bourg et dans une moindre mesure, le cœur ancien de Portsall.

A ce titre, la commune a également souhaité identifier et préserver le patrimoine bâti lié à l'eau : moulin ou ancien moulin, lavoir, puits...

Enfin, les principales composantes du patrimoine naturel de Ploudalmézeau, c'est-à-dire les zones humides et les talus jouant un rôle paysager ou hydrauliques, ont été identifiés au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article L.123-1-5 7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une

autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17, R.421-23 et R.421-28 du Code de l'urbanisme.

## CHAPITRE IV : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT : INCIDENCES, PRESERVATION, MISE EN VALEUR

## 1. LA GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

### 1.1. RAPPELS

#### **Article L110-1 du code de l'urbanisme**

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, **de gérer le sol de façon économe**, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

**L'article L.121-1 du code de l'urbanisme** indique que « les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

### 1.2. INCIDENCES ET MESURES PRISES DANS LE PLU

Le projet de PLU de Ploudalmézeau s'efforce de limiter la consommation d'espace. Cette volonté se traduit par :

- Une limitation des surfaces constructibles. Par rapport au POS de 2000, la définition des zones constructibles est basée sur les besoins réels d'urbanisation pour les 10 prochaines années : 35 hectares environ, soit moins de 2% du territoire communal, contre 210 hectares et 9% dans le POS.
- Un souhait de mieux organiser l'urbanisation en définissant des règles d'aménagement à travers les Orientations d'Aménagement et notamment en fixant une densité minimale de 15 logements/hectare (densité brute compris VRD).
- Une définition des surfaces constructibles sur des emprises qui ne compromettent pas les terres agricoles, ni les espaces naturels. Le PLU est en définitive une reprise du POS. Les surfaces constructibles (quelques soient leurs classements et leurs vocations) nouvellement créées représentent moins de 5 hectares.
- Une possibilité et une volonté de densification de l'urbanisation dans les espaces urbanisés et autorisés par la loi Littoral : agglomération du Bourg en priorité et de celle de Portsall. Malgré la volonté de la municipalité de concentrer le développement urbain autour du Bourg, les surfaces constructibles sont plus importantes à Portsall. Il s'agit de l'héritage et de la configuration du tissu urbain à cette échelle : lâche, peu structuré qui présente de nombreuses dents creuses.
- Une définition d'un vaste territoire réservé aux activités agricoles, présentes surtout au sud de la commune.

→ Une préservation des espaces naturels liés au littoral et liés à l'eau (vallées, vallons, zones humides...).

## 2. LE LITTORAL

### 2.1. L'EXTENSION DE L'URBANISATION

#### Art. L.146-2 du code de l'urbanisme

« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux définis à l'article L.146-6,
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. »

### 2.2. CAPACITE D'ACCUEIL RESIDENTIELLE

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune s'appuient notamment sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques.

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

La commune souhaite accueillir de nouveaux habitants. Au regard de la capacité des équipements existants : équipements publics, voirie, réseaux... il est possible d'envisager une croissance démographique de + 500 habitants en 10 ans, soit une population d'environ 6500 habitants dans une dizaine d'années. Ce choix implique la construction d'environ 250 logements, compte tenu du fait que les logements vacants à rénover sont pratiquement inexistant sur la commune.

Le présent PLU prévoit ainsi 35 hectares potentiellement constructibles pour l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat, dont une 30aine d'hectares disponibles à court terme : zones 1AUh.

La commune de Ploudalmézeau dispose d'un bon niveau d'équipements et de réseaux, ce qui lui permettra de pouvoir accueillir, de façon satisfaisante, cette arrivée de population :

→ Un tissu important de services : commerces de proximité, services publics, équipements scolaires...

La commune de Ploudalmézeau possède un niveau d'équipement très important de par sa population et de par son statut de pôle administratif (chef-lieu de canton).

- Avec des réseaux maintenant performants, suite à de nombreux travaux réalisés ces dernières années notamment vis-à-vis des eaux usées : réfection de réseau, aménagement de la station de Ranterboul...

### 2.3. CAPACITE D'ACCUEIL TOURISTIQUE

Ploudalmézeau, commune essentiellement rurale et maritime, bénéficie d'un bord de mer remarquable. Ces qualités paysagères et écologiques littorales attirent de nombreux estivants.

La nature du tourisme à Ploudalmézeau repose sur le séjour et le passage de touristes tout au long de l'année : plaisanciers, randonneurs... mais particulièrement de juillet à septembre.

La commune offre une capacité d'accueil touristique, qui se répartit de la manière suivante :

- 1 camping municipal (134 emplacements) ;
- 1 aire de camping-car ;
- 1 gîte d'étape ;
- 7 chambres d'hôtes et près de 45 locations de meublés ;
- 2 hôtels ;
- et surtout des résidences secondaires : 18% du total des logements en 2007.

Cet afflux de population touristique ne pose pas de problème en terme de fonctionnement communal, ni en terme de capacité de réseaux, d'équipements ou de fréquentation d'espaces naturels. Par ailleurs, la commune de Ploudalmézeau ne souhaite pas développer un tourisme de « masse », qui pourrait compromettre l'équilibre de la vie communale. La collectivité souhaite néanmoins développer, d'une façon limitée, des projets d'accueil touristique, en proposant 2 projets dans le cadre du PLU : Kerescat et Dourlanoc.

### 2.4. COUPURES D'URBANISATION

La mise en place de coupures d'urbanisation préservant des fenêtres sur le littoral ou assimilé a pour objectif de rompre les linéaires. Ces coupures permettent de préserver des milieux naturels de profondeur variable entre les espaces urbanisés dans une commune où la pression urbaine est très forte.

L'application du concept "coupure d'urbanisation" dépasse le cadre strict du territoire de la commune (SCOT du Pays de Brest). Il s'agit en effet de promouvoir une certaine homogénéité d'aménagement des communes littorales, de préserver la qualité du paysage à proximité du littoral et d'y garantir de bonnes possibilités d'accès à la mer. Les coupures d'urbanisation proposées par une commune doivent donc être inspirées par une lecture attentive des caractéristiques du terrain et être cohérentes avec les partis d'aménagement retenus dans les communes voisines.

Les coupures d'urbanisation principales – jugées « significatives » au sens de la loi Littoral – qui concernent Ploudalmézeau sont :

- La vallée du cours d'eau de Kersaint, qui se jette dans l'anse de Portsall. Cette vallée marque la limite entre les communes de Ploudalmézeau et Landunvez. Cette entité naturelle est identifiée au titre des coupures d'urbanisation au sens de la loi Littoral car elle permet de maintenir d'une coupure verte entre les zones urbanisées de Portsall et de Kersaint.

- La vallée du cours d'eau du Froust, qui marque la limite entre Ploudalmézeau et Lampaul-Ploudalmézeau. Cette vallée ceinture, sans la traverser, la zone urbaine du Bourg et marque une rupture entre la zone urbanisée de Kersquivit à Lampaul-Ploudalmézeau et celle du Bourg de Ploudalmézeau. C'est pourquoi, cette entité naturelle a été identifiée au titre des coupures d'urbanisation au sens de la loi Littoral.
- L'espace agricole situé entre l'agglomération de Portsall et celle du Bourg. L'objectif est le maintien d'une rupture d'urbanisation entre ces 2 entités urbaines pour éviter de constituer un front bâti continu le long de la RD 168.

## 2.5. ESPACES PROCHES DU RIVAGE (ARTICLE L.146-4)

### 2.5.1. Contexte

#### Art. L.146-4 du code de l'urbanisme

- I. « L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec l'agglomération et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.
- II. L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du littoral ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma directeur ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'état dans le département. Cet accord est donné après avis de la commission départementale des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de 2 mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le plan local d'urbanisme ou le plan d'aménagement de zone doit respecter les dispositions de cet accord ».

La loi ne définit pas spécifiquement ce qu'est un « espaces proches du rivage ». Néanmoins, depuis le jugement de la commune de Guérande (Arrêt du Conseil d'Etat n° 251534 du 3 mai 2004), trois critères ont été retenus, et sont communément admis, pour définir la notion « d'espaces proches du rivage » au titre de la loi Littoral :

- La distance des terrains par rapport au rivage ;
- L'existence d'une covisibilité entre la terre et la mer ;
- Les caractéristiques des espaces avoisinants, c'est-à-dire la nature des espaces séparant le terrain et la mer, notamment pour tenir compte de l'existence d'une urbanisation ou pour tenir compte des caractéristiques paysagères, écologiques des terrains concernés.

La limite des espaces proches du rivage de Ploudalmézeau a été définie en fonction de ces critères et également de ceux affichés dans le SCOT du Pays de Brest.

#### **DEFINITION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE DANS LE SCOT DU PAYS DE BREST**

Cinq critères ont été mis en évidence par la jurisprudence pour définir les espaces proches du rivage :

- La distance par rapport au rivage ;

- La covisibilité ou visibilité par rapport au rivage ;
- La nature de l'espace environnant (tel que l'influence maritime) ;
- La présence d'une zone urbanisée entre le rivage et le secteur concerné ;
- La topographie entre le rivage et le secteur concerné (présence d'une ligne de crête).

De ces critères utilisés par la jurisprudence pour qualifier les espaces proches du rivage, celui de la covisibilité l'emporte largement à l'échelle du Pays de Brest. En effet, la topographie rend le critère de la covisibilité souvent plus pertinent que celui de la distance. Quant à l'ambiance maritime, l'agriculture régulièrement présente jusqu'au rivage, rend ce critère peu utilisable.

La nature de l'espace telle que la présence d'une zone urbanisée dense, les formes du relief, les écosystèmes, l'existence d'une infrastructure, ont parfois conduit à moduler la stricte application du critère de la covisibilité.

Le SCoT propose une ligne des espaces proches du rivage continue et cohérente sur l'ensemble du Pays.

La commune de Ploudalmézeau se situe en périphérie du plateau du Léon dont l'altitude moyenne est de 50-55 m. Légèrement incliné en direction du nord-ouest et de la mer, ce plateau donne à Ploudalmézeau un paysage et une géographie spécifique :

- Sur la côte ouest le plateau surplombe la mer de plusieurs mètres (falaises),
- Sur la côte nord, la falaise s'éloigne du littoral (de 300 à 400 mètres) et laisse place à un massif dunaire important (massif dunaire de Tréompan),
- Les marges ouest et est qui prennent origine au sud de la commune, divergent, l'une vers le nord-ouest (vallée du Moulin-Provost), l'autre vers le nord (vallée du Gouer).

A partir du point haut de la commune, 81 mètres NGF à Tréouélan au sud de la commune, une petite rupture de pente rejoint le nord suivant un axe similaire, puis après avoir dépassé de centre bourg de Ploudalmézeau, suivant un axe nord-ouest.

Cette rupture de pente se place à une altitude moyenne de 20 mètres au-dessus du niveau de la mer. Elle marque la rupture entre le plateau agricole situé au sud et le domaine littoral et marin marqué par la présence du massif dunaire de Tréompan.

En outre, cette ligne de relief marque également un changement de l'occupation du sol. En effet, l'agglomération de Portsall est située à la limite de ce plateau incliné vers la mer. Le point culminant de Portsall se situe à 28 m au-dessus du niveau de la mer à Ker Rozern. La ligne de crête, niveau de rupture de pente, représente la limite sud du secteur aggloméré de Portsall. On remarque que l'urbanisation est bien plus dense et concentrée au nord de cette petite ligne de crête, jusqu'au niveau du lieu-dit de Tréompan, à proximité du massif dunaire du même nom.

Cette urbanisation de la frange côtière est liée directement à l'attrait de la mer, pour des raisons économiques et/ou touristiques, qui diffèrent selon les époques.

Ainsi, le noyau « historique d'urbanisation » est liée à l'anse de Portsall, situé au débouché de la rivière de moulin Provost. Cette anse est utilisée comme port qui abrite encore aujourd'hui une petite activité artisanale de pêche côtière. La topologie du lieu a permis une urbanisation de type « habitat de port » ; secondé dans un second temps par un habitat de type résidentiel qui s'est développée vers le nord et le littoral et qui est lié au tourisme balnéaire.

En effet, le développement de l'urbanisation lié à la fréquentation touristique s'est opéré dès le milieu du 20<sup>ème</sup> siècle, par une occupation privilégiée de l'espace à proximité du noyau historique formé par le port de Portsall. Cette urbanisation s'est structurée sur un réseau viaire serré constitué de ruelles et de chemins creux, avec des références soit à l'architecture traditionnelles bretonne de l'époque, soit à la typologie caractéristique des constructions du 19<sup>ème</sup> siècle. Ces chemins creux et ruelles sont aujourd'hui des voies communales au nom évocateur du domaine marin et littoral : rue « des pêcheurs », chemin « des amers », chemin « de molène » ... Ces toponymes marins et littoraux ne se retrouvent pas au sud de la ligne de crête.

En conséquence, sur la commune de Ploudalmézeau, différents critères sont utilisés pour définir la limite des espaces proches du rivage. Ces critères interagissent et sont liés les uns aux autres. Ainsi, le critère topographique (présence d'une ligne de crête) doit être mis en relation avec la notion de covisibilité. En outre, la présence de cette ligne de relief a fortement influencé l'urbanisation de la frange côtière. La majorité du bâti se trouve sur les pentes de ce relief ou au nord, à proximité de la mer. Enfin, cette même urbanisation joue sur le critère de covisibilité malgré la très grande proximité de l'océan, en masquant les perspectives sur l'élément marin. L'empreinte de l'urbanisation joue un rôle d'autant plus important que l'inclinaison de la rupture de pente est faible.

### *2.5.2. Description de la limite des espaces proches du rivage de Lampaul-Ploudalmézeau à Landunvez*

#### **Entre Lampaul Ploudalmézeau et Tréompan**

A l'est, en limite avec la commune de Lampaul-Ploudalmézeau, la limite des espaces proches du rivage débute dans le talweg de la vallée de Gouer puis gravit le versant de cette vallée pour s'établir juste au nord du lieu-dit de Kerlanou. Ce lieu-dit ainsi que l'ensemble des terres agricoles se trouvant en retrait sont exclu du périmètre des espaces proches du rivage car ils se trouvent en arrière de la rupture de pente qui ouvre le paysage sur le massif dunaire de Tréompan ainsi que sur la mer. L'ambiance maritime est ici moins ressentie. Les terrains agricoles avoisinant Kerlanou marque déjà très fortement la présence du plateau agricole terrestre.

Ensuite, la limite oblique vers le nord-ouest, passant au niveau du lieu-dit de Croas-Diben qui bénéficie d'un panorama dégagé sur la mer et le massif dunaire.

A l'est, la limite débute au lieu-dit de Prat Léac'h et remonte vers le nord au lieu-dit de Croaz Dibenn.

L'ensemble des terrains et hameaux agricoles de Prat Léac'h et de Kerlanou est exclu du périmètre des espaces proches du rivage. Ces espaces sont en retrait par rapport à la façade maritime : ils se trouvent en arrière de rupture de pente qui ouvre le paysage. L'ambiance maritime n'est donc pas ressentie depuis ces terrains.

Par la suite, la limite passe en contrehaut du lieu-dit de la Flosque, bifurquant vers l'ouest pour rejoindre le sud du lieu-dit de Kervao (inclus au sein des espaces proches du rivage), en bordure de voie communale. Ce lieu-dit est orienté vers le nord, avant le lieu-dit de Tréompan, qui se trouve dans une petite dépression topographique, découvrant ainsi des points de vue sur le massif dunaire attenant.

C'est à partir du lieu-dit de Flosque que l'urbanisation se densifie, surtout au nord de la voie communale menant à Kervao. En outre, cette voie communale calque grossièrement son tracé sur celui de la ligne de crête (20 mètres d'altitude au-dessus de la mer).

### **Entre Tréompan et Stréjou**

A l'est de Kervao, la limite des espaces proches du rivage prend la direction du nord-ouest et se place en bordure sud de la voie de Renterboul et ce jusqu'à l'intersection avec la rue de Croas ar Reun.

Le périmètre des espaces proches du rivage inclus donc tous les secteurs urbanisés situés au nord de cette voie, jusqu'au Stréjou. En effet, cette voie communale continue de calquer son tracé sur celui de la ligne de crête. De même, les secteurs situés au nord de cette voie présentent une urbanisation résidentielle et de villégiature liée à la présence de la mer.

### **Entre Stréjou et Landunvez**

Après le lieu-dit du Stréjou, la limite des espaces proches du rivage descend en direction du sud-ouest, longeant la ligne topographique des 20 mètres. Elle englobe les secteurs urbanisés du port de Portsall, passe au niveau du carrefour de Bar Al Lann, passe à l'ouest du lieu-dit de Fontaine Blanche, puis se porte en direction de Moulin Provost (inclus au sein du périmètre des espaces proches) avant de se poursuivre sur la commune voisine de Landunvez.



## 2.6. L'EXTENSION DE L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHEs

Les extensions de l'urbanisation sont justifiées dans la partie 2 du présent rapport.

Premièrement, les extensions de l'urbanisation à Ploudalmézeau sont très peu nombreuses. En effet, la plupart des futures zones constructibles sont des espaces libres situés dans le tissu urbain des agglomérations existantes de Portsall et du Bourg : une urbanisation en densification et non en extension de l'enveloppe bâtie. Un seul secteur constitue une véritable extension urbaine : il s'agit du secteur de Saint-Roch au Bourg.

Deuxièmement, la plupart des zones 1AUh et 2AUh se situent majoritairement en dehors des espaces proches du rivage. Quelques zones à l'échelle de l'agglomération de Portsall se situent néanmoins dans le périmètre des espaces proches du rivage, étant donné la configuration et l'implantation de l'urbanisation de Portsall : plateau tombant vers la mer, proximité de l'urbanisation avec la mer... Toutefois, il s'agit essentiellement d'opérations de densification de l'enveloppe urbaine existante.

En définitive, les extensions d'urbanisation prévues par le PLU dans les Espaces Proches du Rivage restent très limitées au regard de l'enveloppe bâtie initiale. Au-delà du volume, le PLU a pris certaines dispositions pour limiter les extensions urbaines : maintien de fenêtres sur la mer et maintien de zones naturelles, limitation du nombre de zones constructibles et programmation dans le temps de leur ouverture à l'urbanisation...

## 2.7. LA BANDE DES 100 METRES

III. « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée. »

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n°86-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient ».

La bande des 100 mètres ne s'applique pas à l'échelle de la zone urbanisée de l'agglomération de Portsall, c'est-à-dire à l'échelle de l'ensemble des secteurs identifiés en zone U ou AU mais partiellement bâtie ou insérée dans l'enveloppe du tissu urbain (2<sup>ème</sup> rideau d'urbanisation par exemple : le cas de la zone 1AUh de Corn ar Vally). En revanche, la bande des 100 mètres s'applique dans les zones non urbanisées, identifiées en zone N ou Ns... même si des constructions se situent dans ce périmètre.

Les zonages N, en front de mer, dans l'agglomération de Portsall au niveau de Porsguen et de Teven Carn, ne traduisent pas l'application de la bande des 100 mètres, mais la volonté de la municipalité de limiter l'urbanisation dans ces secteurs proches du rivage. Ces zones comptent quelques constructions (habitations). Néanmoins, étant donné la faible densité du bâti et la proximité avec la mer, la collectivité n'a pas jugé pertinent de permettre la

densification urbaine à cet endroit. La zone N permettra uniquement les travaux d'amélioration du bâti existant. Cette situation ne se représente pas à l'échelle de l'agglomération de Portsall.

## 2.8. L'AMENAGEMENT DE CAMPINGS

### Art. L.146-5 du code de l'urbanisme

« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés est subordonné à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. Ils respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L.146-4 ».

Autorisé légalement (par arrêté préfectoral en date du 16 octobre 1984), le camping de Tréompan est classé en zone Nt. Cette zone permet uniquement la poursuite de l'exploitation et l'aménagement limitée des structures existantes, autorisées légalement et conformes à l'arrêté préfectoral, c'est-à-dire les sanitaires, l'accueil, les emplacements pouvant recevoir des tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs, ... Ainsi, les aménagements ne peuvent être que mineurs, dans un site détaché de toute urbanisation et situé en contact avec un espace naturel littoral. C'est une obligation imposée par la loi Littoral.

Le camping actuel est compris dans le périmètre Natura 2000. Toutefois, d'après l'inventaire réalisé par la CCPI, maître d'ouvrage de Natura 2000, cette zone n'a pas de sensibilité écologique particulière, aucun habitat d'intérêt européen n'a été recensé.

La zone Nt fait près de 6 hectares. Elle reprend les limites de la zone 1NAL du POS à l'échelle du camping actuel. Ce classement clarifie les possibilités d'aménagement du camping et permet d'assurer une plus grande protection de la frange littorale de la commune.

## 2.9. LA PRESERVATION DES ESPACES REMARQUABLES

### Art. L.146-6 du code de l'urbanisme

« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils représentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers ou des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification, de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n°79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.

Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.

En outre, la réalisation des travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique suivant les modalités de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 précitée ».

La prise en compte des espaces remarquables se traduit dans le présent document par la mise en place du zonage Ns, qui assure la protection des sites et paysages remarquables littoraux.

Sur la terre, le zonage Ns reprend le zonage NDs du Plan d'Occupation des Sols de 2000. La plupart de ces secteurs naturels sont, d'ailleurs, en partie inclus dans les périmètres des zones de protection : ZNIEFF, Natura 2000, zone de préemption du Conseil Général... Une description de ces espaces, sur la partie terrestre du littoral, est faite dans « l'Etat initial de l'Environnement ».

Par rapport au POS de 2000, la délimitation des espaces remarquables n'a pas été modifiée. Seuls quelques secteurs ont été agrandis :

- Ajout des terrains à l'ouest du Camping de Tréompan, autrefois classés en zone 1NAL. Ce zonage permettait la construction de nouvelles structures à vocation de sports et de loisirs. Or, cette disposition pouvait être considérée illégale vis-à-vis de la loi Littoral, dans la mesure où la zone en question n'était pas en continuité d'une agglomération ou d'un village existant et ne constituait pas un hameau nouveau intégré à l'environnement. La commune a donc décidé de classer la partie non bâtie des propriétés en espaces remarquables, afin de conserver l'unité naturelle du massif dunaire de Tréompan et de conserver le paysage remarquable qui y est lié.
- Ajout au niveau de Lesteven, pour connecter le marais de Lesteven et le massif dunaire qui constitue une même entité paysagère et naturelle.

Les zones Ns comptent très peu de constructions. Néanmoins, certaines, situées à proximité de la mer et hors espaces urbanisés, sont englobées dans ce zonage, qui permet très peu de possibilités d'aménagement. De toute façon, au-delà du classement en zone Ns, ces constructions sont gelées par la règle de la bande des 100 mètres (loi Littoral). Dans certaines situations, c'est-à-dire quand la construction se situe en espace remarquable, mais à plus de 100 mètres du Domaine Public Maritime, un classement en zone Na a été identifié pour permettre des aménagements très mineurs.

Sur la mer, un zonage Ns a été établi, étant donné le caractère naturel des espaces littoraux maritimes. Néanmoins, une zone Nmo, correspondant à la zone de mouillage de Port Geffroy, délimitée et autorisée par l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> juin 2003, a été identifiée. Pour autant, ce zonage n'est pas incompatible avec la préservation des milieux naturels littoraux, notamment, puisqu'il ne permet que les aménagements légers et/ou réversibles. La zone Np, quant à elle, identifie le périmètre de concession portuaire de Portsall. Sont classés, en zone Np, le plan d'eau et les zones de mouillages. Le périmètre de la zone Np tient compte également du projet d'agrandissement de la zone portuaire. Sont exclues de ce classement, les installations et constructions liées au fonctionnement du port : cales, quais, terre-pleins... (zonage Up), en définitive, le DPM que l'on pourrait qualifier « d'artificialisé ».

## 2.10. LA PRESERVATION DES ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS

### Art. L.146-6 du code de l'urbanisme

« Le Plan Local d'Urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après consultation de la Commission départementale des Sites. »

En tant que commune littorale, Ploudalmézeau ne présente pas de boisements intéressants à protéger au titre des EBC significatifs (article L.146-6 du code de l'urbanisme), ni au titre des EBC (article L.130-1 du code de l'urbanisme).

Ce choix de la municipalité a été validé par la préfecture suite à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (cf. dossier Espaces Boisés Classés au titre du L.146-6 du code de l'urbanisme).

## 2.11. LA CREATION DE ROUTES NOUVELLES

### Art. L.146-7 du code de l'Urbanisme

« La réalisation de nouvelles routes est organisée par les dispositions du présent article.

Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2000 mètres du rivage.

La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite. Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.

Toutefois, les dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale des sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature. En outre, l'aménagement de routes dans la bande littorale définie à l'article L.146-4 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »

Aucune route nouvelle, de type voie de transit, n'est prévue à court terme dans une bande de 2000 m par rapport au rivage.



## 3. LE PAYSAGE

### 3.1. RAPPELS

L'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme précise en particulier que le PLU doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Il peut en outre identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

### 3.2. INCIDENCES ET MESURES PRISES DANS LE PLU

La commune a souhaité préserver, au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les éléments les plus remarquables ou identitaires de la commune, qu'elle juge faire partie de son patrimoine.

Il s'agit, essentiellement des éléments du patrimoine bâti. Dans l'espace rural, il s'agit des bâtiments appartenant à des corps de ferme ou d'anciens corps de ferme, qui se caractérisent sous forme de grange ou de penty, ou des bâtiments ruraux plus nobles : les manoirs. En milieu urbain, il s'agit des maisons bourgeoises ou des maisons de maîtres du 19<sup>e</sup>-20<sup>e</sup> siècles, qui caractérise surtout le tissu urbain du centre-bourg et dans une moindre mesure, le cœur ancien de Portsall.

A ce titre, la commune a également souhaité identifier et préserver le patrimoine bâti lié à l'eau : moulin ou ancien moulin, lavoir, puits...

Enfin, les principales composantes du patrimoine naturel de Ploudalmézeau, c'est-à-dire les zones humides et les talus jouant un rôle paysager ou hydrauliques, ont été identifiées au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article L.123-1-5 7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17, R.421-23 et R.421-28 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, les paysages naturels emblématiques de la commune : le massif dunaire de Tréompan, les vallées du Froust, de Kersaint... ont été préservés (zone N ou Ns pour les milieux littoraux), ainsi que les espaces agricoles qui fondent l'identité de la commune : une identité rurale.

## 4. LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI

### 4.1. LES ZONES D'INTERET ECOLOGIQUE

#### 4.1.1. Rappels

L'état ou ses services peuvent établir des zones d'intérêt écologique régional ou national (Parc Naturel, ZNIEFF, NATURA 2000...).

La commune de Ploudalmézeau est concernée par des ZNIEFF, Zones d'Intérêt Ecologiques Faunistiques et Floristiques essentiellement à l'échelle des dunes de Tréompan et des îles-îlots des abers Wrac'h et Benoît, par le site Natura 2000 Aber Wrac'h Aber Benoît et par une zone de préemption du Conseil Général.

#### 4.1.2. Incidences et mesures prises dans le PLU

La frange naturelle du littoral de Ploudalmézeau est classée, à terre comme en mer, en espaces remarquables au titre de la loi Littoral, à l'exception de la pointe de Penvir, qui est classée en zone N. Ce zonage garantit la protection des espaces identifiés en ZNIEFF ou Natura 2000.

Par rapport au POS de 2000, la délimitation des espaces remarquables n'a pas été modifiée. Certains secteurs ont même été agrandis :

- Ajout des terrains à l'ouest du Camping de Tréompan, autrefois classés en zone 1NAL. Ce zonage permettait la construction de nouvelles structures à vocation de sports et de loisirs. Or, cette disposition pouvait être considérée illégale vis-à-vis de la loi Littoral, dans la mesure où la zone en question n'était pas en continuité d'une agglomération ou d'un village existant et ne constituait pas un hameau nouveau intégré à l'environnement. La commune a donc décidé de classer la partie non bâtie des propriétés en espaces remarquables, afin de conserver l'unité naturelle du massif dunaire de Tréompan et de conserver le paysage remarquable qui y est lié.
- Ajout au niveau de Lesteven, pour connecter le marais de Lesteven et le massif dunaire qui constitue une même entité paysagère et naturelle.

