

REVISION

PLAN LOCAL D'URBANISME



Département du Finistère

Rapport de présentation
Diagnostic du territoire et justification des règles

Dossier d'approbation

Futur Proche

aménagement, urbanisme & paysage 

Siège social : 2 rue Alain Bombard / 44 821 SAINT-HERBLAIN Cedex / ☎ 02 40 76 56 56

Agence Bretagne : 7 rue Le Reun / 29 480 LE RELECQ-KERHUON / ☎ 02 98 42 82 84

✉ contact@futur-proche.fr / www.futur-proche.fr

Rapport de présentation - Diagnostic PLU de PLUGUFFAN

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1. LE CONTEXTE	6
2. SITUATION ADMINISTRATIVE	9
3. SITUATION GEOGRAPHIQUE GENERALE	11
4. QUELQUES DONNEES HISTORIQUES	12
PARTIE 1. DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE	13
1. LA POPULATION	14
1.1. Une reprise démographique depuis 1999.....	14
1.2. Une pyramide des ages équilibrée	15
1.3. Une population aux revenus légèrement plus élevés	17
2. L'ÉCONOMIE	17
2.1. Une part d'actifs en légère augmentation	17
2.2. Des actifs travaillant de plus en plus hors commune.....	18
2.3. Un secteur de l'emploi où prédomine le secteur tertiaire.....	19
2.4. Un pole de la couronne urbaine quimperoise	21
2.5. Un secteur agricole présent.....	22
2.6. L'importance des commerces et des services de proximité	25
2.7. Le tourisme vert autour du patrimoine et de la randonnée	29
3. L'HABITAT	30
3.1. Un nombre de ménages en augmentation	30
3.2. Le marché immobilier	34
3.3. La politique de l'habitat.....	35
3.4. Caractéristique et répartition de l'habitat	35
4. LES ÉQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES	39
4.1. Les équipements	39
4.2. Les infrastructures de transport et les déplacements	40

5. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE.....	45
6. LES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC	46
<u>PARTIE 2. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DE PLU</u>	<u>51</u>
1. EXPLICATION DU SOMMAIRE DE LA PARTIE DEDIEE AUX JUSTIFICATIONS DES CHOIX	52
2. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	54
3. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT	58
3.1. La traduction réglementaire du PADD	58
3.2. La délimitation des zones U, AU, A, N et des STECAL	65
3.3. Les éléments complémentaires du zonage du PLU	83
4. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP	86
4.1. La cohérence des OAP avec le PADD	86
4.2. La complémentarité des OAP avec le règlement	88
5. DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS	90
6. DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE.....	90
6.1. La consommation d'espace par les opérations dédiées au logement	90
6.2. La production de logements au fil de l'eau	91
6.3. La production de logements au futur engagé	92
6.4. La production de logements sur les zones 1AUh	95
6.5. La production de logements dans les zones 2AUh	98
7. RECAPITULATIF : DEMOGRAPHIE, LOGEMENTS ET CONSOMMATION D'ESPACE.....	99
8. TABLEAU DES SURFACES	103
<u>PARTIE 3 : LE PROJET DE PLU ET LE CONTEXTE SUPRA COMMUNAL.....</u>	<u>104</u>
1. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT	105
2. COMPATIBILITE AVEC LE PLH.....	110
<u>ANNEXE LOI BARNIER RD56</u>	<u>112</u>
1. SITE ET CONTEXTE	113
2. PARTI D'AMENAGEMENT RETENU.....	126
3. TRADUCTION DU PARTI D'AMENAGEMENT DANS LE PLU.....	133

INTRODUCTION

1. LE CONTEXTE

Par délibération en date du 16 décembre 2015, le conseil municipal de Pluguffan a prescrit la révision du PLU.

Divers éléments ont conduit la municipalité à prendre cette décision.

L'évolution du contexte réglementaire, notamment la promulgation des décrets d'application de la loi Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle 2 », a engendré une approche plus environnementale de l'urbanisme.

De même, les lois ALUR du 24 octobre 2014, LAAF (Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) du 13 octobre 2014, Macron (pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances) du 6 août 2015, celle sur la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015... ont renforcé la prise en compte de la densification de l'urbanisation, de la réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels, de la place du stationnement et de la réduction des consommations énergétiques.

De plus, depuis l'approbation du PLU de la commune le 24 octobre 2004, d'autres documents supra-communaux ont été approuvés comme le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Odet, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Odet, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Quimper Communauté...

Ainsi, le PLU en vigueur doit se mettre en compatibilité avec ceux-ci.

Cette procédure de révision répond à plusieurs objectifs :

- La prise en compte des évolutions législatives et réglementaires ;
- Le développement maîtrisé de l'urbanisation, à vocation d'habitat et d'activités compatibles, principalement au niveau de l'agglomération principale de Pluguffan ;
- La modération de la consommation d'espaces et la limitation de l'étalement urbain en favorisant la densification de l'urbanisation avec un objectif de maîtrise des déplacements et de réduction des consommations énergétiques ;
- La poursuite de la réalisation des différents types de logements pour permettre une mixité sociale et intergénérationnelle ;
- L'amélioration et le renforcement de la qualité du cadre de vie local, au niveau de réflexions à mener, notamment sur les équipements, les déplacements, les énergies renouvelables, les consommations numériques... ;
- La prise en compte et la préservation des espaces agricoles, naturels, des coulées vertes, des cours d'eau, des espaces verts, du patrimoine... ;
- La gestion et le développement des activités économiques ;
- La structuration des activités commerciales au niveau des centralités commerciales et des zones d'activité commerciale.

Rappel de l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

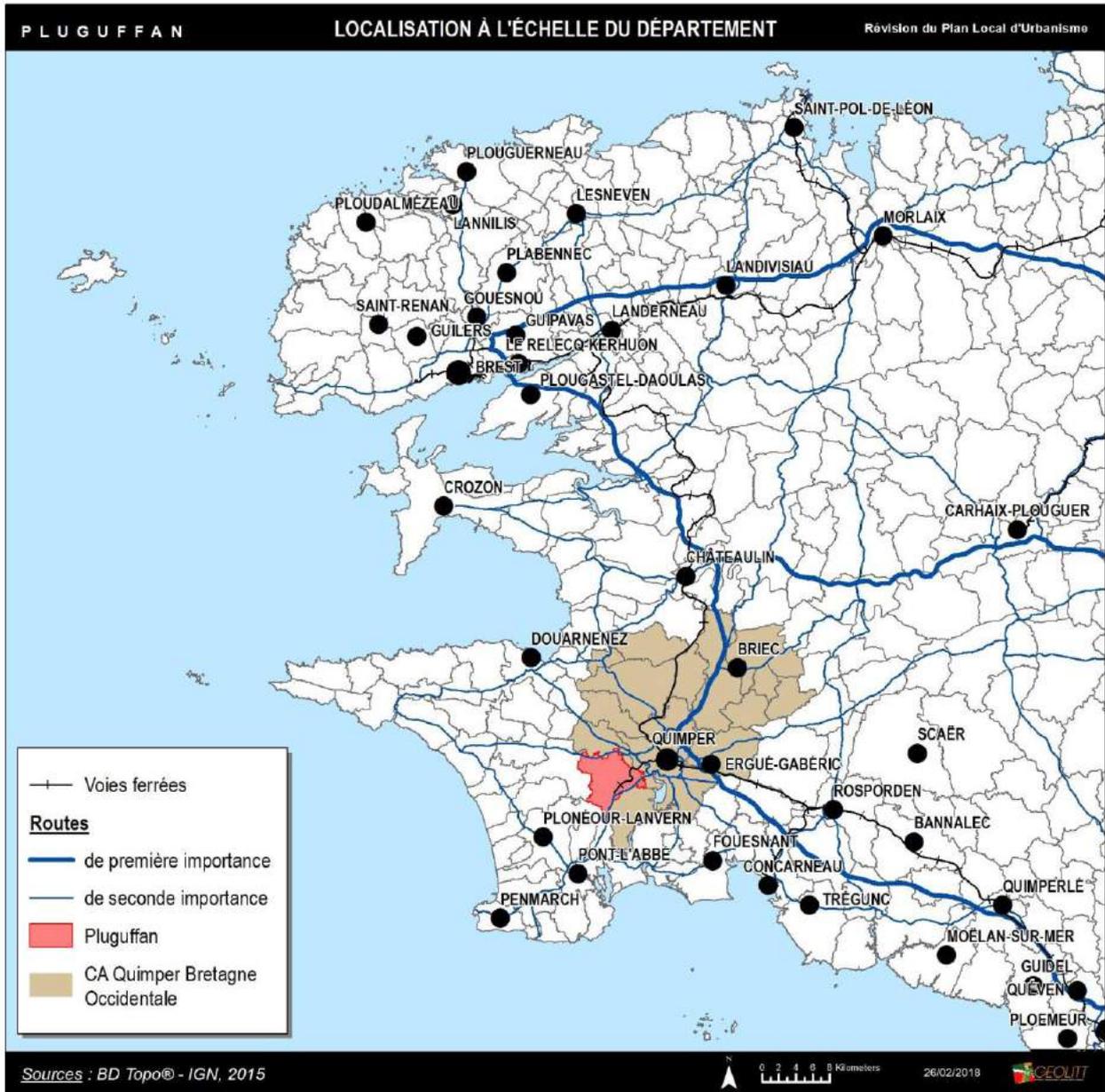
3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »



