

COMMUNE DE

**Treffléan**

# Révision allégée du PLU

- Notice de présentation -

version du 06/03/24



François BOULLAND  
Géographe - Urbaniste

# SOMMAIRE

<b>A.</b>	<b>Le PLU de Treffléan .....</b>	<b>3</b>
1.	<i>Le PADD.....</i>	<b>3</b>
2.	<i>La traduction spatiale du règlement graphique .....</i>	<b>5</b>
3.	<i>Les orientations d'aménagement et de programmation .....</i>	<b>6</b>
<b>B.</b>	<b>Objets et justifications de la procédure de révision allégée du PLU .....</b>	<b>7</b>
1.	<i>Randrécard : localisation et contexte .....</i>	<b>8</b>
2.	<i>situation réglementaire initiale .....</i>	<b>9</b>
3.	<i>Justification de la révision allégée.....</i>	<b>9</b>
<b>C.</b>	<b>Évolution des pièces réglementaires .....</b>	<b>10</b>
1.	<i>évolution du règlement graphique.....</i>	<b>10</b>
2.	<i>évolutions du règlement écrit.....</i>	<b>11</b>
3.	<i>Création d'une OAP pour les STECAL de Randrécard.....</i>	<b>12</b>

## A. Le PLU de Treffléan

La version actuelle du PLU de Treffléan a été approuvée le 30 Janvier 2020. Face aux enjeux identifiés dans le diagnostic, le PLU se donnait comme objectifs de répondre aux problématiques interdépendantes liées à la pression foncière et à la pression sur les milieux et les paysages. La commune avait pour ambition de maîtriser le développement de l'urbanisation, de façon à préserver la qualité de vie, tout en offrant des modes d'occupation des sols diversifiés, tant pour l'habitat que pour les activités économiques, agricoles et les services.

### 1. Le PADD

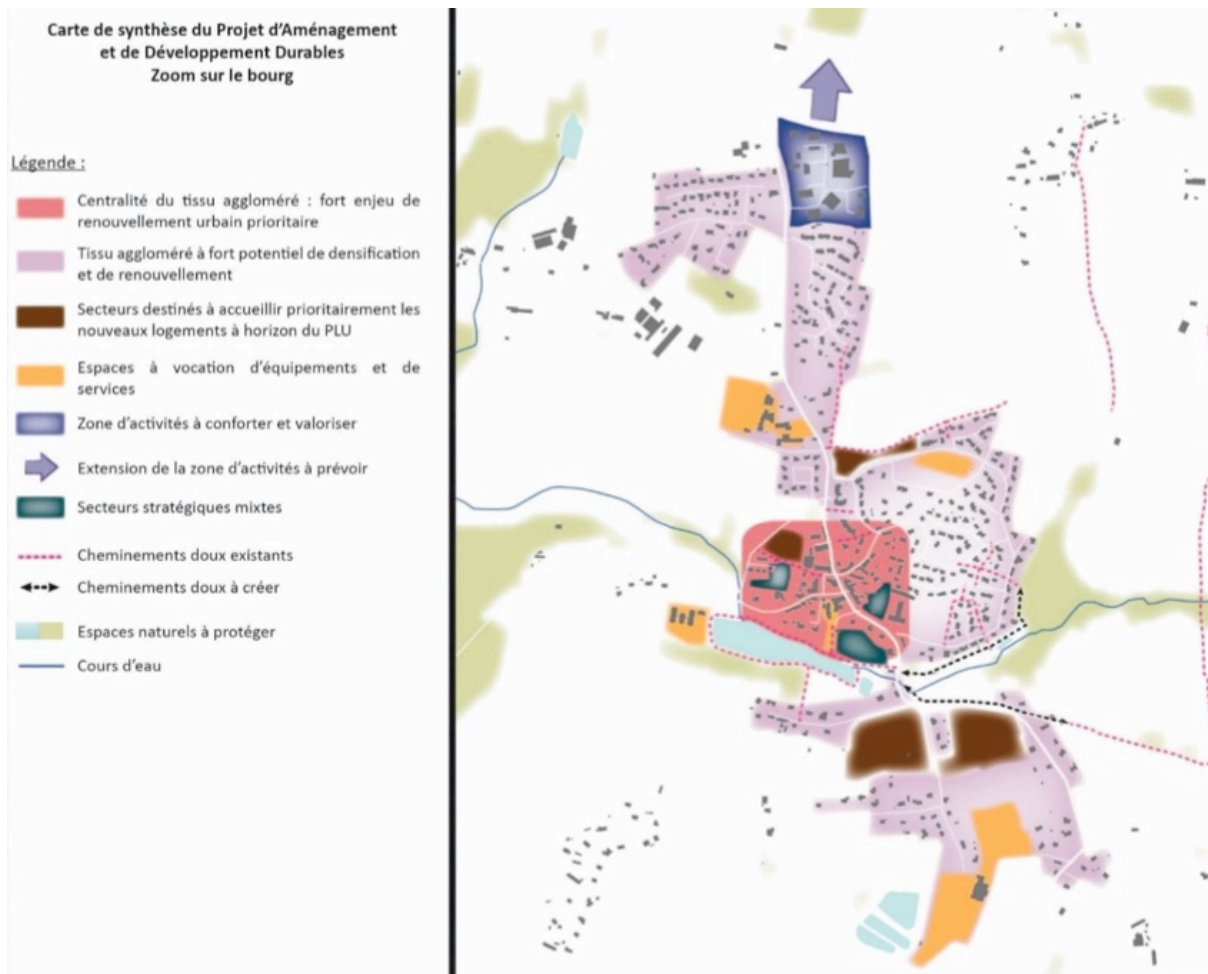
Dans sa dernière révision de PLU, la commune de Treffléan a souhaité se doter d'un document stratégique affichant le cap quant au devenir du territoire. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable détaille les orientations politiques et territoriales en englobant les aspects urbains, humains, environnementaux, économiques et patrimoniaux.

