

# DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE

## COMMUNE DE PLOUARZEL

### REVISION PARTIELLE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Révision partielle du Plan d'Occupation des Sols  
prescrite par délibération du Conseil Municipal du **06 juillet 2009**

Débat préalable le : **04 juin 2012**

Projet de Révision partielle du Plan d'Occupation des Sols  
arrêté par délibération du Conseil Municipal du **14 octobre 2013**

Révision partielle du Plan d'Occupation des Sols  
approuvé par délibération du Conseil Municipal du **06 octobre 2014**

Révision partielle du Plan d'Occupation des Sols  
exécutoire le

## 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Reçu à la Préfecture  
du Finistère le

28 OCT. 2014

Ce document décrit les **orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** de la commune de Plouarzel.

Le PADD s'appuie sur une analyse de la situation actuelle de la commune et de la prévision des besoins en équipements, en structures d'accueil, en projets d'aménagement.

Il expose le projet communal et explique les moyens qui seront mis en œuvre pour tendre vers la satisfaction des projets communaux.

**Plouarzel** possède le double caractère d'un territoire littoral et rural du Pays d'Iroise et sa situation géographique est stratégique à l'échelle du territoire du Pays de Brest.

La déprise agricole de l'après seconde guerre mondiale a eu des effets importants sur le dynamisme démographique de la commune (une population en perte de vitesse). Avec l'attrait du littoral, le développement communal s'est amorcé dans les années 1975 – 1980. Cet engouement ne s'est pas démenti au fil du temps puisque la population est passée d'un peu moins de 1900 à près de 2470 habitants en l'espace de 25 ans. L'essentiel de la croissance s'est opéré de manière relativement exceptionnelle entre 1990 et 1999, avec plus 400 habitants<sup>1</sup>. Ce niveau de développement n'a pas été observé dans d'autres communes limitrophes.

La commune de Plouarzel a bénéficié du développement lié à la construction de nombreuses résidences principales. Des initiatives communales et particulières ont été engagées pour offrir à la population des services et équipements sociaux, culturels, administratifs, commerciaux, touristiques en adéquation avec ces besoins (halte-garderie, bibliothèque, restructuration du pôle administratif au bourg, évolution des écoles avec les effectifs).

Aujourd'hui, la révision engagée a pour objet de prendre en application (conformément à la délibération du Conseil Municipal du 06 juillet 2009), le jugement du Tribunal Administratif de Rennes (en date du 11 juin 2009) sur trois secteurs : zone de l'estran de l'Aber Ildut et des espaces terrestres du lieu-dit de Kerlonou, les secteurs de Kerneuzet et de Milin An Aod, et la zone de Pont Rheun tout en conservant les orientations inscrites lors du précédent document de planification et notamment pour assurer la continuité du développement avec la volonté de mieux maîtriser la croissance et la pression foncière. Le PLU est donc l'occasion de mieux gérer la « construction », mais également d'entamer une réflexion sur l'aménagement communal qui passe aussi par la protection de certains espaces (qu'ils soient littoraux ou ruraux).

L'objectif en terme **d'aménagement du territoire** consiste à rechercher l'équilibre entre zones urbaines et espaces agricoles et naturels. La tendance affichée dans le POS est poursuivie.

Les objectifs en matière de **population** sont de poursuivre le développement démographique mais à un rythme moins soutenu.

Pour l'heure, la croissance démographique s'explique pour une grande part par un solde migratoire positif : l'augmentation de la population est une conséquence directe de l'installation de nouveaux ménages sur la commune et la construction de nouvelles habitations (résidences principales surtout et secondaires).

La précédente révision avait permis de créer de vastes zones constructibles, qui ne sont pas encore complètement aménagées. Aussi, et afin de maîtriser la croissance, l'aménagement urbain se concentrera principalement au bourg de Plouarzel, là où sont présents les services et commerces de proximité.

Le développement urbain du bourg de Plouarzel tend à se déplacer vers l'Ouest (vers le bourg de Trézien et le littoral). Le dessin de la future limite du bourg de Plouarzel est pris en compte afin de favoriser les déplacements internes et revitaliser l'économie locale et les commerces de proximité.

---

<sup>1</sup> 3134 habitants ont été recensés en 2004. Ce qui montre une accélération du dynamisme démographique pour l'essentiel dû à un solde migratoire largement positif. La croissance équivaut à + 676 habitants en l'espace de 5 ans !

Dans cette logique, les secteurs littoraux (le bourg de Trézien et la frange littorale) ne sont pas destinés à être fortement étendus, même si ce sont dans ces secteurs que s'exerce la plus forte pression foncière.