2. SITUATION ADMINISTRATIVE

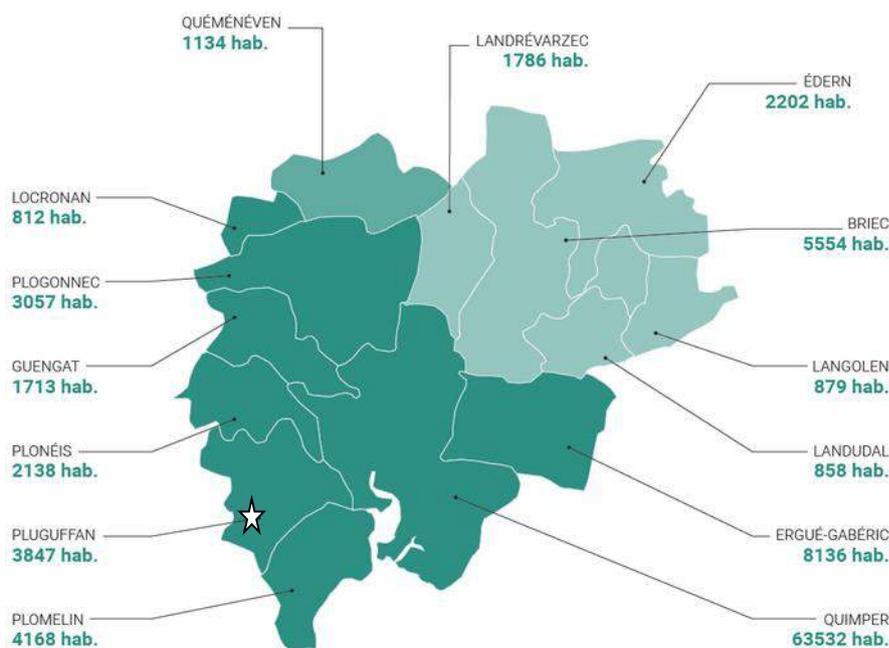
La commune de Pluguffan fait partie :

- de l'arrondissement de Quimper ;

- du canton de Quimper-1 qui est composé de 6 communes entières et une partie de la commune de Quimper depuis 2015 ;

- de la **Communauté d'agglomération de Quimper Bretagne Occidentale** créée au 1^{er} janvier 2017 par la fusion de Quimper Communauté avec la Communauté de communes du Pays Glazik et la commune de Quéménéven suite à l'application de la loi NOTRe de 2016 qui oblige toute intercommunalité de moins de 15 000 habitants à fusionner avec une autre intercommunalité. Elle regroupe les 14 communes suivantes : Quimper, Briec, Etern, Ergué-Gabéric, Guengat, Landrévarzec, Landudal, Langolen, Locronan, Plogonnec, Plomelin, Plonéis, Pluguffan, Quéménéven. Elle s'étend sur 479 km² et compte plus de 100 000 habitants en 2014 ;

Positionnement de la commune de Pluguffan au sein de la communauté d'agglomération de Quimper Bretagne Occidentale



Source : Quimper Bretagne Occidentale

- du périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Odet** approuvé en Comité Syndical le 6 juin 2012.

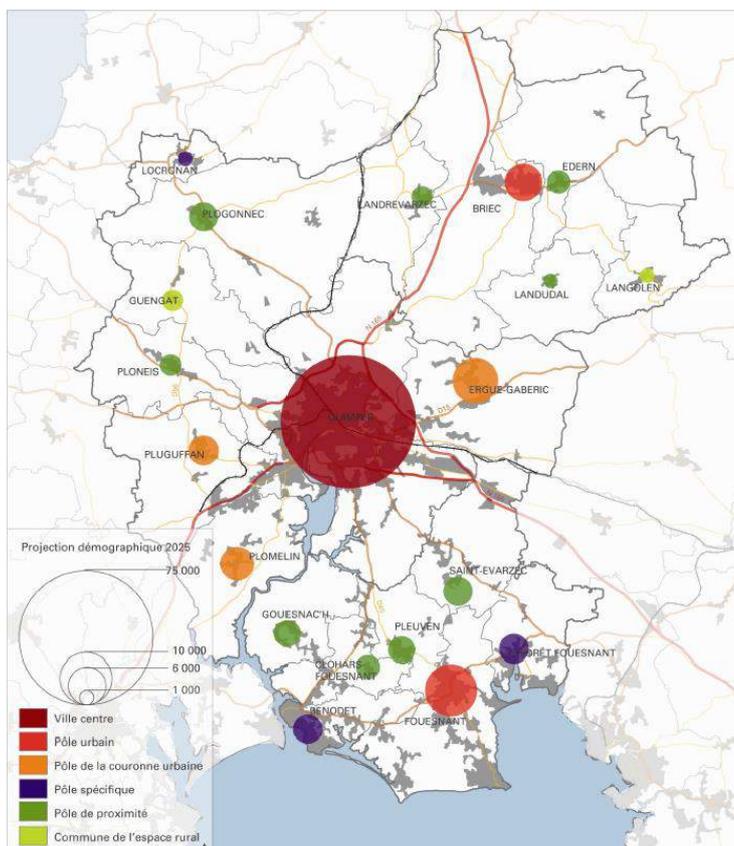
Le territoire du SCOT regroupe 3 établissements publics de coopération intercommunale :

- La communauté d'agglomération Quimper Communauté (fusionnée depuis 2017 avec la communauté de communes du Pays Glazik pour former Quimper Bretagne Occidentale)
- La communauté de communes du Pays Fouesnantais
- La communauté de communes du Pays Glazik (fusionnée depuis 2017 avec la communauté de communes de Quimper Communauté pour former Quimper Bretagne Occidentale)

Le SCOT de l'Odet a été élaboré par le Syndicat Mixte du SCOT de l'Odet (SYMESCOTO).

Le SCoT de l'Odet a été approuvé le 6 juin 2012. Il a été rendu exécutoire le 6 juin 2012 par le Préfet du Finistère et modifié en date du 8 juillet 2016 (modification annulée le 8 novembre 2019).

Au sein du S.CO.T., la commune de Pluguffan a été définie comme pôle de la couronne urbaine en raison de son centre urbain qui est spatialement dissocié de Quimper tout en étant en continuité de l'agglomération. Il s'agit d'un pôle relais majeur du développement quimpérois et supports de nombreuses activités économiques.