Les zones Ns comptent très peu de constructions. Néanmoins, certaines, situées à proximité de la mer et hors espaces urbanisés, sont englobées dans ce zonage, qui permet très peu de possibilités d'aménagement. De toute façon, au-delà du classement en zone Ns, ces constructions sont gelées par la règle de la bande des 100 mètres (loi Littoral). Dans certaines situations, c'est-à-dire quand la construction se situe en espace remarquable, mais à plus de 100 mètres du Domaine Public Maritime, un classement en zone Na a été identifié pour permettre des aménagements très mineurs.

Sur la mer, un zonage Ns a été établi, étant donné le caractère naturel des espaces littoraux maritimes. Néanmoins, une zone Nmo, correspondant à la zone de mouillage de Port Geffroy, délimitée et autorisée par l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> juin 2003, a été identifiée. Pour autant, ce zonage n'est pas incompatible avec la préservation des milieux naturels littoraux, notamment, puisqu'il ne permet que les aménagements légers et/ou réversibles. La zone Np, quant à elle, identifie le périmètre de concession portuaire de Portsall. Sont classés, en zone Np, le plan d'eau et les zones de mouillages. Le périmètre de la zone Np tient compte également du projet d'agrandissement de la zone portuaire. Sont exclues de ce classement, les installations et constructions liées au fonctionnement du port : cales, quais, terre-pleins... (zonage Up), en définitive, le DPM que l'on pourrait qualifier « d'artificialisé ».

**L'étude d'incidences du PLU sur le site Natura 2000 est détaillée dans la partie 9.**

## 4.2. LES SITES ARCHEOLOGIQUES

### 4.2.1. *Rappels*

Le Service Régional de l'Archéologie a défini des sites archéologiques qui sont soumis à un degré de protection avec un indice 1 ou 2 (degré 1 = secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive ; degré 2 = secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au PLU).

Plusieurs sites archéologiques ont été recensés sur la commune par la DRAC (cf. Etat Initial de l'environnement).

### 4.2.2. *Incidences et mesures prises dans le PLU*

Sur les documents graphiques, sont reportés les sites archéologiques identifiés par la DRAC et communiqués à la collectivité (trame). L'objectif est d'apporter une information aux propriétaires ou aux aménageurs sur les contraintes liées à la présence de ces sites.

Par ailleurs, les sites archéologiques de degré 2 ont été classés en zone N ou en zone Ns, en fonction de leurs localisations : N dans l'espace rural et Ns dans les espaces naturels littoraux remarquables.

## 4.3. LES MONUMENTS OU SITES INSCRITS ET CLASSES

### 4.3.1. *Rappels*

La commune de Ploudalmézeau compte sur son territoire :

- Le monument historique classé du Guilléguy à Portsall (1),
- Le monument historique classé de l'île Carn (2),
- Une partie du site classé du littoral de Landunvez (3).

Par ailleurs, la commune est concernée par :

- Le périmètre de protection du monument historique inscrit de Landunvez : la maison des Chanoines (4),
- Le périmètre de protection du monument historique classé de Plouguin : le menhir de Kervignen Bras (5).

### 4.3.2. *Incidences et mesures prises dans le PLU*

Les sites 1, 3 et 4 se trouvent autour du port de Portsall. Ces sites imposent des contraintes en terme de développement de l'urbanisation, en imposant des obligations architecturales et paysagères. Pour autant, ils ne constituent pas des obstacles insurmontables à l'aménagement des espaces. A l'échelle de ces sites, les espaces déjà urbanisés ont été maintenus en zone U. En revanche, aucune extension de l'urbanisation n'a été identifiée dans ces périmètres, et en tout cas, pas dans des espaces situés en covisibilité directe avec le site ou édifice à préserver

(exemple du Guilléguy). En revanche, deux zones 1AU se situent dans les 500 mètres du Guilléguy : la zone 1AUh de Fontaine Blanche et la zone 1AUL du port de Portsall. Toutefois, l'une comme l'autre n'offre pas de sensibilité particulière vis-à-vis de l'édifice à préserver. Par ailleurs, une autre zone 1AUh, celle de Rudeloc, se trouve dans le périmètre de protection du site 4. Pour autant, à l'échelle de cette zone, comme à l'échelle du tissu urbain de Portsall compris de ce périmètre, il n'existe pas de rapport visuel direct avec le site à préserver, qui se situe de l'autre côté de la vallée, à Kersaint.

Le site 2 concerne très peu le territoire terrestre communal. Le périmètre est surtout établi en mer. Sur terre comme en mer, la collectivité a établi un zonage Ns.

Quant au site 5, il concerne qu'une très faible portion du territoire communal, portion classée en zone A et N.

## 4. L'EAU

### 4.1. RAPPELS

La loi affirme le principe selon lequel « l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels sont d'intérêt général ». Ainsi, l'eau constitue une valeur patrimoniale dont l'intérêt collectif se voit confirmé. Cet intérêt collectif impose l'institution d'une police administrative unique et générale de contrôle de la qualité des eaux et du niveau de la ressource.

Les documents d'urbanisme doivent être établis en cohérence avec les dispositions des schémas directeurs d'aménagement du bassin Loire Bretagne (SDAGE), définis à l'article 3 de la Loi sur l'Eau. Le SDAGE du bassin Loire Bretagne, 2010-2015, approuvé le 18 novembre 2009, fixe parmi ses objectifs et préconisations :

- Chp 1 - Repenser les aménagements de cours d'eau
- Chp 2 - Réduire la pollution par les nitrates
- Chp 3 - Réduire la pollution organique
- Chp 4 - Maîtriser la pollution par les pesticides
- Chp 5 - Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- Chp 6 - Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Chp 7 - Maîtriser les prélèvements d'eau
- Chp 8 - Préserver les zones humides et la biodiversité
- Chp 9 - Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Chp 10 - Préserver le littoral
- Chp 11 - Préserver les têtes de bassin versant
- Chp 12 - Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
- Chp 13 - Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Chp 14 - Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Chp 15 - Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Depuis le 15 février 2007, la commune de Ploudalmézeau est comprise dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bas Léon. Toutefois, à ce jour, les objectifs du SAGE ne sont pas définis.

## 4.2. INCIDENCES ET MESURES PRISES DANS LE PLU

Le PLU de Ploudalmézeau est compatible avec les grandes orientations du SDAGE du bassin Loire Bretagne, et plus globalement avec la politique de préservation de la ressource en eau :

En effet, la commune a veillé à :

- Préserver, par un classement en zone naturelle, les cours d'eau et leurs abords (bassins versants).
- Mieux prendre en compte la problématique « zone humide ». A l'appui d'un inventaire réalisé en 2011, la collectivité a identifié les zones humides de la commune et mis en place des outils pour les préserver (zone naturelle, règle dans le règlement écrit, protection au titre du L.123-1-5 7°...).
- Vérifier les systèmes d'assainissement possibles sur l'ensemble des zones constructibles. Toutes les zones constructibles U et AU prévues au PLU, non bâties, qui ne sont pas desservies ou prévues d'être desservies par le réseau collectif, ont fait l'objet de vérification (étude de sols). Les terrains déclarés inaptes à recevoir un dispositif individuel ont été exclus des zones constructibles (exemple de Ker Rozen). Conformément aux prescriptions de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, la commune a déterminé les zones relevant de l'assainissement collectif et celles relevant de l'assainissement individuel sur la base d'une étude de zonage d'assainissement réalisée par le cabinet Alidade. Ce zonage a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de Ploudalmézeau le 10 novembre 2004. Or, étant donné la capacité de la nouvelle station de Ranterboul et les nouveaux choix de développement validés, par les élus, dans le PLU. Cette étude de zonage a été actualisée (étude DCI Environnement 2011).
- Prendre des mesures pour améliorer la gestion des eaux pluviales. Même si la commune n'est pas concernée par des risques majeurs liés à la gestion des eaux pluviales, la collectivité a souhaité améliorer la gestion de ces eaux, en continuant à améliorer le réseau (réseau séparatif à l'échelle des agglomérations du Bourg et Portsall et fossés dans l'espace rural) et en introduisant des règles quant à la gestion des eaux pluviales à l'échelle des projets d'aménagement : le règlement des zones U et AU du PLU prévoit que « les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public. Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété. Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier. »
- À vérifier que toutes les zones U ou AU pouvaient être raccordées au réseau d'adduction d'eau potable, que la capacité de production et d'alimentation était suffisante, et que la qualité de l'eau distribuée était bonne. Par ailleurs, il n'existe pas, sur la commune, un captage d'eau potable actuellement en exploitation.

## 5. LES ESPACES AGRICOLES

## 5.1. RAPPELS

**L'article L.121-1 du code de l'urbanisme** indique que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer : « 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et **la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières** et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ».

## 5.2. INCIDENCES ET MESURES PRISES DANS LE PLU

Le projet de PLU de Ploudalmézeau s'efforce de limiter la consommation d'espace et de préserver les espaces agricoles. Cette volonté se traduit par :

- Une limitation des surfaces constructibles. Par rapport au POS de 2000, la définition des zones constructibles est basée sur les besoins réels d'urbanisation pour les 10 prochaines années : 35 ha environ, soit moins de 2% du territoire communal, contre 210 hectares et 9% dans le POS.
- Une définition des surfaces constructibles sur des emprises qui ne compromettent pas les terres agricoles, ni les espaces naturels. Le PLU est en définitive une reprise du POS. Les surfaces constructibles (quelques soient leurs classements et leurs vocations) nouvellement créées représentent moins de 5 hectares.
- Une possibilité et une volonté de densification de l'urbanisation dans les espaces urbanisés et autorisés par la loi Littoral : l'agglomération du Bourg et Portsall.
- Une définition d'un vaste territoire réservé aux activités agricoles, présentes surtout au sud de la commune La zone A, zone de richesses naturelles, est l'outil privilégié de cette protection du patrimoine agricole. N'y sont, en effet, admis que les bâtiments d'exploitation liés à l'agriculture, ainsi que les logements de fonction des exploitants. Ces dispositions visent essentiellement à enrayer le phénomène de "mitage", c'est-à-dire de dispersion de l'habitat en milieu rural, préjudiciable à l'exercice des activités agricoles et également à préserver le territoire agricole de la pression foncière. Par ailleurs, les zones agricoles situées au sud de la RD 168 (cf. carte page suivante) sont constitutives de l'espace agricole majeur du pays de Brest et, par conséquent, sont considérées comme pérennes à 20 ans, selon les modalités d'application du SCOT du Pays de Brest.
- Une limitation des possibilités d'aménagement des tiers situés en espace rural (Nh), afin de ne pas apporter des contraintes supplémentaires aux exploitants agricoles.

## 6. LES GRANDES INFRASTRUCTURES

### 6.1. LES NUISANCES SONORES

#### 6.1.1. Rappels

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 s'est fixé pour objet de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou l'impact de certaines sources de bruit. Plusieurs volets de ce texte concernent les infrastructures terrestres (routes, voies ferrées). L'un d'entre eux traite des mesures d'isolation acoustique imposées aux constructeurs de bâtiments aux abords des infrastructures bruyantes.

### *6.1.2. Incidences et mesures prises dans le PLU*

Sur la commune, la RD 168 entre le Bourg et Portsall a fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 12 février 2004. Ce classement vise à détruire les nuisances sonores liées à l'infrastructure, en obligeant un isolement acoustique minimal des constructions dans une bande de 30 m de part et d'autres de l'emprise de la voie. Cette disposition est retranscrite dans les documents graphiques (zonage) du PLU.

## 6.2. LES RECULS SUR ROUTES DEPARTEMENTALES

### *6.2.1. Rappels des principes arrêtés dans la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général*

Les nouveaux accès sur chemins départementaux hors agglomération telle que définie par l'article 1 du code de la route, sont limités à ceux nécessaires :

- à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitation agricoles existants sous réserve toutefois de possibilités d'utiliser les accès existants,
- aux équipements liés à l'exploitation de la route,
- à l'exploitation des parcelles riveraines,
- aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer,
- aux raccordements avec les déviations ou rectifications des chemins départementaux,
- à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération, ne pourra être inférieur à :

- 35 m des RD de 1<sup>ère</sup> catégorie, des routes classées à grande circulation ou des déviations ou projets de déviation de toutes catégories (cette distance pouvant être réduite à 25 m lorsqu'il s'agit de bâtiment autres que ceux destinés à l'habitation),
- 25 m des RD de 2<sup>ème</sup> catégorie non classées à grande circulation,
- 15 m des RD de 3<sup>ème</sup> catégorie.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une RD, hors agglomération, devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

### *6.2.2. Incidences et mesures prises dans le PLU*

Le PLU de Ploudalmézeau ne prévoit pas de nouvel accès sur les routes départementales, hors agglomération. Les nouveaux accès desservant les zones U et AU se feront à partir des voies communales.

Les reculs par rapport aux routes départementales ont été retranscrites dans le PLU. Ces reculs s'appliquent hors agglomération et se matérialisent à partir de l'axe des voies pour les :

- RD 168, les reculs sont de 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions.
- RD 26, le recul est de 25 m pour toutes les constructions.
- RD 28 portion située au sud-ouest du bourg, le recul est de 15 m.

Ces reculs ont par définition inconstructibles, sauf exceptions (cf. règlement écrit). Ils sont matérialisés sur les documents graphiques (zonage) du PLU et rappelés dans les articles 6 de toutes les zones dans le règlement écrit : « sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU ».

Le recul de 10 m minimum demandé par le Conseil Général est également matérialisé dans le règlement du PLU.

## 7. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

### 7.1. LES RISQUES NATURELS

#### *7.1.1. Rappels*

Les risques naturels sont à prendre en compte dans tout document d'urbanisme notamment vis-à-vis de la mise en place des zones d'urbanisation.

#### *7.1.2. Incidences et mesures prises dans le PLU*

Le territoire de Ploudalmézeau est très peu concerné par des enjeux forts, liés aux risques naturels. Toutefois, les risques de submersions marines portés à la connaissance de la commune ont été intégrés dans le PLU. Seuls quelques secteurs urbanisés sont concernés par des zones d'aléas futurs, au niveau de l'agglomération de Portsall. Dans ces secteurs, il n'est pas prévu de développement important de l'urbanisation. Une information sera donnée aux porteurs de projets.

### 7.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Les risques industriels sont à prendre en compte dans tout document d'urbanisme notamment vis-à-vis de la mise en place des zones d'urbanisation à vocation d'habitat.

Incidences et mesures prises dans le PLU : risque industriel ou technologique n'a été recensé sur la commune.

## 8. LES ENERGIES RENOUVELABLES

### 8.1. RAPPELS

L'article L.123-1 du CU indique dans le paragraphe 14 que les PLU peuvent : « Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

## 8.2. INCIDENCES ET MESURES PRISES DANS LE PLU

Le PLU a pris en compte l'utilisation des énergies renouvelables, même si, à ce jour, il n'existe pas de projet structurant en la matière, à l'échelle du territoire communal. En effet, les règles établies dans le règlement du PLU sont suffisamment souples pour permettre le recours à des systèmes d'énergies renouvelables. En tous cas, aucune interdiction n'est clairement mentionnée dans le PLU. Les Orientations d'Aménagement préconisent même le recours aux énergies renouvelables : formes urbaines compactes, expositions principales au sud...

## CHAPITRE V : COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS DE BREST ET LE PLH DE LA CCPI

## 1. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU PAYS DE BREST

### 1.1. RAPPEL

*Art. L.111-1-1 du code de l'urbanisme*

« Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, ils doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L.145-1 à L.146-9, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse, les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux. Ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent. »

**La commune figure dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Brest, approuvé le 13/09/2011 et rendu depuis exécutoire. Le Plan Local d'Urbanisme de Ploudalmézeau est compatible avec les grands objectifs inscrits dans le PADD du SCOT.**

#### GRANDS OBJECTIFS DU PADD DU SCOT

- Une ambition majeure : affirmer Brest et son Pays comme métropole occidentale de la Bretagne
- Un projet : organiser le développement du Pays de Brest dans un objectif de développement durable
- Une vocation maritime : promouvoir ensemble un développement équilibré du littoral

### 1.2. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT

**Le Plan Local d'Urbanisme de Ploudalmézeau est compatible avec les grandes orientations du SCOT du Pays de Brest :**

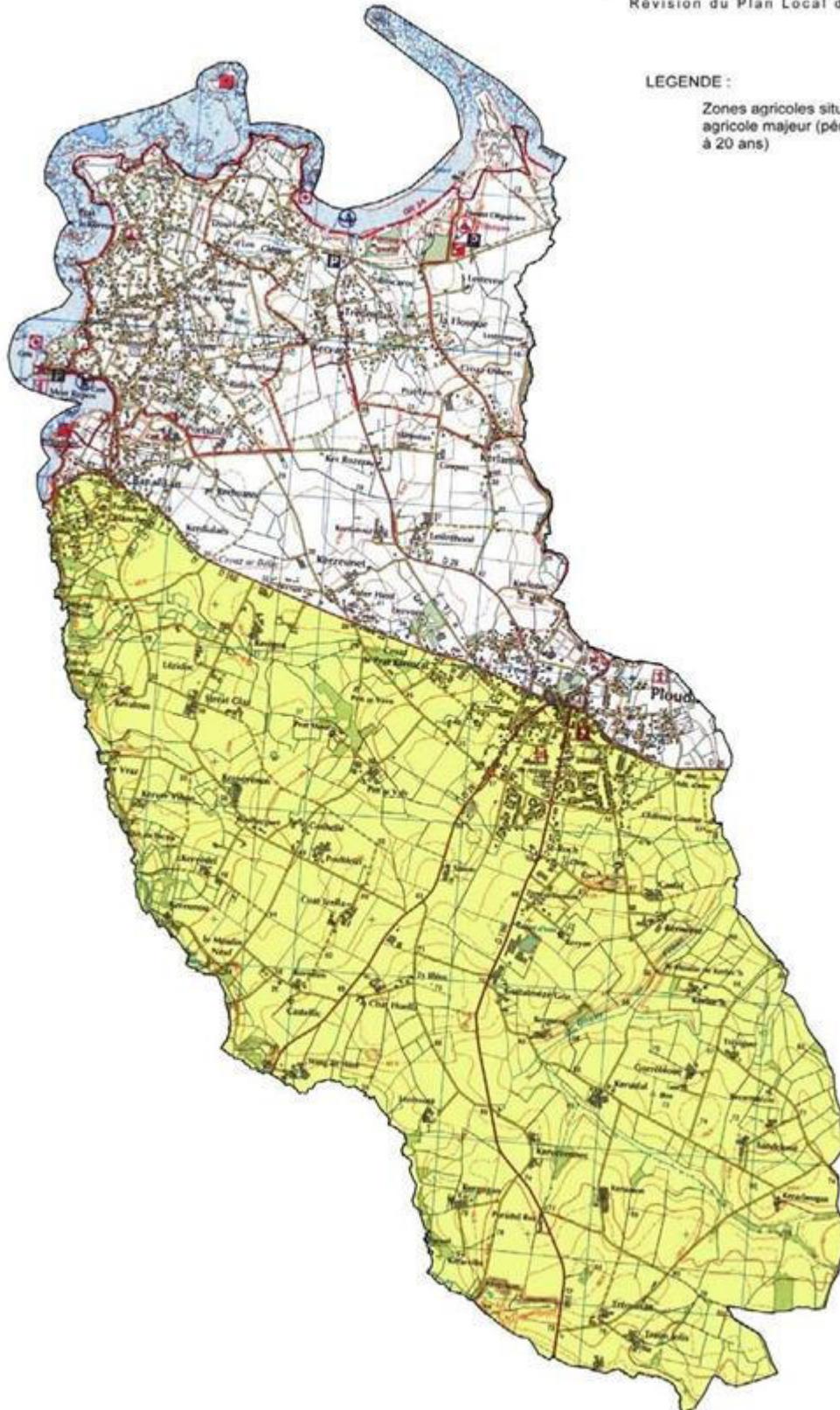
- Le projet communal prévoit la protection du patrimoine environnemental et préserve les continuités vertes et bleues, avec la protection de la frange littorale en Espaces Remarquables, la protection des vallées, des zones humides à l'appui d'inventaire réalisé en 201 et la protection de la trame bocagère ayant un rôle hydrologique et/ou paysager structurant.
- Le projet communal protège les espaces littoraux et intègre les dispositions de la loi Littoral, en identifiant les espaces où les extensions de l'urbanisation sont possibles : les agglomérations de du Bourg et Porstall, en ne permettant que la densification au niveau du hameau de Kerlanou, en reprenant la limite des Espaces Proches du Rivage proposée par le SCOT, en préservant les espaces naturels littoraux sensibles en Espaces remarquables (Ns), en maintenant des coupures d'urbanisation...

- Le projet communal prévoit une importante diminution de consommation de l'espace. Le PLU limite les surfaces constructibles. La définition des zones constructibles est basée sur les besoins réels d'urbanisation pour les 10 prochaines années : 35 hectares environ, soit moins de 2% du territoire communal, contre 210 hectares et 9% dans le POS. Par ailleurs, les règles du PLU fixent des contraintes en matière de production de densités bâties, en prévoyant notamment une densité, moyenne, minimale de 15 logements/hectare (densité brute) pour toutes les nouvelles opérations d'extensions urbaines.
- Le projet communal prévoit une limitation des extensions urbaines et privilégie le renouvellement urbain. Ainsi, l'objectif de produire 15% de logements en renouvellement urbain, c'est-à-dire dans les zones U du PLU est intégré dans le PLU et largement possibles étant donné les dents creuses restantes. Afin de mobiliser ce potentiel, la commune s'est dotée d'outils, dont le Droit de Prémption Urbain.
- Le projet communal définit une politique forte de préservation de l'espace agricole. Le PLU prévoit une définition d'un vaste territoire réservé aux activités agricoles, présentes surtout au sud de la commune. La zone A, zone de richesses naturelles, est l'outil privilégié de cette protection du patrimoine agricole. N'y sont, en effet, admis que les bâtiments d'exploitation liés à l'agriculture, ainsi que les logements de fonction des exploitants. Ces dispositions visent essentiellement à enrayer le phénomène de "mitage", c'est-à-dire de dispersion de l'habitat en milieu rural, préjudiciable à l'exercice des activités agricoles et également à préserver le territoire agricole de la pression foncière. De plus, le PLU fixe une limitation des possibilités d'aménagement des constructions non agricoles tiers situés en espace rural (Nh), afin de ne pas apporter des contraintes supplémentaires aux exploitants agricoles, en interdisant notamment le changement de destination pour la création de nouveaux logements. Enfin, les zones agricoles situées au sud de la RD 168 (cf. carte page suivante) sont constitutives de l'espace agricole majeur du pays de Brest et, par conséquent, sont considérées comme pérennes à 20 ans, selon les modalités d'application du SCOT du Pays de Brest.
- Le projet communal prévoit le maintien, voire le développement, des activités économiques : activités liées au port, commerces et services, artisanat de proximité, tourisme en adéquation avec le statut de « pôle touristique littoral » de Portsall. Afin de mieux organiser le commerce, la commune souhaite privilégier des zones d'implantation : centralités du Bourg et de Portsall (zones Uha).

PLOU D A L M E Z E A U  
**ESPACES AGRICOLES MAJEURES**  
Révision du Plan Local d'Urbanisme

LEGENDE :

Zones agricoles situées dans l'espace agricole majeur (périmètre des zones à 20 ans)



0 200m 400m 600m  
MÉDUSE - 7 rue de l'Église - 29480 Le Faouët - France  
Téléphone : 02 98 28 28 13 - Fax : 02 98 28 28 17 - pld@meduse.fr

## 2. LE PLH DE LA CCPI

### 2.1. RAPPELS

*Art. L.123-1-9 du code de l'urbanisme*

« Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du **Programme Local de l'Habitat**. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan. »

En septembre 2007, les élus de la CCPI décidaient d'élaborer un Plan Local de l'Habitat (PLH). Ce document cadre vise à définir, sur une période de 6 ans, les principes et les objectifs d'une politique permettant de répondre aux besoins en logements et de favoriser la mixité sociale. Il s'inscrit dans les perspectives d'aménagement dressées à plus long terme par le projet de Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays de Brest.

Le PLH est constitué de trois documents :

- Le diagnostic de l'habitat qui présente les évolutions démographiques et socio-économiques, une analyse du parc de logements existants, des marchés immobiliers et fonciers ;
- Le document d'orientations qui énonce les principes et les objectifs retenus ; il s'agit du projet politique en matière d'habitat de la communauté de communes ;
- Le programme d'actions qui décline les orientations retenues en actions concrètes et précise les moyens nécessaires à la mise en œuvre des actions choisies.

Le diagnostic de la situation locale (niveau de construction élevé, cherté du foncier et de l'immobilier, parc locatif social faiblement développé) a permis de dégager 4 orientations et de décliner 15 actions :

**Orientation n°1 : maîtriser les prix fonciers et la consommation d'espace**

**Orientation n°2 : restaurer la mixité sociale par une politique sociale volontariste**

**Orientation n°3 : accompagner la problématique du vieillissement de la population**

**Orientation n°4 : mettre en place une dynamique d'information sur l'habitat**

Après trois ans de procédure, de débats et d'échanges, le Plan Local de l'Habitat de la CCPI a été officiellement adopté le 29 septembre 2010.

## 2.2. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLH

**Le Plan Local d'Urbanisme de Ploudalmézeau est compatible avec les grandes orientations du PLH de la CCPI, notamment en :**

- Basant la production de logements sur une hypothèse modérée de développement, qui correspond aux objectifs de production affichés dans le PLH : 30 logements par an en moyenne sur la période 2010-2015.
- Inscrivant un objectif de réduction de production de logements et de consommation d'espaces par rapport à la période précédente. La commune a tenu compte des normes édictées par le SCOT du Pays de Brest en la matière, en prenant une densité minimale de 15 logements/hectare.
- Identifiant une programmation du développement urbain avec des zones U, 1AU et 2AU, afin d'établir une stratégie foncière et de tenter de mieux maîtriser les opérations à venir.
- Validant un principe d'obligation de réalisation de logements aidés ou sociaux pour toutes les opérations de plus de 10 logements : l'objectif étant d'atteindre, à terme, 7% de logements sociaux dans l'offre globale de logements (résidences principales).
- Prévoyant la possibilité d'aménager un terrain pour l'accueil des gens du voyage à Lanveur.

## CHAPITRE VI : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET ETUDE D'INCIDENCES NATURA 2000

## 1. RAPPELS

L'article R.121-14 du code de l'urbanisme fait obligation « aux plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L.414-4 du code de l'environnement » ainsi qu'« aux communes littorales qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 ha » de faire l'objet d'une évaluation environnementale.

## 2. INCIDENCES AU REGARD DES SUPERFICIES CONSTRUCTIBLES

La commune de Ploudalmézeau est une commune littorale. Néanmoins, dans les secteurs agricoles ou naturels, les zones U ou AU créées par rapport au POS ne représentent pas 50 hectares. En effet, la plupart des zones U et AU du PLU était déjà des zones U ou NA du POS. Les périmètres des zones constructibles ont très peu été modifiés. Les créations de zones U ou AU du PLU, en zone NC ou ND du POS de 2000, sont des exceptions : Dourlanoc, Remoulouarn, Tréompan à Portsall...

## 3. INCIDENCES AU REGARD DU SITE NATURA 2000

### 3.1. LE SITE NATURA 2000 DANS SON ENSEMBLE

La commune de Ploudalmézeau est concernée par le site Natura 2000 « Abers – Côtes des Légendes ».

Le site Natura 2000 « Abers – Côtes des Légendes » a été proposé comme site d'intérêt communautaire en avril 2002 (code : FR5300017). Il représente 22714 ha (94% domaine maritime et 6% domaine terrestre) avec une altitude comprise entre -60 et 50 m. Il s'agit de l'ancien site connu sous la dénomination « Aber Wrac'h – Aber-Benoit », qui a fait l'objet d'une extension en mer.

