

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE PLEUVEN

Finistère

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Arrêt du : 18 septembre 2017

Approbation du : 22 octobre 2018

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
RAPPEL REGLEMENTAIRE DE LA NOTION DE PADD	2
1. ORIENTATIONS EN MATIERE D'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS ET DE LOGEMENTS	3
2. ORIENTATIONS EN MATIERE DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DE LIMITATION DE L'ETALEMENT URBAIN	6
3. ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMELIORATION DU CADRE DE VIE ET DES DEPLACEMENTS	10
4. ORIENTATIONS EN MATIERE D'ACTIVITES ECONOMIQUES LOCALES	13
5. ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ELEMENTS NATURELS	17
6. ORIENTATIONS EN MATIERE D'ENERGIE ET DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES	19

RAPPEL REGLEMENTAIRE DE LA NOTION DE PADD

■ Le PADD : une démarche régie par la loi

Le P.A.D.D., le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, constitue la clé de voûte, qui tient tout l'édifice du Plan Local d'Urbanisme. Il est le document guide, dont dépendent les autres pièces du P.L.U. : zonage, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que le règlement.

Le P.A.D.D. est d'abord l'expression d'un projet politique. Il traduit la volonté des élus locaux de définir, de conduire et d'orienter l'évolution de la commune à moyen et long terme. Le P.A.D.D. doit imaginer et dessiner PLEUVEN demain, dans une perspective de développement durable et un souci d'intérêt général.

Expression des élus, le P.A.D.D. est néanmoins un exercice encadré, en premier lieu, par la loi. En effet, le P.A.D.D. doit répondre et intégrer une série de normes législatives : la loi Littoral, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) et, dernièrement, les lois portant Engagement National pour l'Environnement, dites lois Grenelle et la loi ALUR. **Le P.A.D.D., projet communal, doit également s'inscrire dans une logique supra-communale,** aujourd'hui structurée autour de multiples projets d'aménagement, dont le SCOT de l'Odet, projet pivot que le P.L.U. de PLEUVEN doit respecter.

Il doit également prendre en compte les dispositions du Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bretagne, document adopté le 02 novembre 2015.

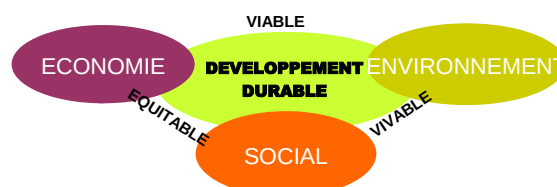
Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

■ La définition du développement durable

Le développement durable constitue un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. L'objectif du développement durable est de définir des schémas qui concilient 3 aspects fondamentaux : le développement économique, la protection de l'environnement et le développement social et humain.



■ Dans le processus d'élaboration du PLU, quel est le rôle du PADD ?

Le PADD constitue l'étape préalable aux phases de règlement et de zonage dans le cadre de la révision du PLU. Il servira de cadre à la suite des travaux d'élaboration du PLU, en donnant une lisibilité globale à l'ensemble.

1. ORIENTATIONS EN MATIERE D'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS ET DE LOGEMENTS

Bénéficiant d'une position stratégique à l'interface entre l'agglomération quimpéroise et le littoral fouesnantais, la commune de PLEUVEN représente un territoire attractif et dynamique.

La qualité de son cadre de vie associé à des équipements et services de qualité a ainsi conduit à un développement résidentiel, économique et démographique majeur, entraînant ainsi des mutations territoriales importantes.

Aussi, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et de son projet de territoire, il s'agira d'affirmer le rôle de PLEUVEN en tant que pôle de proximité du Pays Fouesnantais tout en préservant un cadre de vie de qualité et en façonnant une identité.

■ Maîtriser la croissance démographique et proposer une offre de logements adaptée

L'objectif de la municipalité est de continuer à accueillir de nouveaux habitants, de nouveaux ménages, en adéquation avec la capacité d'accueil de la commune, ceci dans le respect, entre autres, des dispositions du SCOT de l'Odette, et du PLH de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais.

Ces objectifs de dynamisme démographique, programmés sur une durée de 15 ans, sont à penser dans un souci d'économie de l'espace et de maîtrise du développement urbain, afin d'assurer notamment le maintien et la préservation des espaces agricoles.

➔ En faisant le choix d'une croissance démographique identique à celle observée sur les 15 dernières années (soit +1,05%), la population communale atteindra environ **3 284 habitants dans les 15 prochaines années (gain d'environ 476 habitants)**, contre une population estimée en 2016 à 2 808 habitants.