Les orientations du PADD se regroupent en cinq grand axes. Ils viennent traduire la dynamique visant à combiner au mieux les besoins de l'habitant et ceux du territoire :

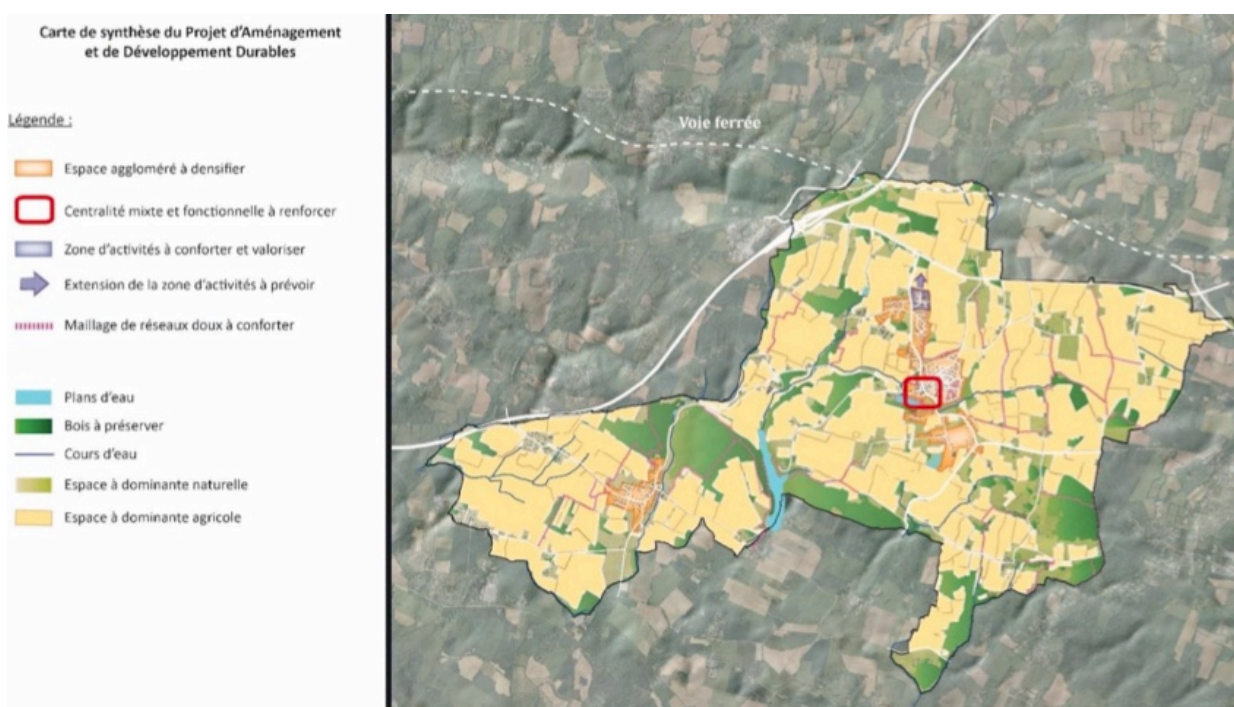
	Thématiques	Traduction
<b>Orientation 1</b> Permettre le renouvellement des générations et favoriser le parcours résidentiel	Démographie Habitat Formes urbaines	Taux de croissance Production de logements Typologies bâties
<b>Orientation 2</b> Structurer un projet urbain cohérent pour renforcer le bourg	Espace Centralité Commerce Equipements-services Urbanisme	Zones à urbaniser Zones commerciales Linéaire commerçant Pôles d'équipements Emplacements réservés
<b>Orientation 3</b> Favoriser un développement harmonieux des activités sur la commune en lien avec la qualité des sites	Economie Agriculture Paysages Patrimoine Tourisme	Zones d'activités Espace agricole Vues et covisibilités Zones de loisirs Inventaire du patrimoine
<b>Orientation 4</b> Garantir l'équilibre des milieux et préserver les ressources du territoire	Environnement Biodiversité Ressources Milieux	Eléments de la TVB Zones humides Energie, air, eau, sous-sol, espace Risques
<b>Orientation 5</b> Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de la commune	Mobilités Stationnement Transition énergétique Développement durable	Transports Emplacements réservés Aire de stationnement