Ce secteur du Léon peut être rattaché à la grande zone Iroise en terme de fonctionnement écologique (mammifères marins, courantologie, présence du front thermique de Ouessant en période estivale, importance de la superficie de roches photiques et des champs d'algues...). A ce titre, une cohérence de gestion sera à rechercher.

Cette côte, extrêmement découpée, est organisée autour de deux abers comportant des prés salés disséminés en petites unités et débouchant sur un littoral frangé de deux massifs dunaires (Lampaul-Ploudalmézeau/ Saint-Pabu, Landéda).

Les prés salés atlantiques, habitat d'intérêt communautaire et s'inscrivant dans un contexte estuarien encaissé et à coteaux boisés, sont à nouveau représentés dans ce périmètre élargi. Il en est de même pour les dunes fixées.



L'embouchure des abers présente une dynamique d'interface intéressante en tant que petits estuaires à grande zone intertidale fortement salés et peu turbides : les fonds, constitués de sables grossiers, sont à prendre en considération dans une dynamique de reconquête suite au naufrage de l'Amoco Cadiz en 1978 (Gentil F., comm. pers.).

En superposition avec l'habitat 1110, la superficie de l'habitat 1160 (grandes criques et baies peu profondes) est estimée à 10% de la surface du site soit environ 2270 ha. Les habitats d'estrans sableux et rocheux ainsi que les îlots sont d'un grand intérêt biologique de par la présence de peuplements algaux importants et d'herbiers de Zostères.

En effet, les herbiers de Zostères, phanérogames marines ou plantes supérieures, jouent un rôle d'habitat très original pour de nombreuses algues et des invertébrés qui n'occupent généralement pas les substrats meubles. Ils abritent ainsi une forte diversité biologique, et jouent un rôle fonctionnel essentiel en tant que zones de reproduction, de nurseries et de nourrissage pour de nombreuses espèces. L'état de conservation de ces zones à Zostères est jugé comme étant très favorable.

La houle, les courants de marée, la topographie en mosaïque de basses et d'écueils très nombreux formant un continuum parallèle à la côte (entre les roches d'Argenton et le plateau de Lizenn Wenn) favorisent un hydrodynamisme qui structure de façon importante la répartition des biocénoses marines remarquables et les espèces indicatrices que sont les herbiers à Zostères marines les ceintures à *Verrucaria maura*, à *Fucus spiralis*, *Ascophyllum nodosum* et *Fucus serratus*, les moulières et les laminaires. De par sa richesse spécifique et hébergeant une flore et une faune variées, le champ de Laminaires constitue, dans son fonctionnement, une véritable forêt sous-marine, la clarté de l'eau étant un facteur essentiel pour son développement avec, localement, le facteur température (front froid) qui contribue à cet environnement.

Il s'agit en outre d'un des champs d'algues majeurs à l'échelle de la façade Manche-Atlantique. Le suivi des limites d'extension des ceintures algales subtidales s'inscrit dans le cadre du programme REseau BENThique (REBENT) et le

point de surveillance de Portsall montre de toute évidence que ce secteur est représentatif de la zone intertidale à l'échelle de la Bretagne. Les nombreux champs de blocs contribuent enfin à accroître la biodiversité marine avec une faune fixée et encroûtante importante. Leur état de conservation reste à préciser.

Si cette zone est particulièrement riche et diversifiée, elle présente néanmoins une mosaïque de grands ensembles unitaires caractéristiques. Elle se poursuit vers le large à la limite Manche/Atlantique par des platiers rocheux sous-marins laissant enfin apparaître les étendues de cailloutis et graviers propres à la zone du centre de la Manche.

Cette zone, cohérente en terme de fonctionnement écosystémique, est également fréquentée par des mammifères marins de l'annexe 2 de la Directive Habitats tels que le Phoque gris (en zone d'alimentation saisonnière régulière), le Phoque Veau-marin, le Grand dauphin et le Marsouin. Pour le Phoque gris, ce secteur constitue une étape indispensable lors de ses déplacements vers le Royaume-Uni et vers l'ouest.

Les prés salés atlantiques, habitat d'intérêt communautaire, sont représentés notamment par le *Cochleario anglicae-Plantaginetum maritimae*, association synendémique ouest bretonne. Ces prés salés s'inscrivent dans un contexte estuarien encaissé, à coteaux boisés localement d'une vieille chênaie claire, constituant un complexe paysager d'une grande valeur patrimoniale. Les estrans sableux et rocheux, les îlots sont d'un grand intérêt biologique. Les îlots abritent des peuplements algaux et des herbiers de zostères ainsi qu'une faune adaptée. Les dunes forment un complexe d'habitats d'intérêt communautaire dont certains habitats prioritaires tels que les dunes fixées à chaméphytes bas, en limite nord de leur zone de distribution. Le site des Abers prend appui au niveau de sa partie ouest sur la limite du parc marin, commune de Porspoder et s'étend à l'est jusqu'au niveau de la commune de Guissény. Englobant des îles, îlots et écueils, il inclut également l'Aber Benoît et l'Aber Wrac'h (domaine marin). Ce secteur marque le début de la partie française de la Manche offrant un paysage emblématique - reconnu par un nombre important de sites classés au titre de la Loi de 1930 (relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque) - découpé, ciselé et marqué par la prédominance des écueils granitiques alternant avec des plages de sable et des abers qui donnent à cette mosaïque complexe et riche le nom de " Côte des Légendes ". Ce site présente des recouvrements d'habitats notamment pour l'habitat 1160 "grandes criques et baies peu profondes" les superficies réelles seront précisées par la cartographies des habitats.

#### Composition du site :

Mer, Bras de Mer	86%
Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)	4%
Dunes, Plages de sables, Machair	2%
Galets, Falaises maritimes, Ilots	2%
Autres terres arables	2%
Marais salants, Prés salés, Steppes salées	1%
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	1%
Forêts caducifoliées	1%
Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	1%

#### Habitats naturels présents :

	% de couverture	SR (1)
Récifs	71%	C
Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine	15%	C

Replats boueux ou sableux exondés à marée basse	<b>2%</b>	<b>C</b>
<b>Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises)*</b>	<b>1%</b>	<b>C</b>
Landes sèches européennes	<b>1%</b>	<b>C</b>
Végétation annuelle des laissés de mer		C
Végétation vivace des rivages de galets		C
Dunes mobiles embryonnaires		C
Dunes à <i>Salix repens</i> ssp. <i>argentea</i> ( <i>Salicion arenariae</i> )		C
Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique		C
Dunes mobiles du cordon littoral à <i>Ammophila arenaria</i> (dunes blanches)		C
Prés salés atlantiques ( <i>Glauco-Puccinellietalia maritimae</i> )		C
Végétations pionnières à <i>Salicornia</i> et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses		C
Grandes criques et baies peu profondes		C
<b>Espèces végétales et animales présentes :</b>		
<b>Mammifères</b>		<b>PR(2)</b>
Grand dauphin ( <i>Tursiops truncatus</i> ) – Etape migratoire		C
Marsouin ( <i>Phocoena phocoena</i> ) – Etape migratoire		C
Phoque gris ( <i>Halichoerus gripus</i> ) – Etape migratoire		C
<b>Plantes</b>		<b>PR<sup>2</sup></b>
Liparis de Loessel ( <i>Liparis loselii</i> )		C

(1) *Superficie relative* : superficie du site couverte par le type d'habitat naturel par rapport à la superficie totale couverte par ce type d'habitat naturel sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cet habitat (15 à 100%); B=site très important pour cet habitat (2 à 15%); C=site important pour cet habitat (inférieur à 2%).

(2) *Population relative* : taille et densité de la population de l'espèce présente sur le site par rapport aux populations présentes sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cette espèce (15 à 100%); B=site très important pour cette espèce (2 à 15%); C=site important pour cette espèce (inférieur à 2%); D=espèce présente mais non significative.

\*Habitats ou espèces prioritaires (en gras) : habitats ou espèces en danger de disparition sur le territoire européen des Etats membres et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière.

### **Le massif dunaire de Tréompan**

Les données présentées ici sont issues du document d'objectifs (DOCOB) du massif dunaire de Tréompan, réalisé en 2004 par la CCPI et toujours en vigueur en septembre 2010. Il ne prend pas en compte l'intégralité du site Natura 2000, ni les dernières extensions en mer.

Le massif dunaire de Tréompan fait parti du site Natura 2000 « Abers – Côtes des Légendes » (FR5300017). D'une superficie de 125 hectares (habitats dunaires), il s'étend sur près de 5 km le long de la façade des communes de Ploudalmézeau, Lampaul-Poudalmézeau et Saint-Pabu. Il s'agit de l'un des plus importants massifs dunaires de la Bretagne nord.

Le milieu dunaire et sa superficie importante confèrent au site un paysage ouvert ceci, malgré les modifications liées aux activités de l'homme (exploitation de carrières de sable, plantations, campings...).

Le climat de type océanique est fortement influencé par la proximité de la mer (faibles écarts thermiques et évaporation). Les vents dominants soufflent de secteur sud-ouest à nord-ouest et sont assez forts. La pluviométrie est caractérisée par des pluies faibles mais fréquentes. Les températures sont peu élevées, soit en moyenne entre 11,5° et 12,5°.

Le réseau hydrographique est représenté par deux ruisseaux, le Gouer Ar Frou et le ruisseau le Ribl. Leur bassin versant respectif s'étend jusqu'à 4 km au nord du bourg de Ploudalmézeau, jusqu'à Plouguin.

Trois autres petits écoulements ont également recensé : un sur la commune de Saint-Pabu et deux sur la commune de Ploudalmézeau, à l'est du site.

Suivant les cisaillements hercyniens, WSW-ENE, le granite migmatitique porphyroïde de Landunvez et les diorites migmatiques de Portsall décrivent les traits fondamentaux de la géologie en place. Sur ceux-ci viennent s'appuyer les sables dunaires flamandais ainsi que les sables quaternaires.

### **Le périmètre Natura 2000 et son évolution au niveau du massif dunaire de Tréompan**

Le périmètre du site correspond au contour envoyé officiellement à l'Union Européenne, à l'échelle 1/100.000ème. Ce premier périmètre avait pour objectif de délimiter le site de manière globale, d'où l'échelle choisie. Au regard des études menées et des concertations engagées, il est apparu nécessaire de redéfinir les contours de ce périmètre, à une échelle beaucoup plus fine (1/5000ème).

Cette redéfinition du périmètre génère l'inclusion et la suppression de zones, en fonction de leur intérêt ou de leur non intérêt, dans la conservation des habitats et des espèces. Elle a permis aussi de préciser des contours inchangés, comme par exemple le recul de la limite au niveau d'une route, pour éviter des coupures de parcelles qui engendreraient des problèmes de gestion incohérente.

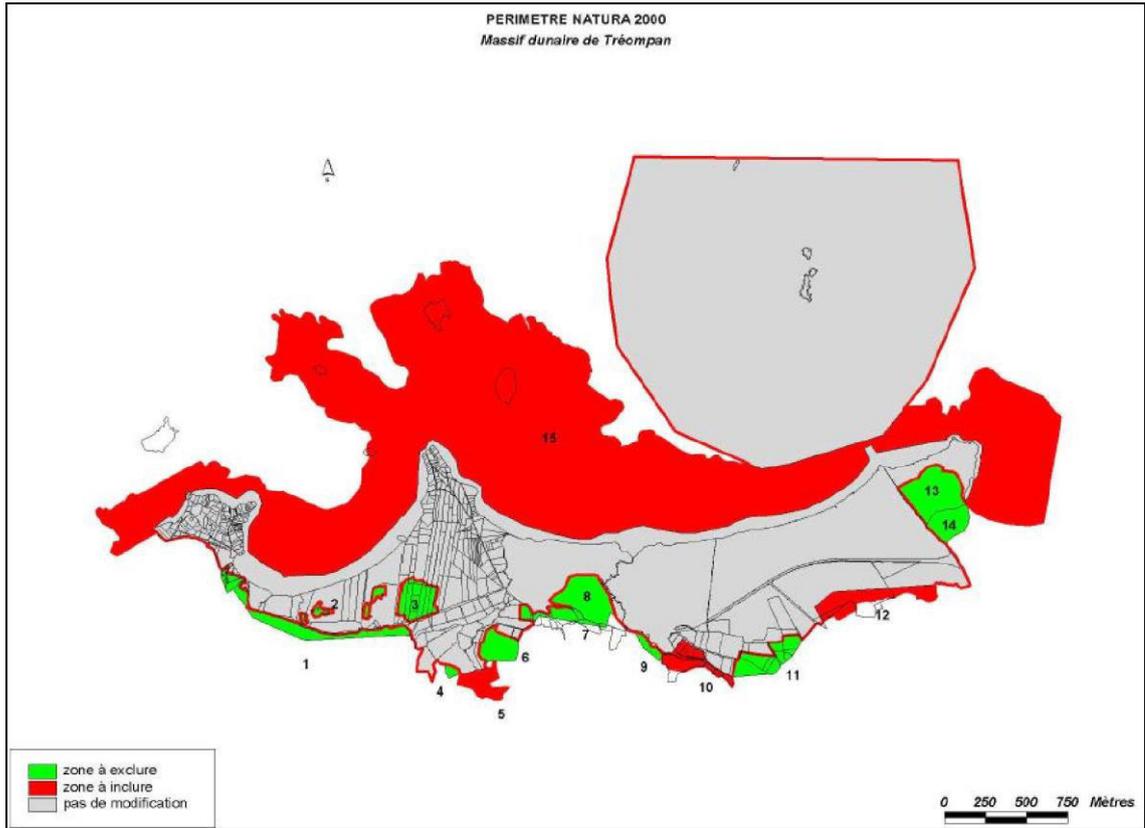
Les inclusions : 12,9 hectares terrestres et 363 hectares Domaine Public Maritime :

- Secteur d'habitat prioritaire,
- Secteur d'intérêt communautaire,
- Habitat d'espèce
- Zone d'habitats potentiels,
- Zone jouant un rôle important dans la gestion de la qualité de l'eau.

Les suppressions : 43,3 hectares terrestres :

- Zones urbanisées,
- Parcelles agricoles n'étant pas en contact avec des habitats d'intérêt communautaire et ne jouant pas un rôle direct sur la ressource en eau

**Actuellement, ces modifications du périmètre ne sont pas effectives.**

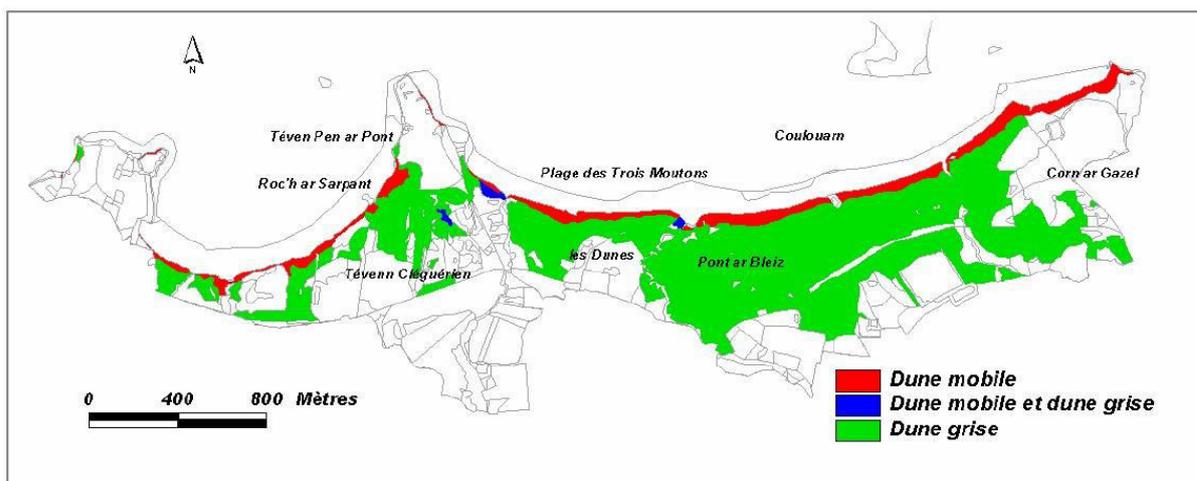


Réf. Carte	Modification périmètre	Justification
1	Suppression	Zones agricoles et zones urbanisées qui ne sont pas en contact avec un habitat d'intérêt communautaire.
2	Suppression	Zone urbanisée (l'ensemble des petits îlots exclus se rapportent à ce numéro).
3	Suppression	Terrain de camping.
4	Suppression	Zones agricoles qui ne sont pas en contact avec un habitat d'intérêt communautaire.
5	Inclusion	Zones amont du marais de Lesteven ; son inclusion est nécessaire à une gestion cohérente du secteur.
6	Suppression	Zones agricoles qui ne sont pas en contact avec un habitat d'intérêt communautaire.
7	Suppression	Zones agricoles et zones urbanisées qui ne sont pas en contact avec un habitat d'intérêt communautaire.
8	Suppression	Terrain de camping.
9	Suppression	Zones agricoles et zones urbanisées qui ne sont pas en contact avec un habitat d'intérêt communautaire.
10	Inclusion	Ce secteur se compose de prairies, de cultures et d'une saulaie. Il est situé au bord du ruisseau du Ribl et joue un rôle important dans la gestion de la ressource en eau.
11	Suppression	Zones agricoles qui ne sont pas en contact avec un habitat d'intérêt communautaire.
12	Inclusion	Cette zone regroupe des secteurs où un habitat prioritaire a été identifié (dune grise) ainsi que des secteurs potentiels
13	Suppression	Terrain de camping.
14	Suppression	Zones agricoles qui ne sont pas en contact avec un habitat d'intérêt communautaire.
15	Inclusion	Estran jusqu'au 0 hydrographique

La description, l'inventaire et la cartographie des habitats naturels terrestres ont été réalisés par le Conservatoire Botanique National de Brest et par l'Institut Universitaire Européen de la Mer pour les habitats de l'estran.

Le site Natura 2000 présent sur le massif dunaire de Tréompan, d'une superficie totale de 650,8 hectares, comprend :

- 129,8 hectares d'habitats terrestres non mentionnés dans la Directive Habitats ;
- 127,7 hectares d'habitats terrestres figurant à l'annexe 1 de la Directive Habitats (habitats d'intérêts communautaires), dont 108,8 hectares d'habitats prioritaires ;
- 393,3 hectares d'habitats marins dont 310,1 n'ont pas été cartographiés.



Ainsi, sur le domaine terrestre proprement dit, 49,5% de la surface du massif dunaire est occupée par des habitats d'intérêt communautaire, dont la dénomination, l'état de conservation et les menaces qui pèsent sur leur conservation sont présentés ci-dessous :

#### Habitat en bon état de conservation

codes	1210	1220	2190
habitats	végétation annuelle des laisses de mer	Végétation vivace des rivages de galets	Dépressions humides intradunales
menaces	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nettoyage mécanique des hauts de plage</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fermeture du milieu</li> </ul>

codes	1110	1140	1170
habitats	Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine	Replats boueux ou sableux exondés à marée basse	Récifs
menaces	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zone de mouillages</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• utilisation de procédés de pêche non autorisés</li> <li>• pêche professionnelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• présence de Crépidules</li> </ul>

#### Habitat en moyen état de conservation

codes	2110	2130	2190 x 2170
habitats	Dunes mobiles embryonnaires	Dunes côtières fixées à végétation herbacée	mosaïque des habitats : Dépressions humides intradunales et fourrés bas à <i>Salix arenaia</i>
menaces	<ul style="list-style-type: none"> <li>• surpiétinement</li> <li>• érosion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• surpiétinement</li> <li>• parking eutrophisation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fermeture du milieu</li> </ul>

**Habitats en mauvais état de conservation**

codes	1230	2120	2120 x 2130
habitats	Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques	Dunes mobiles du cordon littoral à <i>amphiphila arenaria</i>	mosaïque d'habitats : Dunes mobiles du cordons littoral à <i>amphiphila arenaria</i> et Dunes fixées à végétation herbacée
menaces	<ul style="list-style-type: none"> <li>• surpiétinement</li> <li>• fermeture du milieu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• surpiétinement</li> <li>• érosion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• surpiétinement</li> <li>• érosion</li> <li>• parking</li> <li>• eutrophisation</li> </ul>

Aux habitats d'intérêt communautaire cités précédemment, il convient d'y associer un certain nombre d'habitats d'espèces.

Les habitats d'espèces correspondent aux milieux dans lesquels vivent les espèces de l'annexe II de la Directive Habitats. Il s'agit des habitats nécessaires aux espèces pour leurs fonctions vitales (reproduction, chasse, repos diurne...). Les habitats d'intérêts communautaires précédemment mentionnés constituent des habitats d'espèces.

Sur le site du massif dunaire de Tréompan, on recense une espèce végétale et cinq espèces animales concernées par cette classification.

Parmi les espèces animales, trois sont concernées par l'annexe I de la directive oiseaux (Sterne caugek, sterne de Dougall et Stern pierregarin).

Les autres espèces végétales et animales d'intérêts communautaires sont le Liparis de loesel (orchidée), l'agrion de mercure (libellule) et le grand Rhinolophe (chauve-souris).

D'autres espèces végétales et animales remarquables sont présentes sur le site. Ainsi, 64 espèces d'oiseaux ont été observées sur la zone d'étude, parmi elles figurent à l'annexe I de la Directive Oiseaux, mais seulement quelques individus ont été observés. Le rôle du site pour la conservation de ces espèces peut être considéré comme marginal. En revanche, ce site joue un rôle important dans la conservation d'espèces qui ne figurent pas à l'annexe I de la Directive Oiseaux, mais dont le statut de conservation en Europe ou en France est défavorable.

On note également la présence de reptiles et d'amphibiens : Lézard vert (*Lacerta viridis*), Lézard des murailles (*Podarcis muralis*) et Crapaud calamite (*Bufo calamita*). Tous sont inscrits à l'annexe 4 de la Directive Habitat (espèces animales et végétales d'intérêt communautaire qui nécessitent une protection stricte).

Enfin, plusieurs espèces végétales remarquables faisant l'objet de différents niveaux de protections sont répertoriées au sein du massif dunaire de Tréompan. Ces espèces sont répertoriées dans le tableau ci-après :

**Espèces protégées nationalement**

Serapias parviflora Parl	Dépressions intradunales (Ploudalmézeau)
Dianthus gallicus Pers. (non revu)	Dunes (Ploudalmézeau)

**Espèces protégées régionalement**

Eryngium maritimum L.	Dunes (ensemble du site)
Ophrys sphaegodes Miller	Dépressions intradunales (Ploudalmézeau)

**Espèces de la liste rouge armoricaine**

Dactylorhiza incarnata (L.) Vermeulen	Dépressions intradunales (Ploudalmézeau)
Dactylorhiza praetermissa (Druce) Vermeulen	Dépressions intradunales (Ploudalmézeau)
Triglochin palustris L.	Prairie hygrophile de Lesteven

### 3.2. LE SITE NATURA 2000 SUR LA COMMUNE DE PLOUDALMEZEAU

Le site Natura 2000 couvre environ 98 hectares sur la partie terrestre de la commune de Ploudalmézeau. Sur ces 98 hectares, 53 sont composés par des habitats d'intérêt communautaire effectifs ou potentiels. La majorité de ces habitats d'intérêt communautaire sont formés de milieux dunaires.

Sur la commune de Ploudalmézeau, le site Natura 2000 abrite 8 habitats d'intérêts communautaires terrestres. La majorité de ces 8 habitats naturels d'intérêt communautaire se déclinent en différentes catégories et sont également parfois en mosaïque entre eux ou en mosaïque avec des habitats qui ne sont pas d'intérêt communautaire :

- **1210 - végétation annuelle des laisses de mer** : les laisses de mer sont les dépôts composés en grande partie d'algues diverses laissées par la marée. La végétation qui y est associée est représentée par des groupements pionniers migrants (Tüxen 1995). Ils se reconstituent chaque année à partir des semences amenées par la mer, ou piégées dans le sédiment. C'est la première ceinture de végétation terrestre des massifs dunaires. Cet habitat est très sensible au piétinement, au nettoyage mécanique des plages et à toute modification de la dynamique sédimentaire du littoral (artificialisation des littoraux par construction d'engrochements, d'épis, remodelage des dunes).
- **1220 - végétation vivace des rivages de galets** : c'est la végétation vivace des parties hautes des plages de galets enrichies en laisses de mer, pouvant être soumises à des immersions périodiques. En hiver, les parties aériennes disparaissent. Il est très sensible au piétinement et à toute modification de la dynamique sédimentaire du littoral (artificialisation des littoraux par construction d'engrochements, d'épis, remodelage des dunes). L'extraction de galet lui est aussi préjudiciable.
- **1230 - falaise avec végétation des côtes atlantiques et baltiques** : cet habitat est composé de plusieurs communautés végétales réparties en fonction du degré d'exposition à la mer, de la géologie, de la morphologie, de leur provenance biogéographique et du mode de gestion de l'homme. Il existe une zonation allant des communautés des fissures et des corniches sur les pentes les plus escarpées des niveaux inférieurs, jusqu'aux pelouses maritimes fermées sur la partie supérieure des falaises. Cet habitat est sensible aux piétinements.
- **2110 - dunes mobiles embryonnaires** : cet habitat se situe en haut de plage, en contact avec les groupements des laisses de mer. Il forme des pelouses assez hautes et ouvertes. La végétation fait obstacle au vent et arrête les grains de sable qui, de ce fait, s'accumulent et forment peu à peu, la dune mobile embryonnaire. Elle peut être submergée occasionnellement lors des plus grandes marées ou lors des tempêtes. Il est très sensible aux piétinements, au nettoyage mécanique des plages et à toute modification de la dynamique sédimentaire du littoral (artificialisation des littoraux par construction d'engrochements, d'épis, remodelage des dunes).
- **2120 et 2120 potentiel. - dunes mobiles du cordon littoral à *Ammophila arenaria*** : Ce groupement n'est pas atteint par la mer, sauf lors de phénomènes d'érosion importants ou d'événements climatiques exceptionnels. Comme pour le groupement précédent, c'est une association constructive des dunes. Il est caractérisé par la présence de plantes supportant le saupoudrage, dont le développement même est favorisé par un ensablement régulier (par exemple l'oyat). Cet habitat a un rôle "constructif" très important. Sa végétation est adaptée et favorisée par un enfouissement régulier lié au saupoudrage éolien. Le sable ainsi pris au piège, s'accumule au pied des végétaux et permet l'élévation de la dune. Son maintien en bon état de conservation est étroitement lié à la préservation des dunes embryonnaires et des végétations de haut de plage. Cet habitat est très sensible au piétinement et à toute modification de la dynamique sédimentaire du littoral (artificialisation des littoraux par construction d'engrochements, d'épis, remodelage des dunes, ...).
- **2130 et 2130 potentiel - dunes fixées à végétation herbacée** : située en arrière de la dune mobile, la dune côtière reçoit peu d'apport de sables. Ces dunes, stabilisées, sont colonisées par des pelouses riches en espèces

herbacées, accompagnées de tapis de mousses et de lichens, leur conférant un aspect ras. On peut retrouver cet habitat en mosaïque, avec d'autres habitats ne relevant pas de la Directive Européenne. On parlera alors d'habitat potentiel ; c'est le cas lorsque la dune grise est en mosaïque avec la prairie maigre secondaire sur dune fixée à *Festuca gr. Rubra*.