Dans l'esprit de la Loi SRU, la mixité sociale est prise en compte dans le document d'urbanisme en favorisant une diversification des offres, en incitant à la réalisation de programmes groupés ou en admettant la réalisation de petits immeubles au bourg.

Le document d'urbanisme tient compte du projet de ré-aménagement de l'école de Trézien et de l'étude d'aménagement de certains secteurs du bourg de Plouarzel.

Au bourg de Plouarzel, les projets sont surtout situés en périphérie du tissu urbain actuel. A l'ouest, dans un croissant qui va de Keranna à Kerambélec, un projet d'aménagement permettra de réaliser un quartier d'habitat pavillonnaire, qui joint les services et les commerces. Ces projets vont de paire avec le programme d'agrandissement de l'école privée, dont les effectifs sont en constante augmentation.

Le développement urbain des futurs quartiers ouest s'accompagnera vraisemblablement d'un programme d'amélioration et de réalisation de voiries (en particulier, la commune tient à conserver une relative marge de manœuvre pour étudier la réalisation d'une voie qui, en s'insérant dans le tissu urbain, permettrait de contourner le bourg de Plouarzel, qui connaît régulièrement des problèmes de circulation).

Aux abords de l'Ecole Saint-Charles, la surface laissée disponible est hautement stratégique dans l'aménagement du bourg. Cet espace présente l'avantage d'être facilement connectable avec le pôle administratif (récent) et le centre bourg de Plouarzel (ancien). Les élus poursuivent leurs réflexions sur l'aménagement de cet ensemble ; toutefois, certains éléments du programme sont intangibles : création de stationnement (dont les besoins sont pressants), création d'un tissu urbain plus dense, qui permettrait de trouver une cohérence entre le centre ancien et ce secteur et enfin, réaliser des logements collectifs de type R+2 dont le rez-de-chaussée serait occupé par des commerces.

Le confortement du pôle sportif est prévu à l'Est du bourg en vis à vis des terrains d'entraînement existant. Le choix de développer vers l'Est s'est imposé au regard des surfaces immédiatement mobilisables et au regard de la sensibilité du milieu. En effet, au sud du bourg de Plouarzel, un autre terrain de sport a été aménagé : cependant, le caractère de la zone environnante et ses qualités paysagères ont incité à préférer transférer le programme à proximité des équipements en fonctionnement.

Le Sud du bourg de Plouarzel, peu aménageable du fait de la sensibilité du milieu, reste à vocation de loisirs et de sport. Il n'est pas prévu d'étendre le bourg vers le Sud.

Au bourg de Trézien, la restructuration de l'école s'est justifiée dans la mesure où la circulation à ses abords pose un problème récurrent de sécurité. La réalisation de ce projet en cours est prise en compte dans le zonage. Au bourg de Trézien, le développement urbain s'appuie sur une densification du tissu urbain existant et des extensions limitées de l'urbanisation, en compatibilité avec les dispositions de la Loi Littoral.

En terme de **déplacement des populations**, l'accent est mis sur la réalisation de cheminements piétons au bourg pour faciliter les déplacements internes. En parallèle, un programme d'aménagement d'aires de stationnement au bourg de Plouarzel sera engagé au sud, aux abords de la piste d'athlétisme et à l'ouest, en accompagnement du programme d'habitat.

Les problèmes de circulation et de stationnement sont sensibles. En tenant compte du gabarit des routes qui traversent le bourg, la solution à ce problème consiste à amener la population à utiliser des stationnements « extérieurs » pour se déplacer à pieds vers les structures administratives, commerciales, sportives... du bourg.

Les déplacements à vélo constituent une problématique que les élus souhaitent approfondir : outre l'aspect écologique de ce mode de transport, l'utilisation du vélo permet de désengorger les routes. Aussi, pour amener la population à utiliser plus fréquemment ce moyen de transport, il convient de sécuriser les routes (en rétrécissant la voie d'entrée du bourg de Plouarzel et aménageant des ralentisseurs) et aménager des voies spécifiques pour les piétons et les cyclistes en périphérie du bourg de Plouarzel.

Cette politique de déplacement existe aussi entre le littoral et le bourg : des tronçons de voies ont été élargis pour aménager des pistes cyclables sur la route de Ruscumunoc ; ces améliorations se poursuivent.

Enfin, à moyen terme, une voie de contournement est envisagée à l'ouest de la commune ; cette voie se dessinerait depuis les secteurs constituant l'axe de développement actuel du bourg avec les zones d'urbanisation future. Le tracé très élargi de cette voie de transit se repère sur le document graphique parce qu'il s'appuiera sur les secteurs d'urbanisation future ; l'aménagement de ronds-points limitera la vitesse. Des études complémentaires permettront d'affiner le tracé et de lancer les procédures réglementaires liées à la création de cette voie.

