



PLOUDALMEZEAU

Envoyé en préfecture le 26/12/2023
Reçu en préfecture le 26/12/2023
Publié le
ID : 029-212901789-20231222-2023_382-AR

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION

Projet d'aménagement et de développement durable

Finistère

Arrêté le : 11 octobre 2010
Approuvé le : 16 février 2012
Rendu exécutoire le : 16 mai 2012

SOMMAIRE

sOMMAIRE	1
AVANT PROPOS	2
1. QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?	3
2. LE PADD : UNE DÉMARCHE RÉGIE PAR LA LOI	4
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DEFINIES PAR LA COMMUNE	5
PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL MESURE ET MIEUX MAITRISE	6
CONSERVER LES « PILIERS » DE L'ATTRACTIVITE COMMUNALE	9
MAINTENIR ET DEVELOPPER LES RESSOURCES ECONOMIQUES A L'ECHELLE LOCALE	11

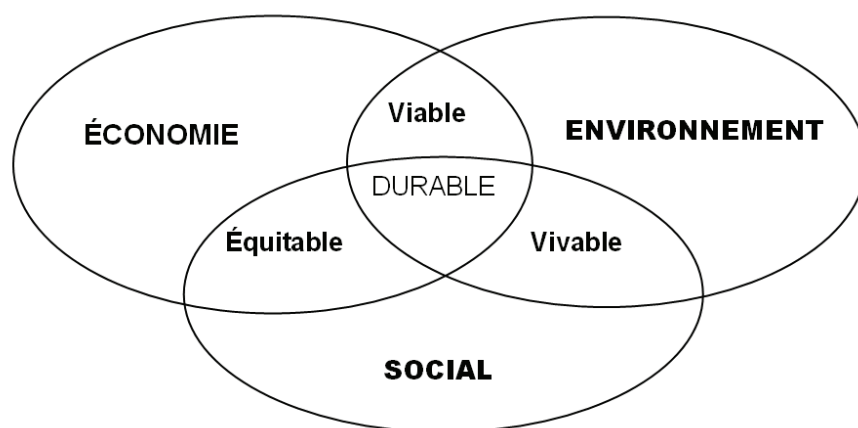
AVANT PROPOS

1. QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?

Un développement est durable s'il permet de satisfaire aux besoins des populations actuelles sans compromettre ceux des générations futures.

En effet, le développement économique ne peut plus se concevoir sans prendre en compte les aspects sociaux, la lutte contre les inégalités et le respect de l'environnement. L'idée est que le développement ne peut être durable que si cette durabilité est à la fois économique, sociale et environnementale. Les modes de développement qui mettent en péril les ressources naturelles, accroissent les inégalités entre les populations, sont voués à l'échec à plus ou moins long terme. Le concept de développement durable s'appuie sur les 3 principes suivants :

- principe de solidarité : solidarité entre les peuples et les générations. Le développement doit profiter à toutes les populations
- principe de précaution : se donner la possibilité de revenir sur des actions quand on n'est pas sûr de leurs conséquences
- principe de participation : associer la population aux prises de décision



2. LE PADD : UNE DÉMARCHÉ RÉGIE PAR LA LOI

La loi de « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000, met fin à la politique de la ville menée ces dernières décennies. Opérant une véritable rupture, elle bouleverse la conception du droit de l'urbanisme, impose une nouvelle vision de la ville et remodèle le cadre des interventions publiques. Elle s'inscrit dans deux idées-forces, réflexions fondamentales sur la ville :

- la première idée-force est la notion de développement durable qui implique que le développement des sociétés modernes soit spatialement économe et soucieux de l'environnement tout en permettant une solidarité entre les habitants des milieux urbains et entre les espaces urbains et ruraux
- la deuxième idée-force est que l'organisation du territoire doit assurer, ou renforcer la cohésion territoriale et sociale en assurant une diversité urbaine et une mixité sociale

L'article L-123-1 du Code de l'Urbanisme (modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003) indique que les Plans Locaux d'Urbanisme comportent « un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ».

