

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Arrêté le : 28 Juin 2007

Approuvé le : 12 juin 2008

Rendu exécutoire le : 28 juillet 2008

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
LE CADRE ET LA DÉMARCHE	2
1. QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?	3
2. UNE DÉMARCHE RÉGIE PAR LA LOI	4
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DE LA COMMUNE DE MINIHY-TREGUIER	5
ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUILIBRE DE L'URBANISATION DANS UN CADRE DE VIE PRESERVE	6
MAINTENIR ET DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES LIENS SOCIAUX	9
PERMETTRE LA CROISSANCE ECONOMIQUE ET MAINTENIR L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE	10
MAINTENIR ET PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE	11
PRESERVER L'IDENTITE COMMUNALE EN METTANT EN VALEUR LES PAYSAGES ET PRESERVER LES ESPACES NATURELS	12

LE CADRE ET LA DÉMARCHE

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.

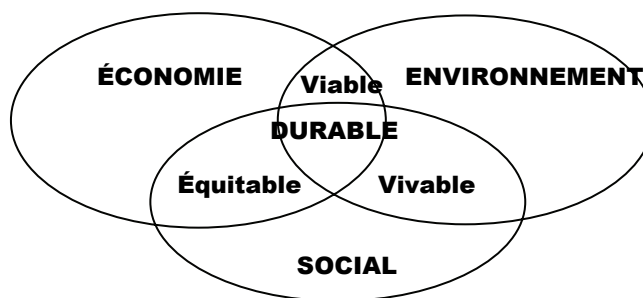
En effet, le développement économique ne peut plus se concevoir sans prendre en compte les aspects sociaux, la lutte contre les inégalités et le respect de l'environnement.

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.



Ce concept de développement durable trouve son origine au Sommet de la Terre de Rio en 1992. Ce sommet résultait de la prise de conscience internationale des problèmes environnementaux planétaires : l'effet de serre, la préservation de la biodiversité, la protection des forêts ou la lutte contre la désertification.

Déjà à Stockholm en 1972, 113 nations s'étaient réunies pour élaborer un plan de lutte contre certains de ces problèmes, en particulier celui des pluies acides : ces pollutions ne connaissant pas les frontières, les solutions devaient être appliquées au niveau international.

Mais entre Stockholm et Rio, la communauté internationale a pris conscience qu'on ne pouvait résoudre ces problèmes qu'en tenant compte des aspects économiques et sociaux, et pas seulement environnementaux.

2. UNE DÉMARCHE 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 :

- 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 ;
- l'organisation du territoire doit assurer ou renforcer la cohésion territoriale et sociale en assurant une diversité urbaine et une mixité sociale.

Le développement urbain ne peut pas, s'envisager comme une consommation sans mesure et sans fin des ressources naturelles limitées dont dispose la planète. Cela est vrai de l'espace, de l'eau, de l'air, des paysages, du patrimoine naturel et urbain.

C'est pourquoi, toutes les communes se doivent d'évoluer en respectant l'équilibre entre les trois grands fondements du développement durable :

- la protection de l'environnement qui permet de ménager les ressources dont nous disposons et d'assurer la pérennité du monde dans lequel nous vivons,
- le développement économique qui organise la production de richesses et crée les conditions de la prospérité,
- la cohésion sociale qui passe par la solidarité et qui permet une répartition équitable des richesses produites.

L'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme (modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003) précise les objectifs du PADD :

"Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune."

Le débat et la validation des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement ont pris place lors du conseil municipal du 15/05/2006.

Le PADD a également été présenté à la population lors d'une réunion publique le **du 16/02/2006**.

Les orientations particulières d'aménagement, relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager font l'objet d'un autre document.

Néanmoins, ces orientations doivent être en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DE LA COMMUNE DE MINIHY-TREGUIER

Cinq grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement ont été retenues par la commune.

Elles se déclinent notamment au travers de diverses actions, qui s'inscrivent dans les trois thèmes du développement durable : préservation de l'environnement, développement social, développement économique.

ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUILIBRE DE L'URBANISATION DANS UN CADRE DE VIE PRESERVE

■ Choisir une croissance de la population et de l'habitat qui soit raisonnée et maîtrisée

La commune de Minihiy-Tréguier manque de disponibilité en terrains constructibles, ne possède plus de terrains viabilisés et pas de réserve foncière.