Dans cette hypothèse :

- le rythme de construction neuve serait d'environ **25 logements neufs/ an**, soit un total d'environ **375 logements créés sur 15 ans** compte tenu du fait qu'un certain nombre de logements vacants à rénover sont présent sur la commune ;
 - en prenant une **hypothèse de densité moyenne de construction de 14 logements/ ha** (superficie moyenne de terrains constructibles de 714 m² y compris les VRD, soit des lots moyens d'environ 570 m²), pouvant être ventilés selon les caractéristiques urbaines des différents pôles urbanisés du territoire (le bourg, Penhoat Salaün en continuité de Fouesnant, Moulin du Pont, Prajou...).
 - en intégrant l'hypothèse de produire au moins 25% de logements neufs en réinvestissement urbain, les **surfaces à urbaniser en extension devraient être comprise entre 17 et 19 hectares.**
- ➔ En maîtrisant le développement de l'urbanisation. D'une part, le PLU ne doit pas permettre une course à l'urbanisation, mais opter pour un développement urbain progressif, en identifiant plus de zones constructibles à long terme que de zones constructibles à court terme.
- D'autre part, le PLU doit encadrer ce développement, en définissant des préprogrammes d'aménagement (Orientations d'Aménagement et de Programmation) à l'échelle des futures opérations : vocation des espaces, caractéristiques des espaces publics, prescriptions sur les espaces privés...

■ Veiller à une organisation urbaine équilibrée en affirmant la centralité de l'agglomération du bourg

La commune de PLEUVEN, du fait de son positionnement géographique à proximité immédiate de l'agglomération fouesnantaise, est marquée par des influences extérieures pouvant remettre en cause son équilibre territorial. Ces dynamiques ayant conduit à la constitution d'une armature urbaine multipolaire méritent dans le cadre de l'établissement du P.L.U d'être hiérarchisées au regard des fonctions urbaines s'y déployant.

Aussi, les responsables communaux entendent donner une priorité au développement résidentiel de l'agglomération du bourg, pôle principal doté des équipements, services et commerces.

**→ Développer prioritairement l'urbanisation résidentielle au sein et en périphérie de l'agglomération du bourg**

L'agglomération du bourg de PLEUVEN constitue le principal pôle urbain du territoire. Accueillant l'ensemble des équipements, services et commerces nécessaires aux besoins de la population résidente, l'agglomération a vocation à accueillir des opérations d'habitat en réinvestissement urbain et en développement de l'enveloppe bâtie existante.

Aussi, environ 50% de la production des logements neufs se réalisera en réinvestissement ou en extension du bourg de PLEUVEN.

→ Assurer un développement mesuré des autres pôles urbanisés du territoire

Outre l'agglomération du bourg, la commune est marquée par la présence de plusieurs pôles urbanisés aux caractéristiques et fonctions bien spécifiques :

- **Moulin du Pont** = porte d'entrée du Pays Fouesnantais marquée par des activités commerciales traditionnelles et un habitat résidentiel,
- **Penhoat Salaün** = extension de l'agglomération de Fouesnant caractérisée par un pôle commercial structurant à l'échelle du Pays Fouesnantais et un développement résidentiel important.
- **Prajou** = ancien hameau agricole développé récemment, sous forme de lotissement pavillonnaire.
- **Ty Glaz/Noguellou** = site urbain linéaire développé à la faveur des voies de communication.
-

La commune entend assurer un développement résidentiel contenu de ces entités urbaines, considérant que la priorité doit être portée sur l'agglomération du bourg.



■ Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle

- ➔ En offrant un parcours résidentiel assurant la mixité sociale et générationnelle afin de poursuivre l'arrivée de jeunes ménages en leur permettant de s'installer, d'évoluer sur la commune et de trouver une réponse à leur besoin en logement en fonction de l'évolution de la vie.
- ➔ en développant des opérations d'aménagement proposant une production de logements davantage diversifiée au sein même de l'opération. Il s'agit, au travers de cette action, de « mixer » différentes catégories de population : jeunes/personnes âgées, personnes aux revenus modestes/classes moyennes ... en poursuivant la dynamique de mixité sociale engagée par la commune et en intégrant une offre en logements publics dans les futures opérations d'aménagement,
- ➔ en mettant en place des actions en faveur de la maîtrise du foncier et de son coût afin que la commune reste un territoire attractif au sein de l'agglomération quimpéroise et du Pays Fouesnantais.
- ➔ En développant une offre diversifiée de logements locatifs et en accession à la propriété afin de répondre aux besoins des différentes catégories de population et donc d'éviter le départ des catégories moyennes vers des territoires de moindre pression foncière.
- ➔ En mettant en place une servitude de mixité sociale aussi bien dans les opérations de renouvellement urbain que dans les nouvelles opérations dans certains secteurs.



2. ORIENTATIONS EN MATIERE DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DE LIMITATION DE L'ETALEMENT URBAIN

■ Gérer de façon économe l'espace, maîtriser la croissance de la population et diversifier l'offre en logements

Conformément aux lois Grenelle et A.L.U.R ainsi qu'aux orientations du SCOT de l'Odet, il est envisagé une réduction significative de la taille moyenne des parcelles dans un objectif de gestion économe de l'espace.

La commune propose d'opter pour des densités différenciées pour l'habitat en fonction des caractéristiques urbaines et paysagères des sites :

- **17 logts/ha = cœur de bourg et extension périphérique de l'agglomération de Fouesnant,**
- **15 logts/ha= enveloppe urbaine et extension du bourg et site de Moulin du Pont,**
- **12 logts/ha= sites urbains de Prajou, de Ty Glaz et de l'Allée Vibert.**

Il s'agit d'offrir, au-delà des objectifs chiffrés en matière de densité, d'assurer une mixité des formes urbaines tout en restant dans des formes urbaines adaptées au contexte de la commune.