Le débat et la validation des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement ont eu lieu lors du conseil municipal du 25 juin 2009.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DEFINIES PAR LA COMMUNE

PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL MESURE ET MIEUX MAITRISE

➤ **Rester une commune attractive mais ralentir le rythme de développement de la population observé ces 10 dernières années**

CONSTATS

Croissance démographique depuis 1975, qui a eu tendance à s'accélérer 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 :

- conditions d'emprunt favorables
- 3^{ème} 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 hectares de zones constructibles)

CHOIX POUR LES ANNEES A VENIR

Permettre l'accueil de nouveaux habitants mais à un rythme moins soutenu que celui des 10 dernières années. En effet, dans la mesure où la collectivité ne pourra pas continuer à « absorber » d'importants coûts d'équipements (réseaux, équipements publics, ...), liés à « l'explosion » démographique et où la collectivité affiche la volonté de « conserver l'identité rurale de la commune ». A l'échelle du PLU, c'est-à-dire une dizaine d'années, la commune envisage une stabilisation de la population autour de 6500 habitants.

Conserver les possibilités d'accueil résidentiel identifiées dans le POS au bourg et sur la façade littorale.

Ajouter quelques possibilités de construction sur la façade littorale : Dourlanoc, Cléguer-Remoulouarn, ... **et dans quelques hameaux non agricoles :** Kerlanou, ...

➤ **Contenir le développement de l'urbanisation pour préserver les espaces naturels, littoraux et agricoles**

CONSTATS

Une urbanisation concentrée au nord de la commune - le sud du territoire étant fortement marqué par l'activité agricole.

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.

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. 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.

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.

CHOIX POUR LES ANNEES A VENIR

Concentrer en priorité le développement dans et autour du bourg, principal pôle de regroupement des équipements, commerces et services

Privilégier la densification de l'enveloppe urbaine sur la façade littorale, plutôt que l'extension, tout en conservant des « espaces de respiration ».

Pour le bourg, comme pour la zone urbaine littorale, l'idée est de privilégier:

- **la densification du tissu urbain existant et le renouvellement urbain**
- **les opérations d'aménagement d'ensemble**, dans le tissu urbain ou en continuité de celui-ci, sur des espaces à enjeux (grande surface, problématique d'accès, ...)

Conserver une coupure entre le tissu urbain du bourg et celui de Portsall

Limiter le mitage dans l'espace rural, en :

- concentrant le développement de l'urbanisation dans un hameau non agricole existant : Kerlanou
- ne permettant que l'évolution (rénovation, extension, ...) du bâti existant sur le reste du territoire communal, lorsqu'elle ne remet pas en cause l'activité agricole.

➤ **Se donner les moyens de maîtriser le développement de l'urbanisation**

CONSTATS

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).

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.

CHOIX POUR LES ANNEES A VENIR

Organiser le développement de l'urbanisation à travers la définition de règles pour les futures opérations, en :

- privilégiant des formes urbaines peu consommatrices d'espace : limiter les surfaces de lots constructibles, développer les offres en logements intermédiaires ou collectifs, ...
- définissant, en amont, des principes d'aménagement : accès, voirie, cheminements doux, typologie des espaces publics, typologie et organisation du bâti, ... sur les opérations privées
- intégrant des normes environnementales : économies d'énergie, utilisation d'énergie renouvelable, éco-construction, ...

Mettre en place une politique communale d'aménagement avec :

- un « phasage » pour le développement de l'urbanisation en définissant des zones immédiatement constructibles et des zones constructibles à plus long terme.
- la réalisation d'opérations communales : la priorité étant la réalisation d'opérations dans le bourg
- la mise en place d'outils d'action foncière, tels que le droit de préemption urbain (qui existe déjà sur la base du P.O.S.), les emplacements réservés, les réserves communales, ...

Promouvoir une offre diversifiée de logements, qui permettent à toutes catégories de population (jeunes ménages, personnes âgées, ...) de se loger et **poursuivre la construction de logements à vocation sociale**.

CONSERVER LES « PILIERS » DE L'ATTRACTIVITE COMMUNALE

➤ **Préserver le cadre de vie et la richesse environnementale du territoire communal**

CONSTATS

Une richesse environnementale liée à la double appartenance de la collectivité, commune à la fois littorale et rurale.