Le rythme moyen des constructions neuves est relativement stable depuis 1998 : plus de 80 maisons supplémentaires en 10 ans (rythme moyen de 8 constructions neuves par an).

Parallèlement, la croissance de la population augmente. L'estimation de la population pour l'année 2004, effectuée par la mairie, fait état d'une population totale d'environ 1100 habitants.

La commune subit une pression foncière croissante liée à la proximité de Tréguier et du littoral.

Une croissance maîtrisée permettra à Minihiy Tréguier de maintenir sa spécificité de commune rurale dynamique.

La commune souhaite accueillir une nouvelle population, en travaillant sur l'amélioration de l'existant et sur la création de nouveaux équipements, afin d'assurer un accueil qualitatif.

La commune a ainsi fait le choix :

- d'une croissance raisonnée et maîtrisée de la population : **environ 2% de croissance annuelle** ;
- cette prospective de développement permet donc d'imaginer que la commune comptera environ **1300 à 1500 habitants à l'horizon 2018** (contre 1063 au recensement de 1999) ;
- ce choix implique la **construction de 15 logements par an** pour accueillir cette nouvelle population (soit une 100^{aine} de maisons neuves supplémentaires environ à l'horizon 2018), compte tenu du fait qu'une partie des logements vacants pourraient être rénovés sur la commune ;
- ce rythme de construction nécessite de réserver **environ une 30^{aine} d'hectares pour les besoins en logements**, avec une superficie moyenne maximum de 850 m² par lot (y compris VRD)..

La commune souhaite maîtriser le développement de l'urbanisation en faisant le choix de :

- concentrer prioritairement l'urbanisation du bourg autour des pôles urbanisés existants, afin de préserver les espaces agricoles et naturels et de favoriser la proximité des services et équipements communaux existants ;
- contenir les extensions d'urbanisation autour du bourg existant ;
- renforcer la vie dans les villages et les hameaux non agricoles, par la construction, la réhabilitation et la rénovation, en tenant compte des différentes contraintes (contrainte littorale, agricole, assainissement et réseaux)..

■ Diversifier l'offre en logement dans un souci de mixité sociale et d'intégration des populations

Le parc locatif privé et social représente 4% des résidences principales avec 17 logements locatifs. Pour autant, de nombreuses demandes de logement locatif restent insatisfaites. Des structures d'accueil et d'hébergement de tout type de population sont proposées sur la commune et le territoire intercommunal avec notamment un foyer d'hébergement pour handicapés ADAPEI à Keroudot.

La commune a ainsi fait le choix de :

- permettre l'accueil et l'intégration de toutes les populations en poursuivant son programme de création de logements sociaux au bourg et en favorisant les projets de logements ;
- mixer les formes urbaines et préserver l'équilibre spatial et social des populations en favorisant des programmes mixtes d'habitat afin de développer la mixité sociale et d'assurer le renouvellement de population de la commune ;
- constituer des réserves foncières communales par l'intermédiaire du Droit de Préemption Urbain sur les zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU) en permettant à la collectivité d'acheter des terrains en priorité en vue de projets de création de logements ou d'équipements publics.

Quelques projets sont déjà définis : création d'une maison d'accueil pour les personnes âgées (MAPA, foyer logement, pavillons pour personnes âgées ...).

■ Améliorer et sécuriser les déplacements

Des problèmes de sécurité liés à la vitesse excessive existent sur le territoire communal sur les :

- RD 786 en arrivant vers la ZA de Kerfolic,
- RD 8 vers Convent Vraz et Langazou.

Le développement prévu de l'urbanisation dans certains secteurs d'intérêt communal et/ou communautaire (Convent Vraz, Langazou et Convent Floch, Kerfolic) incite à prévoir de nouveaux aménagements de voies afin de renforcer la sécurité des riverains et des artisans.

La commune, a ainsi fait le choix de :

- améliorer la sécurité des habitants en adaptant le réseau de voirie aux nouveaux flux de circulation induits par la croissance de l'urbanisation, le long de la RD 8 essentiellement et de la RD 786 en partie (réalisation de nouveaux aménagements : rond point, tourné à gauche en projet à Kerguyomard, ...) ;
- développer les circulations douces, à l'abri de la circulation automobile par la protection ou la création de cheminements piétons pour sécuriser et favoriser les liaisons entre le centre bourg (services et équipements publics) et les zones d'habitations alentours ;
- à terme création d'un rond-point à Convent Floch/ Kergroas pour assurer une liaison entre la RD 8, le bourg et la RD 786 (extension zone commerciale Kerfolic, futur hôpital long séjour et zone d'habitation existante et à venir). Cette liaison est d'intérêt communautaire.