- L'objectif est de réussir à associer densité et qualité. Compte-tenu de la demande des nouveaux arrivants sur la commune qui a pu être observée ces dernières années, la commune souhaite néanmoins continuer à proposer de l'habitat individuel (pur et groupé), accompagné de densités maîtrisées afin de s'ancrer dans la demande du marché.

La diversification de l'offre en logements pour répondre aux besoins des jeunes et des personnes âgées en relation avec le PLH passera par :

- une offre diversifiée et économe en espace (= des logements aux formes urbaines plus denses que de pavillonnaires comme des logements collectifs, en bandes ou des maisons de ville...) seront envisagés en fonction des opportunités,
- la production de petits et moyens logements, qui sont en nombre insuffisant sur la commune,
- la réalisation de logements aidés par la mise **en place de servitude de mixité sociale sur certains secteurs.**

■ Mettre en place des objectifs de diminution de la consommation foncière et d'urbanisation linéaire

La commune de PLEUVEN souhaite mettre en place différentes actions visant à **réduire la consommation foncière de 30%** par rapport à la période précédente.

Aussi, sur la période 2006-2015, on constate une consommation foncière de 46,18 hectares (soit une consommation annuelle de 4,60 hectares) pour l'habitat, les activités et les équipements.

Cette consommation foncière atteint 28,07 hectares pour l'habitat et 18,11 hectares pour les activités et les équipements.

Pour cela elle compte notamment :

- **augmenter les densités** au sein des opérations d'aménagement ;
- modérer la consommation d'espaces pour l'habitat avec l'objectif de passer d'une consommation pour l'habitat de **2,80 hectares par an à 1,70 hectare.**

- Modérer la consommation d'espaces pour les activités économiques et les équipements avec l'objectif de passer d'une consommation pour les activités et les équipements de **1,80 hectares à 0,50 hectare**.
- **Produire à minima 20% des nouveaux logements au sein des enveloppes urbaines existantes**,
- permettre d'avantage de **production de logements intermédiaires, groupés ou d'appartements** ;
- **identifier tous les secteurs de rénovation urbaine potentielle** (tissu urbain obsolète qui pourrait être réutilisé, friches agricoles en centre bourg...) et prendre en considération les **possibilités de densification en zone urbaine** (petites parcelles libres ou dents creuses).
- poursuivre la **remise sur le marché des logements vacants** en visant un taux de 7,50% (contre 8,6% en 2012).

Pour pouvoir agir concrètement, la commune souhaite se doter d'outils spécifiques tels que :

- la poursuite de **l'instauration du Droit de Préemption Urbain** (DPU) sur les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU), afin de créer des réserves foncières communales ;
- l'utilisation des **ressources de l'Etablissement Public Foncier Régional** (EPFR) habilité à procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières de nature à faciliter l'aménagement ;
- la réflexion sur les **nouveaux outils d'acquisition des terrains** (ex. : Emplacements Réservés, Zones d'Aménagement Concerté, Zones d'Aménagement Différé, Taxes sur le foncier non bâti...) ;
- le développement des offres de logements adaptés : locatifs, aidés, communaux...



■ **Développer prioritairement le Bourg mais permettre également le développement modéré des 4 pôles urbains de Moulin du Pont, Penhoat Salaün, Prajou et de Ty Glaz**

La commune entend proscrire toute nouvelle forme de mitage du territoire et **concentrer le développement de l'urbanisation dans et autour des polarités existantes, notamment l'agglomération du bourg**. L'objectif est également de profiter des commodités qu'offre ce secteur déjà urbanisé : équipements, réseaux, services. Si les documents d'urbanisme précédents ont déjà permis de valoriser d'avantage le bourg, le présent PLU vise à renforcer cette volonté.

Par conséquent, la **priorité sera d'étoffer et de développer le tissu urbain du bourg**. C'est donc la majorité des terrains à ouvrir à l'urbanisation à vocation d'habitat qui y sera concentrée (opérations en renouvellement urbain ou en extension). Il s'agit ainsi de proposer des opérations proches des équipements et des services de proximité (école, mairie, terrains de sports, accueil périscolaire...), mais également à côté de lieux de détente et de loisirs (espaces de détente), afin de conforter et d'animer la vie locale.

Aussi, les extensions du bourg se déploieront principalement en portion Est du site, dans les secteurs de Cosquellou et des routes de Saint Thomas et Kerguidal.

La commune entend également permettre une extension d'urbanisation dans le secteur de Ty Guen, à l'Ouest du centre-bourg.



Cependant, dans les autres pôles d'urbanisation, il conviendra de permettre un développement urbain modéré, de manière à diversifier l'offre de logement sur le territoire.

➔ **Contenir le développement de Penhoat Salaün, en continuité de l'agglomération de Fouesnant en :**

- Limitant l'offre foncière à vocation résidentielle et éviter le développement urbain linéaire le long de la RD n°45,
- Favorisant la densification des espaces urbanisés de Park C'hastel, de Menez Bras et de Croas Ar Bleiz.
- Permettre une extension d'urbanisation dans le secteur de Park Veil, en continuité de l'agglomération de Fouesnant.