Positionnement de la commune de Pluguffan au sein du S.CO.T. de l'Odet

Source : SCOT de l'Odet

■ du Pays de Cornouaille qui regroupe 8 communautés de communes : Concarneau Cornouaille Agglomération, Châteaulin-Porzay, Cap Sizun, Haut Pays Bigouden, Pays Bigouden Sud, Pays de Douarnenez, Pays de Quimperlé, Pays Foesnantais et une communauté d'agglomération : Quimper Bretagne Occidentale et une commune isolée : l'île de Sein.

Les orientations stratégiques du Pays de Cornouaille sont :

- Conforter le pôle cornouaillais de la pêche
- Rapprocher la Cornouaille des grands réseaux d'échange
- Créer les conditions favorables à un développement territorialement homogène de l'emploi et des entreprises
- Soutenir l'agriculture et l'agroalimentaire
- Renforcer le développement touristique en Cornouaille
- Améliorer le cadre de vie et la gestion de l'espace (paysage et patrimoine)
- Renforcer l'action sociale, assurer le bien-être des habitants
- Favoriser l'accès à la culture

Pays de Cornouaille

Source : CCI-Geolitt

D'après l'enquête de recensement annuel de la population menée en 2014, la population résidente permanente officielle de Pluguffan est de 3 924 habitants.

3. SITUATION GEOGRAPHIQUE GENERALE

Le territoire communal de Pluguffan s'établit au Sud-Ouest du département du Finistère, à 8 km de Quimper. La commune, d'une superficie de 3 209 hectares, s'inscrit au sein d'une entité historique et géographique à fort dynamisme, « Quimper Bretagne Occidentale » (QBO).

La commune de Pluguffan, en limite de QBO, jouxte le Haut Pays Bigouden à l'ouest et le Pays Bigouden Sud sur sa pointe.

La situation de la commune à proximité de Quimper, et les deux axes principaux la traversant, en direction du littoral et du Pays Bigouden, lui confère une position charnière.

En effet, Pluguffan est traversé au Nord par la RD 784 qui relie Quimper à la pointe du Raz et au Sud par la RD 765, qui relie Audierne à Quimper puis à Pont l'Abbé.

La commune est limitée par la commune de Quimper à l'est, la commune de Plonéis au Nord, Plogastel Saint Germain, Plonéour Lanvern à l'Ouest, Tréméoc et Combrit par leur pointe au Sud, et Plomelin au Sud Est.

Réseau routier et situation stratégique de Pluguffan



Source : CCI

4. QUELQUES DONNEES HISTORIQUES

Pluguffan vient du breton « ploe » (paroisse) et de Cuvan, un saint breton (devenu Cuffan).

Pluguffan est une ancienne paroisse primitive qui englobait jusqu'au Concordat la pointe méridionale de Penhars, et sans doute aussi Saint-Germain (aujourd'hui en Plogastel - Saint-Germain). La paroisse de Pluguffan dépendait autrefois de l'ancien évêché de Cornouaille.

Le territoire de Pluguffan dépendait jadis du Pagus de Cap Caval et du fief de Quéménet qui était un reste de Quéménet-Even qu'on croit avoir appartenu à Even, comte de Léon au Xème siècle puis à sa descendance.

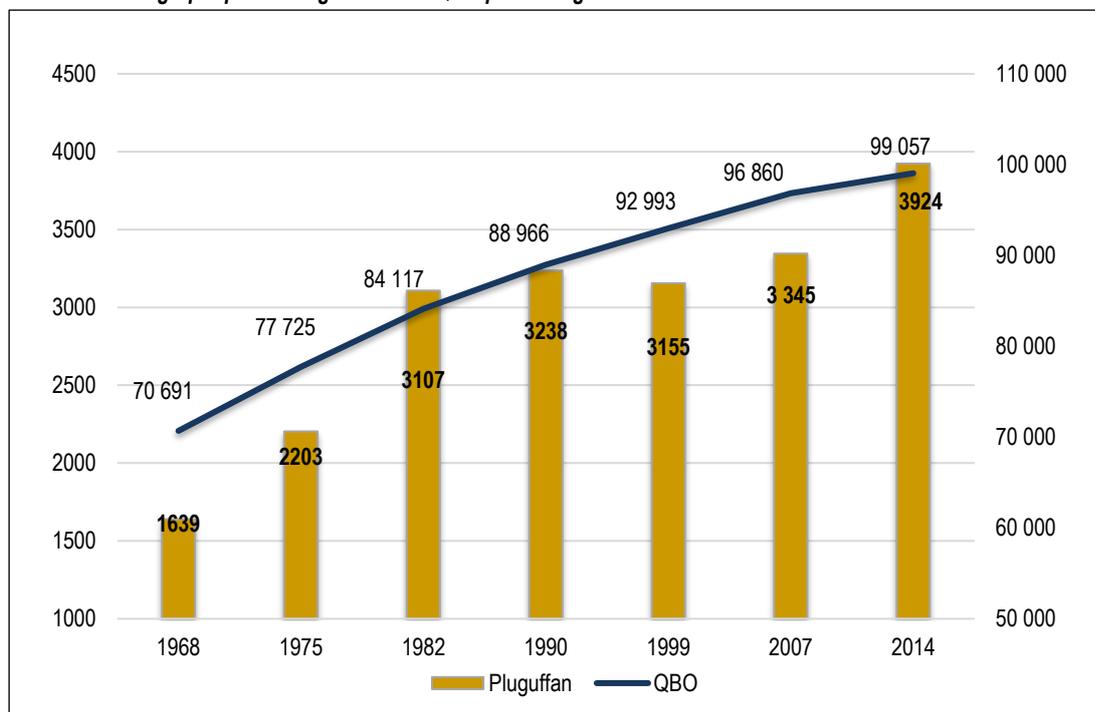
On rencontre les appellations suivantes : Ploecuvan (en 1220), Ploeguffan (en 1405), Pluguen (en 1599).

PARTIE 1. DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE

1. LA POPULATION

1.1. UNE REPRISE DEMOGRAPHIQUE DEPUIS 1999

Evolution démographique de Pluguffan et de Quimper Bretagne Occidentale de 1968 à 2014



Source : INSEE

En 2014, Pluguffan comptait 3 924 habitants sur un territoire de 3 209 hectares, soit une densité de 122,3 habitants au km².

Globalement entre 1968 et 2014, la population a augmenté de 140% sur la commune. Cette croissance est importante puisque la population de Quimper Bretagne Occidentale a augmenté d'un peu plus de 40% sur cette même période. Depuis le recensement de 1999, on constate une forte augmentation de la population (+769 habitants en 16 ans, soit une hausse de 1,5%), alors qu'une légère baisse était enregistrée dans les années 90. A noter que la croissance démographique était très importante entre 1968 et 1982 avec une stabilisation de la population entre 1982 et 1999.

Cette nouvelle croissance de la population depuis les années 2000 peut s'expliquer de par plusieurs facteurs :

- Une disponibilité foncière et un prix du foncier intéressant, pour une commune située à proximité du grand pôle économique que représente Quimper,
- Une période économique propice à l'achat de terrains et à la construction.

Évolution récente de la population (entre 1999 et 2014)

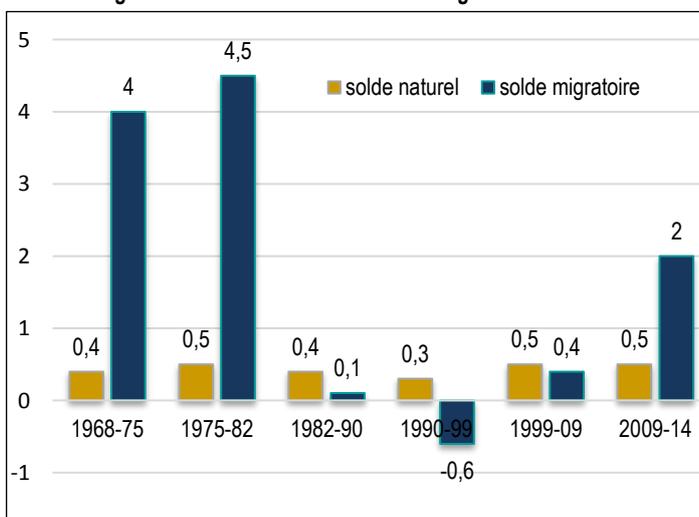
	1999-2014
Pluguffan	+ 24,3%
Quimper Bretagne Occidentale	+ 6,7%
Finistère	+ 6%

Ainsi il apparaît que la croissance démographique est nettement plus importante sur le territoire de Pluguffan que sur celui de la communauté d'agglomération et le département. La croissance est plus importante sur les communes situées proches des aires urbaines, comme Pluguffan, ou du littoral.