■ Valoriser le patrimoine

La commune dispose d'éléments de patrimoine protégés au titre des Monuments Historiques : l'église Saint Yves, l'aqueduc du Guindy, le manoir de Mézobran.

Elle possède également un patrimoine architectural intéressant qui lui confère son identité :

- le centre bourg,
- le patrimoine rural,
- le petit patrimoine bâti,
- et également un "petit" patrimoine vernaculaire qui lui n'est pas protégé et mériterait parfois une meilleure prise en considération (la Croix de Mission...).

Afin de maintenir le patrimoine caractéristique de la commune pour la mémoire collective et la transmission du patrimoine aux générations futures et le cadre de vie actuel des habitants, la commune a fait le choix de :

- préserver le patrimoine, mémoire de l'histoire de la commune : le recensement exhaustif du patrimoine permettra d'identifier les éléments devant bénéficier d'une protection au titre de la loi Paysage ;
- mettre en valeur la Croix de Mission et marquer l'entrée du bourg depuis la rue de Traou Miquel (venant de Tréguier) ;
- préserver l'environnement du patrimoine architectural et favoriser sa découverte tant au bourg que dans les espaces agricoles ou naturels par la création de sentiers de découverte et/ ou circuits d'interprétation et en participant à la mise en place d'un réseau intercommunal de sentiers de randonnées.

MAINTENIR ET DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES LIENS SOCIAUX

Afin de favoriser l'amélioration des équipements publics et le développement des liens sociaux, la commune a fait le choix de :

■ Renforcer les équipements publics

Des équipements existants sont présents sur le territoire communal (1 CES, des équipements sportifs et de loisirs).

Des équipements publics complémentaires sont proposés sur l'ensemble du territoire communautaire (notamment à Tréguier) : le développement des équipements publics se raisonne généralement au niveau de l'intercommunalité

Toutefois, le développement prévu de la population et de l'urbanisation, incite à anticiper la capacité d'absorption des nouveaux arrivants dans les équipements scolaires et sportifs notamment.

Dans l'hypothèse d'un accroissement de la population, la commune souhaite anticiper ses besoins en faisant le choix d' :

- améliorer les équipements publics existants par rapport aux objectifs d'urbanisation et d'accueil de nouvelles populations et les développer si nécessaire : projets de réserve foncière à proximité du centre bourg pour un équipement public si nécessaire, création d'une salle multifonctions commune avec Tréguier, création d'un espace tampon entre l'exploitation du bourg et l'urbanisation du bourg à proximité de la Croix de Mission.

■ Favoriser l'accueil de structures d'aide médicale et sociale

Des équipements existent sur le territoire communal : 2 Instituts Médico Educatifs, un CAT dont les ateliers se situent à Kernevec, et un centre d'hébergement ADAPEI à proximité du bourg.

La commune souhaite poursuivre sa politique d'accueil d'établissements spécialisés en :

- renforçant les équipements existants et en créant de nouvelles structures : projets d'extension de l'hôpital de Tréguier, de création d'une maison d'accueil pour les personnes âgées (MAPA ou foyer logement, pavillons pour personnes âgées...).

PERMETTRE LA CROISSANCE ECONOMIQUE ET MAINTENIR L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE

Afin de favoriser la croissance économique et de maintenir son attractivité, la commune a ainsi fait le choix de :

■ Permettre l'accueil d'activités artisanales ou industrielles

Il existe un grand nombre d'entreprises sur la commune. La plupart se situent sur les trois zones d'activités de Kerfolic (31 entreprises), de Convent Vraz (11 entreprises) et de Kernevec (4 entreprises). Elles sont toutes gérées par la communauté de communes des trois rivières.

La ZA de Kerfolic, en direction de Tréguier, ne possède quasiment plus de potentialité d'extension.

Des artisans sont dispersés sur l'ensemble du territoire communal.

Le centre bourg n'accueille pas de commerce.

Les activités commerciales sont concentrées sur la ZA de Kerfolic.