Les objectifs en matière de **développement économique** sont pour l'essentiel axés sur le tourisme. Les structures d'accueil doivent être améliorées et dans le souci de préserver les espaces naturels et littoraux, la question du caravanage et de l'accueil des camping-car a été traitée par la prise d'un arrêté municipal réglementant le stationnement des caravanes (arrêté du 19 juin 1985 complété par l'arrêté du 11 juillet 1988). Le PLU prend en compte le projet d'ouverture d'un centre de vacances au bourg de Trézien, qui sera une solution alternative au stationnement anarchique des caravanes et camping-car. Cette zone pourrait offrir des possibilités d'accueil en HLL<sup>2</sup> ; des structures de loisirs pérennes seront proposées aux touristes, mais également à la population locale (ces équipements pourraient être utilisés par l'école, les associations locales...). La commune compte sur le développement de ce secteur pour lancer l'activité commerciale à Trézien : des restaurants et des commerces de proximité seraient tout à fait bien intégrés dans cet environnement et donneraient une nouvelle dimension à ce village. Par ailleurs, un effort sera mis sur la définition d'accès vers le littoral pour les piétons et les cyclistes.

La pratique des sports nautiques et de la plaisance est une activité forte.

A Porsman, la base nautique s'implante chaque saison : les structures d'exploitation et d'accueil des pratiquants sont démontées chaque année. La révision permet de régulariser la situation de cette activité en créant un zonage adapté à l'usage. La création d'une cale de mise à l'eau serait alors envisageable à moyen terme.

Plouarzel a adhéré au syndicat du Plan d'eau de l'Aber-Ildut, qui gère notamment la plaisance. Le syndicat doit, pour l'heure, faire face à un problème de déficit de places (au mouillage, au ponton). Pour répondre à cette demande croissante et améliorer les conditions d'accueil, de sécurité et de navigation, le syndicat a engagé un projet de restructuration de l'espace nautique. Le remplacement des pontons de Kerglonou fait partie intégrante du projet, qu'il convient de prendre en compte dans la traduction réglementaire du projet dans le PLU.

Concernant l'implantation des artisans et des commerces, ils sont présents au bourg et intégrés au tissu résidentiel. La Zone de Menez Crenn en entrée de bourg (vers Saint-Renan) constitue un secteur idéalement placé et offrant de nombreux atouts pour l'accueil d'activités artisanales, plus ou moins nuisantes<sup>3</sup>. Aussi, pour favoriser la concentration des entreprises, la zone artisanale de Menez-Crenn est étendue. L'accès à cette zone se fait par la voie communale qui dessert le supermarché. Une extension à cette zone est d'ores et déjà identifiée : son aménagement n'interviendrait qu'à moyen terme. La volonté est dans un premier temps d'aménager les parcelles qui se raccrochent à la zone existante.

---

<sup>2</sup> HLL : Habitations Légères et de Loisirs

<sup>3</sup> par le terme nuisance, on sous-entend les activités qui génèrent du bruit, de nombreuses rotations de véhicules...

Le développement communal doit s'appuyer sur des programmes de réalisation d'équipements publics propres à satisfaire les besoins de la population.

D'un point de vue de **l'environnement**, Plouarzel dispose de nombreux atouts naturels : le littoral, un arrière-pays bocager et forestier.

Pour assurer la pérennisation des paysages et l'entretien de l'espace rural, le PLU est l'occasion de conforter les positions municipales sur le soutien au monde agricole en étudiant l'activité et assurant un espace nécessaire à la pérennisation des exploitations et en limitant les contraintes liées au mitage, à l'urbanisation diffuse et à la proximité de non-agriculteurs aux abords des bâtiments agricoles. Des règles spécifiques d'urbanisation – dictées par la prise en compte des dispositions réglementaires, sont écrites pour faciliter la prise de connaissance des possibilités laissées à la construction dans l'espace agricoles, sachant que la réglementation en vigueur tend vers une professionnalisation des zones à vocation agricole et implique de revoir complètement le droit des sols pour les agriculteurs et les non-agriculteurs.

Globalement, les possibilités laissées aux non agriculteurs vivant à la campagne, sont minces et sont directement issues d'une lecture du Code de l'urbanisme. Chaque cas étant particulier, il convient de se reporter aux différentes pièces écrites et graphiques du PLU pour connaître les dispositions qui s'appliqueront aux projets.