*les grandes orientations par thématiques du PADD*

Le PLU prévoyait donc un développement maîtrisé du territoire communal avec une croissance démographique de l'ordre de 1,6% par an, menant la population à environ 2750 habitants à l'horizon 2030. En termes de production résidentiel, le PLU envisageait donc un rythme annuel de 23 logements nouveaux, en accord avec le SCoT et le PLH de GMVA.



*schéma des orientations du PADD à l'échelle du bourg*



*schéma des orientations du PADD à l'échelle de la commune*

## 2. La traduction spatiale du règlement graphique

ZONE	DEFINITION	SURFACE (HA)
Ua	Zone urbaine centrale (centre-ville, Bizole)	6,1
Ub	Zone urbaine résidentielle	67,4
Ue	Zone d'équipements	14,7
Ui	Zone d'activités économiques	5,4
TOTAL zones U		93,6
1AU	Zone à urbaniser prolongeant la zone urbaine	5,3
TOTAL zones AU		5,3
Aa	Zone agricole	1 284
Ab	Zone agricole stricte	26,8
Nf	Zone naturelle à dominante forestière	202,9
Na	Zone naturelle protégée pour la qualité des sites, milieux et paysages	218
TOTAL zones A et N protégées		1 731,7
Ai	Activités économiques au sein de l'espace agricole	2,1
NI	Espace de loisirs au sein de la zone naturelle	1,0
TOTAL sites de taille et de capacité d'accueil limitées en A et N		3,1
TOTAL GENERAL		1 834

### 3. Les orientations d'aménagement et de programmation

#### Localisation des OAP sectorielles / Centre-ville



#### Zones U couvertes par des OAP :

- 1 Zone Ubb - 0,26 hectare
- 2 Zone Uaa - 0,62 hectare
- 3 Zone Uaa - 0,39 hectare

#### Zones 1AU couvertes par des OAP :

- A Zone 1AUb - 0,65 hectare
- B Zone 1AUa - 0,66 hectare
- C Zone 1AUb - 0,72 hectare
- D Zone 1AUi - 3,21 hectares

Carte de localisation des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière à travers des principes d'accès, de formes urbaines privilégiées ou encore de maintien d'éléments de végétation. Ces OAP concernent essentiellement des zones urbaines (U) ou à urbaniser (1AU).