➔ **Favoriser un développement urbain maîtrisé de Moulin du Pont en :**

- Limitant le développement urbain linéaire le long de la RD n°45 et en direction des espaces naturels, notamment au niveau de l'anse de Saint Cadou,
- Donnant la priorité à la densification des espaces urbanisés de Lesquidic Huella et Lesquidic Izella.



➔ **Densifier l'espace urbanisé de Prajou**

- Limiter les extensions urbaines de Prajou de façon à préserver les espaces agricoles et naturels situés en périphérie du site,

- Permettre une densification urbaine au travers notamment des divisions parcellaires et de l'utilisation des dents creuses.



→ **Limiter l'offre foncière au sein de l'espace urbanisé de Ty Glaz/Noguellou**

- Permettre une densification urbaine au travers notamment des divisions parcellaires et de l'utilisation des dents creuses (Noguellou, Croissant Kervenos) ;
- Favoriser une extension d'urbanisation dans le secteur de Ty Flatres.



Enfin, dans le but de contenir le mitage, l'objectif est **d'interdire la possibilité de construire des nouveaux logements neufs à l'extérieur des périmètres urbains** (le bourg et les 4 autres pôles urbanisés). Les rénovations, extensions **des constructions existantes et annexes**, ainsi que des **changements de destination seront néanmoins autorisés**, sous réserve de ne pas apporter de gênes supplémentaires aux activités agricoles et de ne pas nuire à la qualité des espaces naturels.



3. ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMELIORATION DU CADRE DE VIE ET DES DEPLACEMENTS

■ Renforcer l'offre d'équipement public ou d'intérêt général de la commune

La commune dispose d'une offre en services importante qu'il s'agit de préserver : mairie, école, services de santé (maison de retraite), ainsi que des équipements communaux : bibliothèque, centre de loisirs, salle de sports, terrains de football...

Il s'agit de les adapter aux besoins de la population, notamment en améliorant leur confort et leur utilisation, mais également en les complétant et les agrandissant si nécessaire.

La commune a 2 axes d'aménagement :

- En centre bourg, réflexions autour de la restructuration du pôle équipements de Bellevue (local jeune, terrain de football...)
- A Moulin du Pont, réflexions sur la restructuration des espaces publics.



■ Améliorer la qualité paysagère du bourg

De nombreuses mesures ont été prises et des travaux importants ont déjà été réalisés récemment par la commune afin d'améliorer la qualité paysagère du bourg, et notamment au niveau des aménagements publics (traversée du bourg) ainsi que de l'intégration paysagère des nouveaux logements.

La volonté des élus est de poursuivre cette valorisation paysagère du bourg.

Le projet de PLU porte également sur la valorisation des points de vue, que ce soit depuis le bourg et ses extensions, ou les vues sur ce dernier depuis la campagne environnante (pas d'urbanisation au-delà de la route de Bellevue).

Le relief du bourg de PLEUVEN, situé sur un plateau et surplombant plusieurs vallées, a permis à la commune de privilégier certains secteurs d'extension urbaine en fonction des points de vue qu'ils offraient, de manière à valoriser le cadre dans lequel ils s'inscrivent.

■ Poursuivre l'amélioration du réseau routier et valoriser les entrées et traversées urbaines

Occupant une position charnière à l'interface entre l'agglomération Quimpéroise et le littoral du Sud de la Cornouaille, la commune de PLEUVEN constitue une porte d'entrée stratégique du Pays Fouesnantais (site de Moulin du Pont) ainsi qu'un territoire traversé par des voies de communication majeures (les RD n° 34 et 45).

Plusieurs axes de réflexion sont ainsi définis afin de favoriser les déplacements sur le territoire :

➔ Poursuivre l'amélioration du réseau routier :

L'amélioration des conditions de circulation routière sur la commune représente un enjeu majeur pour l'attractivité du territoire de PLEUVEN et l'ensemble du Pays Fouesnantais. Cette préoccupation s'inscrit notamment dans une

réflexion globale initiée depuis plusieurs années, sur l'aménagement des RD n°45 et 34, axes majeurs desservant non seulement la commune de PLEUVEN, mais également l'ensemble du Pays Fouesnantais.

Il conviendra ainsi de permettre d'une part des aménagements routiers sur certains points stratégiques (Moulin du Pont, Penhoat Salaün) et d'autre part de limiter l'urbanisation en bordure de ces axes routiers structurants.

→ Valoriser les entrées et les traversées urbaines

La commune de PLEUVEN est jalonnée par plusieurs axes de transit qui concourt à la découverte du paysage communal. Ces itinéraires jouent ainsi un rôle esthétique et touristique majeur dans la perception du territoire et sa qualité.

Plusieurs espaces urbains présentent ainsi une forte sensibilité, en raison de leur caractère traversé : Moulin du Pont, Ty Glaz, le bourg ou encore Penhoat Salaun.

La commune souhaite valoriser et promouvoir les entrées de bourg et les traversées dans la perspective d'une mise en scène des richesses paysagères du territoire (à l'image de la mise en valeur de l'anse de Saint Cadou).