Le taux d'évolution annuel moyen, et l'évolution démographique induite, sont la résultante de deux éléments :

- Le solde naturel, qui représente la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès,
- Le solde migratoire, représentant lui la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs.

Variation annuelle moyenne de la population de Pluguffan due aux soldes naturels et migratoire



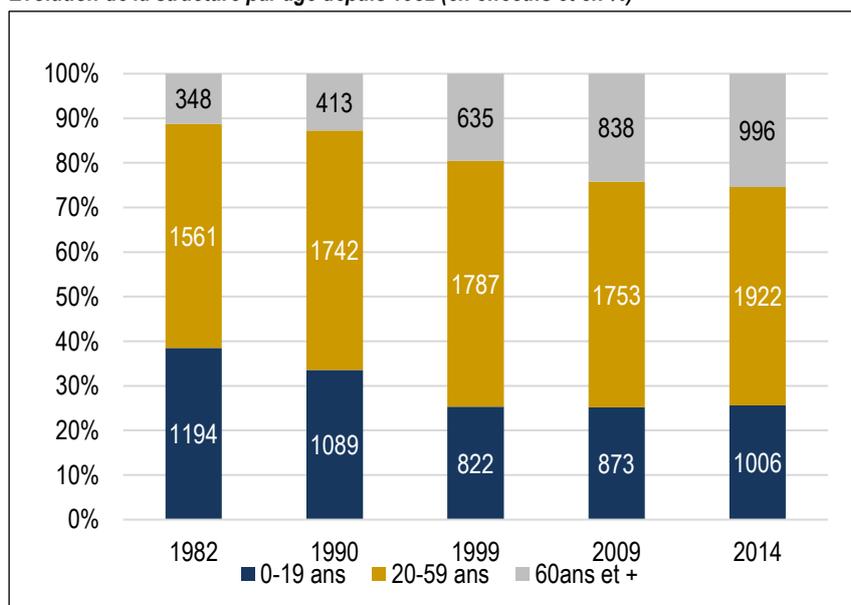
Source : INSEE

La croissance démographique de Pluguffan résulte ainsi d'un solde naturel excédentaire depuis les années 60, associé à un solde migratoire largement excédentaire. Il en est différemment dans les années 90, période où la population connaît une baisse ; le solde naturel ne compensant pas le solde migratoire déficitaire sur cette période. Il faut noter un solde migratoire en augmentation sur la dernière décennie et un solde naturel proche de 0,5. Ce phénomène peut notamment s'expliquer par des arrivées de population attirées par un marché immobilier assez abordable. De plus, la commune, bien desservie par des axes de communication bénéficie de la proximité de l'agglomération de Quimper.

1.2. UNE PYRAMIDE DES AGES EQUILIBREE

(Un nombre de moins de 20 ans supérieur au plus de 60 ans)

Evolution de la structure par âge depuis 1982 (en effectifs et en %)



Source : INSEE

La population de Pluguffan, en 2014, est représentée à près de 50% par des habitants ayant entre 20 et 59 ans, soit la tranche de population en âge de travailler. En terme numérique, le nombre de 20-59 ans est en augmentation depuis 1982 (excepté sur la période des années 2000). La proportion de la tranche d'âge dite « d'actifs » qui était proche de 55% depuis 1990 est aujourd'hui en baisse au profit de la tranche d'âge des plus de 60 ans.

En effet, le nombre de 60 ans et plus est en augmentation constante depuis 1982. Quant à la proportion de la population de 60 ans et plus, elle atteint 25,4% en 2014 alors qu'elle était de 19,5% en 1999 et 11% en 1984. En 2012, la proportion de cette tranche d'âge est semblable à celle des moins de 20 ans.

Le nombre ainsi que la part de jeunes de moins de 20 ans est en baisse depuis 1982, excepté sur la dernière décennie où ils sont en augmentation. On compte en effet, 1006 jeunes de moins de 20 ans en 2014 contre 822 en 1999.

Le constat est le même en termes de proportion ; effectivement, cette population jeune représente 25,6% de la population en 2014 alors qu'elle représentait 38,4% en 1982. Toutefois, il faut noter la hausse récente du nombre de jeunes de moins de 20 ans permettant de maintenir cette tranche de la population très légèrement supérieure à celle des plus de 60 ans (25,6% de jeunes de moins de 20 ans contre 25,4% de plus de 60 ans).

Sur base de l'évolution constatée depuis 1982, la population de Pluguffan connaît un phénomène de vieillissement qui s'accroît sur la dernière décennie avec une population de 60 ans et plus qui augmente de manière importante tant proportionnellement qu'en termes d'effectif, mais cela au détriment de la tranche des 20-59 ans et non des moins de 20 ans qui sont également en augmentation.

De 2009 à 2014, toutes les tranches d'âges sont en augmentation dans une proportion relativement stable (environ 25% de moins de 20 ans, 50% de 20 à 59 ans et 25% de 60 et plus).

Structure par âge en 2014

	Pluguffan	Quimper Bretagne Occidentale	Finistère
0 à 19 ans	25,6%	23,8%	23,2%
20 à 59 ans	49%	51,4%	49%
60 ans et plus	25,4%	24,8%	27,8%

Source : INSEE

La structure par âge de la population de Pluguffan marque un phénomène de vieillissement moins important que les deux territoires de références, Quimper Bretagne Occidentale et le Finistère.

Il apparaît que la population de la commune et de la communauté d'agglomération est moins âgée que celle du département, avec une proportion de personnes de plus de 60 ans inférieure. La part des moins de 20 ans est supérieure à Pluguffan. La population active est par ailleurs plus importante qu'à l'échelle du département.

Evolution de l'indice de jeunesse de 1982 à 2014

L'indice de jeunesse est le rapport entre la population des moins de 20 ans et la population des 60 ans et plus.

- Il est de 1 lorsque le nombre d'enfants et d'adolescents est égal à celui des personnes âgées de plus de 60 ans.
- Il est inférieur à 1 lorsque la population âgée de 60 ans et plus devient plus importante.
- Il est supérieur à 1 lorsque la population âgée de moins de 20 ans devient plus importante.

	1982	1990	1999	2009	2014
Pluguffan	3.4	2.4	1.3	1	1
QBO	1,7	1,4	1,2		0,9
Finistère	1,4	1,1	1	0,9	0,8

Source : INSEE

L'indice de jeunesse de Pluguffan illustre ce phénomène de vieillissement ; il est en baisse constante ce qui démontre à nouveau le phénomène de vieillissement important constaté plus haut. Il est égal à 1 en 2014, tout comme en 2009, ce qui montre toutefois une population qui reste jeune, alors qu'il est inférieur à 1 sur les territoires de référence. Ainsi, l'indice est en baisse sur les 3 territoires d'études entre 1982 et 2012 mais avec une population qui demeure plus jeune sur Pluguffan que sur les deux territoires de référence.

Il est à noter que ce phénomène de vieillissement de la population s'observe à l'échelle nationale, en conséquence de plusieurs facteurs : allongement de l'espérance de vie, baisse de la natalité, et arrivée à plus de 50 ans de la génération « baby-boom ». Ce phénomène s'observe également de manière plus importante sur les communes littorales.