## B. Objets et justifications de la procédure de révision allégée du PLU

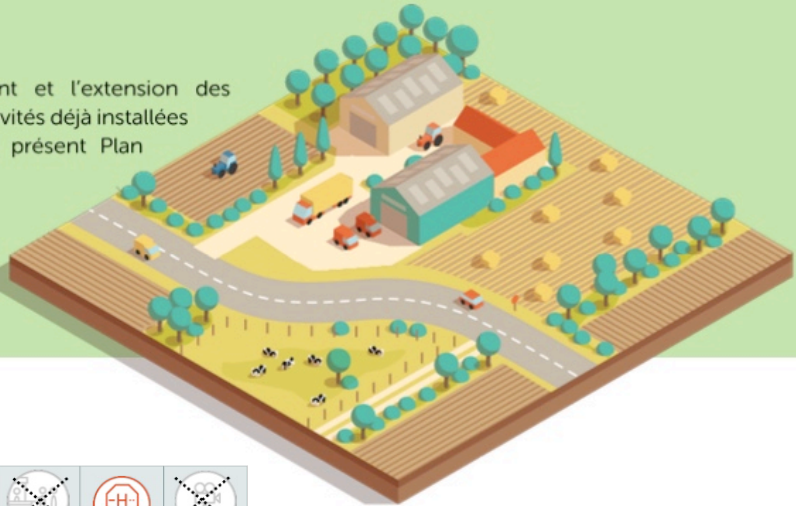
Lors de la dernière révision, la commune a souhaité accompagner le développement économique des structures touristiques situées en dehors des espaces urbains en définissant plusieurs STECAL dédiés à cette vocation. Ainsi, trois zones "Ai" ont été créées pour une surface totale de 2,1 ha.

### 1) Définition

Le secteur Ai est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) accueillant des activités économiques non agricoles au sein d'un espace à dominante agricole. Les activités existantes à la date d'approbation du PLU y sont tolérées.

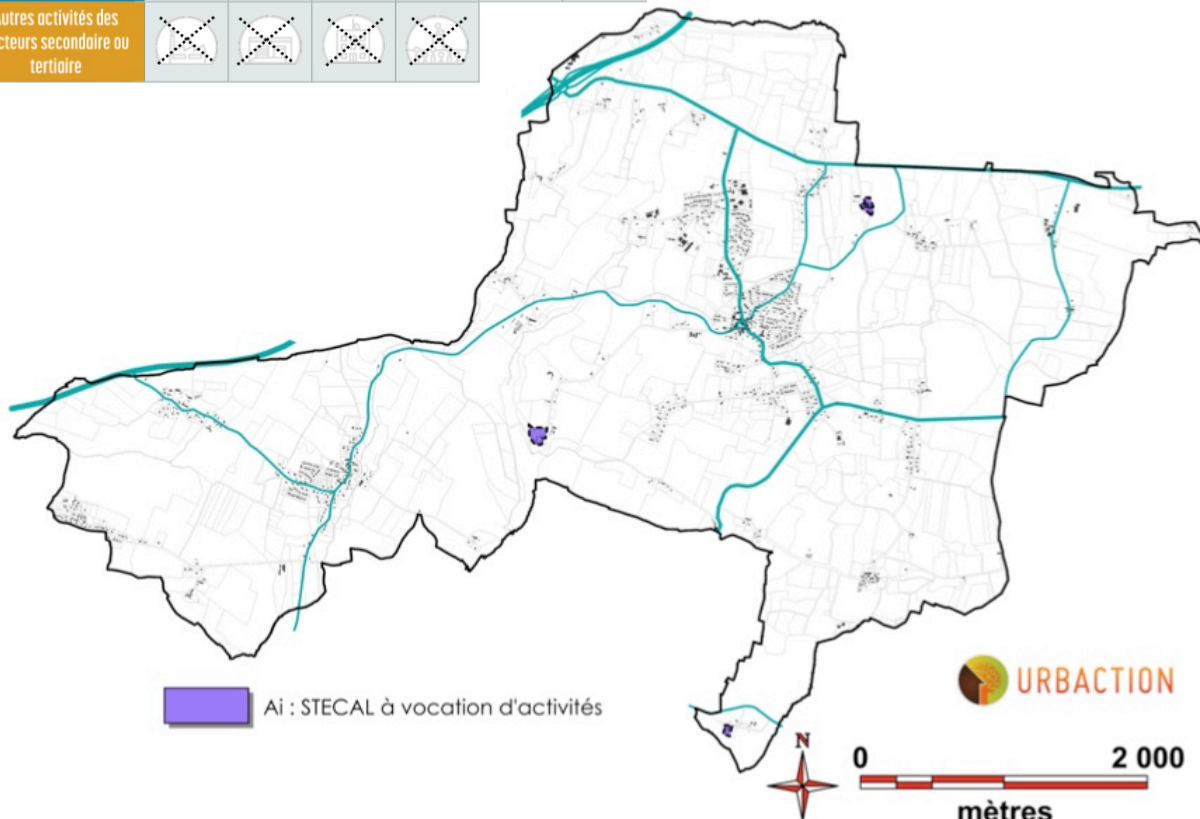
Ce secteur a vocation à :