- **2110x2120 : mosaïque : dunes mobiles embryonnaires et dunes mobiles du cordon littoral à *Ammophila arenaria***
- **2120x2130 - dunes mobiles du cordon littoral à *Ammophila arenaria* et dunes fixés à végétation herbacée**
- **2130 potentiel - dunes fixées à végétation herbacée et groupements ne relevant pas de la Directive habitat**
- **2130x2130 potentiel - dunes fixées à végétation herbacée et le même habitat potentiel**
- **2170 - dunes à *Salix arenaria*** : cet habitat se rencontre sous la forme de fourrés bas à Saules des dunes, en association avec quelques espèces de groupements de bas marais alcalins. Sa conservation est fortement liée au régime hydrologique ; toute modification de ce régime lui serait préjudiciable. Son évolution vers la saulaie à Saule roux, *Salix atrocinerea*, représente la première cause de fermeture du milieu, au détriment des groupements végétaux des dépressions humides intradunales.
- **2190 et 2190 potentiel - dépressions humides intradunales, et groupements ne relevant pas de la Directive Habitat** : l'origine de ces dépressions peut être naturelle ou anthropique. Sur le site elles proviennent d'anciennes extractions de sable. Ces dépressions sont, au moins temporairement, en contact avec la nappe phréatique et sont immergées la majeure partie de l'année. Elles sont composées de groupements végétaux d'un grand intérêt patrimonial. On retrouve sur le site, plusieurs groupements sous cette appellation, les mares à characées (algues calcaires) et les bas marais dunaires. En l'absence d'entretien ces milieux sont peu à peu colonisés par les ligneux, provoquant une modification de l'habitat et une perte de biodiversité.
- **2190x2170 - dépressions humides intradunales et dunes à *Salix arenaria***

La carte page suivante présente la répartition des différents habitats communautaires présents à l'intérieur du site Natura 2000 sur la commune de Ploudalmézeau. Les données qui y sont présentées proviennent du Conservatoire Botanique National de Brest pour les habitats naturels et la DREAL Bretagne pour le périmètre du site.

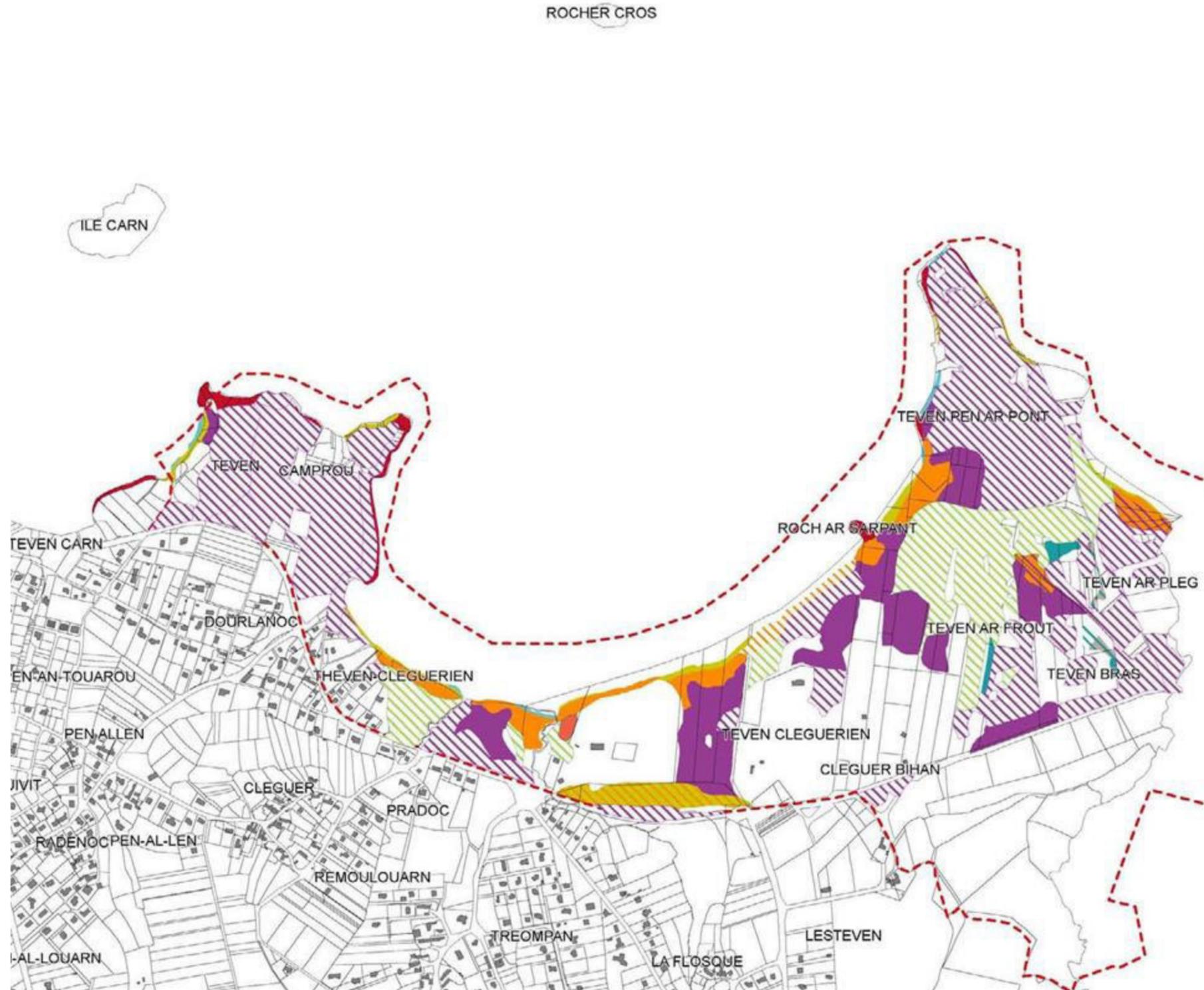
P L O U D A L M E Z E A U

**TYPLOGIE DES HABITATS  
D'INTERETS COMMUNAUTAIRES**

Révision du Plan Local d'Urbanisme

LEGENDE :

-  Périimètre du site Natura 2000.
-  **1230** : Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques.
-  **1210** : Végétation annuelle des laisses de mer.
-  **1220** : Végétation vivace des rivages de galets.
-  **2110** : Dunes mobiles embryonnaires.
-  **2120** : Dunes mobiles du cordon littoral à *Ammophila arenaria*.
-  **2130\*** : Dunes fixées à végétation herbacée.
-  **2130 pot** : Dunes fixées à végétation herbacée.
-  **2110 x 2120** : Dunes mobiles embryonnaires et dunes mobiles du cordon littoral à *Ammophila arenaria*.
-  **2120 x 2130** : Dunes mobiles du cordon littoral à *Ammophila arenaria* et dunes fixées à végétation herbacée.
-  **2120 p.p.** : Dunes mobiles du cordon littoral à *Ammophila arenaria* et groupement ne relevant pas de la directive habitats.
-  **2130 x 2130 pot.** : Dunes fixées à végétation herbacée et le même habitat potentiel.
-  **2130 p.p.** : Dunes fixées à végétation herbacée et groupements ne relevant pas de la directive habitats.
-  **2190** : Dépressions humides intradunaires. (Surf : 0.33 ha)
-  **2170** : Dunes à *Salix arenaria*.
-  **2190 x 2170** : Dépressions humides intradunaires et dunes à *Salix arenaria*.
-  **2190 p.p.** : Dépressions humides intradunaires et groupements ne relevant pas de la directive habitats.



GEOCLITT - BUREAU D'ÉTUDES EN AMÉNAGEMENT URBAIN ET ENVIRONNEMENT

Le périmètre Natura 2000 au sein de la commune de Ploudalmézeau accueille et/ou est susceptible d'accueillir cinq espèces animales et une espèce végétales d'intérêt communautaire. Ces différentes espèces ont besoins de différents habitats naturels pour assurer leurs fonctions vitales (reproduction, chasse, repos diurne...). Ces différents habitats naturels prennent le nom d'habitats d'espèces. Les habitats naturels d'intérêt communautaire précédemment mentionnés constituent des habitats d'espèces.

Parmi les espèces animales, trois sont des oiseaux (Sterne Caugek, sterne de Dougall et Sterne pierregarin) concernées par l'annexe 1 de la Directive Oiseaux. Ces oiseaux sont liés à la présence de l'îlot de Trévors situé au large du massif dunaire de Tréompan et du périmètre du site Natura 2000. Cet îlot est classé en Zone de Protection Spéciale depuis janvier 1990.

Les autres espèces concernées sont les suivantes :

- **Le Liparis de Loesel (Liparis loeselii)** : cette orchidée vivace de couleur entièrement verte est une espèce pionnière oligotrophe et basicline des milieux humides. Sur le site de Tréompan, elle se développe dans les dépressions humides intradunales (habitats 2170 et 2190).
- **L'Agrion de mercure (Coenagrion mercuriale)** : cette libellule a été observée sur le ruisseau de Cléguer. Elle est sensible aux perturbations liées à la structure de son habitat (curage...), mais aussi à la qualité de l'eau. L'Agrion de mercure préfère les eaux courantes et bien ensoleillées.
- **Le grand Rhinolophe (Rhinolophus ferrumequinum)** : Cette chauve-souris est considérée comme vulnérable sur l'ensemble de son aire de répartition et surtout au nord. Le Grand Rhinolophe est considéré éteint aux Pays Bas, dans le nord de la France et sur la majeure partie de l'Allemagne. En Bretagne, la population hivernale est estimée à 3500 individus adultes et immatures. Sur le site, le Grand Rhinolophe est présent en hivernage avec des effectifs extrêmement faibles.

Le tableau suivant est une sélection des enjeux et objectifs Natura 2000 sur la commune. Ces enjeux et objectifs sont issus du Document d'Objectifs (DOCOB) du site.

La règle générale est la non destruction et la non dégradation des habitats naturels d'intérêt communautaire et des habitats d'espèces du site identifiés dans le DOCOB et cartographiés. Le PLU doit donc être conforme à cette nécessité.

Habitats naturels, habitats d'espèces et/ou espèces concernés	Menaces principales	Objectifs de préservation définis dans le DOCOB et actions
<b>Milieux dunaires</b>	Problèmes liés à l'érosion : érosion naturelle (éolienne et marine), érosion anthropique, liée à la fréquentation et au piétinement, à la modification de la dynamique sédimentaire par artificialisation, au prélèvement de sable, à l'introduction d'espèces envahissantes et à la modification de la flore des dunes grises par enrichissement du substrat.	Objectif A.1 : Maitrise de la fréquentation humaine sur le site – Actions A 1.1, A 1.2 Objectif A.2 : Maintenir et restaurer le milieu dunaire – Actions A 2.1, A 2.2, A 2.3 Objectif A.4 : Maintenir et gérer la végétation pionnière des laisses de mer et rivages de galets – Actions C 1.1, C 1.3
<b>Milieux humides</b>	Micro-remblaiements « sauvages », dépôts de gravats et d'ordures, fermeture des milieux par manque d'entretien : perturbation du régime hydraulique, disparition, appauvrissement du milieu et perte de biodiversité	Objectif A.3 : Maintenir et restaurer les zones humides – Action A 3.2 Objectifs B. 1 : Maintien et gestion de la population d'Agrion de Mercure – Action B 1.1
<b>Agrion de Mercure</b>	Pollution organique ou chimique : dégradation de la qualité de l'eau	Objectif A.3 : Maintenir et restaurer les zones humides – Action A 3.2 Objectifs B. 1 : Maintien et gestion de la population d'Agrion de Mercure – Action B 1.1
<b>Grand Rhinolophe</b>	Dérangement des sites d'hivernage par la fréquentation humaine	Objectif B.2 : Maintien et gestion du Grand Rhinolophe – Action B 2.1 Objectifs A.6 : Rendre les activités de loisirs compatibles avec la conservation des habitats – Action A 6.1
<b>Liparis de Loesel</b>	Destruction des dépressions humides intradunales	Objectif A.3 : Maintenir et restaurer les zones humides – Action A 3.2 Objectif B.3 : Maintien et gestion de la population de Liparis de Loesel – Actions A 3.1, D 1.3
<b>Tous les milieux</b>	-	Objectif A.5 : Rendre les activités économiques compatibles avec la conservation des habitats – Actions A 5.1, A 3.2 Objectifs A.6 : Rendre les activités de loisirs compatibles avec la conservation des habitats – Action A 6.1
<b>Tous les milieux et toutes les espèces</b>	-	Objectif C1 : Informer et sensibiliser – Actions C 1.1 à C 1.4 Objectif D1 : Mettre en place des dispositifs de suivis et d'évaluation des habitats et des espèces – Actions D 1.1 à D 1.3

### 3.3. ANALYSE DES INSTALLATIONS ET PROJETS POUVANT AVOIR UNE INCIDENCE SUR LE SITE NATURA 2000

Le site Natura 2000 couvre environ 98 hectares sur la partie terrestre de la commune de Ploudalmézeau, qui se répartissent comme suit :

- 89,61 hectares en zone Ns délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme ;
- 0,37 hectares en zone Na correspondant aux parcelles bâties, situées à plus de 100 mètres du Domaine Public Maritime, exclues des espaces remarquables ;
- 1,08 hectares en zone A couvrant des espaces agricoles ;
- 5,68 hectares en zone Nt couvrant des espaces à vocation d'équipements légers touristiques et de loisirs (camping de Tréompan) ;
- 1,91 hectares en zone Uhb couvrant des secteurs urbanisés.

En outre, un secteur à vocation de mouillage (Nmo) se trouvant sur le territoire maritime communal est partiellement inclus au sein du périmètre du site Natura 2000.

La préservation d'un site Natura 2000 ne vise pas à interdire toute activité humaine. Au contraire, celles-ci peuvent participer à l'entretien des espaces naturels, sources d'une plus grande biodiversité (maintien d'espaces naturels ouverts).

Néanmoins, le PLU doit mettre en place des mesures de protection des habitats d'intérêt communautaire et habitat d'espèces.

#### **La préservation des habitats d'intérêt communautaire et habitat d'espèces : le classement au titre des espaces naturels remarquables (L146-6 du Code de l'Urbanisme)**

##### Espaces terrestres :

La grande majorité (90%) du site Natura 2000 sur le territoire terrestre communal est classée en espaces remarquables au titre de la loi Littoral, soit 88,6 hectares sur les 98 hectares que couvre le site sur la commune. L'ensemble des habitats d'intérêt communautaire est classé en espaces remarquables.

##### Espaces maritimes :

L'intégralité du site Natura 2000 sur le territoire maritime communal est classée en espaces remarquables au titre de la loi Littoral. Seule une portion d'une zone de mouillages est classée en zone Nmo (à vocation de mouillages et des installations nécessaires à ceux-ci). L'emprise de ce périmètre au sein du site Natura 2000 est inférieure à un hectare.

#### **Le bâti présent à l'intérieur du site Natura 2000**

Quelques bâtiments et installations sont situés à l'intérieur du site Natura 2000

Les habitations du lieu-dit de Théven Cléguerien ont été maintenues en zone urbaine (U), dans la mesure où elles font parties de la zone agglomérée de Portsall :

- Zone Uhb : 1,91 hectares. Dans ce secteur, toute nouvelle densification du bâti est quasi impossible, étant donné la configuration des lieux et le périmètre de la zone Uhb. Un redécoupage des lots est également peu probable compte tenu de la dimension des parcelles. En outre, ce secteur est relié au réseau d'assainissement collectif. Les rejets ne se font donc pas directement dans le milieu naturel.

Les habitations et bâtiments isolés au sein du périmètre du site Natura 2000. Ces habitations ont été classées en zone Na, à partir du moment où elles se situaient à plus de 100 mètres du DPM, car elles ne constituent pas des espaces remarquables au titre de la loi Littoral. Ce zonage est néanmoins très restrictif, quant aux possibilités d'évolution du bâti :

- La restauration et le changement de destination de bâtiments non en ruines dont l'intérêt architectural ou historique justifie la préservation, sous réserve que les travaux soient réalisés dans les volumes du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur.
- Une seule extension des habitations existantes au-delà de la bande des 100 mètres dans les conditions suivantes :
  - Réalisation en continuité du bâti,
  - Superficie maximale de 30 m<sup>2</sup> de SHON par rapport à la surface de plancher effective à l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 (« Loi Littoral »),
  - La réalisation d'un abri de jardin de 20 m<sup>2</sup> de SHON maximum.

Le camping de Tréompan classé en zone Nt se situe dans le site Natura 2000. Pour autant, étant donné la nature de cet équipement, le site du camping ne compte pas d'habitat ou d'espèce d'intérêt communautaire. Autorisé légalement (par arrêté préfectoral en date du 16 octobre 1984), ce site permet uniquement la poursuite de l'exploitation et l'aménagement limitée des structures existantes, autorisées légalement et conformes à l'arrêté préfectoral, c'est-à-dire les sanitaires, l'accueil, les emplacements pouvant recevoir des tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs... Ainsi, les aménagements ne peuvent être que mineurs, dans un site détaché de toute urbanisation et situé en contact avec un espace naturel littoral remarquable.

En revanche, l'opérateur Natura 2000 (CCPI) précise dans le Document d'Objectif (DOCOB) que les impacts liés à la présence de cette installation sont essentiellement corrélés à la fréquentation des dunes et aux accès à la plage par les campeurs ainsi qu'aux rejets d'eau usés. Aussi, le DOCOB recommande de prévoir un état des lieux des systèmes d'assainissement des eaux usées, afin d'évaluer au mieux les impacts liés à ces rejets. Par ailleurs, il est prévu que le camping soit raccordé au réseau d'assainissement collectif.

En définitive, la zone Nt reprend les limites de la zone 1NAL du POS à l'échelle du camping actuel. Ce classement clarifie les possibilités d'aménagement du camping et permet d'assurer une plus grande protection de la frange littorale de la commune.

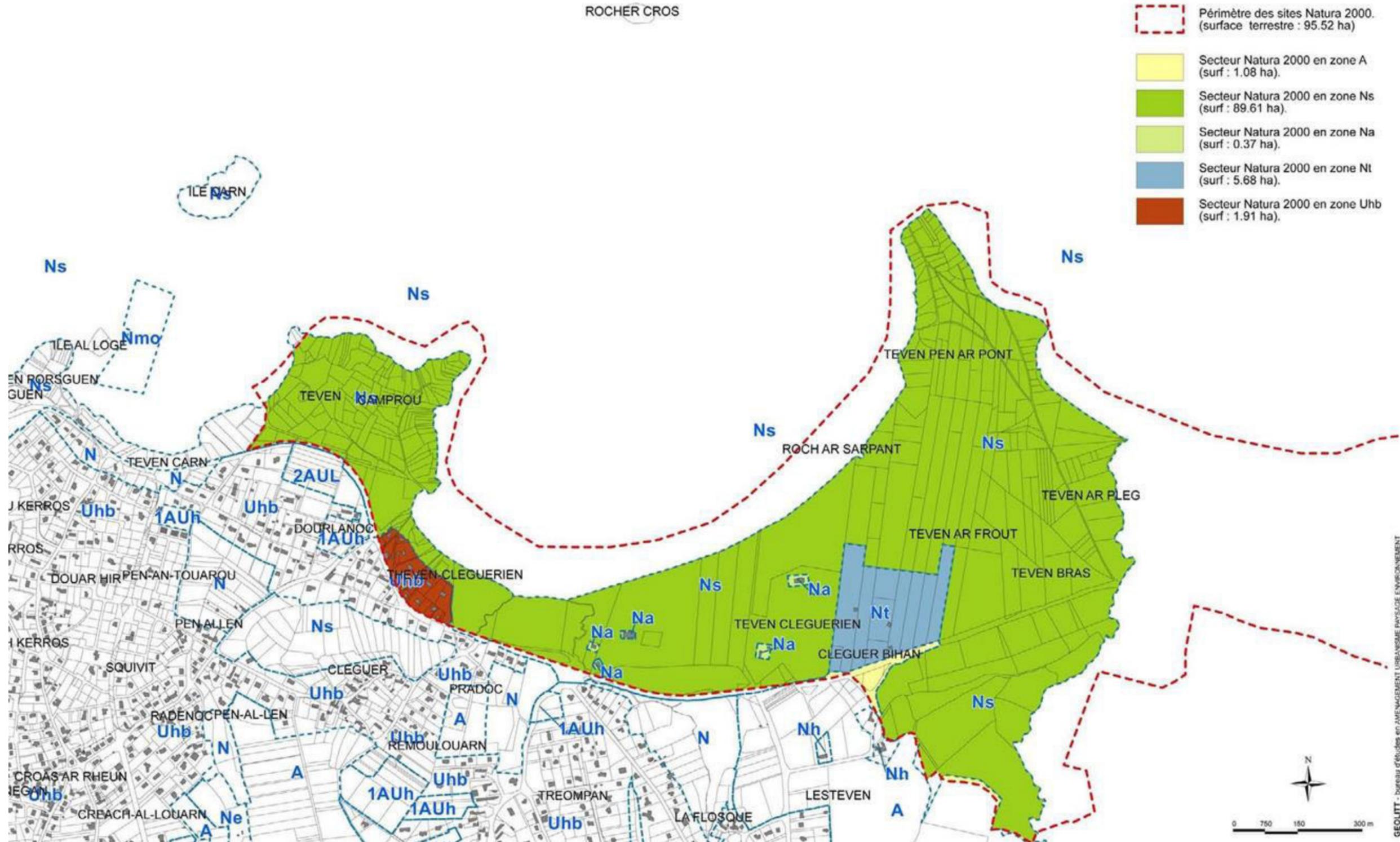
P L O U D A L M E Z E A U

**NATURA 2000**

Révision du Plan Local d'Urbanisme

LEGENDE :

-  Périmètre des sites Natura 2000. (surface terrestre : 95.52 ha)
-  Secteur Natura 2000 en zone A (surf : 1.08 ha).
-  Secteur Natura 2000 en zone Ns (surf : 89.61 ha).
-  Secteur Natura 2000 en zone Na (surf : 0.37 ha).
-  Secteur Natura 2000 en zone Nt (surf : 5.68 ha).
-  Secteur Natura 2000 en zone Uhb (surf : 1.91 ha).



### 3.4. INCIDENCES DU PROJET DE PLU

#### 3.4.1. *Sur les abords immédiats du site*

Les abords immédiats du site Natura 2000 sont composés d'espaces urbains, ainsi que d'espaces naturels (vallées et zones humides) et agricoles.

L'espace urbanisé borde le site sur sa frange sud-est, jusqu'à l'est du lieu-dit de Tréompan. Cette urbanisation est liée au développement de l'agglomération de Portsall, second pôle de développement communal après le centre-bourg de Ploudalmézeau, situé plus en retrait vers l'intérieur des terres. Des installations liées à la fréquentation du massif dunaire de Tréompan se sont également greffés à cette urbanisation.

Les incidences liées à la proximité de cette zone urbanisée à vocation résidentielle, et dans une moindre mesure touristique, porte principalement sur une augmentation du ruissellement des eaux pluviales par l'imperméabilisation du sol et des besoins en traitement des eaux usées.

Néanmoins, le projet de PLU ne prévoit pas d'étendre spatialement l'urbanisation de ce secteur. Seuls quelques espaces se trouvant déjà inclus au sein de l'espace bâti seront densifiés, à hauteur de deux hectares environ (PADD).

De même, les zones humides arrières-littorales situées entre Cléguer et Dourlanoc seront préservées de toute urbanisation.

Enfin, les secteurs situés à l'ouest de Cléguer sont raccordés au réseau d'assainissement collectif. Il est prévu d'étendre le réseau d'assainissement collectif vers l'est au niveau de Tréompan. La mise en place d'un assainissement collectif permet de supprimer les rejets « bruts » directement dans le milieu naturel, améliore de fait la qualité des eaux.

A l'est du lieu-dit de Tréompan, les abords immédiats du site sont composés d'espaces naturels et agricoles. Ici, les incidences sur le site Natura 2000 sont liées aux apports organiques utilisés pour l'amendement des sols. Sur ce point, l'échelle de réflexion dépasse le cadre strictement communal. Les efforts portent à l'échelle du bassin versant.

#### 3.4.2. *Sur l'ensemble du territoire communal*

Conscient de la richesse environnementale qu'elle possède (la commune abrite une partie de l'un des plus grands massifs dunaires de Bretagne nord), la commune de Ploudalmézeau s'est fixé trois grandes orientations pour assurer la pérennité des milieux naturels de son territoire pour les années à venir :

- Contenir le développement de l'urbanisation pour préserver les espaces naturels, littoraux et agricoles ;
- Se donner les moyens de maîtriser le développement de l'urbanisation ;
- Préserver le cadre de vie et la richesse environnementale du territoire communal.

La mise en application de ces grandes orientations à l'échelle de la commune permettra de limiter les pressions sur les milieux naturels et donc sur le site Natura 2000. Le projet de PLU de Ploudalmézeau s'oriente donc résolument vers la protection des milieux naturels.

**La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ploudalmézeau ne présente pas d'incidences négatives sur le massif dunaire de Tréompan, qui est l'un des éléments majeurs du site Natura 2000 « Abers – Côtes des Légendes ».**

**Au contraire, le projet de PLU va permettre de mettre en œuvre des mesures de conservation, qui n'existaient pas dans le précédent document d'urbanisme ou étaient insuffisantes : préservation des vallées et leurs ramifications de toute construction, ainsi que les zones humides limitation des zones d'extension urbaine notamment sur la façade littorale de la commune participation à l'amélioration de la qualité des eaux par la lutte contre les sources de pollution dans les domaines de l'assainissement et de la gestion des eaux pluviales intégration de normes environnementales dans les futures opérations d'urbanisation (écoconstructions, énergies renouvelables, ...)**

**Des mesures compensatoires ne se justifient donc pas.**

## CHAPITRE VII : SURFACES DES ZONES POS/ PLU

Plan d'Occupation des Sols approuvé le 13 novembre 2000, modifié le 14 mai 2004, le 4 février 2005 et le 3 février 2006			Local d'Urbanisme approuvé le 16 février 2012		
Zones	Surface totale (ha)	Surface totale (%)	Zones	Surface totale (ha)	Surface totale (%)
UHb1	11	0,5	Uha	21	0,9
UHb2	75	3,2	Uhb	369,6	15,4
UHb3	216	9,3	Uhb1	0,6	0,0
UHb3a	<1		Ui	24,6	1,0
Uhb'3	<1		Uic	10,2	0,4
Uhb4	23	1,0	Ue	32,3	1,3
Ui	15	0,6	Up	2,8	0,1
Ue	24	1,0			
<b>364</b>		<b>15,7</b>	<b>461,1</b>		<b>19,2</b>
1NAb2a	3	0,1	1AUh	29,9	1,2
1NAb3	69	3,0	1AUL	1,6	0,1
1NAb3a	34	1,5	1AUe	5,9	0,2
1NAb4	21	0,9	2AUh	6,6	0,3
1NAi	4	0,2	2AUL	1,7	0,1
1NAia	4	0,2	2AUe	0,7	0,0
1NAe	1	0,0			
1NAL	16	0,7			
1NALa	<1				
1NAL1	<1				
1NAp	1 et 16 en mer				
2NAb	24	1,0			
2NAba	1	0,0			
2NAb3	17	0,7			
2NAi	17	0,7			
2NAL	<1				
<b>210</b>		<b>9,1</b>	<b>46,4</b>		<b>1,9</b>
NC	1 420	61,3	A	1436,5	59,8
Nca	<1		Ac	17,5	0,7
<b>1 420</b>		<b>61,3</b>	<b>1454,0</b>		<b>60,5</b>
ND	221	9,5	N	282,0	11,7
NDa	5	0,2	NL1	0,4	0,0
NDs	99	4,3	Nt	5,6	0,2
			Ne	2,4	0,1
			Na	0,3	0,0
			Nh	31,7	1,3
			Ns (terre)	118,5	4,9
			Np	17,8	
			Nmo	2,3	
<b>324</b>		<b>14,0</b>	<b>440,9</b>		<b>17,0</b>
<b>TOTAL Z</b>	<b>2 318</b>		<b>TOTAL</b>	<b>2403</b>	

## CHAPITRE VIII : LES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU DE 2012

## 1. LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

### 1.1. LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE ET SON MOTIF

La commune de Ploudalmézeau est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 16 février 2012 en Conseil Municipal et rendu exécutoire depuis le 16 mai 2012.

**Afin de rectifier une erreur matérielle au niveau du zonage du Bourg, la municipalité a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée de son PLU en 2013.**

**Les parcelles concernées sont les parcelles 102, 431, 432, 569 et 568 section AY, situées rue de Brest, au Bourg.** Ces parcelles sont constituées de maisons d'habitation et pour l'une d'entre elles de bureaux. Seule la parcelle 568, située à l'arrière des constructions existantes, est non bâtie.