1.3. UNE POPULATION AUX REVENUS LÉGEREMENT PLUS ÉLEVÉS

Impôts sur le revenu des foyers fiscaux en 2014

	Part des foyers imposés	Part des foyers non imposés	Revenu net médian (euros)
Pluguffan	58,7%	41,3%	20 632
Quimper Bretagne Occidentale	57,1%	42,8%	20 489
Finistère	55,9%	44,1%	20 267

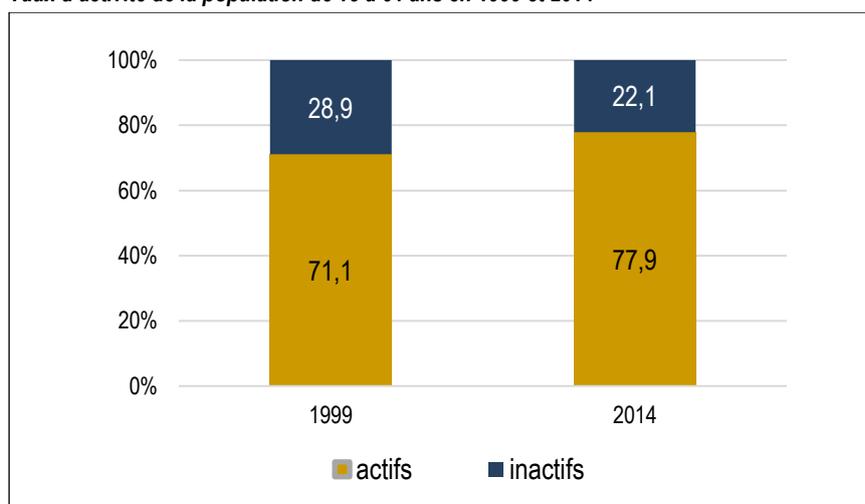
Source : INSEE

Le niveau de revenus des personnes qui vivent à Pluguffan se situe au-dessus de ceux enregistrés sur la communauté d'agglomération et du département. Par ailleurs, la part de foyers non imposés est largement inférieure à celle des foyers imposés, ce qui est le cas au niveau des deux territoires de référence mais dans une proportion nettement moindre. Cela peut s'expliquer par le départ des jeunes actifs et l'arrivée d'actifs plus expérimentés ; cela s'explique également par la présence de communes pôles dans les deux intercommunalités de référence, favorables à la mixité sociale et urbaine.

2. L'ÉCONOMIE

2.1. UNE PART D'ACTIFS EN LÉGÈRE AUGMENTATION

Taux d'activité de la population de 15 à 64 ans en 1999 et 2014



Source : INSEE

Au sein de la population en âge de travailler (15-64 ans), deux catégories sont distinguées :

- Les actifs, qui sont les personnes ayant un emploi ou étant en recherche d'emploi.
- Les inactifs, qui sont représentés par les étudiants/scolaires, les retraités/préretraités et les autres inactifs.

La population de Pluguffan, pour près de 50% en âge de travailler, connaît un taux d'activité relativement important (77,9% en 2014).

Cette proportion est en légère augmentation depuis 10 ans, puisqu'elle représentait 71.1% des 15-64 ans en 1999.

Ces proportions sont semblables à celles de la communauté d'agglomération (74% d'actifs en 2014) et du département (72,2%).

Cette hausse démontre que les migrants arrivés dans les années 2000 sont pour la majorité des personnes en âge de travailler.

Ces chiffres sont à mettre en relation avec les chiffres du solde migratoire qui sont croissants entre 1999 et 2014, ce qui peut expliquer la hausse de la proportion d'actifs sur cette période.

La population dite « inactive » est avant tout composée de retraités ou préretraités et d'élèves et d'étudiants qui représentent respectivement 39% et 36,2% des inactifs.

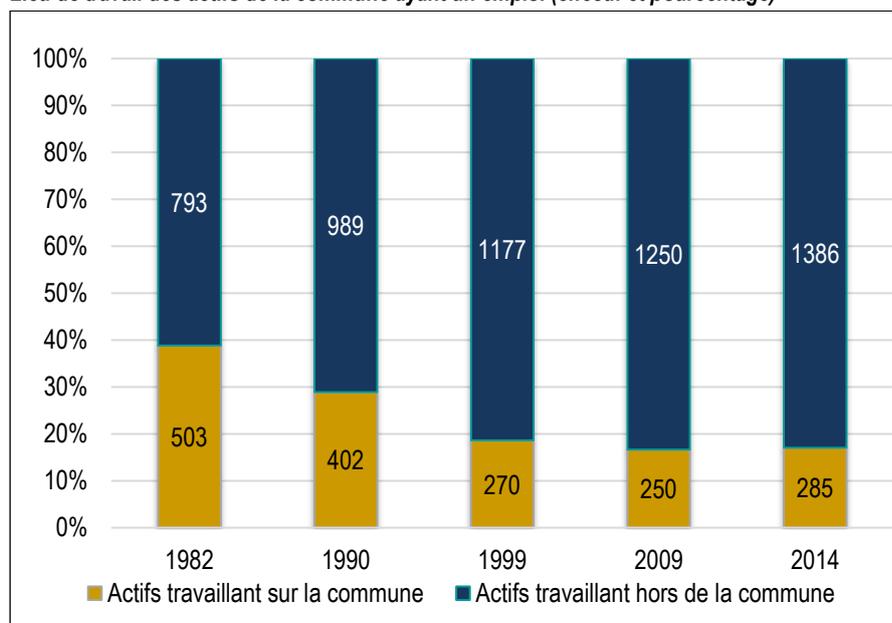
Le taux de chômage (9,8%), en très légère augmentation depuis 1999 (7%), est faible au regard des valeurs observées à l'échelle du département (12,5%) et de la Communauté d'agglomération de QBO (13,2%). Ce taux de chômage affecte très légèrement plus les femmes que les hommes sur la commune, les femmes qui représentent 51,3% du total des chômeurs.

2.2. DES ACTIFS TRAVAILLANT DE PLUS EN PLUS HORS COMMUNE

En 2014, la commune de Pluguffan compte ainsi 1 661 actifs ayant un emploi alors que le territoire accueille 1 027 emplois, ce qui équivaut à moins de deux habitants pour un emploi.

A titre de comparaison, à l'échelle du Finistère, l'indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emploi/nombre d'actifs) est de 98,7 contre 64,2 pour la commune. Cela correspond, au niveau du Finistère, à un bassin d'emploi offrant presque autant d'emplois que le territoire ne compte d'actifs.

Lieu de travail des actifs de la commune ayant un emploi (effectif et pourcentage)