- Permettre le développement et l'extension des bâtiments accueillant des activités déjà installées à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme



### Destinations et sous-destinations de la zone :

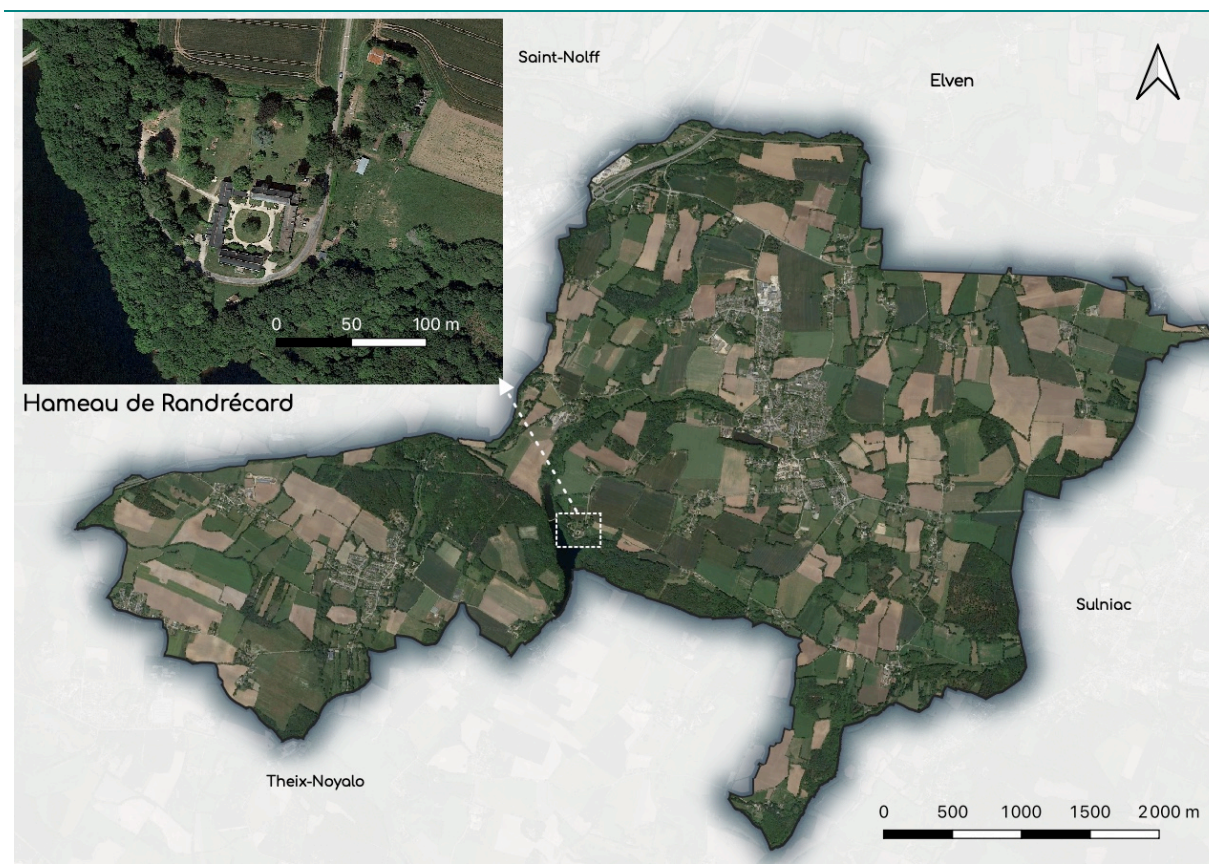
Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						



localisation des trois STECAL pour une surface de 2,1 ha - sources : PLU de Treffléan

## 1. Randrécard : localisation et contexte

Le STECAL de Randrécard est situé sur le hameau du même nom. Ce dernier se localise à 2 km au Sud-Ouest du bourg de Treffléan, à proximité d'une retenue d'eau de 15 hectares dont une partie s'étend sur la commune de Theix-Noyal.



*localisation du hameau de Randrécard*



*vue sur le hameau de Randrécard depuis le Nord-Ouest*

Le hameau se compose d'un manoir et de ses quatre dépendances. Érigé au XV<sup>e</sup> siècle à partir d'une ancienne abbatale du XI<sup>e</sup> siècle, cet ensemble patrimonial est aujourd'hui en grande partie dédiée à l'accueil d'évènements et de réceptions.