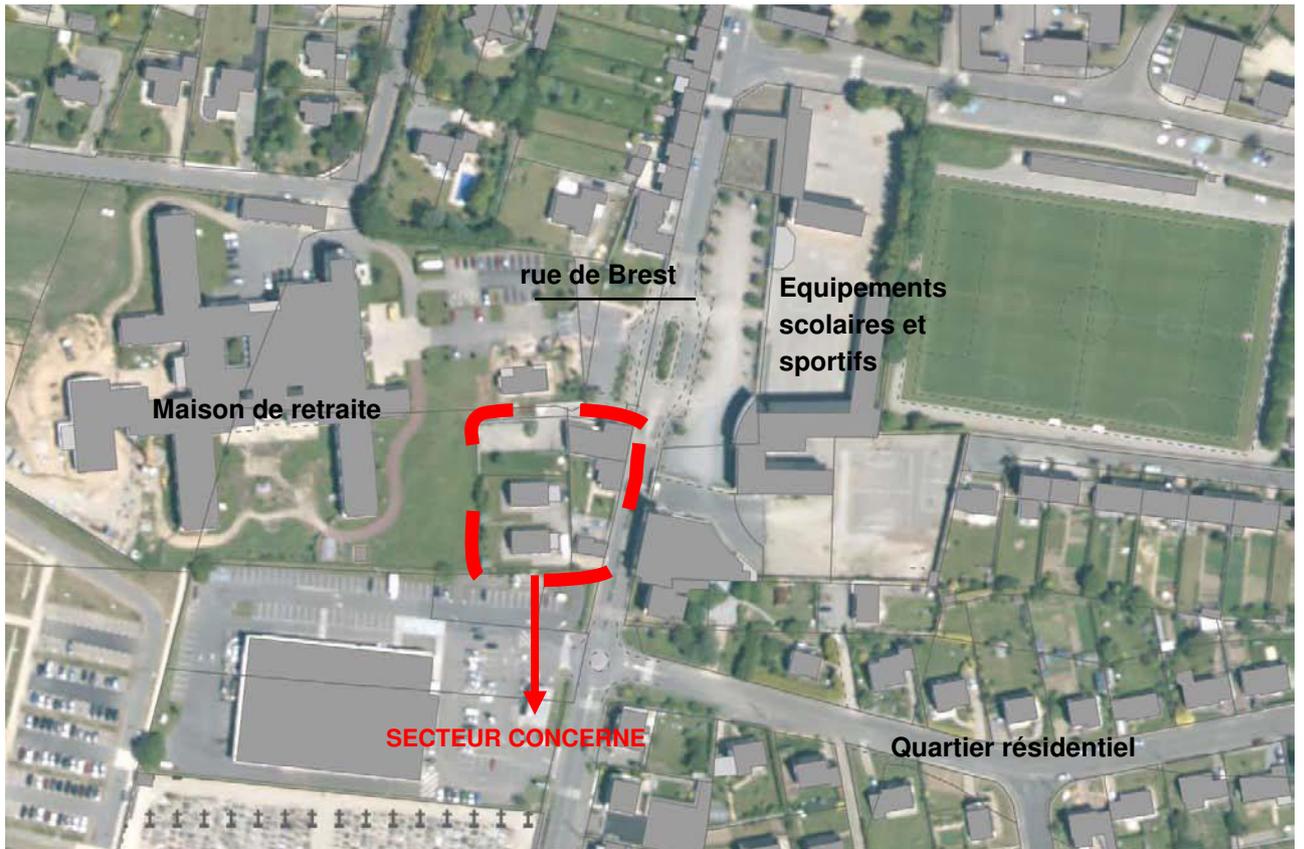
Ces parcelles étaient classées en zone Uhb2 au POS précédent. Lors de l'élaboration du PLU, une erreur de tracé a été commise sur l'emprise de la zone d'équipements située à proximité (maison de retraite) et les parcelles citées ci-dessus ont été englobées à tort dans la zone Ue. D'ailleurs, la carte identifiant la localisation des équipements à l'échelle du Bourg (page 25 du rapport de présentation) ne matérialise pas cette emprise.

L'objectif de la modification simplifiée est de réattribuer un zonage adapté aux parcelles concernées, c'est-à-dire un zonage Uhb, secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat à l'échelle des quartiers résidentiels du Bourg.

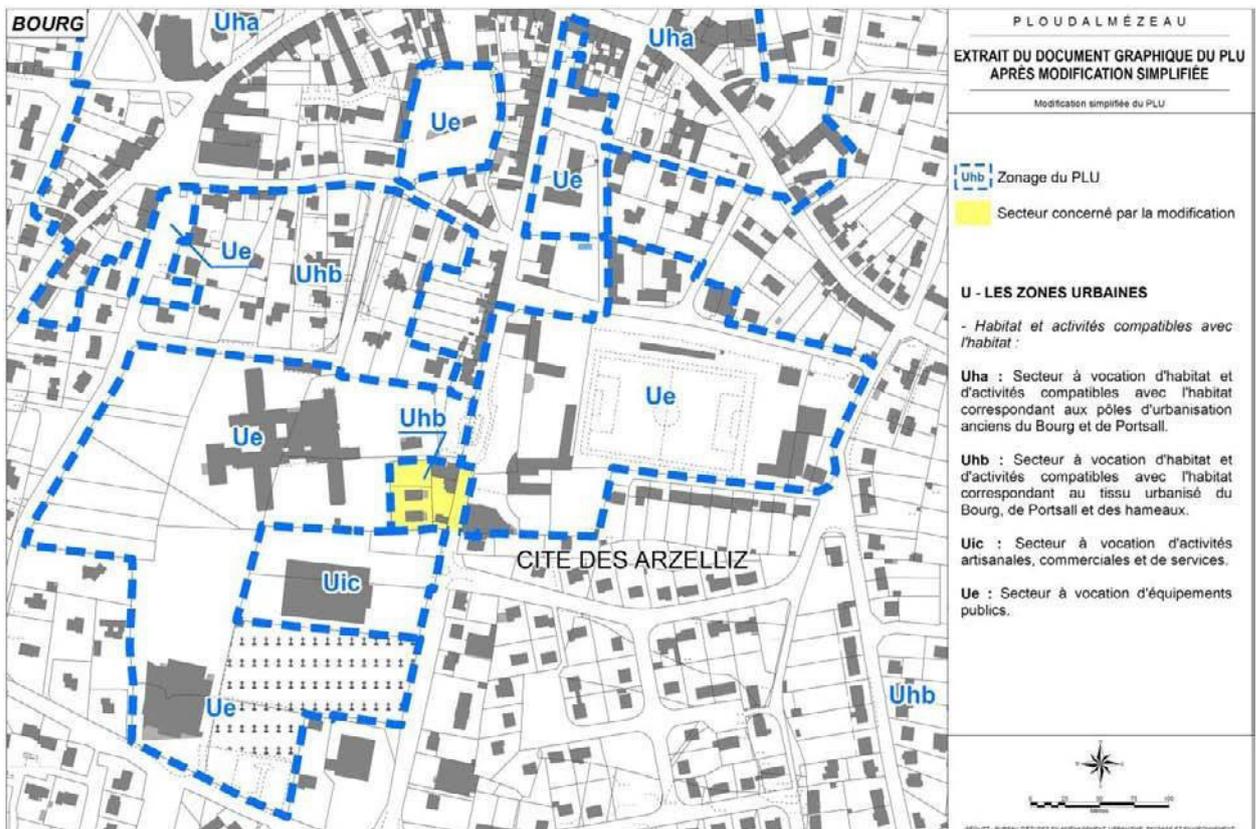
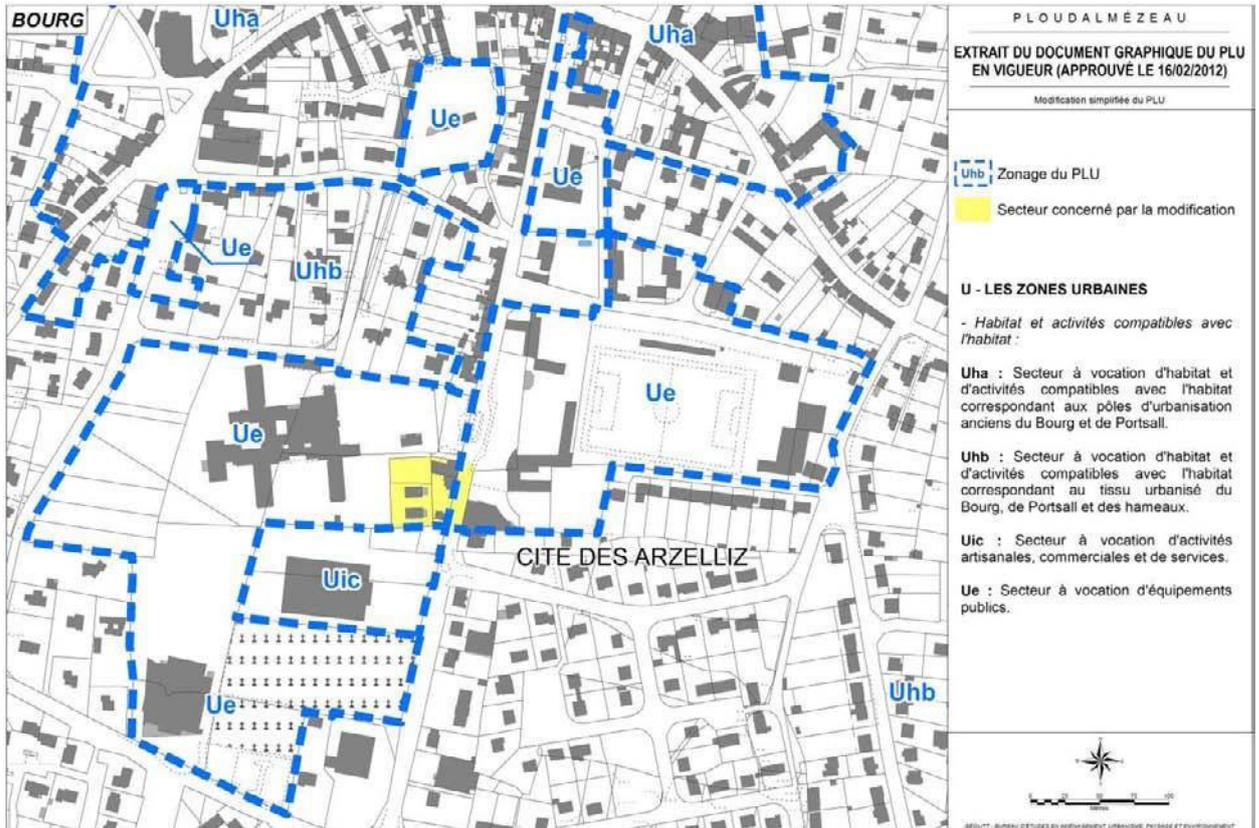
**Dans le dossier PLU, la modification simplifiée a entraîné des modifications au niveau du :**

- **Rapport de présentation : ajout d'un chapitre expliquant la modification simplifiée ;**
- **Règlement graphique : plan de zonage n°2.**

### 1.2. LA PRESENTATION DU SECTEUR CONCERNE



Vue du secteur depuis la rue de Brest (du Sud au Nord)



## 2. LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

### 2.1. LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE ET SON MOTIF

La commune souhaite procéder à une seconde modification simplifiée de son PLU avec 1 objet :

**Le changement d'affectation d'une zone Ue (zone destinée aux constructions et installations correspondant à des équipements publics et/ou d'intérêt collectif) en un zonage Uhb (secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles correspondant au tissu urbanisé du Bourg, de Portsall et des entités urbanisées, qualifiées de hameaux) de manière à permettre la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat social.**

### 2.2. LA PRESENTATION DU SECTEUR CONCERNE

La commune de Ploudalmézeau envisage de changer d'affectation à une zone classée en Ue au PLU en vigueur en une zone Uhb, sur la parcelle n°214, bordant la rue Croas ar Rheun à Portsall. Cette ancienne école publique dont l'emprise appartient à la commune est actuellement classée en Ue. Il s'agit d'une zone destinée aux constructions et installations correspondant à des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

La commune envisage la réalisation d'une opération d'habitat social sur le site, en partenariat, avec Armorique Habitat, maître d'ouvrage du projet.

Le règlement actuel de la zone UE ne permettant pas les constructions ou installations non liées à des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, il convient d'intégrer cette parcelle bâtie dans le zonage Uhb voisin destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

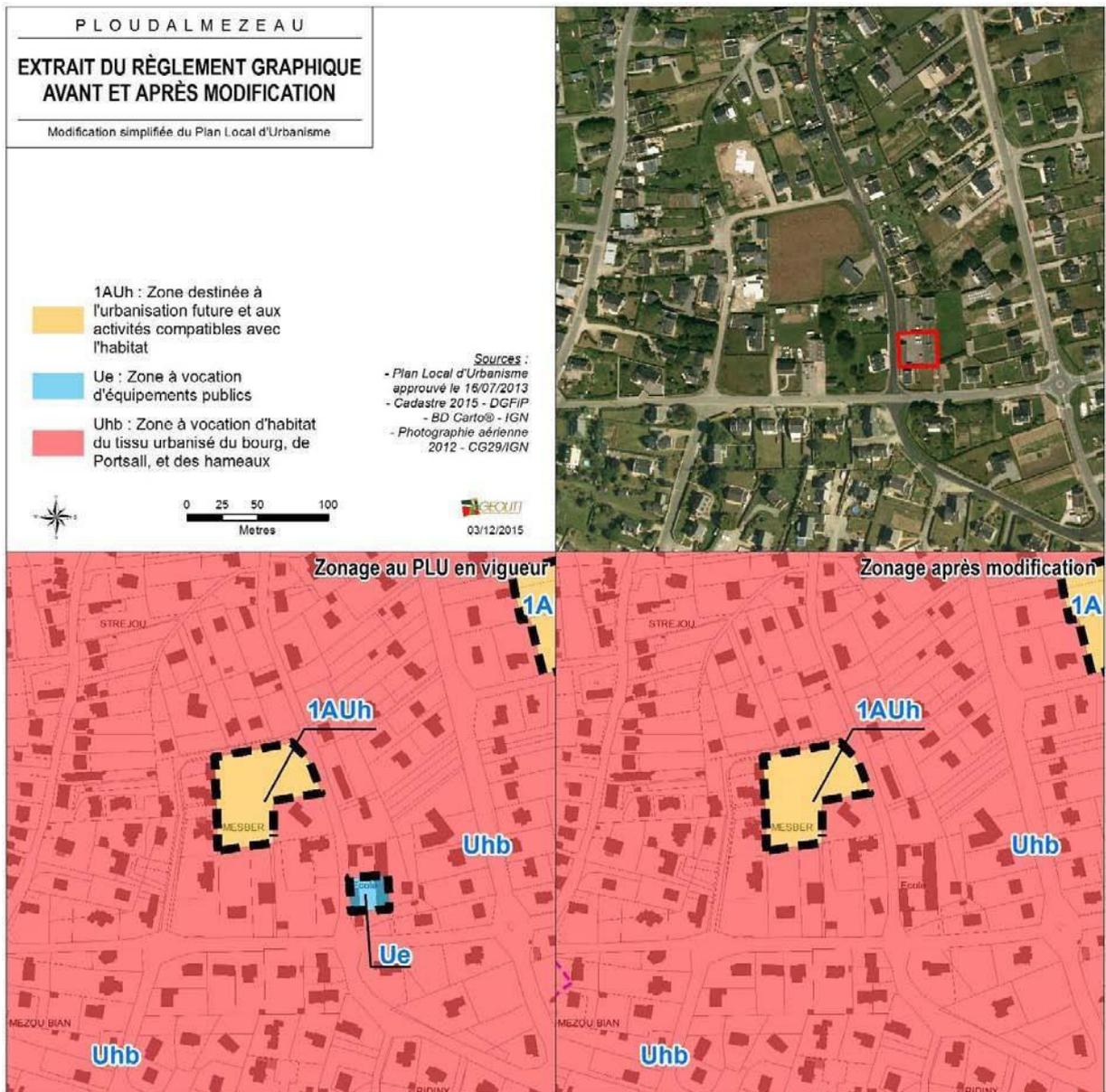


L'évolution du document d'urbanisme dans le secteur de Portsall permettra de diversifier l'offre de logements au travers de la réalisation d'une opération d'habitat social, en lieu et place d'un équipement public aujourd'hui inoccupé.

Cette adaptation s'inscrit ainsi dans une logique de renforcement de la centralité de l'urbanisation de Portsall et d'une diversification de l'habitat sur la commune.

### 2.2. LES INCIDENCES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Extrait du zonage du PLU en vigueur avant la modification simplifiée n°2 et après



## 2.3. LE TABLEAU DES SURFACES

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 février 2012			Modifications simplifiées n°1 et 2		
Zones	Surface totale (ha)	Surface totale (%)	Zones	Surface totale (ha)	Surface totale (%)
Uha	21,0	0,9	Uha	21,0	0,9
Uhb	369,6	15,4	<b>Uhb</b>	<b>370,0</b>	<b>15,4</b>
Uhb1	0,6	0,0	Uhb1	0,6	0,0
Ui	24,6	1,0	Ui	24,6	1,0
Uic	10,2	0,4	Uic	10,2	0,4
Ue	32,3	1,3	<b>Ue</b>	<b>32,0</b>	<b>1,3</b>
Up	2,8	0,1	Up	2,8	0,1
	<b>461,1</b>	<b>19,2</b>		<b>461,2</b>	<b>19,2</b>
1AUh	29,9	1,2	1AUh	29,9	1,2
1AUL	1,6	0,1	1AUL	1,6	0,1
1AUe	5,9	0,2	1AUe	5,9	0,2
2AUh	6,6	0,3	2AUh	6,6	0,3
2AUL	1,7	0,1	2AUL	1,7	0,1
2AUe	0,7	0,0	2AUe	0,7	0,0
	<b>46,4</b>	<b>1,9</b>		<b>46,4</b>	<b>1,9</b>
A	1 436,5	59,8	A	1 436,5	59,8
Ac	17,5	0,7	Ac	17,5	0,7
	<b>1 454,0</b>	<b>60,5</b>		<b>1 454,0</b>	<b>60,5</b>
N	282,0	11,7	N	282,0	11,7
NL1	0,4	0,0	NL1	0,4	0,0
Nt	5,6	0,2	Nt	5,6	0,2
Ne	2,4	0,1	Ne	2,4	0,1
Na	0,3	0,0	Na	0,3	0,0
Nh	31,7	1,3	Nh	31,7	1,3
Ns (terre)	118,5	4,9	Ns (terre)	118,5	4,9
Np	17,8		Np	17,8	
Nmo	2,3		Nmo	2,3	
	<b>440,9</b>	<b>17,0</b>		<b>440,9</b>	<b>17,0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2403</b>		<b>TOTAL</b>	<b>2403</b>	

Pour la modification simplifiée n°2 du PLU, bien que le changement d'affectation de la zone Ue en Uhb entraîne une modification de zonage, celle-ci ne conduit pas à une modification du tableau des surfaces dans la mesure où la surface impactée (emprise foncière de 658 m<sup>2</sup>) n'est pas suffisante pour faire évoluer le tableau.

### 3. LA MODIFICATION N°1

#### 3.1. LE PROJET DE MODIFICATION N°1 ET SES MOTIFS

L'objectif de cette procédure, précisé dans l'arrêté du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise en date du 25/10/2018, est d'adapter le PLU en vigueur. Les objets ont évolué depuis l'arrêté du Président afin de tenir compte de l'évolution des projets et des études réalisées dans le cadre de la modification ; dès lors seuls les 4 points suivants sont maintenus (et leurs justifications dans le rapport de présentation du PLU) :

- Reclasser un petit secteur actuellement en zone Uhb (à vocation d'habitat et d'activités compatibles), situé le long du chemin rural n°24A dit de Kerguscat en zone Uic (à vocation d'activités artisanales, commerciales et de services), afin de faciliter le développement des activités commerciales de l'hypermarché existant (notamment pour l'extension du parking) ;
- Créer un Emplacement Réservé (ER), au bénéfice de la commune, sur une friche urbaine située à l'intersection des rues Ollivier PELLAN et Mgr RAOUL, afin de mettre en œuvre une opération d'aménagement permettant à la fois de réaliser du renouvellement urbain et un programme d'habitat mixte comprenant du logement locatif social ;
- Supprimer l'Emplacement Réservé n°1 (ER1) situé dans le secteur de Kerdéniel à Portsall, initialement prévu pour la réalisation d'une aire de stationnement au bénéfice de la commune, qui n'apparaît plus nécessaire étant donné l'existence de 2 aires de stationnement récentes en face de cet ER1 au niveau du cimetière ;
- Adapter le règlement écrit sur différents points qui posent problème lors de l'instruction des projets dont notamment l'augmentation de 0,50 m des hauteurs des toits plats en zone Uh, le passage d'un recul d'implantation des constructions par rapport aux voies de 0-10 m à 0-15 m en zone Uh, l'autorisation des plaques de béton, de moins de 40 cm de hauteur, en soubassement des clôtures bois/PVC... afin de faciliter la réalisation des projets de construction ou d'aménagement.

#### 3.2. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS ENVISAGEES

Dans le cas de la présente modification (pas de changement au niveau du PADD et des Annexes), le dossier ne comprend donc que les éléments qui ont été modifiés ou ajoutés par rapport au dossier du PLU en vigueur, à savoir :

- Règlement graphique,
- Règlement écrit,
- Orientations d'Aménagement (suite à l'enquête publique),
- Rapport de présentation.

##### *3.2.1 Le reclassement d'un secteur Uhb en secteur Uic à Kerguscat*

Il s'agit de reclasser un petit secteur actuellement en zone Uhb (à vocation d'habitat et d'activités compatibles), situé le long du Chemin Rural n°24A dit de Kerguscat en zone Uic (à vocation d'activités artisanales, commerciales et

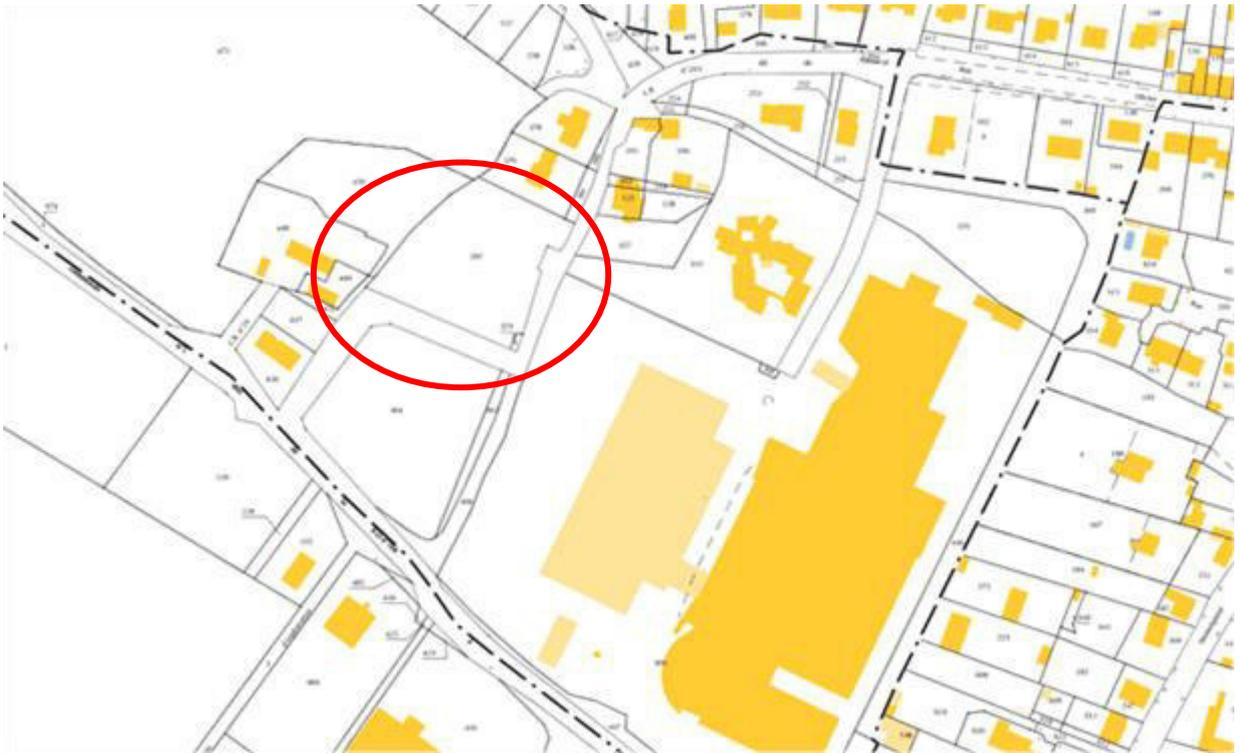
de services) afin de faciliter le développement des activités commerciales de l'hypermarché existant (notamment pour l'extension du parking).

Le secteur à reclasser en Uic représente un peu plus de 3200 m<sup>2</sup> et se compose d'un ensemble de bâtiments correspondant à une maison d'habitation et d'anciens bâtiments agricoles (aujourd'hui démolis) et d'un tronçon du CR 24A. Cet ensemble est aujourd'hui vacant et constitue une emprise intéressante pour le développement commercial voisin. En effet, la parcelle se situe face au parking de l'hypermarché, avec deux de ses limites parcellaires collées à la route ce qui induit des nuisances liées au trafic et une occupation peu compatible avec l'habitat. Dès lors le reclassement pour de l'activité semble se justifier.

Ce projet est cohérent avec le PADD de la commune de Ploudalmézeau qui prévoit de « permettre le maintien et/ou le développement des activités industrielles, artisanales et commerciales et de services, principales activités génératrices d'emplois locaux, en : leur permettant d'évoluer dans leur emprise actuelle et en prévoyant des extensions sur certains espaces ».

**Extrait du PLU en vigueur du secteur Uhc et la zone Uic visée**



**Extrait du cadastre en vigueur et la zone Uic visée**

Afin de protéger les habitations des potentielles nuisances, des talus plantés sont aménagés entre la parcelle ZE397 et les habitations aux alentours. De même, le talus existant entre l'hypermarché et le foyer d'hébergement de Kerguscat fait l'objet d'une protection en tant qu'espace boisé classé. Enfin, la parcelle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### 3.2.2. L'évolution des Emplacements Réservés (ER)

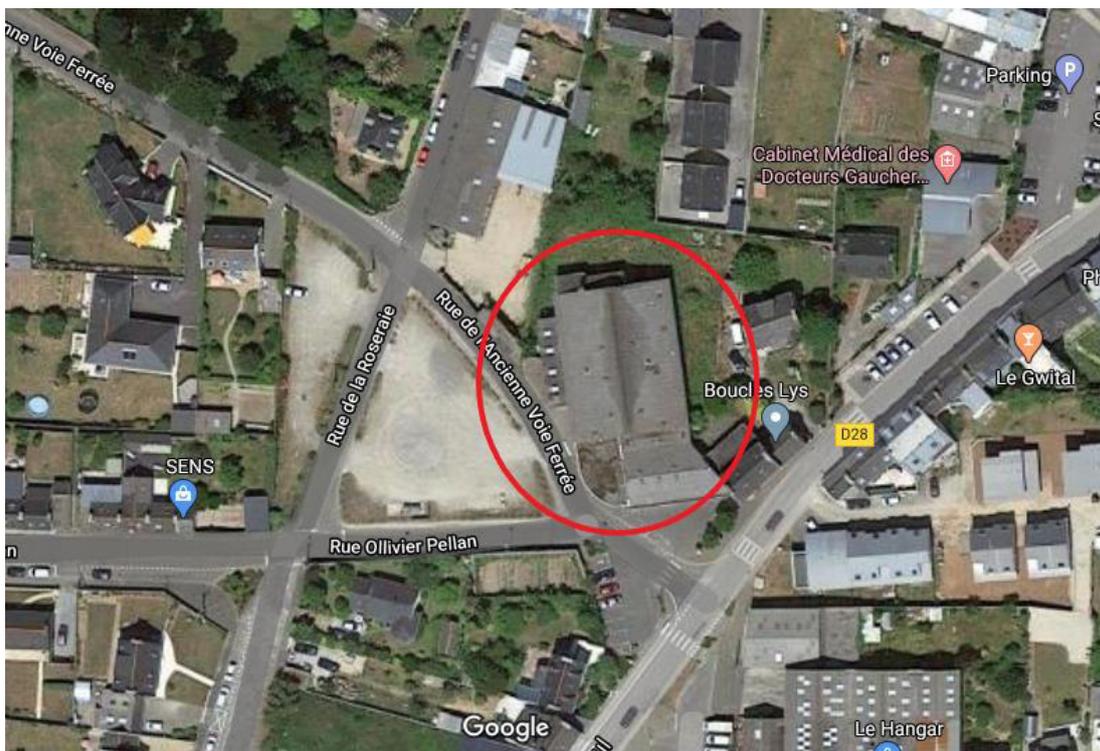
#### a) **La création d'un Emplacement Réservé à l'intersection des rues Olivier PELLAN et Mgr RAOUL**

Les emplacements réservés sont susceptibles d'être délimités par les PLU en application de l'article L.151-41 du CU. Ils sont réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques ou **en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.**

C'est dans ce dernier objectif, afin de mettre en œuvre une opération d'aménagement permettant à la fois de réaliser du renouvellement urbain et un programme d'habitat mixte comprenant au moins 20% de la surface de plancher en logement locatif social, qu'il est prévu de créer un Emplacement Réservé, au bénéfice de la commune, sur une friche urbaine située à l'intersection des rues Olivier PELLAN et Mgr RAOUL (parcelle AY228). Cette parcelle, située en centre-bourg, abrite une ancienne discothèque qui n'est plus en activité.