La commune entend d'une part définir de vastes interruptions vertes (agricoles ou naturelles) entre les pôles urbanisés, de manière éviter la constitution d'un front urbain continu et d'autre part aménager la traversée urbaine de Moulin du Pont.



■ Promouvoir l'offre de transport collectif

Le positionnement du territoire à l'interface entre les agglomérations de Quimper et de Fouesnant représente un atout dans la perspective d'un renforcement des liaisons de cars du Conseil Départemental.

Le SCOT identifie la commune de PLEUVEN en tant que pôle d'échanges secondaires.

La situation de carrefour du site de Moulin du Pont, à la croisée des lignes Quimper/Fouesnant et Quimper/Bénodet mérite d'être exploitée en tant que pôle d'échange multimodal. Aussi, le P.L.U devra mettre en œuvre les conditions de réalisation de ce pôle (aire de covoiturage, ...).

Cet objectif devra être également poursuivi au niveau du bourg de PLEUVEN.



■ Sécuriser les déplacements et encourager les déplacements doux (marche à pied, vélo...)

Pour assurer une cohabitation harmonieuse entre les différents modes de déplacement (automobile, piétons, vélos...) tout en favorisant les déplacements doux, les élus, en lien avec la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais, souhaitent constituer progressivement un réseau structuré de déplacements doux pour la commune. Il est en effet nécessaire de développer les liaisons douces dans la zone urbaine :

- axe piéton-vélo dans le bourg ;
- liaison piéton-vélo pour relier tous les équipements communaux ;
- prévoir la création de cheminements doux dans les futures zones d'habitat ;
- identifier les interconnexions entre les cheminements de loisirs (grandes boucles) et intramuros.

Il est également nécessaire de développer les liaisons douces entre les différents pôles urbains de la commune et les bourgs voisins (Gouesnac'h, Clohars Fouesnant, Saint Evarzec).

- axe piéton-vélo entre Moulin du Pont/le Bourg/Penhoat Salaün ;
- axe Piéton-vélo entre le Bourg/Prajou/Saint Evarzec ;
- axe Piéton-vélo entre les bourgs de PLEUVEN et Clohars Fouesnant.



■ Mettre en valeur le patrimoine bâti

PLEUVEN possède un certain nombre d'éléments de patrimoine bâti de qualité, qui contribuent à conforter l'identité rurale et la qualité du cadre de vie de la commune.

L'objectif est de permettre tout à la fois la protection et la valorisation de ces richesses patrimoniales. Pour cela, il convient d'établir des mesures visant à pérenniser ce patrimoine ainsi qu'à le valoriser auprès des habitants en établissant des règles paysagères et architecturales mises en place à l'échelle des sites patrimoniaux.

Cette protection est possible suite au travail d'identification menée par la commune afin de recenser, notamment, les éléments architecturaux patrimoniaux (anciens corps de ferme, chapelles, manoirs...) mais également les éléments constitutifs du petit patrimoine (croix, fontaines, lavoirs...). Elle s'applique dans le cadre de l'identification au titre de la loi Paysage et permet de soumettre la demande de destruction à **un permis de démolir ou à une déclaration préalable**. La valorisation des chemins creux, qui sont des vecteurs de la découverte du patrimoine communal, constitue également une volonté forte. Le maintien et le développement de sentiers de promenade est un enjeu important, qu'ils soient inclus ou non dans le cadre d'une « boucle de randonnée ».



4. ORIENTATIONS EN MATIERE D'ACTIVITES ECONOMIQUES LOCALES

■ Conserver les commerces et services de proximité

La commune affiche la volonté de favoriser le maintien et l'implantation de nouveaux commerces en :

- améliorant la qualité des espaces publics du bourg ;
- densifiant prioritairement le bourg, ce qui augmente potentiellement la clientèle des commerces et services et facilite donc leur reprise ;
- délimitant un **périmètre de centralité commerciale** où l'implantation des commerces de détail et de proximité sera encouragée dans le respect Des dispositions du SCOT. A cet effet, les sites du bourg, de Moulin du Pont et de Ty Glaz seront privilégiés, pour l'implantation de commerces.



■ Développer les activités commerciales dans le secteur de Penhoat Salaün dans le respect du SCOT

La commune de PLEUVEN accueille sur son territoire une zone d'activités commerciale structurante à l'échelle du SCOT de l'Odé, il s'agit du site de Penhoat Salaün, en limite de la commune de Fouesnant.

Aussi, le PLU permettra dans les limites fixées par le SCOT, les conditions de son développement. Un zonage spécifique permettra de qualifier le site et les dispositions règlementaires correspondantes.

■ Maintenir la zone d'activités de Bellevue et développer les sites d'activités de Coat Menhir et de Kerambris

Le développement économique est une compétence de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais et les grandes orientations de cette politique sont définies dans le SCOT. Aussi, dans cette optique commune souhaite valoriser, conforter et développer les activités industrielles, artisanales et de services afin de favoriser le maintien d'un tissu économique diversifié.

La commune accueille en limite Sud de son territoire, un secteur de développement économique important à l'échelle du Pays Fouesnantais, la zone d'activités des Glenan (en continuité de l'agglomération de Fouesnant) et dont l'importance est reconnue par le SCOT de l'Odé.