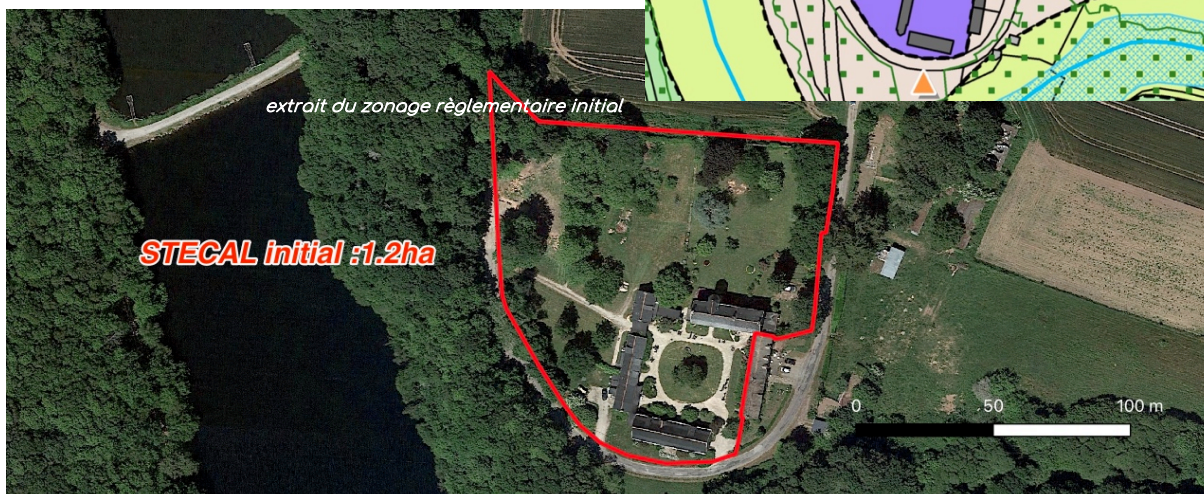
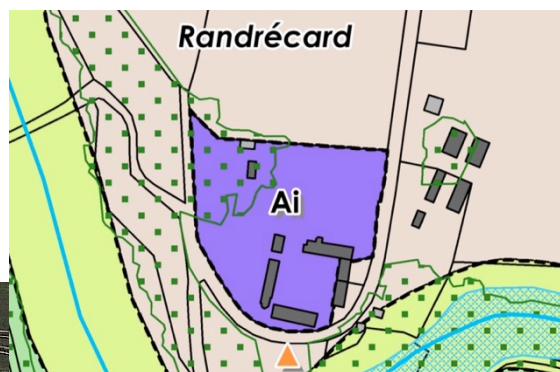
Il s'inscrit dans un espace rural légèrement vallonné, au croisement d'un cadre boisé et agricole.



## 2. Situation règlementaire initiale

Le STECAL de Randrécard occupe actuellement une surface de 1,19 ha. Ce zonage inclut le manoir ainsi que deux des trois dépendances situées à l'Ouest et au Sud. En effet, la dépendance Est divisée en deux logements, est située dans le zonage Aa (agricole).

Le STECAL s'étend au-delà du clos bâti en intégrant la propriété (jardins et parking) à l'Ouest et au Nord de l'ensemble bâti.



## 3. Justification de la révision allégée

L'activité actuelle sur ce site (accueil d'évènements) souhaite se développer à travers deux axes :

1. la mise en place d'une salle de réception complémentaire à l'outil existant permettant d'accueillir des évènements d'entreprise en journée de travail en plénière dans un espace de 200 à 240 m<sup>2</sup> d'emprise au sol soit la nécessité d'une extension de 120 à 150 m<sup>2</sup>. La grande salle actuelle demeure l'espace réceptif pouvant accueillir ces groupes de travail pour la partie restauration (déjeuner ou dîner).
2. la réhabilitation d'anciens bâtis agricoles, situés à l'Est en dehors du clos, de l'autre côté de la voie communale. Ces réhabilitations se destinent particulièrement à recevoir des locaux techniques liés à l'activité (buanderie et entrepôt de matériel floral).