Source : INSEE

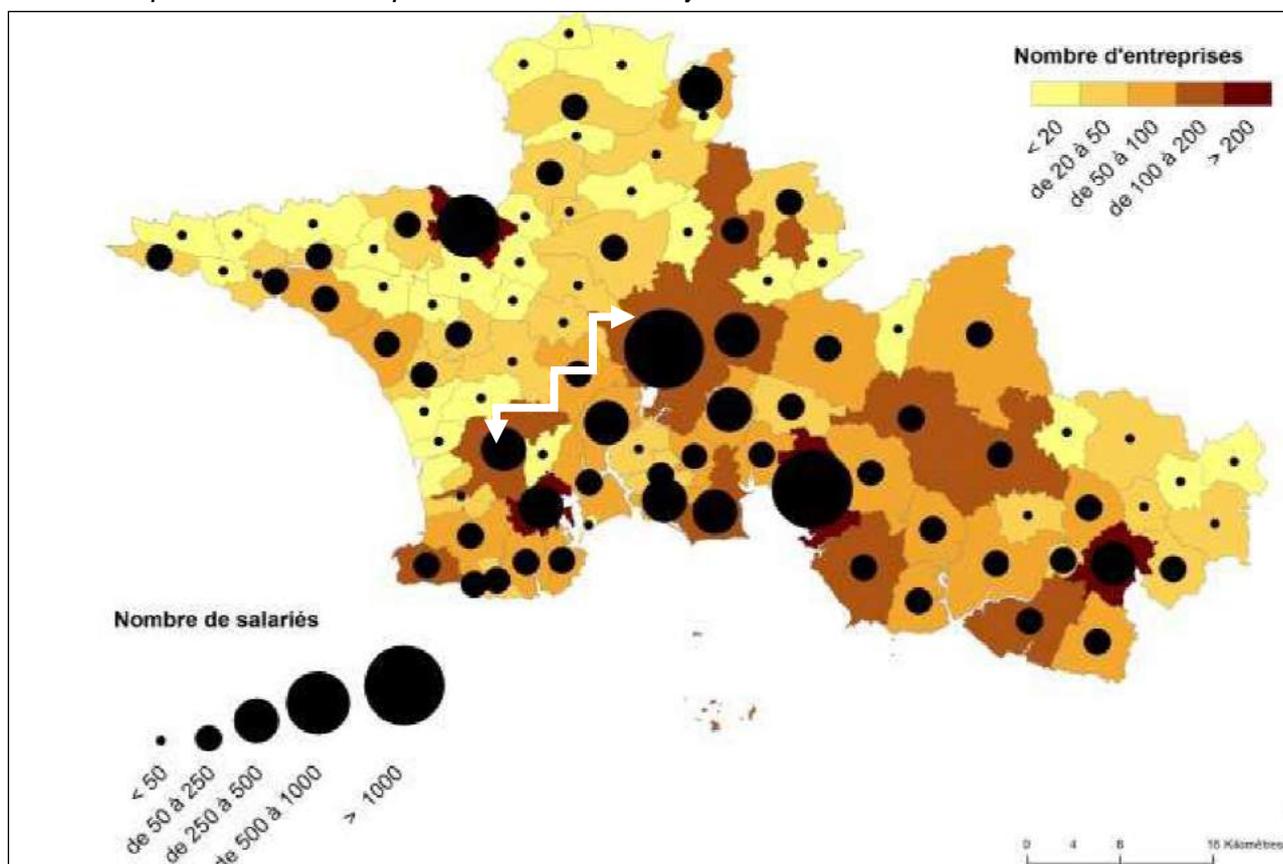
La vocation résidentielle de la commune a très rapidement été marquée. En effet, les actifs qui vivaient et travaillaient sur la commune représentaient 38,8% des actifs en 1982 et ont chuté jusqu'en 2009 où 16,6% des actifs vivant sur la commune de Pluguffan travaillent sur la commune. En 2014, la part des actifs travaillant dans la commune de résidence a augmenté du fait notamment de la présence d'un grand nombre d'entreprises sur la commune (17%).

A titre de comparaison, les actifs vivant/travaillant sur la même commune à l'échelle de la Communauté d'Agglomération représentent 52% de la population active ayant un emploi (39,3% à l'échelle du département).

Les habitants de Pluguffan travaillent donc préférentiellement dans d'autres communes et en particulier vers les pôles d'emplois de Quimper et éventuellement de Pont l'Abbé à moins de 8 et 15 kms.

Ainsi, on peut parler de phénomène de résidentialisation de la commune.

Nombre d'entreprises et de salariés au répertoire des métiers dans le Pays de Cornouaille en 2009



Source : SCoT SIOCA

2.3. UN SECTEUR DE L'EMPLOI OU PREDOMINE LE SECTEUR TERTIAIRE

La commune de Pluguffan, comme dit précédemment, compte 1 027 emplois sur son territoire en 2014, pour 1 671 actifs exerçant un travail et 181 personnes au chômage.

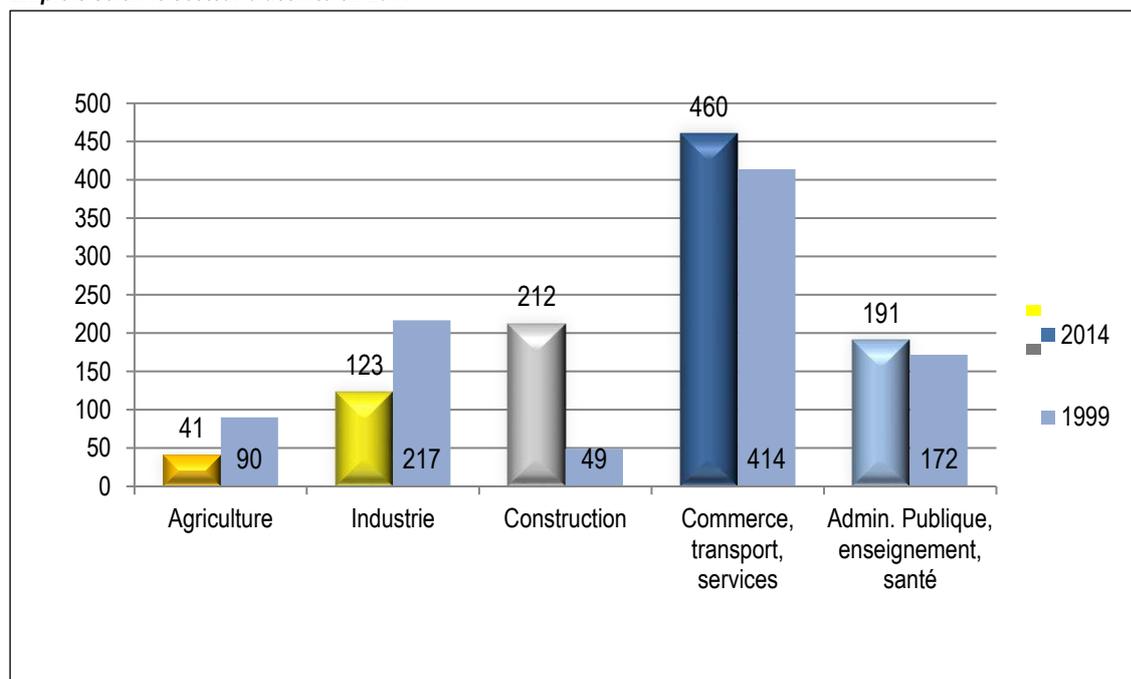
Ces emplois offerts sur la commune relèvent des trois différents secteurs économiques :

- Secteur primaire : collecte et exploitation de ressources naturelles
- Secteur secondaire : industries de transformation des matières premières
- Secteur tertiaire : industries du service

Le secteur tertiaire est le plus représenté (Construction, commerce, transports, services divers, administration publique, enseignement, santé, action sociale) regroupant 63,4% des emplois de la commune, soit 651 au total. Les emplois dans la construction représentent 20,7% du total des emplois et le nombre de 212.

L'agriculture et l'industrie représentent donc des secteurs d'emploi plus réduits, regroupant respectivement 41 et 123 emplois.