Pleuven est également concernée par le secteur de développement économique important de Kerambris, en grande partie situé sur la commune voisine de Fouesnant. Il s'agit d'un site d'activités spécifique accueillant la principale déchetterie intercommunale ainsi qu'une usine de compostage des algues vertes.

En dernier lieu, la commune héberge également une zone d'activités à dominante artisanale de taille plus modeste, à Bellevue, au Nord-Ouest du bourg.

La commune présente ainsi 3 axes de développement :

- Favoriser la requalification et la densification de la zone artisanale de Bellevue dont le positionnement à proximité immédiate des zones d'habitat du bourg ne permet pas un développement.
- Maintenir les emprises foncières destinées aux activités économiques au sein du Parc d'activités des Glenan (secteur de Coat Menhir).
- Permettre l'extension du pôle déchets de Kerambris, dans le prolongement du site existant.

■ Pérenniser l'espace agricole et permettre la diversification des activités

L'objectif de la commune est de permettre le maintien des activités agricoles, leurs évolutions et de conforter leur présence. Il s'agit de conserver le capital agricole de la commune en :

- **favorisant le maintien des exploitations**, en tant qu'activité économique importante de la commune et activité d'entretien du paysage ;
- **reconnaissant un usage strictement agricole sur les terres et les bâtiments d'exploitation**, liés aux unités de production ;
- **limitant les possibilités de création et d'extension de logements** afin de ne pas nuire aux exploitations considérées comme pérennes dans le Diagnostic Agricole et d'éviter le mitage agricole ;
- **limitant le nombre de logements de fonction pour les agriculteurs**, afin d'éviter le mitage agricole ;
- permettant **l'évolution de l'outil agricole et la diversification** des activités (agro-tourisme, vente directe à la ferme...).
- Luttant contre la fragmentation des espaces agricoles par l'affirmation de coupures d'urbanisation : entre le bourg et Prajou, entre le bourg et Penhoat Salaün et entre Moulin du Pont et Ty Glaz.

Les moyens de protection de l'activité agricole consistent à :

- **contrôler le développement de l'urbanisation** dans la zone agricole en ne confortant que les pôles agglomérés existants, pour faciliter le fonctionnement ou la modernisation des exploitations ;
- **protéger tout particulièrement les sites d'exploitation agricole définis comme pérennes** de toute nouvelle installation de tiers ;
- **consommer le moins possible de foncier agricole** pour l'urbanisation ;
- permettre la **diversification des activités agricoles** pour apporter une source de revenus complémentaires.

Il est inconcevable par ailleurs de figer totalement le bâti n'ayant plus de vocation agricole car cela signifierait à terme la disparition de nombreux éléments de patrimoine rural, et la désertification des hameaux et écarts d'urbanisation disséminés dans la campagne.



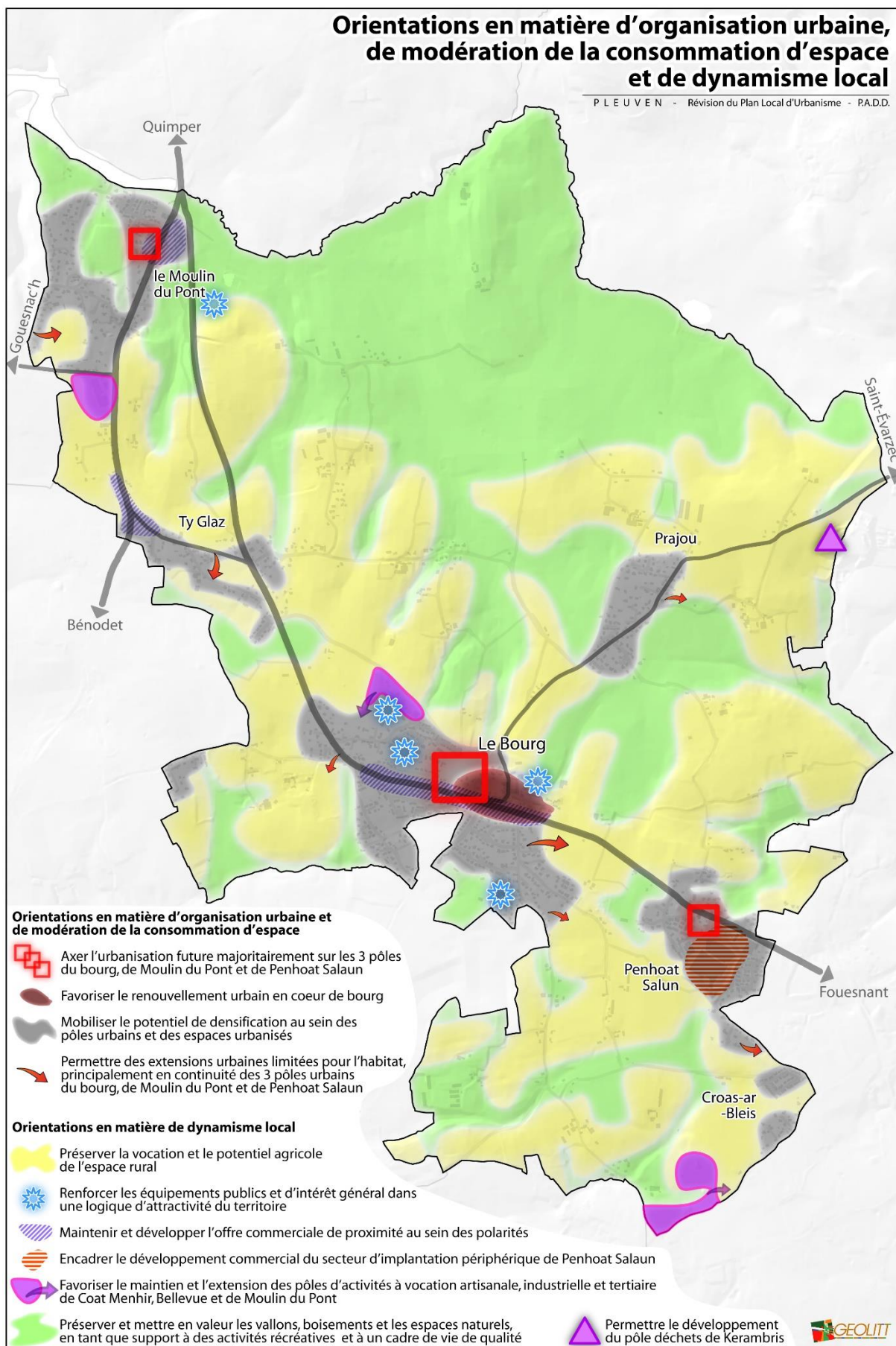
■ Contribuer au développement des loisirs et des activités touristiques