La commune est riche en espaces naturels sensibles : les secteurs entrant dans le maintien de la qualité de l'eau et des paysages sont limités dans l'utilisation du droit des sols pour conserver le caractère naturel qui fait le charme de la commune. La commune incite et encourage les initiatives visant à maintenir le bocage ou à re-taluter.

La politique foncière menée actuellement et visant à acquérir les terrains en zone verte à proximité du bourg devrait être reconduite.

Le patrimoine bâti est aussi à préserver : de nombreuses croix, des calvaires, des fontaines sont visibles sur la commune. Pour l'heure, il n'est pas prévu d'engager des programmes de mise en valeur de ce patrimoine ; les actions à mettre en place sont d'identifier des sentiers de randonnée de découverte de ce patrimoine, qui sont existants ou à aménager.

En bordure du littoral, la préservation et la conservation des espaces naturels restent des principes forts de la politique d'aménagement. C'est surtout par l'application d'un règlement strict et restrictif en terme d'utilisation et d'occupation du sol que la protection est assurée ; à cela s'ajoute la politique foncière menée par le Conseil Général (les rives de l'Aber-Ildut sont en zone de préemption) et le Conservatoire du Littoral et des Espaces Lacustres (projet de périmètre de zone de préemption en bordure du littoral atlantique). Pour illustrer les principes de protection du rivage : la volonté politique est de stopper la pression foncière sur la première ligne de l'urbanisation. Les espaces non aménagés insérés entre deux habitations existantes sont classés en zone naturelle, qui est par définition une zone non constructible.

Dans les secteurs côtiers, la commune envisage concrètement de protéger les espaces sensibles par la mise en place de ganivelles et par l'étude de l'amélioration des accès aux plages. En effet, une meilleure canalisation de la fréquentation des sites littoraux constitue une action de protection. En dernier lieu, la commune souhaiterait interdire l'accès aux chemins piétons aux cavaliers et aux vélos.

## LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



### LEGENDE

Notez bien que la présentation cartographique des tracés des zonages est schématique, il s'agit d'identifier les grandes orientations.

	Tache urbaine		Fonds de vallées à protéger		Sites industriels, artisanaux existants
	Programme d'aménagement urbain création de quartier d'habitat, renouvellement urbain		Equipements touristiques et sportifs existants		Extension des zones à vocation artisanale
	Programme d'aménagement sportif et touristique		Equipements nautiques existants, à améliorer		Espace agricole
	Orientations des extensions futures				

### Du point de vue de l'Aménagement du territoire et des enjeux urbains :

**Constat :** Forte pression foncière aux abords du littoral, et d'une manière générale, le rythme de la construction est soutenu.

**Orientation d'aménagement retenue :** pour favoriser la mixité sociale et le développement urbain, les extensions de l'urbanisation sont concentrées en limite des principaux pôles urbains (le Bourg de Plouarzel et celui de Trézien - pour l'essentiel)

Au bourg de Plouarzel, des programmes d'aménagement mêleront habitat et équipements à l'ouest. L'accent est mis sur la cohérence de l'ensemble et tient compte de la problématique des déplacements. A long terme, l'aménagement du bourg nécessitera de réaliser une voie de contournement (le projet reste à définir à ce jour).

A l'est du bourg, la vocation artisanale est affirmée par l'extension de la zone de Menez Cronn. L'aménagement de salles de sports et d'un terrain sportif complètera les équipements existants.

A bourg de Trézien, second pôle urbain, de par sa localisation, joue la carte touristique.

### Du point de vue de la protection des espaces :

**Constat :** les paysages communaux sont riches et diversifiés (les espaces littoraux, l'arrière-pays bocager, les espaces boisés...).

**Orientation d'aménagement retenue :** il s'agit d'identifier les espaces à préserver ou à protéger et de définir pour ces secteurs des règles d'urbanisme plus strictes.

L'ensemble de la commune, et pas seulement les espaces littoraux, est concerné par l'application de la Loi Littoral. Les possibilités laissées à la construction sont résiduelles. Les espaces agricoles sont également préservés en tant qu'espaces de travail à pérenniser. Aucune nouvelle habitation de non-agriculteurs ne sera admise dans la zone agricole. Les possibilités d'aménager les constructions existantes sont strictement encadrées aux abords des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles.

Certains secteurs de la commune sont quant à eux identifiés en tant qu'espaces naturels présentant une réelle sensibilité du point de vue de l'environnement : les mesures de protection doivent être suffisamment efficaces pour que ces lieux jouent pleinement leur rôle environnemental.