La commune a ainsi fait le choix de :

- maintenir les possibilités d'extension des zones d'activités de Convent Vraz et Kernevec (entre 10 et 15 ha) ;
- permettre le développement de la ZA de Kerfolic ;
- favoriser l'attractivité des ZA en améliorant l'accès, l'insertion paysagère des bâtiments et la signalétique ;
- permettre l'accueil d'artisans à proximité du lieu d'habitation lorsque leur activité ne génère pas de nuisance.

■ Développer la vocation touristique de la commune

Minihiy-Tréguier est modérément équipée pour l'accueil touristique : 1 hôtel, 1 camping, 7 gîtes ruraux et 6 meubles, autour de 12% de résidences secondaires.

Un exploitant propose des gîtes et un camping, un autre propose de la vente directe à la ferme.

La commune souhaite cependant améliorer l'offre qualitative et quantitative de son hébergement touristique et s'inscrire dans la redynamisation de la structure touristique à l'échelle de la communauté de communes.

Afin de générer une dynamique touristique communale, les élus ont ainsi fait le choix de :

- permettre la réhabilitation du bâti pour la création de chambres d'hôtes et gîtes ruraux (dans d'anciens bâtiments de ferme par exemple) ;
- renforcer le réseau de circuit de randonnées existant (mise en place du chemin de St Catherine, création d'un sentier pédagogique autour des essences d'arbres plantées sur une partie du périmètre de captage d'eau de Kernevec, protection des chemins du PDIPR) et le mettre en valeur par le balisage des chemins.

MAINTENIR ET PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE

L'agriculture a une grande importance au niveau des paysages et également en tant qu'activité économique sur la commune. Cependant, Minihiy Tréguier a perdu beaucoup de surface agricole utile depuis 30 ans (création des zones économiques et pression foncière liée à la proximité de Tréguier et du littoral) : les terres doivent donc être préservées comme outil de cette activité de polyculture élevage. La terre agricole représente actuellement un peu plus de 63% du territoire communal.

16 exploitations agricoles ont leur siège sur la commune. Presque 30% des exploitants ont plus de 55 ans, il existe aujourd'hui un risque de cessation d'activités pour 2 exploitations d'ici 5 ans.

Les exploitations légumières se développent de plus en plus sur la commune, elles représentent l'activité de production la plus pratiquée sur l'ensemble du territoire

Seul un exploitant propose des gîtes et un camping et un fait de la vente directe.

La commune affiche donc la volonté de favoriser le maintien des exploitations en faisant le choix de :

■ **Favoriser le maintien des exploitations, en tant qu'activité économique importante de la commune et activité d'entretien du paysage en trouvant un nouvel équilibre des activités agricoles qui intègre les fonctions environnementales, économiques et sociales de l'agriculture, dans une perspective de développement durable.**

■ **Permettre l'évolution de l'outil agricole sans figer le patrimoine bâti existant**

Les moyens de protection sont :

- contrôler le développement de l'urbanisation dans la zone agricole en confortant les pôles agglomérés existants, pour faciliter le fonctionnement ou la modernisation des exploitations ;
- permettre l'évolution des habitations existantes dans l'espace agricole (extension limitée, garages, etc) et autoriser les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural et/ou patrimonial tant qu'ils ne génèrent pas de nuisances pour les exploitations en activité par l'intermédiaire d'un zonage spécifique ;
- appliquer strictement les principes de réciprocité sur l'ensemble du territoire communal, afin de ne pas apporter de nuisances supplémentaires aux exploitations. Les terrains à ouvrir à l'urbanisation ont été notamment choisis en fonction de leur moindre impact sur le domaine agricole ;
- classer en zone A (Agricole) des terres, des bâtiments agricoles et des habitations des agriculteurs : ce zonage interdit toutes autres constructions ;
- limiter le nombre de logements de fonction pour les agriculteurs, afin d'éviter le mitage agricole.

PRESERVER L'IDENTITE COMMUNALE EN METTANT EN VALEUR LES PAYSAGES ET PRESERVER LES ESPACES NATURELS

AGIR POUR LA PROTECTION DES PAYSAGES

Un diagnostic paysager communal général a été réalisé en préalable à l'élaboration du document d'urbanisme. Il a permis d'identifier les spécificités et les éléments forts du paysage communal, qui dans la lecture du territoire, apportent des impressions et ambiances différentes :

Le bourg

L'espace agricole

La vallée du Guindy et la vallée estuarienne du Jaudy qui cernent le territoire

Les hameaux anciens

Ce diagnostic a également permis de recenser tous les éléments du patrimoine communal paysager, naturel et bâti.