**Il convient de préciser que ces évolutions de zonage ne résultent pas d'une réduction de la zone Aa dans la mesure où le STECAL Ai de Randrécard est réduit sur sa partie Nord (cf page suivante) afin de garantir un équilibre.**

Conformément à l'article L153-34 :

***Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :***

***1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; (...)***

Le choix de la procédure de révision allégée se justifie donc dans la mesure où l'évolution du présent STECAL viserait à faire évoluer le zonage agricole sans que cette évolution ne vienne porter atteinte aux orientations du PADD notamment celles du chapitre III : "Favoriser un développement harmonieux des activités sur la commune en lien avec la qualité des sites et des paysages" qui précise notamment que "la commune souhaite favoriser le développement d'activités variées sur son territoire. Outre la réponse spécifique apportée en zone d'activité ou dans l'espace rural, le tissu aggloméré de Treffléan se présente également comme un espace privilégié pour l'accueil d'activités."(p15 et 16 du PADD).

# Évolution des pièces réglementaires

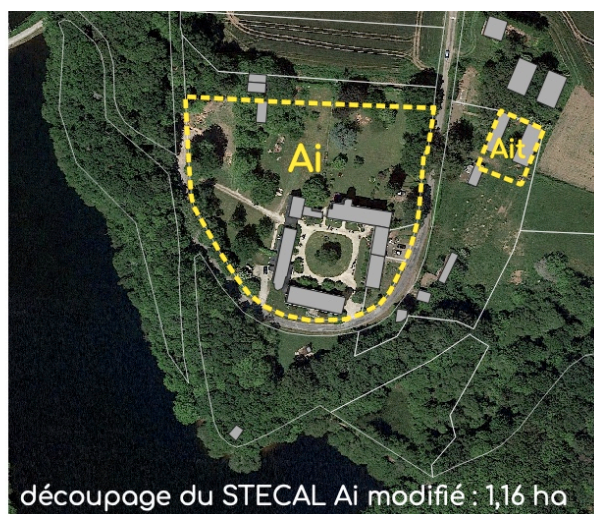
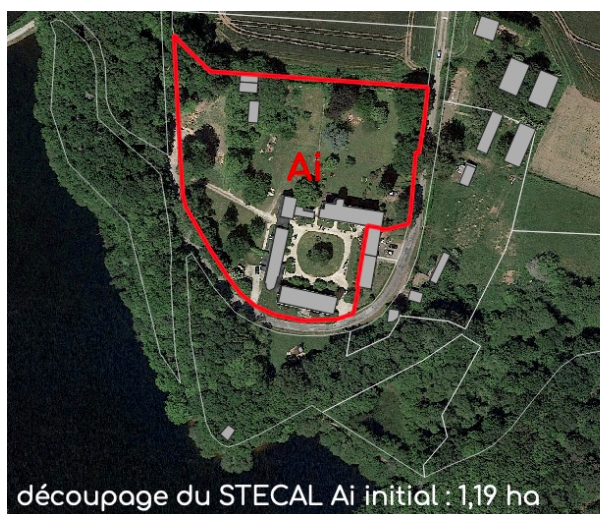
## 1. évolution du règlement graphique

Le règlement graphique évolue à travers deux points :

- 1) modification du STECAL de Randrécard (Ai) :
  - a) intégration des bâtis de l'aile "Est"
  - b) rognage au Nord d'une bande de terrain
  - c) création d'un autre zonage "Ait" à l'Est de la voie
  
- 2) création d'un secteur d'OAP correspondant au nouveau découpage du STECAL de Randrécard

avant

après



détail des évolutions de zonage

## 2. Évolutions du règlement écrit

Plusieurs modifications sont apportées au règlement des zones Ai :

---

### Articles Ai 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités : (page 80 du règlement)

---

avant	après
<p><b>Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- restauration, hébergement hôtelier et touristique sous réserve de correspondre à l'extension limitée à 30% de l'emprise au sol d'une construction existante sans changement de destination</li><li>- Locaux techniques et industriel des administrations publiques et assimilés, sous réserve de relever de l'intérêt public ou de l'utilité publique</li></ul>	<p><b>Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- restauration, hébergement hôtelier et touristique sous réserve de correspondre à l'extension limitée à 30% de l'emprise au sol <b>des constructions existantes.</b><del>sans changement de destination.</del></li><li>- Locaux techniques et industriel des administrations publiques et assimilés, sous réserve de relever de l'intérêt public ou de l'utilité publique</li></ul> <p><b>- Dans le secteur Ait uniquement, le changement de destination des bâtiments existants vers les sous destinations restauration, hébergement hôtelier et touristiques et leur réhabilitation. Ces dispositions seront valables sous réserve d'être en compatibilité avec l'OAP "Secteur E".</b></p>