### Du point de vue économique :

**Constat :** la volonté est de créer une zone artisanale qui répondra aux besoins immédiats et futurs des entrepreneurs locaux. En parallèle, cette ambition s'articule avec l'aménagement global du bourg. Le maintien et le développement de l'activité agricole constitue une priorité affirmée.

**Orientation d'aménagement retenue :** il s'agit d'identifier des espaces de "travail" en adéquation avec les besoins. Les règles d'urbanisme tiennent compte des contraintes professionnelles.

# DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE

## COMMUNE DE PLOUARZEL

### REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal du **08 juillet 2002**

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du **14 novembre 2005**

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du **31 mars 2006** pour tenir compte de l'avis des services  
de l'Etat

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du **20 juillet 2006**

**Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

Ce document décrit **les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** de la commune de Plouarzel.

Le PADD s'appuie sur une analyse de la situation actuelle de la commune et de la prévision des besoins en équipements, en structures d'accueil, en projets d'aménagement.

Il expose le projet communal et explique les moyens qui seront mis en œuvre pour tendre vers la satisfaction des projets communaux.

**Plouarzel** possède le double caractère d'un territoire littoral et rural du Pays d'Iroise et sa situation géographique est stratégique à l'échelle du territoire du Pays de Brest.

La déprise agricole de l'après seconde guerre mondiale a eu des effets importants sur le dynamisme démographique de la commune (une population en perte de vitesse). Avec l'attrait du littoral, le développement communal s'est amorcé dans les années 1975 – 1980. Cet engouement ne s'est pas démenti au fil du temps puisque la population est passée d'un peu moins de 1900 à près de 2470 habitants en l'espace de 25 ans. L'essentiel de la croissance s'est opéré de manière relativement exceptionnelle entre 1990 et 1999, avec plus 400 habitants<sup>1</sup>. Ce niveau de développement n'a pas été observé dans d'autres communes limitrophes.

La commune de Plouarzel a bénéficié du développement lié à la construction de nombreuses résidences principales. Des initiatives communales et particulières ont été engagées pour offrir à la population des services et équipements sociaux, culturels, administratifs, commerciaux, touristiques en adéquation avec ces besoins (halte-garderie, bibliothèque, restructuration du pôle administratif au bourg, évolution des écoles avec les effectifs).

Aujourd'hui, le besoin de réviser le PLU s'est fait sentir pour assurer la continuité du développement avec la volonté de mieux maîtriser la croissance et la pression foncière. Le PLU est donc l'occasion de mieux gérer la « construction », mais également d'entamer une réflexion sur l'aménagement communal qui passe aussi par la protection de certains espaces (qu'ils soient littoraux ou ruraux).

L'objectif en terme **d'aménagement du territoire** consiste à rechercher l'équilibre entre zones urbaines et espaces agricoles et naturels. La tendance affichée dans le POS est poursuivie.

Les objectifs en matière de **population** sont de poursuivre le développement démographique mais à un rythme moins soutenu.

Pour l'heure, la croissance démographique s'explique pour une grande part par un solde migratoire positif : l'augmentation de la population est une conséquence directe de l'installation de nouveaux ménages sur la commune et la construction de nouvelles habitations (résidences principales surtout et secondaires).

La précédente révision avait permis de créer de vastes zones constructibles, qui ne sont pas encore complètement aménagées. Aussi, et afin de maîtriser la croissance, l'aménagement urbain se concentrera principalement au bourg de Plouarzel, là où sont présents les services et commerces de proximité.

Le développement urbain du bourg de Plouarzel tend à se déplacer vers l'Ouest (vers le bourg de Trézien et le littoral). Le dessin de la future limite du bourg de Plouarzel est pris en compte afin de favoriser les déplacements internes et revitaliser l'économie locale et les commerces de proximité.

Dans cette logique, les secteurs littoraux (le bourg de Trézien et la frange littorale) ne sont pas destinés à être fortement étendus, même si ce sont dans ces secteurs que s'exerce la plus forte pression foncière.

---

<sup>1</sup> 3134 habitants ont été recensés en 2004. Ce qui montre une accélération du dynamisme démographique pour l'essentiel dû à un solde migratoire largement positif. La croissance équivaut à + 676 habitants en l'espace de 5 ans !



Dans l'esprit de la Loi SRU, la mixité sociale est prise en compte dans le document d'urbanisme en favorisant une diversification des offres, en incitant à la réalisation de programmes groupés ou en admettant la réalisation de petits immeubles au bourg.

Le document d'urbanisme tient compte du projet de ré-aménagement de l'école de Trézien et de l'étude d'aménagement de certains secteurs du bourg de Plouarzel.