■ Maintenir les éléments forts liés à l'image de la commune afin de lutter contre la banalisation des paysages

La commune a ainsi fait le choix de :

- préserver les formes architecturales traditionnelles du bourg et de chaque hameau à travers notamment des préconisations architecturales dans le règlement du document d'urbanisme ;
- maintenir le caractère agricole avec la préservation du maillage bocager existant ;
- préserver les espaces naturels, la frange littorale, les vallées et vallons (vallées du Jaudy et du Guindy) avec la mise en valeur des zones humides et des bois ;
- soigner les transitions entre l'espace bâti et l'espace rural, les espaces publics ;
- préserver les talus existants, murets en pierres sèches et en assurer leur conservation.

■ Protéger ces paysages par la connaissance du patrimoine qui permet une sensibilisation à l'environnement

La commune a ainsi fait le choix de :

- renforcer le réseau de circuit de randonnées existant (mise en place du chemin de Sainte Catherine et création d'un sentier pédagogique autour des essences d'arbres plantées sur une partie du périmètre de captage d'eau de Kernevec) et le mettre en valeur par le balisage des chemins ;
- mettre en valeur le petit patrimoine.

AGIR POUR AMELIORER LA QUALITE DE L'EAU

En matière d'eau potable :

La commune est concernée par les périmètres de protection des captages d'eau de Pont-Scoul et Kernevec situé sur la commune. Si elles s'avèrent nécessaires pour les périmètres de protection, les acquisitions de terres et les plantations seraient réalisées par le syndicat d'eau. (SIEA)

La qualité de l'eau potable distribuée est conforme aux exigences de qualité en vigueur.

En matière d'eaux pluviales et d'assainissement des eaux usées :

Les eaux usées de la commune de Minihy-Tréguier sont traitées à la station du « Bilo » (Crée en 2003- capacité de 5000 Eq/hab) avant rejet dans la rivière le Guindy.

L'étude de zonage d'assainissement est terminée.

La Communauté de Communes des 3 Rivières met en place un Service Public d'Assainissement Non Collectif : le SPANC.

En matière de protection des ruisseaux et zones humides, plusieurs actions sont menées :

Un zonage N au POS en vigueur permet de protéger les vallons et de préserver les prairies humides. Ces zones représentent un habitat très riche pour de nombreuses espèces végétales et animales, mais jouent également un rôle important dans la régulation des crues. Elles apportent des éléments de relief au paysage communal. Cependant, des secteurs humides de la commune, aujourd'hui abandonnés, ont perdu ces fonctions : les prairies en friche ne jouent plus leur rôle tampon

La commune est engagée dans le contrat de bassin versant du Guindy/ Jaudy/ Bizien (charte d'assistance, mise en place d'un plan de désherbage...)

■ Prendre en considération la ressource en eau

La commune a choisi de renforcer ses actions pour la protection de la ressource en eau et l'amélioration de la qualité de l'eau en faisant le choix de :

- réserver des zones destinées à la construction en priorité sur les zones dont le raccordement au réseau d'assainissement collectif est prévu ou sur celles où l'aptitude des sols à l'assainissement autonome a été vérifiée et est bonne ;
- imposer l'évacuation des eaux pluviales des constructions, par la mise en place d'un puits perdu sur leur terrain; et des voiries, soit par les fossés, soit par le réseau public lorsqu'il existe ou par un dispositif d'infiltration, conformément à la loi sur l'Eau ;
- limiter l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement et en mettant en œuvre des mesures de gestion intégrées pour la récupération et le traitement des eaux pluviales ;
- préserver le maillage bocager existant, permettant de filtrer les particules en suspension, et de limiter l'érosion des sols ;
- préserver les fonds de vallées et les zones humides de toute construction et travaux d'exhaussement ou affouillement des sols ;
- valoriser l'eau dans les opérations d'aménagement et d'urbanisme (aménagement des espaces liés à l'eau, entretien et mise en valeur des cours d'eau) ;
- protéger la ressource en eau potable des captages de Pont-Scoul et Kernevec par la mise en place d'un zonage spécifique sur les périmètres immédiat, sensible et complémentaire.