---

### Article Ai 4 : Volumétrie et implantation des constructions : (page 81 du règlement)

---

avant	après
<p><u>emprise au sol :</u></p> <p>L'emprise au sol de l'extension ne peut excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU</p>	<p><u>emprise au sol :</u></p> <p>L'emprise au sol de l'extension ne peut excéder 30% de l'emprise au sol <b>des bâtiments existants</b> à la date d'approbation du PLU.</p> <p><b>- Dans le secteur Ait uniquement, les extensions ou annexes de bâtiments existants sont interdites.</b></p>
<p><u>Hauteur des constructions :</u></p> <p>La hauteur maximale de l'extension est limitée à la hauteur au point le plus haut du bâtiment étendu (ou jouté).</p>	<p>La hauteur maximale de l'extension est limitée à la hauteur au point le plus haut du bâtiment étendu (ou jouté).</p> <p><b>- Dans le secteur Ait uniquement, les bâtis réhabilités doivent respecter les hauteurs et les gabarits de leur état initial.</b></p>

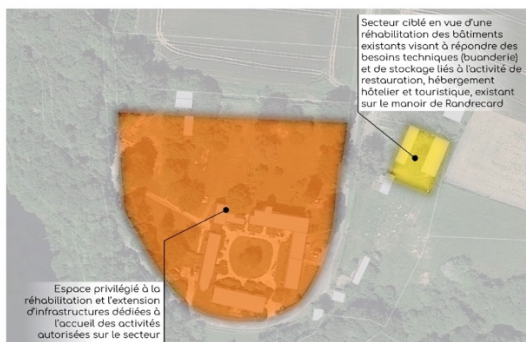
---

### 3. Création d'une OAP pour les STECAL de Randrécard

L'OAP prévue ici s'inscrit dans une volonté de la commune d'encadrer au mieux la réhabilitation des bâtis à l'Est du hameau. Deux pages sont ajoutées au document des OAP :

#### IV. O.A.P. sectorielles

##### Secteur E - 1, 16 ha (partie 1)



##### Partie Manoir et dépendances :

- ▶ Les extensions et annexes nécessaires à l'activité économique du secteur s'inscrivent dans une démarche patrimoniale en respectant les caractéristiques culturelles et historique du site. Cela se traduit par :
- ▶ Une préférence pour l'emploi de matériaux naturels. Le bois et la pierre sont privilégiés afin de garantir l'authenticité des lieux.
- ▶ Une architecture qui s'accorde avec ceux des constructions existantes.
- ▶ Une réflexion du sens des bâtiments et des façades devra justifier toute nouvelle implantation dans une recherche d'alignement.
- ▶ Les éventuelles extensions ou annexes devront garantir la qualité patrimoniale et paysagère depuis la route d'accès au hameau. En cela, le maintien ou la plantation de végétaux est préconisée pour accompagner les éventuels nouveaux volumes bâtis.
- ▶ Ces constructions ne devront pas venir contraindre la perception sur le manoir et ses éléments singuliers à l'image de la tourelle.

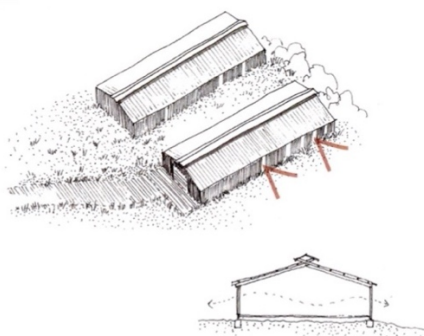


Les perceptions sur le Manoir et ses dépendances doivent être préservées

49

#### IV. O.A.P. sectorielles

##### Secteur E - 1, 16 ha (partie 2)



##### Partie « Est » :

En cohérence avec les règles de la zone Ait, les enveloppes des bâtiments n'ont pas vocation à être étendues. Les extensions et annexes nécessaires à l'activité économique du secteur s'inscrivent dans une démarche patrimoniale en respectant les caractéristiques culturelles et historique du site.

- ▶ Dans une optique de mise en valeur architecturale et paysagère, la réhabilitation de ces constructions sera privilégiée en bois en veillant à conserver une perméabilité sous forme de claire-voie par exemple.
- ▶ Les toitures qui sont aussi très impactantes dans le paysage devront respecter des principes de teinte sombre.
- ▶ L'accès à ces bâtiments s'accompagnera d'une mise en valeur paysagère des abords. Elle garantira des perceptions de sur le paysage rural et bocager.



Les futurs aménagements doivent garantir une ouverture et une valorisation sur le grand paysage

50