Au bourg de Plouarzel, les projets sont surtout situés en périphérie du tissu urbain actuel. A l'ouest, dans un croissant qui va de Keranna à Kerambélec, un projet d'aménagement permettra de réaliser un quartier d'habitat pavillonnaire, qui joint les services et les commerces. Ces projets vont de paire avec le programme d'agrandissement de l'école privée, dont les effectifs sont en constante augmentation.

Le développement urbain des futurs quartiers ouest s'accompagnera vraisemblablement d'un programme d'amélioration et de réalisation de voiries (en particulier, la commune tient à conserver une relative marge de manœuvre pour étudier la réalisation d'une voie qui, en s'insérant dans le tissu urbain, permettrait de contourner le bourg de Plouarzel, qui connaît régulièrement des problèmes de circulation).

Aux abords de l'Ecole Saint-Charles, la surface laissée disponible est hautement stratégique dans l'aménagement du bourg. Cet espace présente l'avantage d'être facilement connectable avec le pôle administratif (récent) et le centre bourg de Plouarzel (ancien). Les élus poursuivent leurs réflexions sur l'aménagement de cet ensemble ; toutefois, certains éléments du programme sont intangibles : création de stationnement (dont les besoins sont pressants), création d'un tissu urbain plus dense, qui permettrait de trouver une cohérence entre le centre ancien et ce secteur et enfin, réaliser des logements collectifs de type R+2 dont le rez-de-chaussée serait occupé par des commerces.

Le confortement du pôle sportif est prévu à l'Est du bourg en vis à vis des terrains d'entraînement existant. Le choix de développer vers l'Est s'est imposé au regard des surfaces immédiatement mobilisables et au regard de la sensibilité du milieu. En effet, au sud du bourg de Plouarzel, un autre terrain de sport a été aménagé : cependant, le caractère de la zone environnante et ses qualités paysagères ont incité à préférer transférer le programme à proximité des équipements en fonctionnement.

Le Sud du bourg de Plouarzel, peu aménageable du fait de la sensibilité du milieu, reste à vocation de loisirs et de sport. Il n'est pas prévu d'étendre le bourg vers le Sud.

Au bourg de Trézien, la restructuration de l'école s'est justifiée dans la mesure où la circulation à ses abords pose un problème récurrent de sécurité. La réalisation de ce projet en cours est prise en compte dans le zonage. Au bourg de Trézien, le développement urbain s'appuie sur une densification du tissu urbain existant et des extensions limitées de l'urbanisation, en compatibilité avec les dispositions de la Loi Littoral.

En terme de **déplacement des populations**, l'accent est mis sur la réalisation de cheminements piétons au bourg pour faciliter les déplacements internes. En parallèle, un programme d'aménagement d'aires de stationnement au bourg de Plouarzel sera engagé au sud, aux abords de la piste d'athlétisme et à l'ouest, en accompagnement du programme d'habitat.

Les problèmes de circulation et de stationnement sont sensibles. En tenant compte du gabarit des routes qui traversent le bourg, la solution à ce problème consiste à amener la population à utiliser des stationnements « extérieurs » pour se déplacer à pieds vers les structures administratives, commerciales, sportives...du bourg.

Les déplacements à vélo constituent une problématique que les élus souhaitent approfondir : outre l'aspect écologique de ce mode de transport, l'utilisation du vélo permet de désengorger les routes. Aussi, pour amener la population à utiliser plus fréquemment ce moyen de transport, il convient de sécuriser les routes (en rétrécissant la voie d'entrée du

bourg de Plouarzel et aménageant des ralentisseurs) et aménager des voies spécifiques pour les piétons et les cyclistes en périphérie du bourg de Plouarzel.

Cette politique de déplacement existe aussi entre le littoral et le bourg : des tronçons de voies ont été élargis pour aménager des pistes cyclables sur la route de Ruscumunoc ; ces améliorations se poursuivent.

Enfin, à moyen terme, une voie de contournement est envisagée à l'ouest de la commune ; cette voie se dessinerait depuis les secteurs constituant l'axe de développement actuel du bourg avec les zones d'urbanisation future. Le tracé très élargi de cette voie de transit se repère sur le document graphique parce qu'il s'appuiera sur les secteurs d'urbanisation future ; l'aménagement de ronds-points limitera la vitesse. Des études complémentaires permettront d'affiner le tracé et de lancer les procédures réglementaires liées à la création de cette voie.