En raison de sa situation à l'intérieur des terres, la commune de PLEUVEN est nettement moins marquée par l'activité touristique que les communes littorales du Pays Fouesnantais.

Néanmoins, la qualité d'un patrimoine architectural en secteur rural (les chapelles) et la présence de nombreux espaces naturels (anse de Saint Cadou, massifs boisés de Creac'h Queta, ...) peuvent constituer des atouts pour asseoir un développement orienté vers le tourisme vert et de nature, en complémentarité avec le tourisme littoral.

Ainsi, les responsables communaux souhaitent mettre en avant ce patrimoine au travers notamment :

- D'une valorisation du patrimoine rural, par le biais d'opérations de restructuration ou de réhabilitation des anciens bâtiments d'intérêt architectural ;
- D'un développement d'une offre de loisirs orientée vers le tourisme de nature : circuit de randonnée, centre équestre...



5. ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ELEMENTS NATURELS

■ Préserver les liaisons naturelles par la mise en place d'une Trame Verte et Bleue (TVB) et favoriser les continuités écologiques

L'objectif est de renforcer la biodiversité, en poursuivant les efforts fournis jusqu'ici dans ce domaine et en initiant de nouvelles démarches pour préserver les richesses naturelles du territoire communal. Il s'agit en particulier de créer des connexions permettant la constitution d'une trame verte et bleue.

Cette politique vise notamment à :

- préserver les cours d'eau et leurs vallées ;
- protéger les zones humides (inventaire exhaustif réactualisé en 2012) ;
- protéger les espaces boisés et forestiers ;
- mettre en place une politique de préservation et de gestion de la trame bocagère (inventaire partiel réalisé sur le bassin versant de la Grève Blanche et à intégrer sur l'ensemble de la commune) ;
- maintenir ou créer des espaces de nature en limite des zones urbanisées, notamment à partir des vallons bordant l'agglomération du bourg ou à partir de l'anse de Saint Cadou.

Par ces démarches ou par d'autres moyens, la commune cherchera à identifier des connexions entre ces espaces par l'intermédiaire de continuités écologiques. Une vigilance particulière sera portée au maintien de ces continuités dans les secteurs considérés comme vulnérables, du fait de la pression urbaine, des infrastructures routières, afin d'éviter ou de limiter les ruptures (secteurs de Penhoat Salaün et de Moulin du Pont). Au-delà du maintien des continuités écologiques existantes, des nouvelles connexions seront créées ou renforcées.

A travers ces actions, la commune entend constituer une trame verte et bleue, un maillage écologique complet et continu sur le territoire, devant permettre une protection renforcée de la biodiversité.

Cette trame est un outil d'aménagement du territoire qui doit assurer la communication écologique entre les grands ensembles naturels au travers de 3 approches :

- des zones tampons ;
- des corridors écologiques ;
- la restauration de la nature en ville.

En conséquence, un principe général d'inconstructibilité sera affirmé. Pour autant, ces espaces pourront être les supports d'activités récréatives : lieux de promenade, de découverte de la nature, ...



■ Protéger et mieux gérer la ressource en eau

PLEUVEN, comme de nombreuses collectivités bretonnes, doit relever des enjeux spécifiques liés à la ressource en eau et à sa qualité. Ces dernières années de nombreuses démarches collectives (contrats de bassins versants, améliorations du système d'assainissement collectif, ouvrages de gestion des eaux pluviales...) et individuelles (mises aux normes des élevages, politique de contrôle des assainissements individuels...) ont été mises en place.

Cependant, la protection de la ressource en eau demeure un défi majeur.