Cet emplacement réservé est destiné à la création de nouveaux logements sociaux. Cet emplacement réservé est idéalement situé, car il se trouve dans une zone urbaine, et son implantation se situe dans le périmètre du plan d'assainissement collectif des eaux usées. Avec une densité de 15 logements/ha, cet emplacement réservé permettra d'accueillir au minimum 3 logements.



**b) La suppression d'un Emplacement Réservé à Kerdéniel**

La procédure de modification vise à supprimer l'Emplacement Réservé n°1 (ER1) situé dans le secteur de Kerdéniel à Portsall, initialement prévu pour la réalisation d'une aire de stationnement au bénéfice de la commune, qui n'apparaît plus nécessaire étant donné l'existence de deux aires de stationnement récentes en face de cet ER1 (parcelles YA132, YA133, YA134 et YA135) et au niveau du cimetière.

***Extrait du PLU en vigueur et localisation du secteur objet de la modification***

Cet emplacement réservé avait pour but la création d'une aire de stationnement, afin de faire face à l'afflux de personnes pendant les fêtes estivales. Cependant, la présence de près de 300 places de parking à proximité, ainsi que le projet de réalisation d'un parking près du presbytère, répondent à la demande.

Afin d'assurer une gestion économe de l'espace et assurer la sécurité de la desserte de la zone, ces parcelles font l'objet d'une Orientation d'Aménagement.

### 3.2.3. L'adaptation du règlement écrit

L'adaptation du règlement écrit sur différents points qui posent problème lors de l'instruction des projets semble nécessaire.

**La hauteur maximale des constructions en zone Uh** ne permet pas à un certain nombre de constructeurs de réaliser leur projet. En effet la hauteur maximale des habitations à toit plat est limitée à 6 mètres en secteur Uh<sub>b</sub>. Or la réalisation d'une pente minimale obligatoire sur les toits plats, dont l'acrotère permet de cacher la charpente en pente, nécessite une hauteur supérieure à 6 m. Il s'agit donc d'augmenter de 0,50 m les hauteurs des toits plats dans ces zones afin de ne pas bloquer des projets de constructions dont la forme permet une mixité urbaine et une densification comme cela est inscrit dans le PADD. Cette forme urbaine permet également de répondre à des exigences de constructions économes en énergie.

**Sur l'implantation des constructions en limite de voies**, le PLU en vigueur prévoit en secteurs Uh<sub>b</sub> et Uh<sub>b</sub>1, que les constructions doivent être édifiées entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques ou privées. La modification permettra de passer ce recul initialement entre 0 et 10 mètres à un recul entre 0 et 15 mètres afin de permettre l'urbanisation en fond de parcelle en zone Uh<sub>b</sub>.

En effet, la nécessité de densifier induit de mettre en place des règles adaptées. Le recul à 15 m permet de construire une maison en fond de parcelle lorsque la largeur notamment de la parcelle ne permet pas la réalisation d'un accès au fond de la parcelle.

**Enfin le PLU en vigueur interdit les plaques de béton en tant que clôture.** Or la commune souhaite tenir compte des nouveaux procédés de clôture en autorisant les plaques de béton, de moins de 40 cm de hauteur, en soubassement des clôtures bois/PVC etc...

## 3.3. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES SITES NATURA 2000

La modification du PLU n'aura que peu d'impact sur l'environnement et n'aura pas d'incidences sur la préservation du site Natura 2000.

### 3.3.1. Sur l'environnement naturel

La modification ne concerne que des secteurs urbanisés classés en U.

La modification vise à faire évoluer le règlement écrit et graphique de certaines zones U pour une plus grande cohérence tenant compte de l'état actuel des sites.

Dès lors, compte tenu du caractère urbanisé reconnu dans le PLU en vigueur des secteurs concernés par la modification, l'impact de la modification sur l'environnement est limité.

En matière de protections, la commune de Ploudalmézeau est concernée par :

- Site Natura 2000 « Abers – Côtes des Légendes »,
- ZNIEFF de Fourn Cros,
- ZNIEFF des îles et îlots des Abers Wrac'h et Benoît.

Toutefois, les terrains objets de la modification sont situés en dehors des périmètres de protection des espaces naturels précités.

L'impact paysager de la modification sera également limité du fait d'un classement en U déjà en place des zones visées par la modification et de la proximité de zones bâties. La modification permet au contraire une plus grande cohérence dans l'aménagement en reclassant une parcelle bâtie vacante vers de l'activité et non plus de l'habitat compte tenu de la zone commerciale dans laquelle elle s'insère. De plus, le projet de mise en place d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une opération d'aménagement permettant à la fois de réaliser du renouvellement urbain et un programme d'habitat mixte comprenant du logement locatif social, et ce à la place d'une activité à l'abandon, ce qui répond à de multiples enjeux ; enjeux d'économie du foncier par le renouvellement urbain, enjeu paysager par la reconversion d'un site à l'abandon, enjeu social et économique en faisant vivre un îlot avec l'accueil de nouveaux ménages en plein centre et comprenant du logement locatif social.

### *3.3.2. Sur la gestion des eaux pluviales et usées*

La commune bénéficie d'un schéma directeur des eaux pluviales et d'un zonage, réalisés en novembre 2018 par DCI. La gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est privilégiée.

Un zonage d'assainissement a été réalisé par DCI en 2011 sur la base du zonage du PLU en vigueur. Les zones concernées par la modification (notamment les secteurs avec emplacements réservés et celui à reclasser en Uic) se localisent au sein du zonage d'assainissement collectif.

### *3.3.3. Sur l'agriculture*

La modification n'a pas d'impact sur l'agriculture. En effet les zones concernées n'ont pas de vocation agricole, elles se situent au sein de la zone urbaine.

## 3.4. COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

### *3.4.1. Compatibilité avec la loi Littoral*

#### **En matière d'espaces proches du rivage**

Le PLU de Ploudalmézeau donne une définition et une localisation des espaces proches du rivage.

**Etant donné la configuration du territoire communal, l'agglomération de Portsall est presque intégralement dans les espaces proches du rivage et l'agglomération du bourg en est exclue.**

**Extrait de la carte d'application de la loi littoral au PLU approuvé le 09/02/2010**



L'article L.121-13 du code de l'urbanisme précise la règle :

« *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L.321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.* »

La modification, n'a pas pour objet de définir de nouvelles zones constructibles mais la suppression de l'ER prévu initialement pour du stationnement permet désormais la réalisation de projets d'habitat. Toutefois, la parcelle concernée se situe au sein d'une zone U bâtie dont les règles d'urbanisation sont identiques aux parcelles alentours. Dès lors, en l'absence d'extension d'urbanisation, la modification n'est pas concernée par ce texte.

**En matière d'espaces remarquables**

L'article L.121-24 du code de l'urbanisme précise :

« *Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.* »

La procédure de modification ne concerne aucun site en espace remarquable; dès lors la modification n'est pas concernée par cet article.

**En matière de bande des 100 m**

Rappelons l'article du code de l'urbanisme en matière de bande des 100 m (article L.121-16 du CU) :

« *En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.* »

Un seul secteur objet de la modification se situe à moins de 100 m du rivage. Il s'agit du secteur concerné par la suppression de l'ER prévu pour du stationnement.

Toutefois, ce secteur se situe au sein d'un espace urbanisé, donc non concerné par le présent article.

### *3.4.2. Compatibilité avec le SCoT du pays de Brest*

La commune de Ploudalmézeau est comprise dans le périmètre du Schéma de COhérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brest, approuvé le 19 décembre 2018.

Le Plan Local d'Urbanisme de Ploudalmézeau approuvé en 2012 avait justifié de sa compatibilité avec les grands objectifs inscrits dans le PADD du précédent SCOT (document approuvé en 2011).

Le Document d'Orientations (DOG) du SCoT définit les modalités d'application des principes et des objectifs de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement des communes du Pays de Brest.

Le projet d'aménagement devra donc être compatible avec ce document.

**Le SCoT approuvé en 2018 a pour objectif de dynamiser les centralités par la production de logements et la reconquête du parc vacant. Il s'agit de considérer le renouvellement urbain comme mode de développement prioritaire.**

→ La mise en place de l'emplacement réservé pour la réalisation d'un projet d'habitat mixte répond à ces objectifs de dynamique des centres anciens, de limitation des déplacements (objectifs également du SCOT) et d'économie du foncier. Par ailleurs, les modifications qui seront apportées au règlement écrit ont pour objectif de permettre la mise en œuvre de la densification et du renouvellement urbain.

**Le SCoT approuvé en 2018 a également pour objectif la mutualisation et la rationalisation des stationnements.**

→ La suppression de l'emplacement réservé pour du stationnement se justifie donc du fait de l'existence de stationnement à proximité et en nombre suffisant.

### *3.4.3. Compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise*

Le PLH 2018-2023 approuvé le 27/06/2018 fixe plusieurs objectifs afin d'**assurer une bonne adéquation offre/demande de logement social, tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif.**

**Il s'agit en effet de produire une offre de logements diversifiée et équilibrée, dans un souci de mixité sociale.**

**Dès lors sur la commune de Ploudalmézeau, pôle relais du SCoT, un ratio de la part de logements sociaux dans le parc de résidences principales a été mis en place ; il est de 4% aujourd'hui et il convient de l'augmenter progressivement pour atteindre les 7% d'ici 2035. Un objectif de production de 35 logements sociaux est fixé pour Ploudalmézeau sur la durée du PLH.**

→ La commune de Ploudalmézeau, en définissant un emplacement réservé pour la réalisation d'une opération mixte en centre-ville répond donc à ces objectifs.

#### *3.4.4. Compatibilité avec le SAGE du Bas Léon*

La commune de Ploudalmézeau est comprise dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bas Léon, approuvé par arrêté préfectoral signé par le Préfet du Finistère à l'issue de la réunion de la CLE, le 15 juin 2010.

**Les enjeux définis dans le SAGE du Bas-Léon sont la reconquête de la qualité des eaux (toutes masses confondues) et l'atteinte du bon état.**

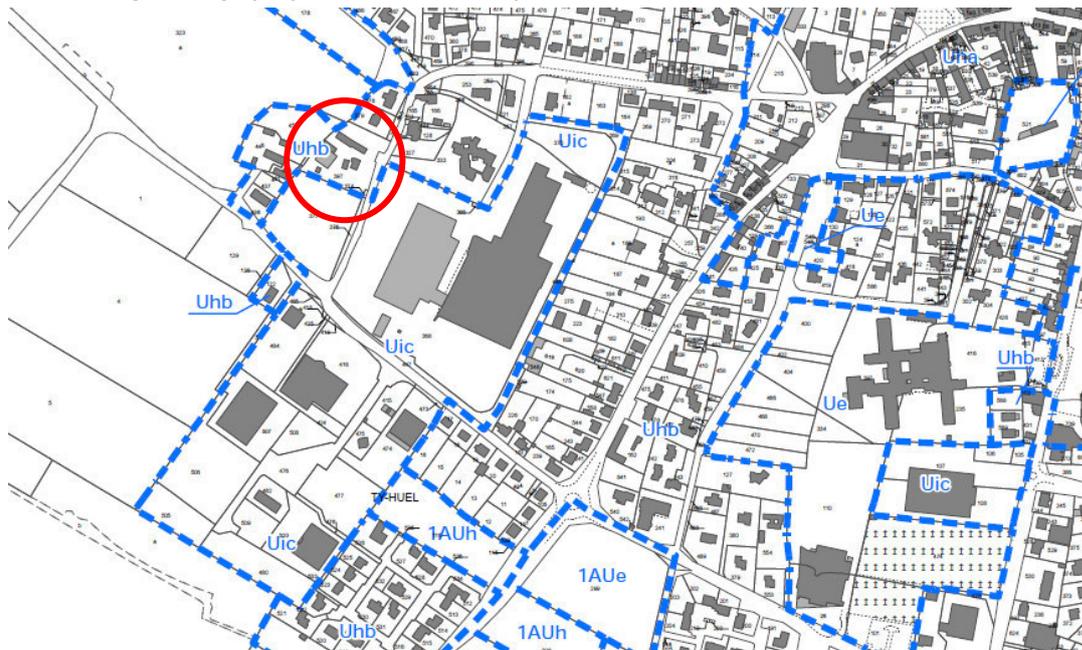
➔ La modification du PLU n'aura pas d'impacts sur la qualité de l'eau avec une prise en compte des zonages d'assainissement pour l'aménagement des secteurs.

### 3.5. LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU

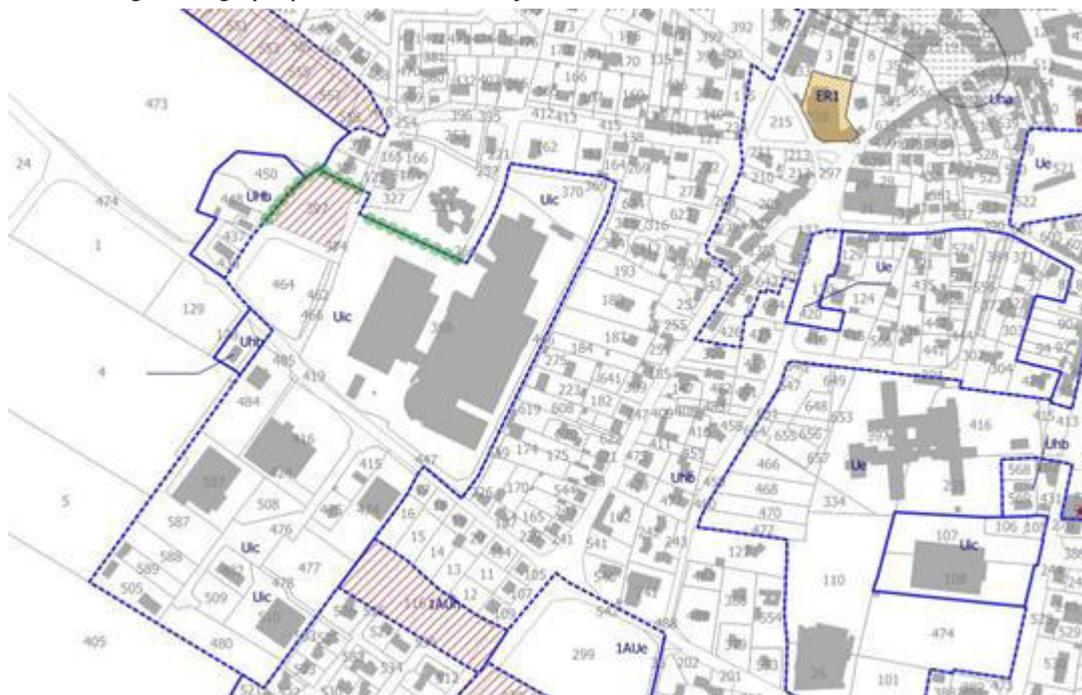
#### 3.5.1. Un règlement graphique (zonage) adapté

##### **Le reclassement d'un petit secteur actuellement en zone Uhb en zone Uic**

*Extrait du règlement graphique du PLU avant modification*

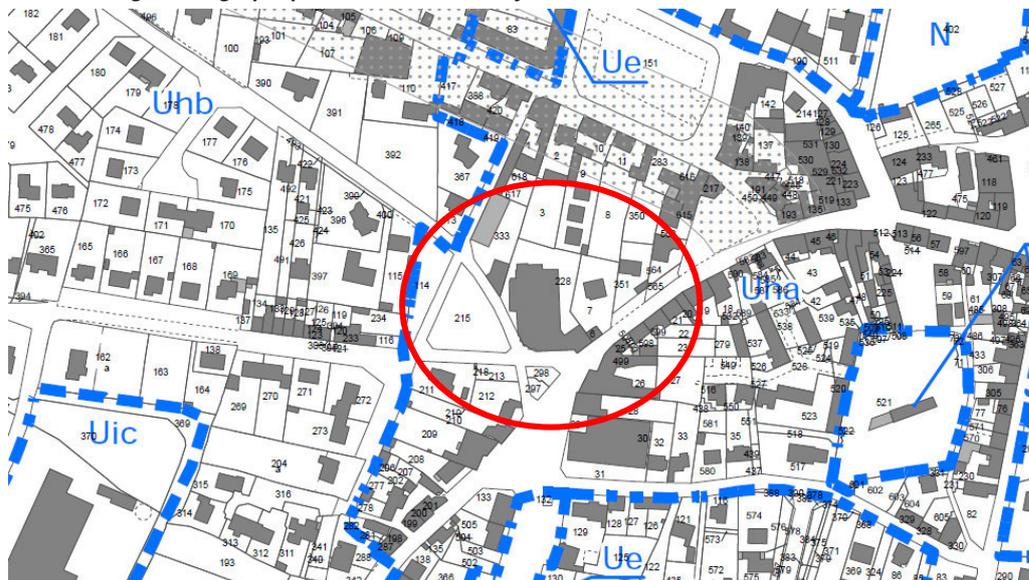


*Extrait du règlement graphique du PLU avant modification*



**La création d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement permettant à la fois de réaliser du renouvellement urbain et un programme d'habitat mixte comprenant au moins 20% de la surface de plancher en logement locatif social**

**Extrait du règlement graphique du PLU avant modification**

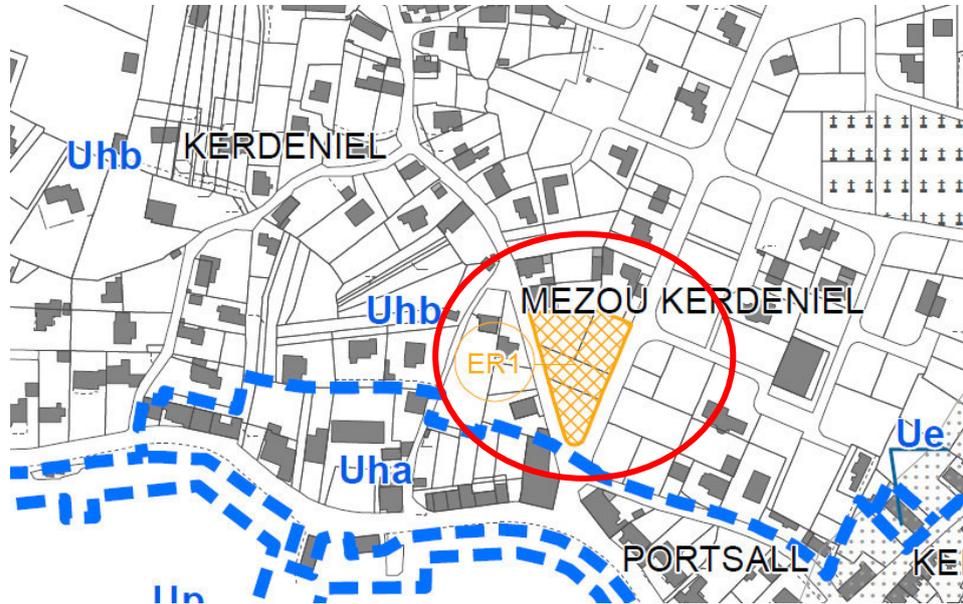


**Extrait du règlement graphique du PLU après modification n°1**

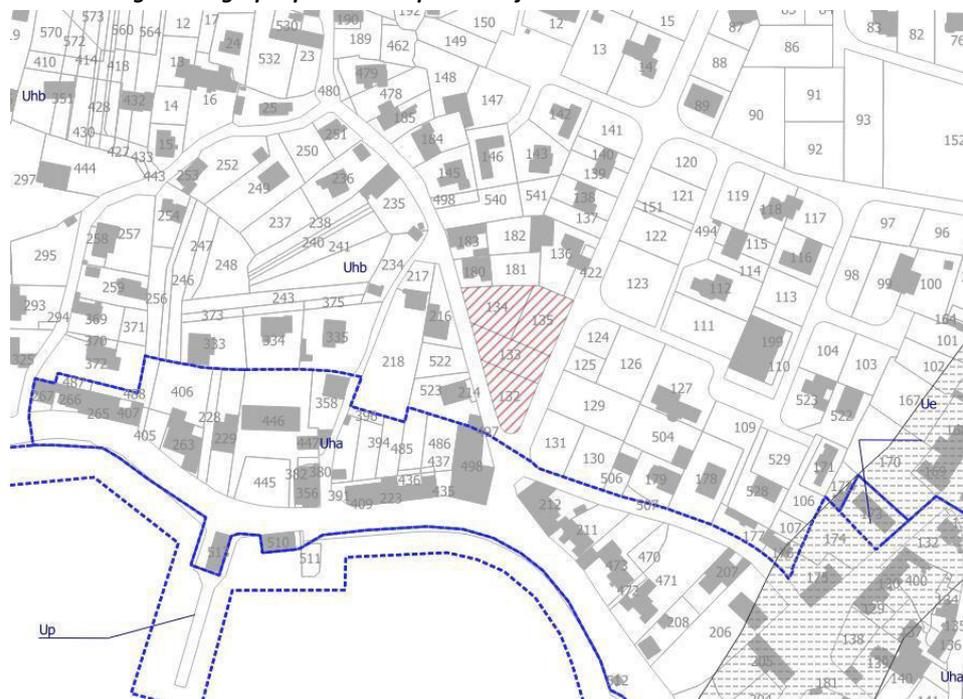


**La suppression de l'Emplacement Réservé n°1 (ER1) situé dans le secteur de Kerdéniel à Portsall, initialement prévu pour la réalisation d'une aire de stationnement au bénéfice de la commune, qui n'apparaît plus nécessaire**

*Extrait du règlement graphique du PLU avant modification*



*Extrait du règlement graphique du PLU après modification n°1*



### 3.5.2. Un règlement écrit modifié

#### **La modification de l'article Uh6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises**

##### ***Extrait du règlement écrit du PLU avant modification***

###### **1) Pour les zones Uha, Uhb et Uhb1**

En cas de parcelles permettant l'implantation de plusieurs rangées de constructions, les règles ci-dessous ne s'appliquent que sur la construction ou la rangée de constructions la plus proche de la voie.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessous.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.

###### **2) En secteur Uha, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU\***, les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur des voies ou emprises publiques ou privées.

Lorsque la construction nouvelle est susceptible de porter atteinte à l'environnement urbain (alignement existant, ...), une implantation entre 0 et 5 mètres peut être autorisée sous réserve que la continuité à l'alignement des voies ou places publiques ou privées soit matérialisée par un mur d'au moins 1,5 m, ou un muret surmonté d'une grille, ou un bâtiment d'une hauteur s'harmonisant avec l'environnement urbain immédiat.

###### **3) En secteurs Uhb et Uhb1, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU\***, les constructions doivent être édifiées entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques ou privées.

Lorsque les constructions sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement urbain (alignement existant, ...), une implantation différente sera imposée, en vue de respecter l'implantation des constructions déjà existantes.

##### ***Extrait du règlement écrit du PLU après modification***

###### **1) Pour les zones Uha, Uhb et Uhb1**

En cas de parcelles permettant l'implantation de plusieurs rangées de constructions, les règles ci-dessous ne s'appliquent que sur la construction ou la rangée de constructions la plus proche de la voie.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessous.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.

###### **2) En secteur Uha, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU\***, les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur des voies ou emprises publiques ou privées.

Lorsque la construction nouvelle est susceptible de porter atteinte à l'environnement urbain (alignement existant,

...), une implantation entre 0 et 5 mètres peut être autorisée sous réserve que la continuité à l'alignement des voies ou places publiques ou privées soit matérialisée par un mur d'au moins 1,50 m, ou un muret surmonté d'une grille, ou un bâtiment d'une hauteur s'harmonisant avec l'environnement urbain immédiat.

**3) En secteurs Uhb et Uhb1, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU\***, les constructions doivent être édifiées **entre 0 et 15 mètres** par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques ou privées. Lorsque les constructions sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement urbain (alignement existant, ...), une implantation différente sera imposée, en vue de respecter l'implantation des constructions déjà existantes.

### La modification de l'article Uh10 : hauteur maximale des constructions

#### *Extrait du règlement écrit du PLU avant modification*

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des remblais ou des déblais, jusqu'au point le plus haut de la construction, ne peut excéder :

Zones	Toitures à 2 pentes minimum (pente = ou > à 30°)	Autres toitures (toiture- terrasse, mono-pente, ...)
<b>Uha</b>	14 mètres	10 mètres
<b>Uhb-Uhb1</b>	8 mètres	<b>6 mètres</b>

#### *Extrait du règlement écrit du PLU après modification*

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des remblais ou des déblais, jusqu'au point le plus haut de la construction, ne peut excéder :

Zones	Toitures à 2 pentes minimum (pente = ou > à 30°)	Autres toitures (toiture- terrasse, mono-pente, ...)
<b>Uha</b>	14 mètres	10 mètres
<b>Uhb-Uhb1</b>	8 mètres	<b>6,50 mètres</b>

### La modification des articles Uh11 et 1AUh11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

#### *Extrait du règlement écrit du PLU avant modification*

#### **1) Pour les zones Uha, Uhb et Uhb1 et pour tous types de clôtures :**

Sont interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton,
- les matériaux de fortune (toile ondulée, amiante ciment, etc...).

Les murs, murets, haies, talus existants de qualité devront être conservés.

**Extrait du règlement écrit du PLU après modification**

**1) Pour les zones Uha, Uhb et Uhb1 et pour tous types de clôtures :**

Sont interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits.
- les plaques de béton de plus de 40 cm de hauteur et n'étant pas en soubassement d'une clôture (type bois, PVC...),
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...).

Les murs, murets, haies, talus existants de qualité devront être conservés.

*3.5.3. Un document d'Orientation d'Aménagement complété*

Aux 28 secteurs 1AUh bénéficiant d'OA, 2 secteurs supplémentaires classés en Uic et Uhb bénéficient désormais également d'indications d'aménagement dans le cadre d'une OA propre à chaque secteur.

L'indication selon laquelle une Orientation d'Aménagement s'applique au secteur a été figurée sur le règlement graphique sur les 2 nouveaux secteurs bénéficiant d'une OA mais également pour les 28 autres secteurs 1AUh.