Les objectifs en matière de **développement économique** sont pour l'essentiel axés sur le tourisme. Les structures d'accueil doivent être améliorées et dans le souci de préserver les espaces naturels et littoraux, la question du caravanage et de l'accueil des camping-car a été traitée par la prise d'un arrêté municipal réglementant le stationnement des caravanes (arrêté du 19 juin 1985 complété par l'arrêté du 11 juillet 1988). Le PLU prend en compte le projet d'ouverture d'un centre de vacances au bourg de Trézien, qui sera une solution alternative au stationnement anarchique des caravanes et camping-car. Cette zone pourrait offrir des possibilités d'accueil en HLL<sup>2</sup> ; des structures de loisirs pérennes seront proposées aux touristes, mais également à la population locale (ces équipements pourraient être utilisés par l'école, les associations locales...). La commune compte sur le développement de ce secteur pour lancer l'activité commerciale à Trézien : des restaurants et des commerces de proximité seraient tout à fait bien intégrés dans cet environnement et donneraient une nouvelle dimension à ce village. Par ailleurs, un effort sera mis sur la définition d'accès vers le littoral pour les piétons et les cyclistes.

La pratique des sports nautiques et de la plaisance est une activité forte.

A Porsman, la base nautique s'implante chaque saison : les structures d'exploitation et d'accueil des pratiquants sont démontées chaque année. La révision permet de régulariser la situation de cette activité en créant un zonage adapté à l'usage. La création d'une cale de mise à l'eau serait alors envisageable à moyen terme.

Plouarzel a adhéré au syndicat du Plan d'eau de l'Aber-Ildut, qui gère notamment la plaisance. Le syndicat doit, pour l'heure, faire face à un problème de déficit de places (au mouillage, au ponton). Pour répondre à cette demande croissante et améliorer les conditions d'accueil, de sécurité et de navigation, le syndicat a engagé un projet de restructuration de l'espace nautique. Le remplacement des pontons de Kerglonou fait partie intégrante du projet, qu'il convient de prendre en compte dans la traduction réglementaire du projet dans le PLU.

Concernant l'implantation des artisans et des commerces, ils sont présents au bourg et intégrés au tissu résidentiel. La Zone de Menez Crenn en entrée de bourg (vers Saint-Renan) constitue un secteur idéalement placé et offrant de nombreux atouts pour l'accueil d'activités artisanales, plus ou moins nuisantes<sup>3</sup>. Aussi, pour favoriser la concentration des entreprises, la zone artisanale de Menez-Crenn est étendue. L'accès à cette zone se fait par la voie communale qui dessert le supermarché. Une extension à cette zone est d'ores et déjà identifiée : son aménagement n'interviendrait qu'à moyen terme. La volonté est dans un premier temps d'aménager les parcelles qui se rattachent à la zone existante.

Le développement communal doit s'appuyer sur des programmes de réalisation d'équipements publics propres à satisfaire les besoins de la population.

---

<sup>2</sup> HLL : Habitations Légères et de Loisirs

<sup>3</sup> par le terme nuisance, on sous-entend les activités qui génèrent du bruit, de nombreuses rotations de véhicules...

D'un point de vue de l'**environnement**, Plouarzel dispose de nombreux atouts naturels : le littoral, un arrière-pays bocager et forestier.

Pour assurer la pérennisation des paysages et l'entretien de l'espace rural, le PLU est l'occasion de conforter les positions municipales sur le soutien au monde agricole en étudiant l'activité et assurant un espace nécessaire à la pérennisation des exploitations et en limitant les contraintes liées au mitage, à l'urbanisation diffuse et à la proximité de non-agriculteurs aux abords des bâtiments agricoles. Des règles spécifiques d'urbanisation – dictées par la prise en compte des dispositions réglementaires, sont écrites pour faciliter la prise de connaissance des possibilités laissées à la construction dans l'espace agricoles, sachant que la réglementation en vigueur tend vers une professionnalisation des zones à vocation agricole et implique de revoir complètement le droit des sols pour les agriculteurs et les non-agriculteurs.

Globalement, les possibilités laissées aux non agriculteurs vivant à la campagne, sont minces et sont directement issues d'une lecture du Code de l'urbanisme. Chaque cas étant particulier, il convient de se reporter aux différentes pièces écrites et graphiques du PLU pour connaître les dispositions qui s'appliqueront aux projets.

La commune est riche en espaces naturels sensibles : les secteurs entrant dans le maintien de la qualité de l'eau et des paysages sont limités dans l'utilisation du droit des sols pour conserver le caractère naturel qui fait le charme de la commune. La commune incite et encourage les initiatives visant à maintenir le bocage ou à re-taluter.

La politique foncière menée actuellement et visant à acquérir les terrains en zone verte à proximité du bourg devrait être reconduite.