Tenir compte de la ressource en eau dans les pratiques d'aménagement devra conduire à poursuivre ou à engager les démarches suivantes :

- **protéger et valoriser les espaces ayant un rôle hydraulique** : talus, cours d'eau, zones humides... (zonage spécifique et règlement adapté dans le PLU) ;
- **poursuivre l'amélioration des systèmes d'assainissement des eaux usées**, qu'ils soient collectifs ou individuels. En matière d'assainissement collectif, la commune est par ailleurs connectée à la station d'épuration intercommunale de Moulin du Pont pour la portion Nord.
- prendre en compte **des possibilités d'assainissement dans la localisation des futures zones d'urbanisation** : réseau collectif ou terrain apte à recevoir un dispositif individuel ;
- **améliorer la gestion des eaux pluviales**, en réalisant une étude spécifique à l'échelle communale, en limitant l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement et en mettant en œuvre de mesures de gestion intégrées pour la récupération et le traitement des eaux.
- **Assurer la préservation des périmètres de protection rapprochés** de la ressource en eau faisant l'objet d'un arrêté préfectoral ou en cours d'étude : captages de Roud Guen et Cheffontaines, prises d'eau de Keraven, forage de Kerourgé et prises d'eau de Pen Al Len et de Creac'h Queta.

■ Protéger les éléments forts du paysage et du patrimoine communal, afin de conserver l'identité communale

PLEUVEN possède un certain nombre d'éléments de patrimoine bâti de qualité, qui contribuent à conforter l'identité et la qualité du cadre de vie de la commune.

L'objectif est de permettre tout à la fois la protection et la valorisation de ces richesses patrimoniales. Pour cela, il convient d'établir des mesures visant à pérenniser ce patrimoine ainsi qu'à le valoriser auprès des habitants en établissant des règles paysagères et architecturales mises en place à l'échelle des sites patrimoniaux.

➔ En protégeant et en valorisant le patrimoine naturel et bâti :

- en mettant en place un **permis de démolir sur toutes les constructions présentant un intérêt architectural ou patrimonial et une déclaration préalable sur le petit patrimoine bâti** (lavoir, croix, calvaire, puits, sites archéologiques...) avant toute destruction ;
- en adaptant les matériaux et les formes architecturales au bâti traditionnel afin de maintenir les spécificités des hameaux.

Cette protection est possible suite au travail de recensement mené par la commune sur les éléments patrimoniaux (anciens corps de ferme, manoirs...) mais également les éléments constitutifs du petit patrimoine (croix, calvaire, puits, lavoir...).

➔ En préservant les talus et haies bocagères (interdiction de destruction sans autorisation préalable...) ainsi que les boisements les plus significatifs.



■ Améliorer le tri sélectif des déchets

- ➔ Améliorer et développer les points éco-propreté ainsi que leur intégration paysagère.
- ➔ Encourager l'utilisation de végétaux adaptés pour limiter la production de déchets verts et entretien adapté (taille régulière...).
- ➔ L'extension du pôle déchets de Kerambris.

■ Prendre en compte le risque de submersion marine

La commune est concernée par un risque de submersion marine dans les secteurs de Lesquidic et de Moulin du Pont, en bordure de l'anse de Saint Cadou. De ce fait, des zones de submersion marine seront identifiées et prise en compte dans les objectifs du Plan Local d'Urbanisme.

6. ORIENTATIONS EN MATIERE D'ENERGIE ET DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Dans le cadre de construction ou de rénovation de bâtiments publics ou semi-publics, la commune souhaite mettre l'accent sur des projets à efficacité énergétique (préalablement réalisation d'analyses d'opportunités énergétiques permettant l'aide à la décision), avec pour cela un choix adapté du maître d'ouvrage et une recherche d'optimisation énergétique des bâtiments.

■ Economiser l'énergie

- ➔ **En limitant les dépenses liées à l'éclairage public** en se tenant informé de l'instauration de nouvelles technologies et de leur efficacité (ex : générateurs autonomes solaires pour les abris de bus).
- ➔ **En visant la performance énergétique des constructions** : isolations, matériaux, conceptions bioclimatiques, dispositifs d'économies d'énergies... en priorité pour les constructions nouvelles et les rénovations du patrimoine communal.
- ➔ En faisant la **promotion et la sensibilisation des particuliers et des entreprises aux économies d'énergie** (réduction des coûts à moyen terme, moindre impact sur l'environnement).

■ Inciter à l'utilisation des transports collectifs

- ➔ **Encouragement à l'utilisation des transports collectifs.**

■ Encourager le développement des filières liées aux énergies renouvelables

➔ Favoriser le développement de la production d'énergie renouvelable par :

- le **développement de la filière bois énergie** notamment au niveau de l'organisation de la production locale (bocage, boisements).
- le **développement des énergies renouvelables à l'échelle des constructions** (panneaux photovoltaïques...) tout en veillant à l'insertion de ces dispositifs.

■ Développer les communications numériques

- ➔ En vue de permettre aux différentes catégories d'utilisateurs d'accéder à des services de communications électroniques performants, il convient d'assurer la cohérence des infrastructures de communication électroniques en fonction des options d'aménagement retenues.
- ➔ L'agglomération et les zones de densité urbaine seront prioritairement équipées.