**L'orientation d'Aménagement pour le nouveau secteur constructible à vocation d'habitat de Kerdéniel à Portsall**

**Extrait du document d'Orientation d'Aménagement du PLU après modification n°1**

**Etat actuel de la zone**



**Superficie :** 1907 m<sup>2</sup> (hors voies)

Densité et programme de logements

- Réalisation d'au moins 3 logements

**Accès, voiries et cheminements**

- Un accès unique possible au niveau de la rue du Béarn en dehors de la partie proche du giratoire au Sud (sécurité),
- Plusieurs accès directs possible au niveau de la rue de Kerdéniel en dehors de la partie proche du giratoire (sécurité)

**Trame végétale**

→ Conserver dans la mesure du possible les éléments bocagers présents sur le site

**L'orientation d'Aménagement pour le nouveau secteur constructible à vocation d'activité de Keruscat**

*Extrait du document d'Orientation d'Aménagement du PLU après modification n°1*

*Etat actuel de la zone*



**Superficie : 3252 m<sup>2</sup> (hors voies)**

**Densité et programme**

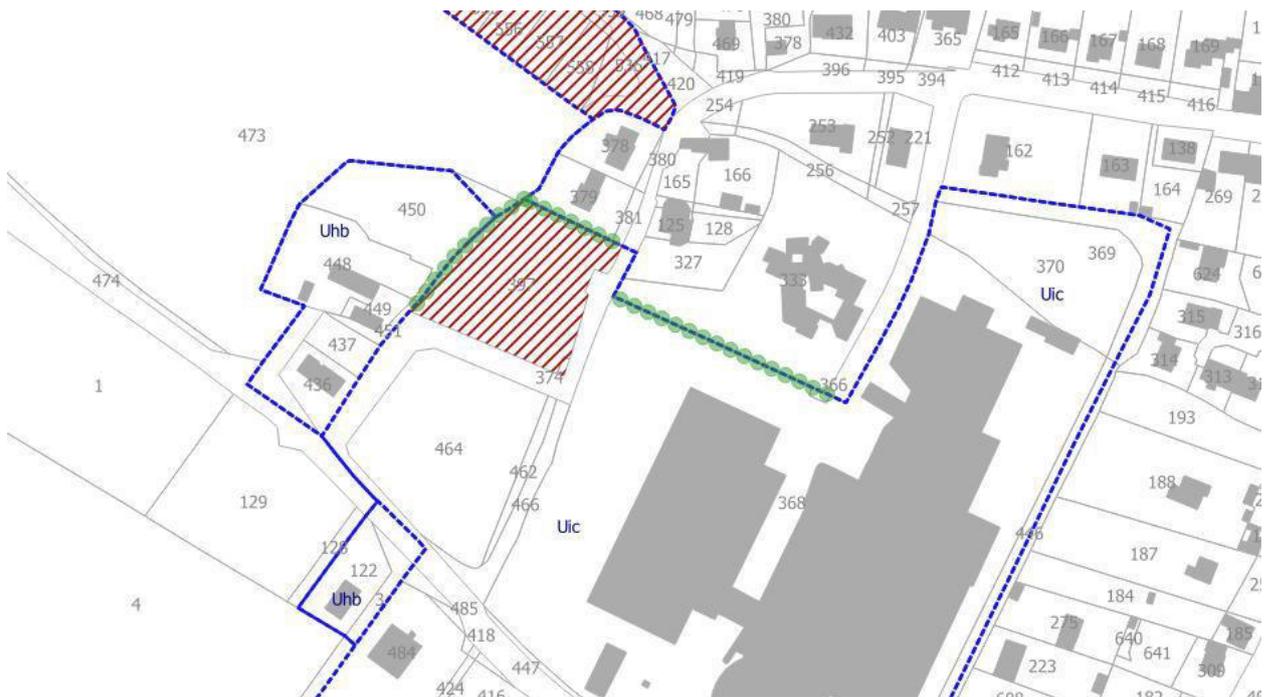
- Réalisation d'un aménagement en lien avec l'activité économique de l'hypermarché existant (ex. parking)

**Accès, voiries et cheminements**

- Desservir la zone par le chemin de Keruscot

**Trame végétale**

- Afin de préserver les habitations actuelles des nuisances potentielles (visuelles et sonores), le talus planté existant entre la parcelle ZE368 et la parcelle ZE333 est identifié et protégé au titre des Espaces Boisés Classés (EBC).
- De même, la création d'un talus planté le long des limites Nord et Ouest de la parcelle ZE397 est imposée. Dans la mesure du possible, ce talus de terre à créer sera d'une largeur d'au moins 3m et sera planté de 2 rangées d'arbustes d'essences locales en quinconce.
- Cette obligation, faite au propriétaire de la parcelle ZE397, se traduira par la mise en place d'un Espace Boisé Classé (EBC) à créer figurant sur le règlement graphique du PLU.
- En plus de leur rôle d'écran phonique et d'insertion paysagère ce réseau de talus bocager assurera une continuité écologique avec la Trame Verte et Bleue des zones agricoles adjacentes.



## 3.4. LE TABLEAU DES SURFACES

	PLU en vigueur au 04/10/2016	PLU après modification n°1	Différence
Zones	Surface (ha)	Surface (ha)	Surface (ha)
Uha	21,0	21,0	0,0
Uhb	370,0	369,6	-0,4
Uhb1	0,6	0,6	0,0
Ui	24,6	24,6	0,0
Uic	10,2	10,6	0,4
Ue	32,0	32,0	0,0
Up	2,8	2,8	0,0
<b>Total U</b>	<b>461,2</b>	<b>461,2</b>	<b>0,0</b>
1AUh	29,9	29,9	0,0
1AUL	1,6	1,6	0,0
1AUe	5,9	5,9	0,0
2AUh	6,6	6,6	0,0
2AUL	1,7	1,7	0,0
2AUe	0,7	0,7	0,0
<b>Total AU</b>	<b>46,4</b>	<b>46,4</b>	<b>0,0</b>
A	1 436,5	1 436,5	0,0
Ac	17,5	17,5	0,0
<b>Total A</b>	<b>1 454,0</b>	<b>1 454,0</b>	<b>0,0</b>
N	282,0	282,0	0,0
NL1	0,4	0,4	0,0
Nt	5,6	5,6	0,0
Ne	2,4	2,4	0,0
Na	0,3	0,3	0,0
Nh	31,7	31,7	0,0
Ns (terre)	118,5	118,5	0,0
Np	17,8	17,8	0,0
Nmo	2,3	2,3	0,0
<b>Total N</b>	<b>461,0</b>	<b>461,0</b>	<b>0,0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 422,6</b>	<b>2 422,6</b>	

## 4. LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

### 4.1. LE PROJET DE MODIFICATION N°1 ET SES MOTIFS

La commune de PLOUDALMEZEAU est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 16 février 2012 ayant ensuite fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 16 juillet 2013, d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 04 octobre 2016 et d'une modification n°1 approuvée le 14 octobre 2020. Une procédure de modification n°2 a été lancée par arrêté du Président en date du 02/09/2020 dont les objets initiaux devraient être revus pour tenir compte des avis des services et du lancement de la présente modification simplifiée.

A la demande de la commune de Ploudalmézeau, Pays d'Iroise Communauté a aujourd'hui décidé de lancer une procédure de modification simplifiée n°3, par arrêté du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise en date du 12/01/2022, afin d'adapter certains éléments du dossier de PLU de Ploudalmézeau en vigueur :

- **Adapter le règlement graphique et le document d'OA** pour reclasser 4 zones Ue à vocation d'équipement du centre-ville de l'agglomération de Ploudalmézeau en zones Uh à vocation d'habitat puisqu'elles ne sont plus ni liées, ni nécessaires au fonctionnement ou à l'extension d'équipements ;
- **Corriger le plan des « Servitudes d'Utilités Publiques » (SUP)** annexé au PLU de la commune, relatif à la servitude AC1 (servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits). Un décalage d'environ 100 à 120 m a été repéré entre le plan des SUP annexé au PLU et la réalité concernant le périmètre du Monument Historique classé (MHc) de la Galerie dolménique et petit menhir (Guilléguay à Portsall) ;
- **Adapter le plan des SUP et son document écrit** associé relatif à l'intégration de la servitude EL8 (servitudes de protection des champs de vue des établissements indispensables à la sécurité et à la surveillance de la navigation maritime) en intégrant 3 sites de protections des champs de vue maritime grevant la commune de Ploudalmézeau issues du décret du 16/07/2014. Cette modification induit une légère modification de la zone Uhb1 au règlement graphique.

### 4.2. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

Le dossier ne comprend que les éléments qui sont modifiés ou ajoutés par rapport au dossier du PLU en vigueur (approuvé le 14/10/2020), à savoir :

- les points relatifs à la modification simplifiée n°3 dans le **rapport de présentation** (au sein du chapitre consacré aux modifications apportées au PLU) ;
- le **règlement graphique** ;
- le **document d'OA** ;
- les **annexes**.

Les autres éléments (PADD et OAP) n'ayant pas été modifiés, ils ne sont pas repris dans le dossier de modification simplifiée n°3 du PLU.

Compte tenu des évolutions envisagées, la procédure de modification simplifiée est la procédure adaptée. En effet, selon l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme: « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »

Nous ne sommes dans aucun de ces cas de figure. Concernant la question de la majoration de plus de 20% des possibilités de construire, le reclassement de 4 zones Ue en Uh (1 zone Uha et 3 Uhb) respecte ce critère.

Si nous reprenons le règlement écrit de ces zones et les possibilités offertes, on voit que les possibilités en zones Ue sont similaires à celles des zones Uh voire même plus permissives en terme de constructibilité dans les zones Ue.

Secteur	Uha	Uhb	Ue
<b>Recul sur voie</b>	A l'alignement (sauf si alignement avec l'existant)	Entre 0 et 15 m	Entre 0 et 10 m
<b>Recul limites séparatives</b>	En limite ou à au moins 3 m	En limite ou à au moins 3 m	En limite ou à au moins 3 m
<b>Hauteur</b>	14 m toit 2 pentes 10 m toit plat	8 m toit 2 pentes 6,5 m toit plat	Pas de hauteur maximale

#### 4.2.1 Reclassement de 4 zones à vocation d'équipement (Ue) du centre-ville de l'agglomération de Ploudalmézeau en zones à vocation d'habitat (Uh)

##### Localisation des 4 zones Ue au niveau de l'agglomération du bourg de Ploudalmézeau



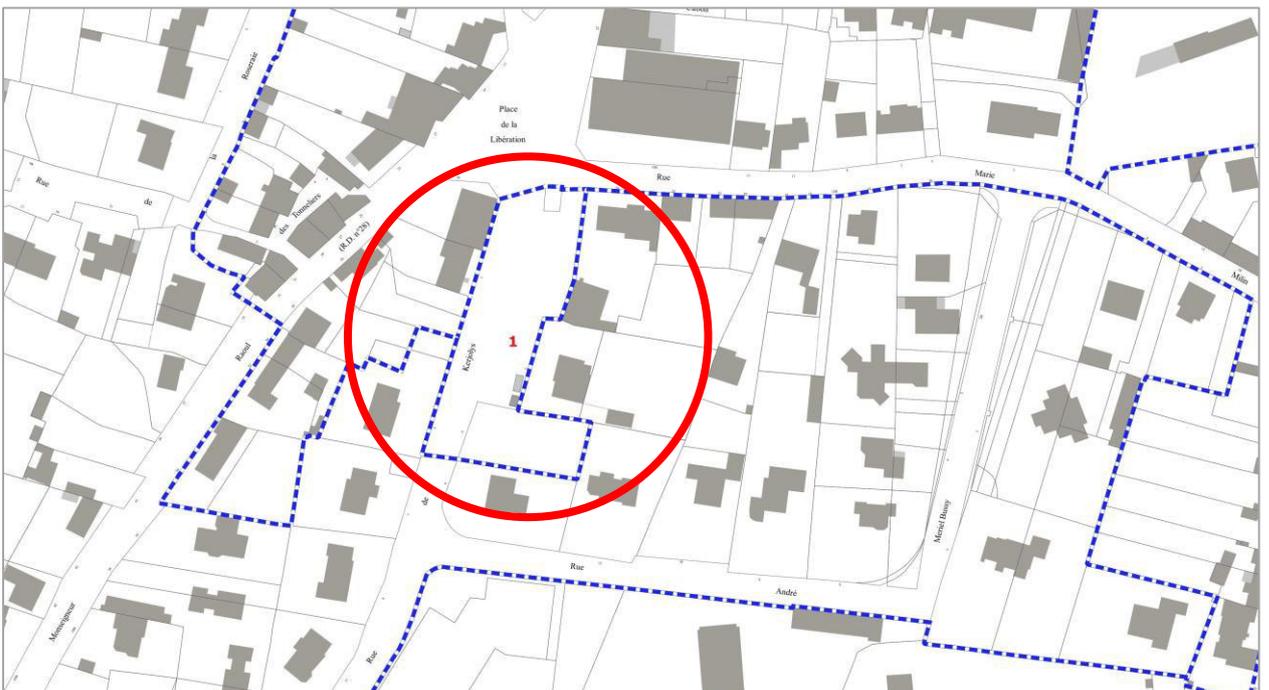
Actuellement, les 4 zones Ue, concernée par la modification simplifiée, ne sont en réalité plus liés ni nécessaires au fonctionnement ou à l'extension des équipements publics. Aussi, il apparaît opportun de les reclasser en zone Uh. Ces parcelles appartiennent à la commune de Ploudalmézeau à l'exception de la parcelle cadastrée section AX n°536 appartenant au Département du Finistère ayant la Société des Casernes du Finistère comme emphytéote.

➤ **Rue de Kerjols**

***Extrait de la photo aérienne du secteur de la zone Ue de la rue de Kerjols***



***Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur de la zone Ue de la rue de Kerjols***



**Vue sur la zone Ue depuis le Sud et depuis le Nord**

Au sein de cette zone Ue, la seule parcelle libre de toute occupation est la parcelle cadastrale AY420 d'une superficie de 624 m<sup>2</sup> appartenant à la commune de Ploudalmézeau.

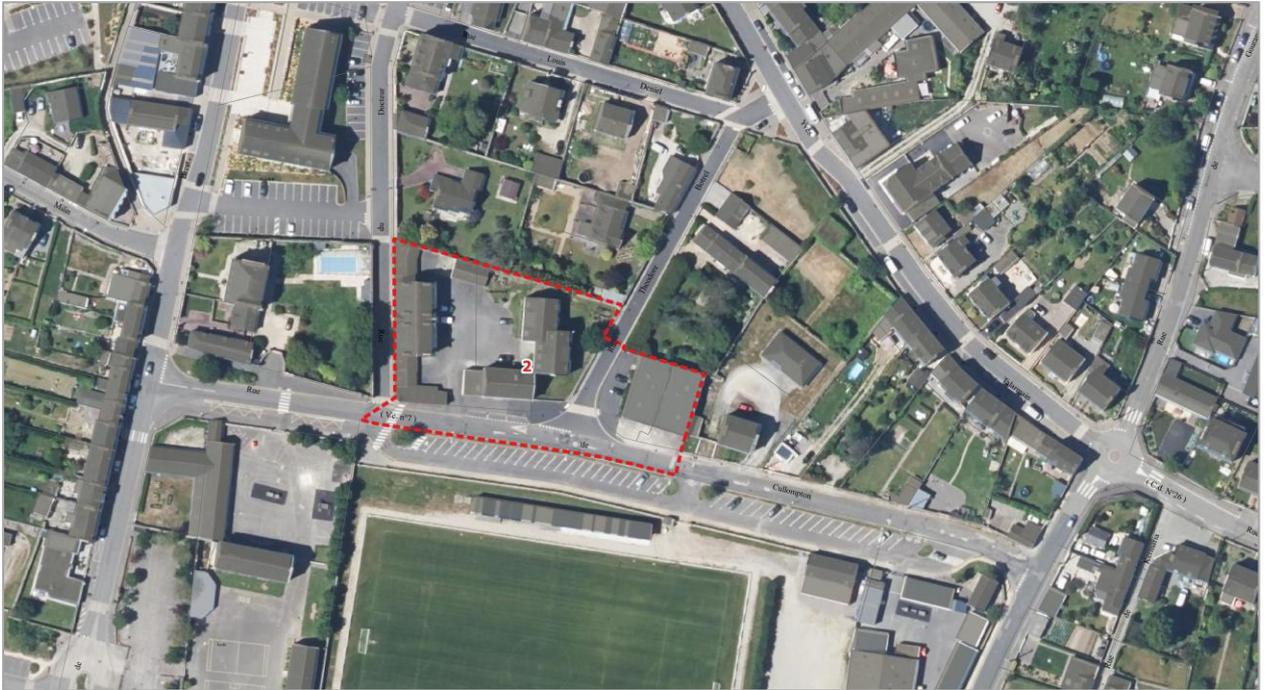
Le reste de la zone Ue correspond à un parking et à un point d'apport volontaire de déchets. La surface, la forme et la localisation de cette parcelle AY420 ne la rend pas propice à l'implantation d'un équipement public.

Aussi, il est plus logique que cette la zone Ue soit entièrement intégrée au projet d'éco-quartier. Le projet d'éco-quartier s'inscrit dans un projet global de territoire tourné prioritairement vers la revitalisation du centre-bourg de l'agglomération. C'est pourquoi, il est proposé de reclasser ces 2 553 m<sup>2</sup> en zone Uhb à vocation d'habitat et d'activités compatibles.

**Périmètre de l'éco-quartier de la Gare à Ploudalmézeau**

➤ Rue de Cullompton

*Extrait de la photo aérienne du secteur de la zone Ue de la rue de Cullompton*



*Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur de la zone Ue de la rue de Cullompton*



**Vue sur l'ancienne gendarmerie au Nord-Ouest et l'ancien centre de secours au Nord-Est**

La Nord de la zone Ue de la rue de Cullompton était anciennement occupé par la gendarmerie et le centre de secours de Ploudalmézeu.

La gendarmerie et les logements de fonction ont déménagé au 5 rue Anter Hent à l'Ouest de l'agglomération en 2015.

Le centre d'incendie et de secours a déménagé au 18 rue Pen ar Vern à l'Ouest de l'agglomération en 2010.

Les bâtiments situés au 4 et 6 rue de Cullompton n'ayant plus d'actualité et étant situé tout prêt du centre-ville, il apparait normal de les reclasser en zone Uha afin de les intégrer au quartier y attenant. La zone est d'ailleurs concernée par un projet de construction à vocation habitat collectif.

➤ **Rue de l'Arvor**

**Extrait de la photo aérienne du secteur de la zone Ue de la rue de l'Arvor**

**Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur de la zone Ue de la rue de l'Arvor****Vue sur les anciens services techniques municipaux depuis la rue d'Arvor et depuis la rue Tanguy Jacob**

La Nord de la zone Ue de la rue de l'Arvor est actuellement occupé par les services techniques de la commune de Ploudalmézeau. La commune de Ploudalmézeau possède un terrain rue de Kerjean, au niveau de la ZA de Saint-Roch (parcelle cadastrale ZK0182 de 4463 m<sup>2</sup>). Elle souhaite ici déplacer ces ateliers municipaux qui se trouvent un peu enclavés et à l'étroit parmi les habitations.

La zone se situant à proximité du centre-bourg et étant entourée d'un quartier d'habitat, il est cohérent de la reclasser en zone à vocation d'habitat (zone Uh<sub>b</sub>).



**Vue depuis le secteur de Keribin vers le Nord et vers le Nord-Ouest**

Les parcelles cadastrales ZH0367 et ZH0369 appartiennent à la commune de Ploudalmézeau et représentent une surface d'environ 4000 m<sup>2</sup>. Elles sont potentiellement accessibles par le Sud voire par le Nord de la zone. Il s'agit de reclasser cette zone d'habitat afin de poursuivre le lotissement actuel des « jardins d'Anaïs ».

↳ **L'adaptation du règlement graphique** pour reclasser les 4 zones Ue en Uhb

#### *4.2.2 La mise en place d'une Orientation d'Aménagement sur les nouvelles zones Uh accueillant plus de 3 logements*

Afin de favoriser la densification des zones urbaines, ces nouvelles zones urbaines à vocation d'habitat susceptibles d'accueillir plus de 3 logements vont bénéficier d'Orientation d'Aménagement qui indiqueront le nombre minimum de logements à produire.

Le SCOT du Pays de Brest en vigueur depuis 2019 impose une densité moyenne de 18 logements à l'hectare à l'échelle de la CCPI avec un minimum de 15 logements à l'hectare pour les extensions.

L'agglomération du bourg de Ploudalmézeau est identifiée comme pôle structurant par le SCOT.

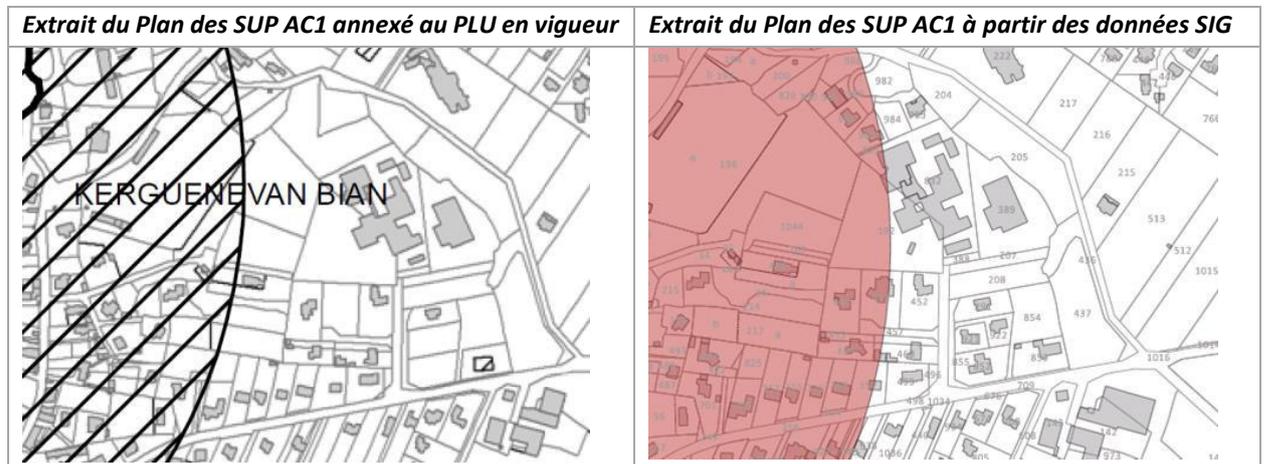
A ce titre, pour atteindre la densité moyenne des 18 logements/ha à l'échelle du Pays d'Iroise, la densité minimale devrait être d'au moins **20 logements/ha** en densité brute.

Des aplats indiquant que le secteur bénéficie d'une Orientation d'Aménagement, sont figurés sur le règlement graphique. Compte tenu de l'intégration de la zone de la Rue de Kerjolys au projet d'éco-quartier, il n'est pas prévu de mettre d'Orientation d'Aménagement sur la zone. Ainsi seule les 3 autres zones Ue reclassées en Uh auront un aplat d'OA.

#### *4.2.3 Correction du plan des « Servitudes d'Utilités Publiques » (SUP) annexé au PLU de la commune, relatif à la servitude AC1 (servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits).*

Dès lors qu'un monument a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription sur l'inventaire, il est institué pour sa protection et sa mise en valeur un périmètre de visibilité de 500mètres dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude des « abords » dont les effets sont visés au III A-2° (Art. 1<sup>er</sup> et 3 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques).

Le périmètre enveloppant la Galerie dolménique et petit menhir bénéficiant de cette protection ne respecte pas le rayon de 500 m. Un décalage d'environ 100 à 120 m a été repéré entre le plan des SUP annexé au PLU et la réalité concernant le périmètre du Monument Historique classé (MHc) de la Galerie dolménique et petit menhir (Guilléguay à Portsall). Il convient d'ajuster ce périmètre.

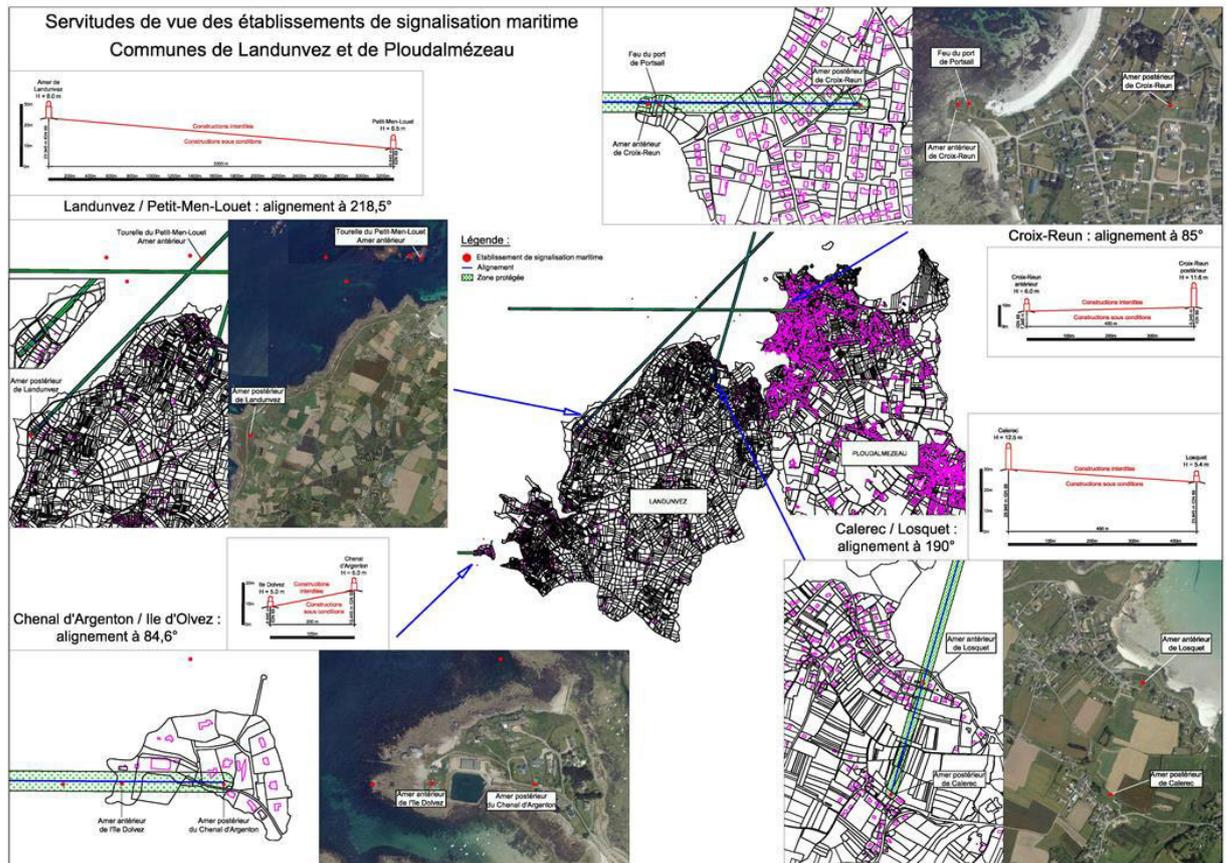


↳ **L'adaptation du plan des SUP** avec correction graphique de la servitude AC1.

*4.2.4. Adaptation du plan des SUP et son document écrit associé relatif à l'intégration de la servitude EL8 (servitudes de protection des champs de vue des établissements indispensables à la sécurité et à la surveillance de la navigation maritime)*

Trois protections des champs de vue maritime grevant la commune de Ploudalmézeau ont été créées en 2014 (issu du Décret n°2014-804 du 16 juillet 2014 relatif à la protection des champs de vue d'établissements de signalisation maritime implantés sur les communes de Landunvez et de Ploudalmézeau) et seront donc ajoutées sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique ainsi que leur description intégrée au document écrit établissant la liste des servitudes s'appliquant sur le territoire communal et précisant les règles afférentes.

### Plan des 3 SUP EL8 à intégrer à partir des données issues de l'Etat (décret du 16/07/2014)



↳ **L'adaptation du plan des SUP** en intégrant les 3 sites de protections des champs de vue maritime grevant la commune de Ploudalmézeau issues du décret du 16/07/2014.