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, ...

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.

CHOIX POUR LES ANNEES A VENIR

Assurer la pérennité des espaces naturels littoraux, en protégeant, de façon stricte, les paysages et les milieux naturels littoraux : le massif dunaire de Tréompan, les zones humides arrières littorales (roselières), les îlots, les espaces de landes du Guilguy, ...

Préserver de toute construction les vallées et leurs ramifications, ainsi que les zones humides

Participer à l'amélioration de la qualité des eaux en poursuivant les efforts contre les sources de pollution dans les domaines de l'assainissement et en améliorant la gestion des eaux pluviales

Conserver les paysages ruraux, en maintenant l'identité rurale et les activités agricoles

Préserver le patrimoine bâti de qualité à la campagne et dans le tissu urbain, en :

- protégeant le patrimoine rural et en permettant la restauration du bâti ancien
- préservant la qualité des maisons de maître, des bâtisses bourgeoises, ...

➤ **Conforter l'attraction de la commune en matière de commerces, de services et d'équipements**

CONSTATS

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.

CHOIX POUR LES ANNEES A VENIR

Améliorer et compléter les équipements et services existants : construction d'un pôle «sécurité-défense » : centre de secours et gendarmerie ; implantation d'une maison d'accueil spécialisée (40 adultes handicapés) ; réalisation d'une médiathèque à Portsall, ...

Maintenir une offre commerciale et de services étoffée, notamment en terme de commerces de proximité

Renforcer la dynamique du bourg par un aménagement et une valorisation des espaces publics (programme de rénovation en phase d'études)

MAINTENIR ET DEVELOPPER LES RESSOURCES ECONOMIQUES A L'ECHELLE LOCALE

CONSTATS

De nombreuses activités industrielles, artisanales, commerciales implantées sur le territoire communal (zones d'activités concentrées au niveau du Bourg), qui génèrent des emplois locaux.

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.

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.

CHOIX POUR LES ANNEES A VENIR

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 : ZA de St Roch
- permettant l'implantation d'activités économiques dans le tissu urbain, sous réserve de leur compatibilité avec l'habitat

Conserver et conforter l'offre de commerces et de services

Favoriser le maintien de l'activité agricole, en :

- limitant le développement de l'urbanisation dans l'espace agricole, notamment sur les espaces ayant une forte valeur agricole (espace peu urbanisé, bonnes terres, ...)
- reconnaissant un usage strictement agricole sur les terres cultivées et les bâtiments d'exploitation
- permettant le développement d'activités complémentaires, notamment liées au tourisme, à la randonnée : vente à la ferme, ferme pédagogique, ...

Mieux exploiter le potentiel touristique de la commune, en :

- maintenant le camping sur les dunes de Tréompan
- préservant et valorisant « l'atout littoral » de la commune : structure d'accueil touristique, ...
- développant, les structures d'hébergement touristiques marchands : hôtels, chambres d'hôtes, gîtes, ... et en accompagnant les initiatives privées.

Conserver les sites liés aux activités nautiques et maritimes : le port de Portsall et les sites de mouillage

PLOULDALMEZEAU

SCHEMA DE SYNTHESE DES
GRANDES ORIENTATIONS
DU PADD

Révision de Plan Local d'Urbanisme

LEGENDE

- Préserver les vallées ceinturant le territoire communal et leurs ramifications
- Conservser la qualité des espaces naturels littoraux
- Concentrer en priorité le développement dans et autour du bourg : principal pôle de regroupement des équipements, commerces, services,...
- Privilégier la densification de l'enveloppe urbaine sur la façade littorale plutôt que l'extension tout en conservant des "espaces de respiration"
- Conservser une coupure naturelle entre le tissu urbain du bourg et celui de Portsall
- Limiter le mitage dans l'espace rural :
 - Permettre la densification de l'urbanisation à l'échelle du hameau de Kerlanou
 - Protéger la zone agricole et ne permettre que l'évolution (rénovation, extension,...) du bâti existant