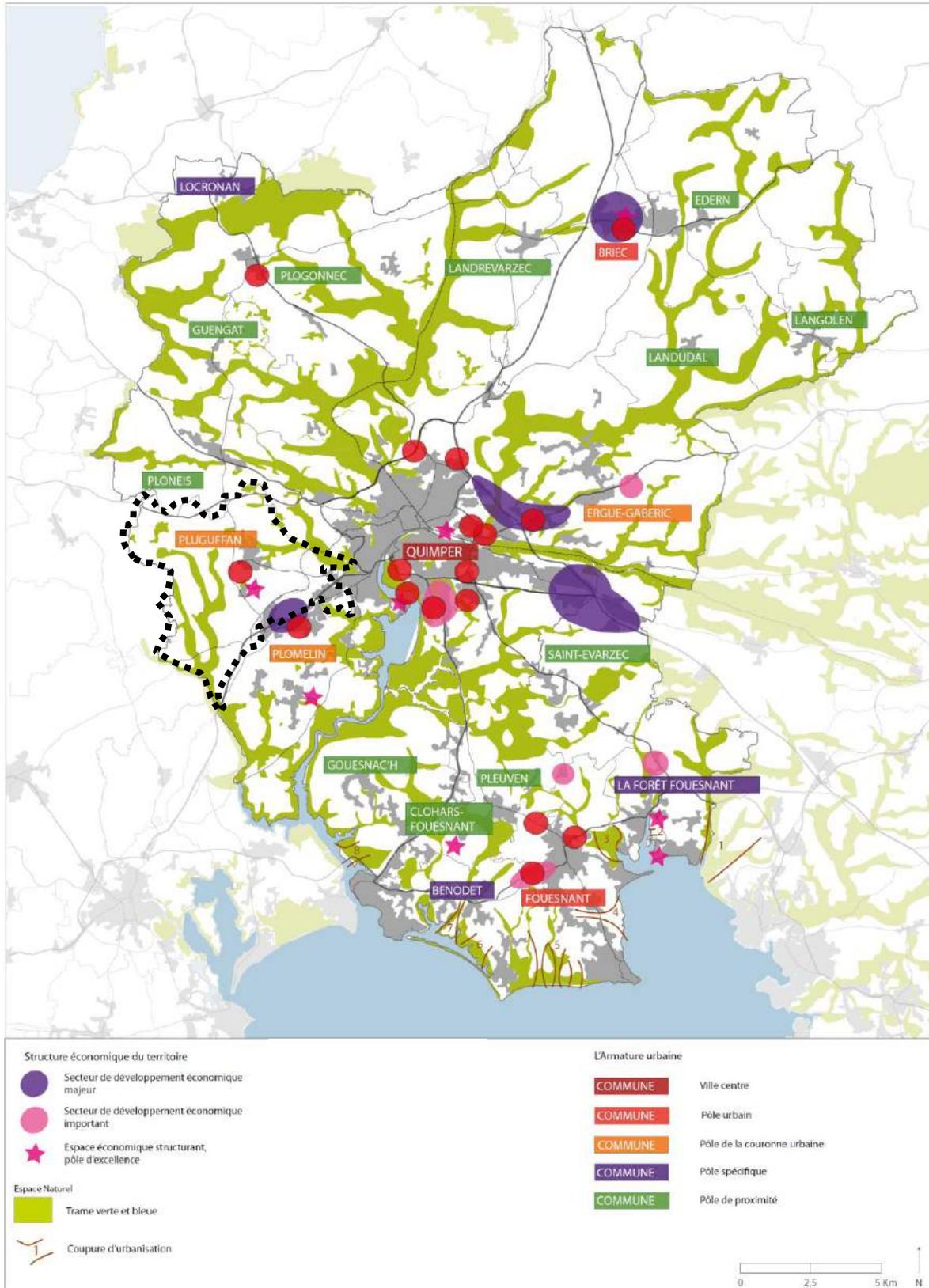
Emplois selon le secteur d'activité en 2014



Source : Insee

2.4. UN POLE DE LA COURONNE URBAINE QUIMPEROISE

Les principaux espaces d'accueil d'activités économiques



Source : SCOT Odet

La commune de Pluguffan constitue « un pôle de la couronne urbaine quimpéroise avec un développement dynamique et des potentialités économiques » selon le SCOT de l'Odet. Ces pôles sont des relais majeurs du développement quimpérois.

Pluguffan est constitué d'un secteur de « développement économique majeur » au Sud du territoire. Ce secteur a vocation à accueillir les entreprises susceptibles de nuisances, nécessitant une desserte de qualité permettant des flux importants. Il s'agit de la zone de Ti Lipig.

Par ailleurs, la commune accueille également :

- Un secteur est identifié en tant « qu'espace économique structurant, pôle d'excellence », il s'agit de l'aéroport
- Une zone d'aménagement commercial, ZACOM d'hyper proximité de Penker.

Sur ces espaces, le renouvellement urbain et la réhabilitation des zones sont privilégiés avant la création de nouvelles zones.

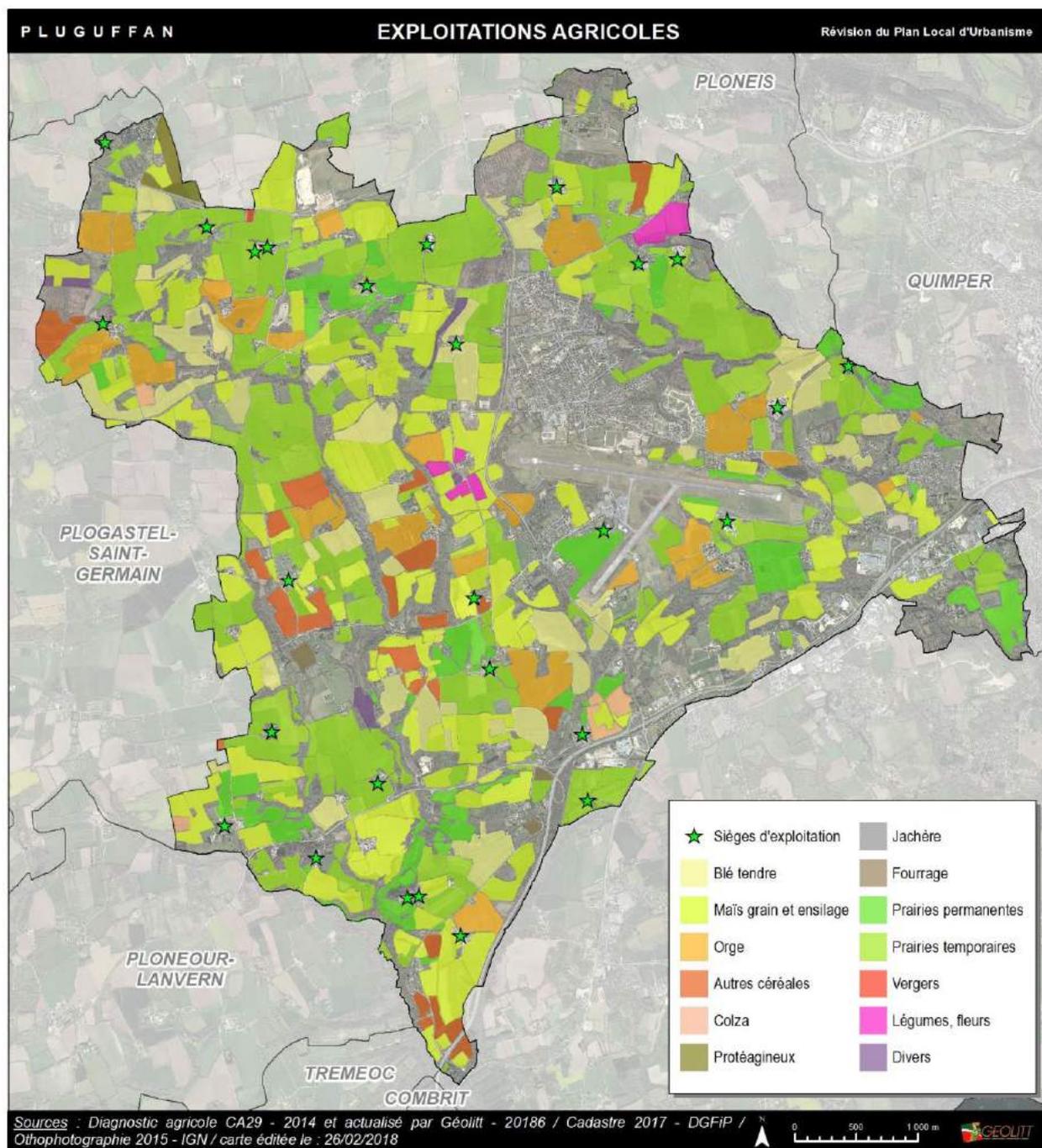
2.5. UN SECTEUR AGRICOLE PRESENT

2.5.1. UNE AGRICULTURE DYNAMIQUE MALGRE UNE LEGERE BAISSSE DES SURPERFICIES EXPLOITEES

La commune de Pluguffan comptait 28 exploitations professionnelles en 2010 selon le recensement de l'Agreste et 32 selon le diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture en 2013.

La cartographie des exploitations a été actualisée en 2017 dans le cadre de la révision du PLU, mettant en évidence la présence de 27 sièges d'exploitations.