#### 4.2.5. L'ajustement de la zone Uhb1 à la nouvelle délimitation de la servitude EL8 au niveau de Portsall

Pour tenir compte de la Servitude d'Utilité Publique (SUP) EL8 (Protection des champs de vue d'établissements de signalisation maritime/ Navigation maritime : amers et phares) intitulée Alignement au 085° des amers postérieur et antérieur de Croix-Reun, il faut revoir la zone Uhb1 de Portsall.

En effet cette zone Uhb1 a été créée sur la base du projet de mise en place de cette SUP, dans le cadre de la révision du PLU approuvée le 16/02/2012

La SUP EL8 du Portsall a été officiellement instaurée le 16/07/2014 et sa délimitation est légèrement différente du projet disponible en 2012.

Aussi, il convient d'adapter le zonage Uhb1 en se calant sur la délimitation en vigueur de la SUP EL8.

**Superposition de la SUP EL8 (en gris) et du zone Uhb1 en vigueur depuis 2012**

En revanche aucun changement n'est à apporter au règlement écrit de la zone Uhb1.

**4.2.6. Incidences sur l'environnement et compatibilité avec la loi Littoral**

La modification simplifiée n°3 du PLU de Ploudalmézeau vise à adapter le règlement graphique sur le reclassement de 4 secteur Ue vers un zonage Uh. Aussi, elle vise à mettre à jour le plan des SUP du PLU afin de corriger le périmètre de protection de la servitude AC1 et d'intégrer les 3 sites de protections des champs de vue maritime grevant la commune de Ploudalmézeau issues du décret du 16/07/2014. La modification simplifiée du PLU n'aura que peu d'impact sur l'environnement et n'aura pas d'incidences sur la préservation du site Natura 2000.

**Compatibilité avec la Loi littoral :**

Tous les secteurs concernés se situent en dehors de la bande des 100 m, en dehors des espaces remarquables du littoral, des Espaces Proches du rivage et des coupures d'urbanisation identifiées au SCOT. Ils se réalisent tous en densification ou en continuité de l'urbanisation de l'agglomération de Ploudalmézeau au sens de la loi Littoral. Ils sont donc bien compatibles avec celle-ci.

**Incidences sur les sites Natura 2000 :**

En matière de protections naturelles, la commune de Ploudalmézeau est concernée par :

- Site Natura 2000 « Abers – Côtes des Légendes »,
- ZNIEFF de Fourn Cros,
- ZNIEFF des îles et îlots des Abers Wrac'h et Benoît.

Toutefois, les terrains objets de la modification sont situés en dehors des périmètres de protection des espaces naturels précités. Aucune nouvelle zone constructible n'a été mise en place par rapport au PLU en vigueur. Les incidences sur le site Natura 2000 seront donc limitées et en tous les cas ne seront pas accrues par rapport aux changements apportés par la modification simplifiée n°3 du PLU.

#### **Incidences sur l'environnement :**

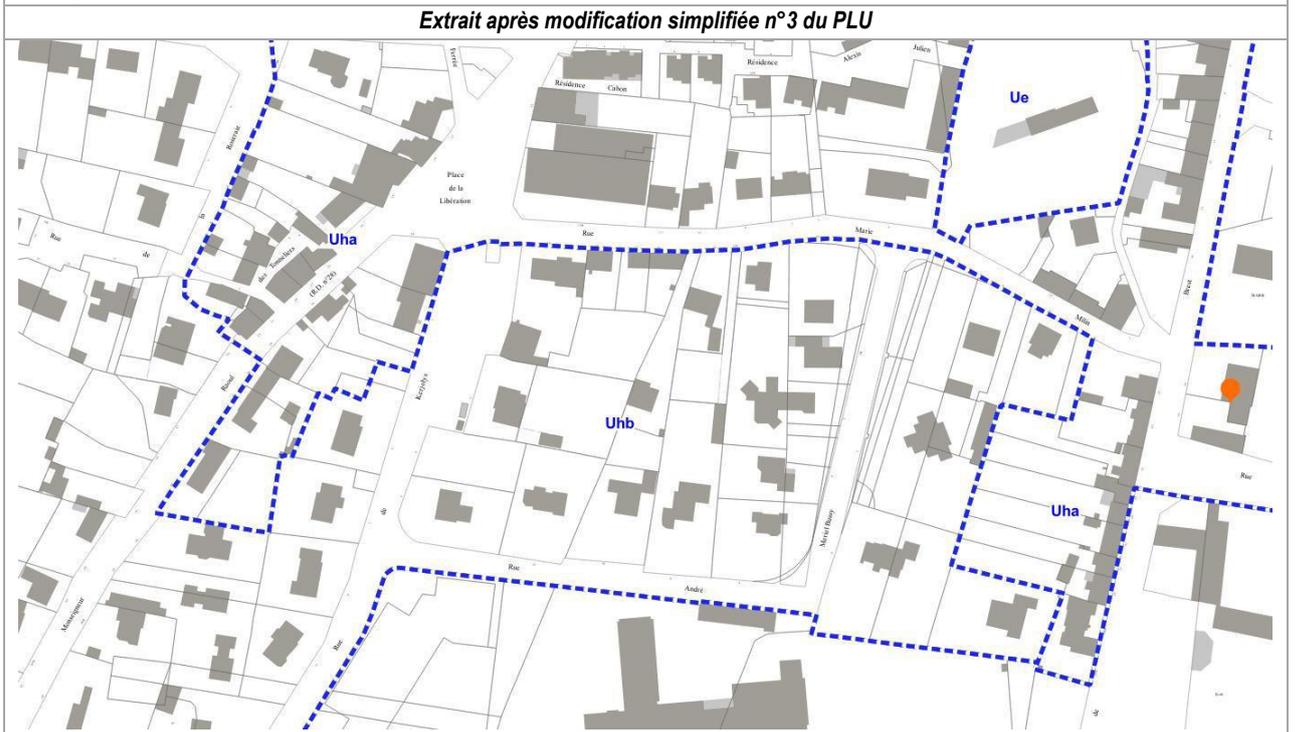
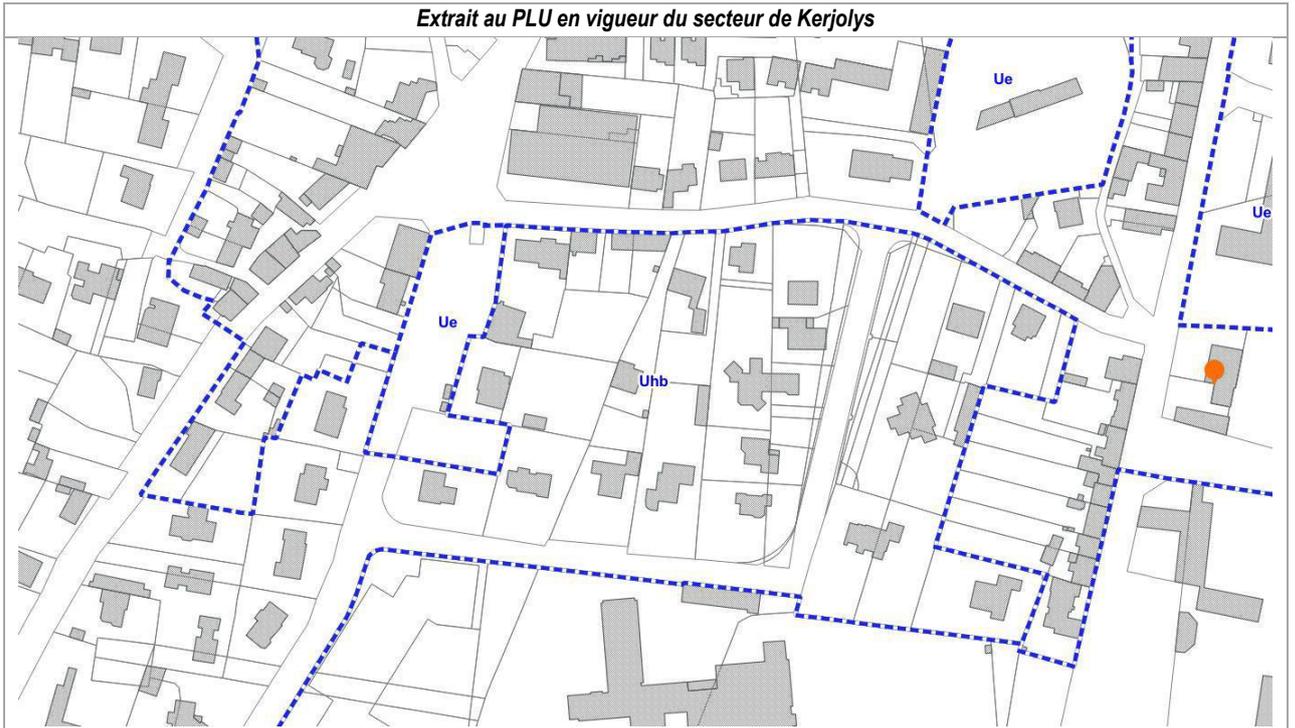
Les modifications visent à assurer une urbanisation cohérente et qualitative.

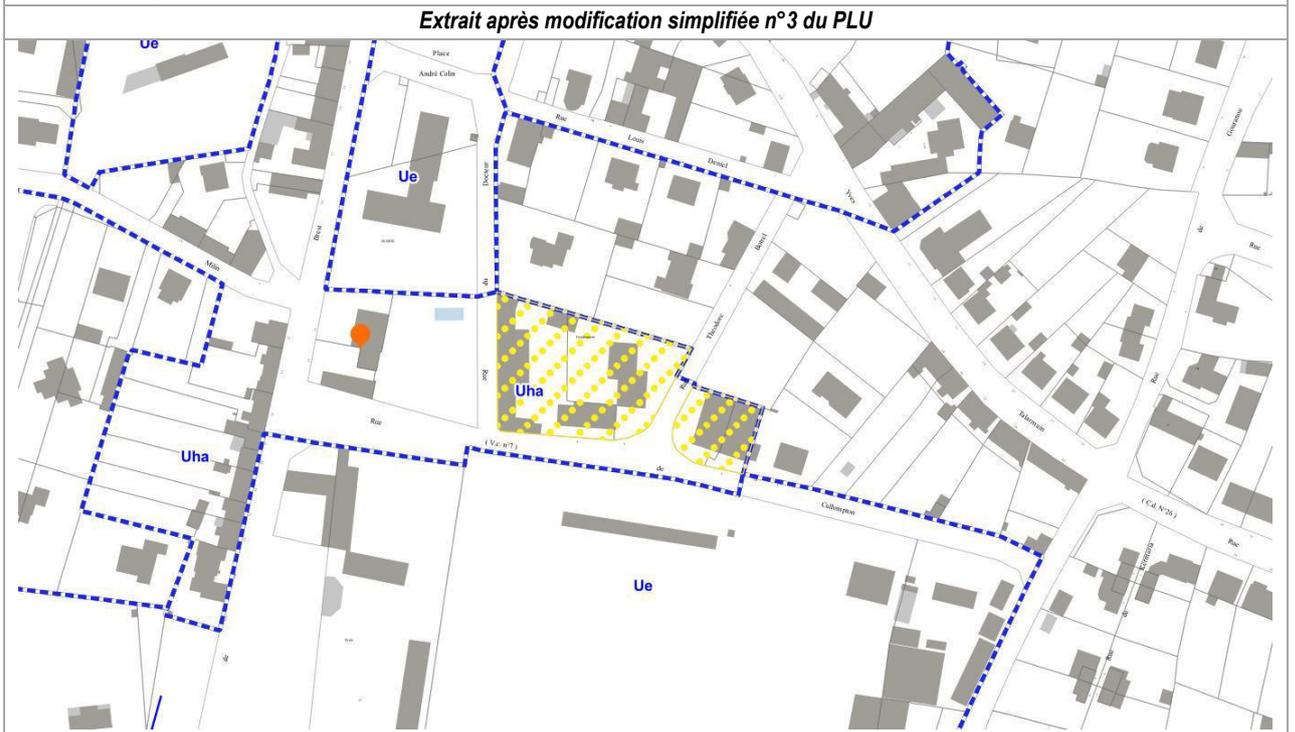
- **Sur le reclassement des zones Ue** : Les zones en dehors de celle située sur la rue des jardins d'Anaïs sont déjà artificialisées, leur reclassement n'affectera pas particulièrement les sols. Elles sont déjà considérées comme zones urbaines, leur reclassement affectera uniquement leur vocation. Les 4 zones font partie du zonage d'assainissement collectif, et les réseaux sont déjà présents pour 3 des 4 zones et à proximité immédiate des parcelles pour la zone de la rue des Jardins d'Anaïs.
- **Sur le plan des SUP et la délimitation de la zone Uhb1** : la correction du périmètre de la servitude AC1 ou l'intégration 3 sites de protection relatifs à la servitude EL8 au sein du plan des SUP ne visent qu'une meilleure protection du territoire. L'ajustement du périmètre de la zone Uhb1 qui se voit agrandie au détriment de la zone Uhb n'a pas d'incidence particulière en dehors du fait que la zone Uhb1 peut interdire les constructions ou installations susceptibles de masquer la vue vers les amers de Portsall. Ainsi, les adaptations n'auront pas d'incidences sur l'environnement, au contraire cela permettra une meilleure protection de celle-ci.

 **La procédure de modification simplifiée n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur l'environnement.**

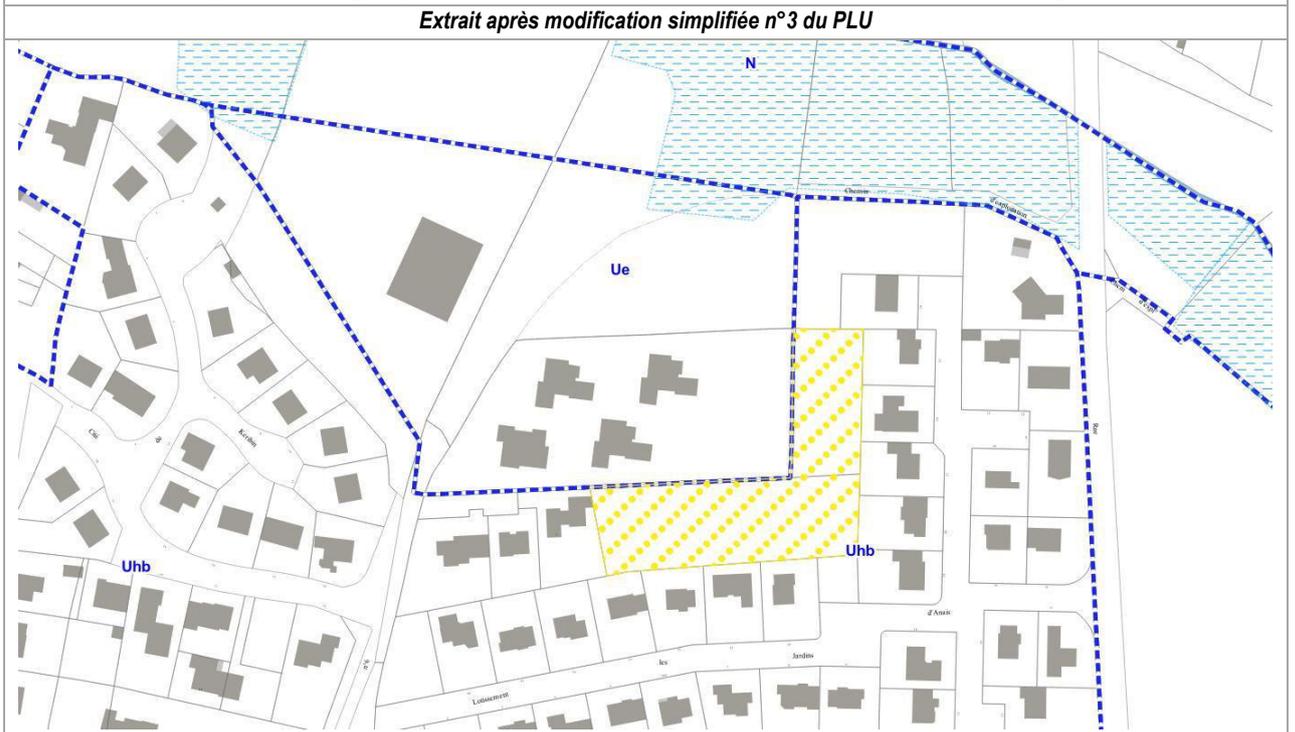
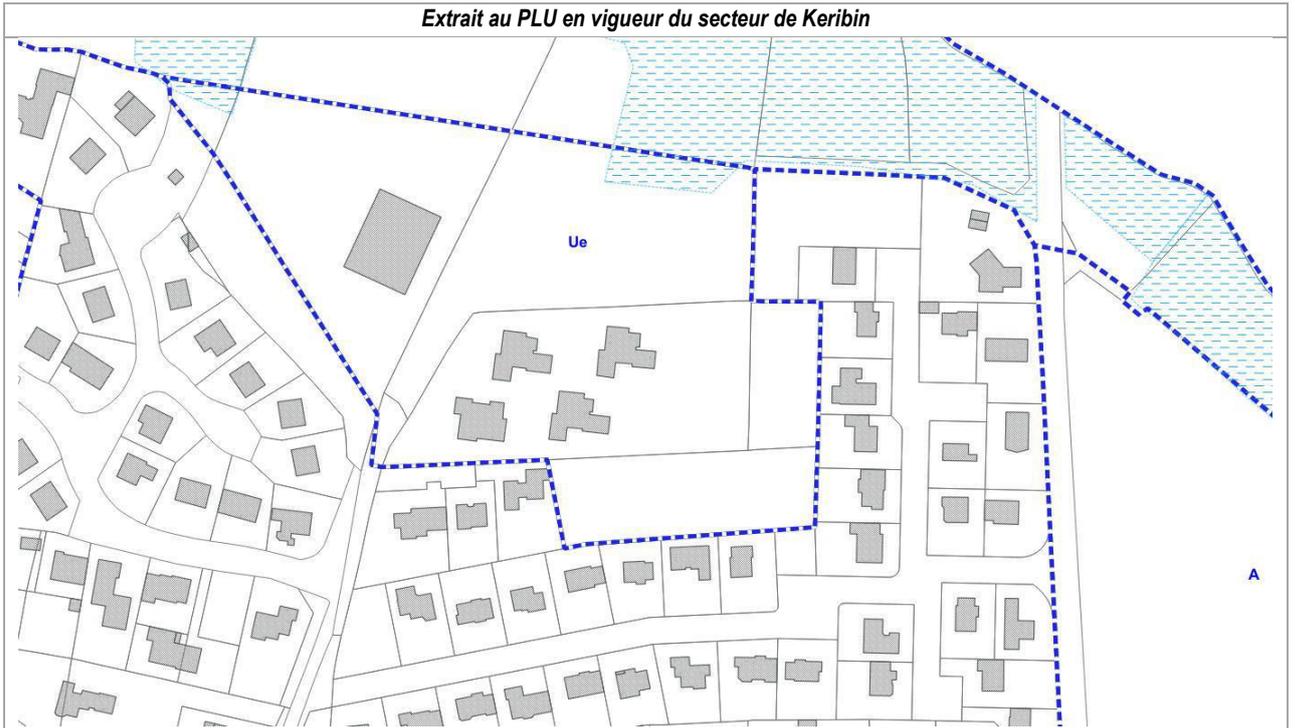
### 4.3. LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU

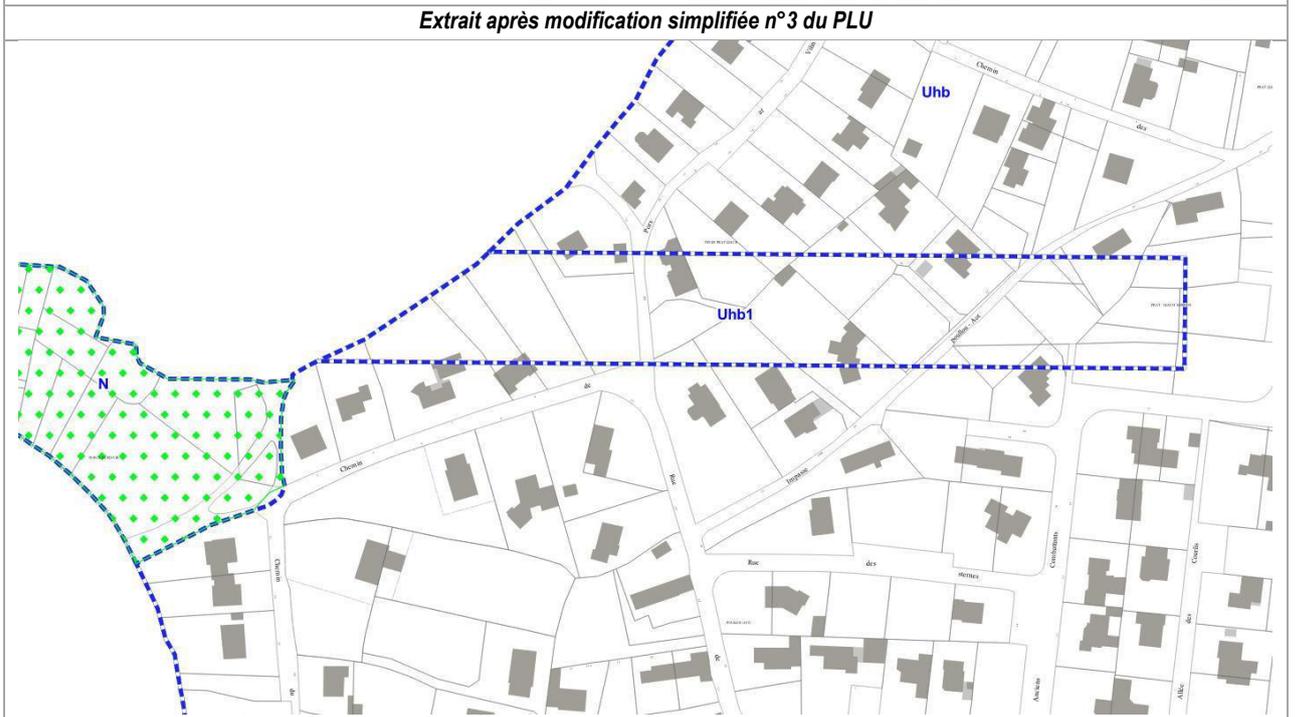
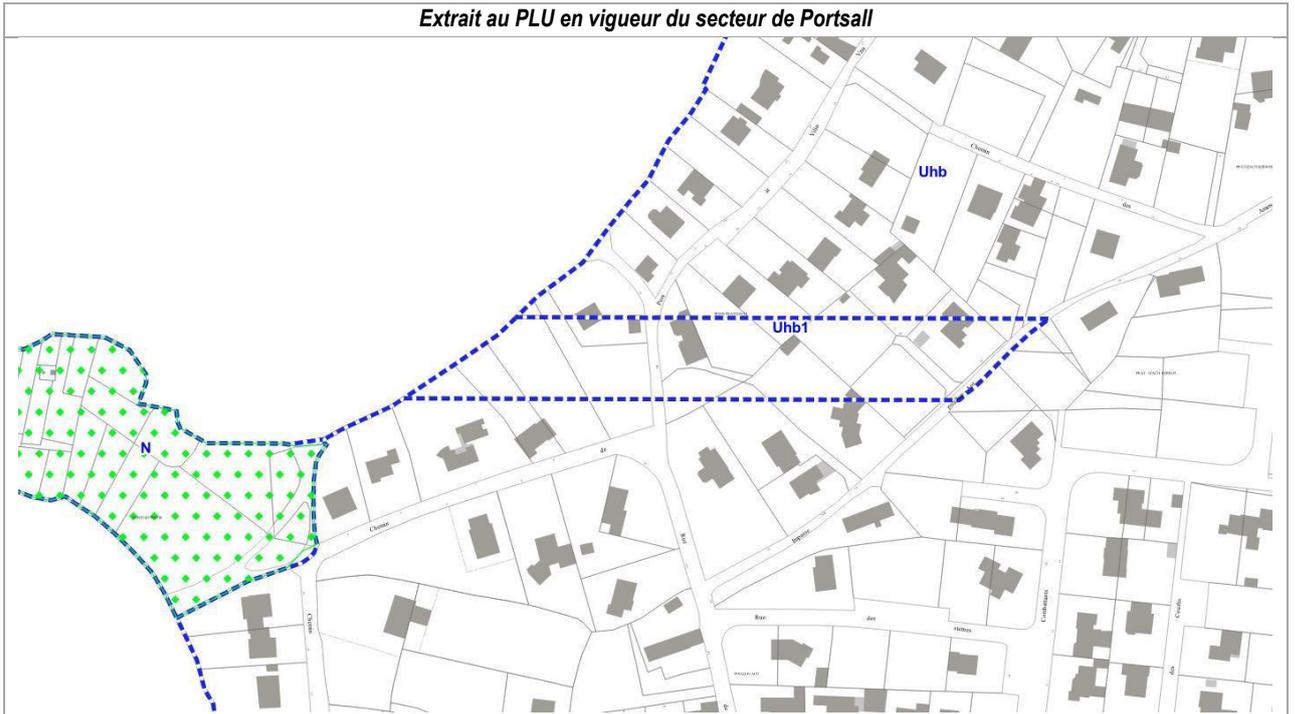
#### 4.3.1. *Un règlement graphique (zonage) adapté*











Bilan des surfaces après modification simplifiée n°3 du PLU : seules les zones Uha, Uhb, Uhb1 et Ue ont été ajustées.

Les surfaces sont les suivantes :

PLU en vigueur au 14/10/2020		PLU après modification simplifiée n°3		Différence
Zones	Surface (ha)	Zones	Surface (ha)	Surface (ha)
Uha	21,2	Uha	21,63	0,43
Uhb	369,76	Uhb	370,29	0,53
Uhb1	0,64	Uhb1	1,11	0,47
Ue	32	Ue	30,57	-1,43

#### 4.3.2. Les Orientations d'Aménagement (OA) des 3 secteurs Ue reclassés en zone Uh

Les superficies constructibles des différents secteurs d'OA doivent aboutir à une production minimale de logements indiquée dans le tableau ci-dessous :

Secteur	Surface de l'OA	Densité (nombre logts/ha)	Nombre minimal de logements à produire (arrondi à l'entier supérieur)
Rue de Cullompton	3193 m <sup>2</sup> (2521 m <sup>2</sup> pour la partie Ouest et 672 m <sup>2</sup> pour la partie Est).	<b>35</b>	<b>11</b>
Rue de l'Arvor	4200 m <sup>2</sup>	<b>20</b>	<b>8</b>
Keribin	3968 m <sup>2</sup>	<b>18</b>	<b>7</b>

Etant donné que les secteurs de la rue de l'Arvor et de Keribin se situent en zone urbaine et en densification, qu'ils ne produisent pas plus de 10 logements selon les objectifs minimaux indiqués ci-dessus, aucun schéma d'aménagement n'est proposé ni production de logements sociaux.

Le secteur de la rue de Cullompton est destiné à recevoir un ou des immeubles étant donnée la densité imposée. Aucun schéma d'aménagement n'est également proposé.

#### 4.3.3. Les Annexes

Parmi toutes les annexes du PLU, seules celles concernant les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) seront adaptées. Un nouveau plan des SUP et un nouveau document comprenant la liste et la description des servitudes d'utilité publique grevant la commune de Ploudalmézeau seront entièrement réédités pour l'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU.

Le plan des SUP intégrera le périmètre corrigé relatif à la servitude AC1 (servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits) de la Galerie dolménique et petit menhir (Guilléguay à Portsall) ainsi que trois protections des champs de vue maritime.

La liste et la description des Servitudes d'Utilité Publiques seront mises à jour par l'introduction d'un chapitre consacré aux servitudes de champs de vue et servitudes instituées ou maintenues en application de la loi n°87-954 du 27 novembre 1987 relative à la visibilité des amers, des feux et des phares et au champ de vue des centres de surveillance de la navigation maritime, dites servitudes EL8.

#### *3.4. Le rapport de présentation*

Le rapport de présentation du PLU approuvé le 05/11/2020 est complété avec un nouveau chapitre « 4. La modification simplifiée n°3 du PLU » qui s'insère dans la partie « CHAPITRE VIII : LES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU DE 2012 », qui reprendra les éléments de la présente notice.