Le patrimoine bâti est aussi à préserver : de nombreuses croix, des calvaires, des fontaines sont visibles sur la commune. Pour l'heure, il n'est pas prévu d'engager des programmes de mise en valeur de ce patrimoine ; les actions à mettre en place sont d'identifier des sentiers de randonnée de découverte de ce patrimoine, qui sont existants ou à aménager.

En bordure du littoral, la préservation et la conservation des espaces naturels restent des principes forts de la politique d'aménagement. C'est surtout par l'application d'un règlement strict et restrictif en terme d'utilisation et d'occupation du sol que la protection est assurée ; à cela s'ajoute la politique foncière menée par le Conseil Général (les rives de l'Aber-Ildut sont en zone de préemption) et le Conservatoire du Littoral et des Espaces Lacustres (projet de périmètre de zone de préemption en bordure du littoral atlantique). Pour illustrer les principes de protection du rivage : la volonté politique est de stopper la pression foncière sur la première ligne de l'urbanisation. Les espaces non aménagés insérés entre deux habitations existantes sont classés en zone naturelle, qui est par définition une zone non constructible.











Dans les secteurs côtiers, la commune envisage concrètement de protéger les espaces sensibles par la mise en place de ganivelles et par l'étude de l'amélioration des accès aux plages. En effet, une meilleure canalisation de la fréquentation des sites littoraux constitue une action de protection. En dernier lieu, la commune souhaiterait interdire l'accès aux chemins piétons aux cavaliers et aux vélos.

## LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



### LEGENDE

Notez bien que la présentation cartographique des tracés des zonages est schématique, il s'agit d'identifier les grandes orientations.

	Tache urbaine		Fonds de vallées à protéger		Sites industriels, artisanaux existants
	Programme d'aménagement urbain création de quartier d'habitat, renouvellement urbain		Equipements touristiques et sportifs existants		Extension des zones à vocation artisanale
	Programme d'aménagement sportif et touristique		Equipements nautiques existants, à améliorer		Espace agricole
	Orientations des extensions futures				

### Du point de vue de l'Aménagement du territoire et des enjeux urbains :

**Constat :** Forte pression foncière aux abords du littoral, et d'une manière générale, le rythme de la construction est soutenu.

**Orientation d'aménagement retenue :** pour favoriser la mixité sociale et le développement urbain, les extensions de l'urbanisation sont concentrées en limite des principaux poles urbains (le Bourg de Plouarzel et celui de Trézien - pour l'essentiel)

Au bourg de Plouarzel, des programmes d'aménagement mêleront habitat et équipements à l'ouest. L'accent est mis sur la cohérence de l'ensemble et tient compte de la problématique des déplacements. A long terme, l'aménagement du bourg nécessitera de réaliser une voie de contournement (le projet reste à définir à ce jour).

A l'est du bourg, la vocation artisanale est affirmée par l'extension de la zone de Menez Crenn. L'aménagement de salles de sports et d'un terrain sportif complètera les équipements existants.

A bourg de Trézien, second pole urbain, de par sa localisation, joue la carte touristique.

### Du point de vue de la protection des espaces :

**Constat :** les paysages communaux sont riches et diversifiés (les espaces littoraux, l'arrière-pays bocager, les espaces boisés...).

**Orientation d'aménagement retenue :** il s'agit d'identifier les espaces à préserver ou à protéger et de définir pour ces secteurs des règles d'urbanisme plus strictes.

L'ensemble de la commune, et pas seulement les espaces littoraux, est concerné par l'application de la Loi Littoral. Les possibilités laissées à la construction sont résiduelles.

Les espaces agricoles sont également préservés en tant qu'espaces de travail à pérenniser. Aucune nouvelle habitation de non-agriculteurs ne sera admise dans la zone agricole. Les possibilités d'aménager les constructions existantes sont strictement encadrées aux abords des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles.

Certains secteurs de la commune sont quant à eux identifiés en tant qu'espaces naturels présentant une réelle sensibilité du point de vue de l'environnement : les mesures de protection doivent être suffisamment efficaces pour que ces lieux jouent pleinement leur rôle environnemental.

### Du point de vue économique :

**Constat :** la volonté est de créer une zone artisanale qui répondra aux besoins immédiats et futurs des entrepreneurs locaux. En parallèle, cette ambition s'articule avec l'aménagement global du bourg. Le maintien et le développement de l'activité agricole constitue une priorité affirmée.

**Orientation d'aménagement retenue :** il s'agit d'identifier des espaces de "travail" en adéquation avec les besoins. Les règles d'urbanisme tiennent compte des contraintes professionnelles.

DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES ORGANISE LE 15 SEPTEMBRE 2003 EN CONSEIL MUNICIPAL.