Les développements suivants sont faits sur la base du diagnostic réalisé par la chambre d'agriculture en 2013.

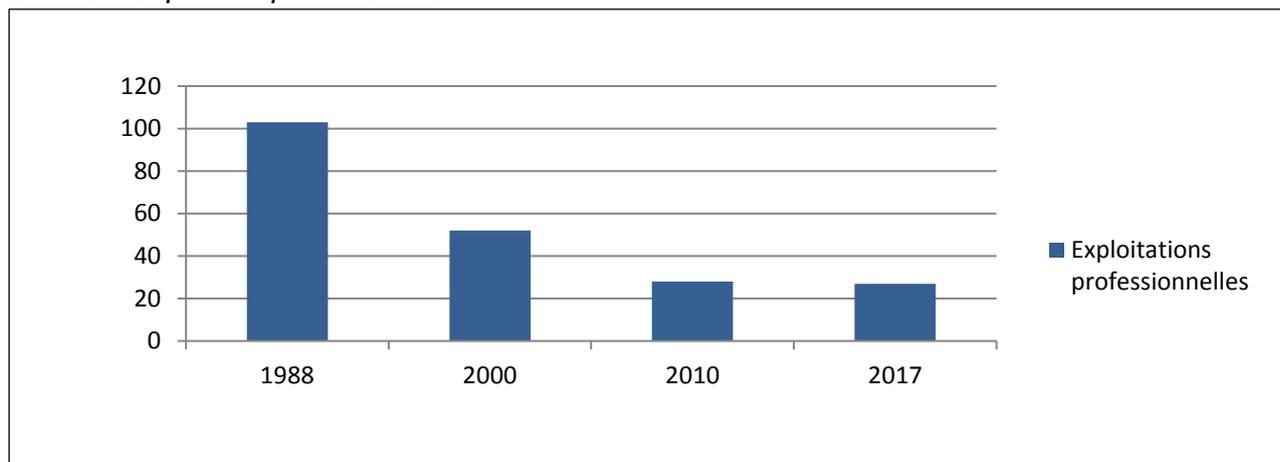


En 2013 (selon le diagnostic agricole de la chambre d'agriculture de janvier 2014) les 28 exploitations représentent 61 équivalents temps plein (ETP) directs, comprenant les exploitants, les salariés et la main d'œuvre familiale.

L'agriculture représente une forte part du foncier de la commune : la superficie agricole utilisée (SAU) des exploitations dont le siège est référencé sur la commune couvre 60% de la superficie communale, soit 1948 ha.

Le secteur agricole connaît à Pluguffan les mêmes phénomènes que ceux observés au plan national :

- Légère augmentation de la moyenne d'âge des exploitants
- Baisse du nombre d'exploitations professionnelles (28 sièges en 2010, 52 en 2000 et 103 en 1988)
- Baisse de la Surface Agricole Utilisée entre 2010 et 1988 (1810 contre 2176 ha en 1988)

Evolution des exploitations professionnelles

Source : Diagnostic agricole – Chambre d'agriculture 2014

On note, en 2000, une baisse très significative du nombre d'exploitations agricoles depuis le Recensement Général Agricole de 1988 puis une baisse moins importante jusqu'en 2010 et une stabilité jusqu'en 2017.

Le constat est le même pour la Surface Agricole Utile (SAU) qui est en baisse depuis 1988. En effet, la surface agricole connue en 2010 est de 1 810 hectares. En 2000, la SAU était de 2 010 hectares et de 2 176 hectares en 1988.

Pareillement, la taille des exploitations est en augmentation comme au niveau national. En effet, la taille moyenne des exploitations sur Pluguffan est passée de 21 hectares de moyenne en 1988 à 38,6 en 2000 et 64,4 en 2010. La SAU moyenne est donc supérieure à la moyenne départementale qui est de 49,5 hectares.

2.5.2. DES EXPLOITATIONS DE DIMENSION FAMILIALE

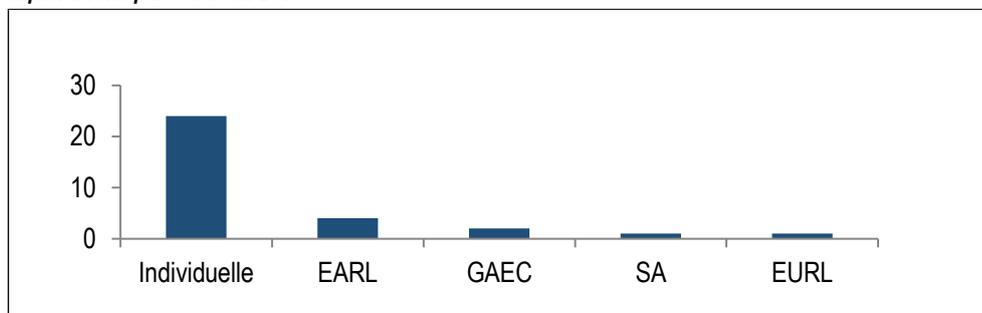
La main d'œuvre sur les exploitations se décompose de la façon suivante :

- Les **exploitants** (chefs d'exploitations, leurs conjoints(es) ou/et les associés représentent : **35.5 ETP***. En excluant les chefs d'exploitation secondaire, les exploitants représentent **35 ETP**.
- Les **saliés** représentent **27.5 ETP**.

*ETP : *Equivalent Temps Plein, présent une année entière sur l'exploitation.*

L'ensemble des exploitations de Pluguffan totalise pour les emplois directs : **63 ETP**.

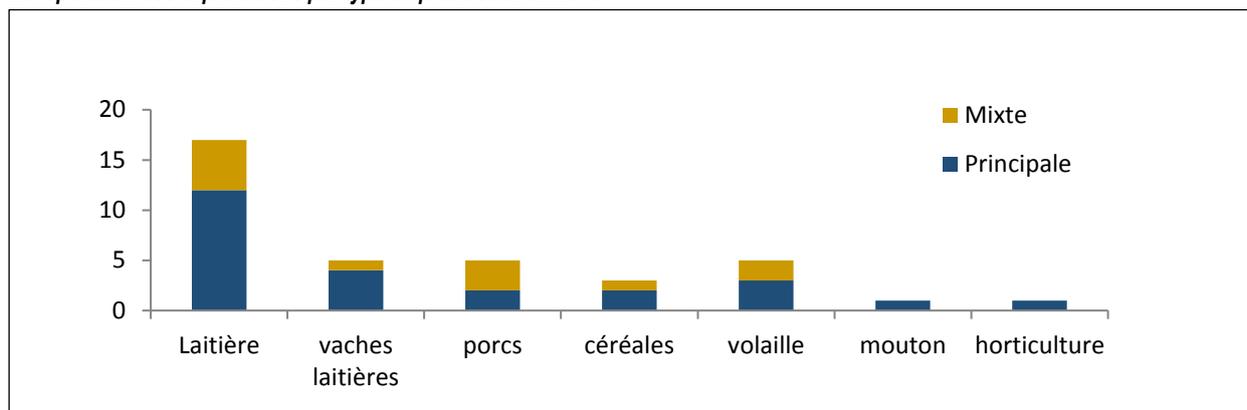
Le rapport salarié sur les effectifs totaux représente **44%**. Ce taux semble relativement important pour une commune où les exploitations sont essentiellement de type familiale. Cette donnée s'explique par la présence de l'activité horticole fortement demandeuse d'emplois. Sur l'ensemble des exploitations recensées sur la commune de Pluguffan, 9 ont recours à la main d'œuvre salariale. Le graphique ci-dessous présente la répartition des différentes formes juridiques pour l'ensemble des exploitations.

Répartition des exploitations par statut en 2013

Source : Diagnostic agricole – Chambre d'agriculture 2014

2.5.3. L'ACTIVITE LAITIERE DOMINANTE

La répartition des exploitations par type de production en 2013



Source : Diagnostic agricole – Chambre d'agriculture 2014

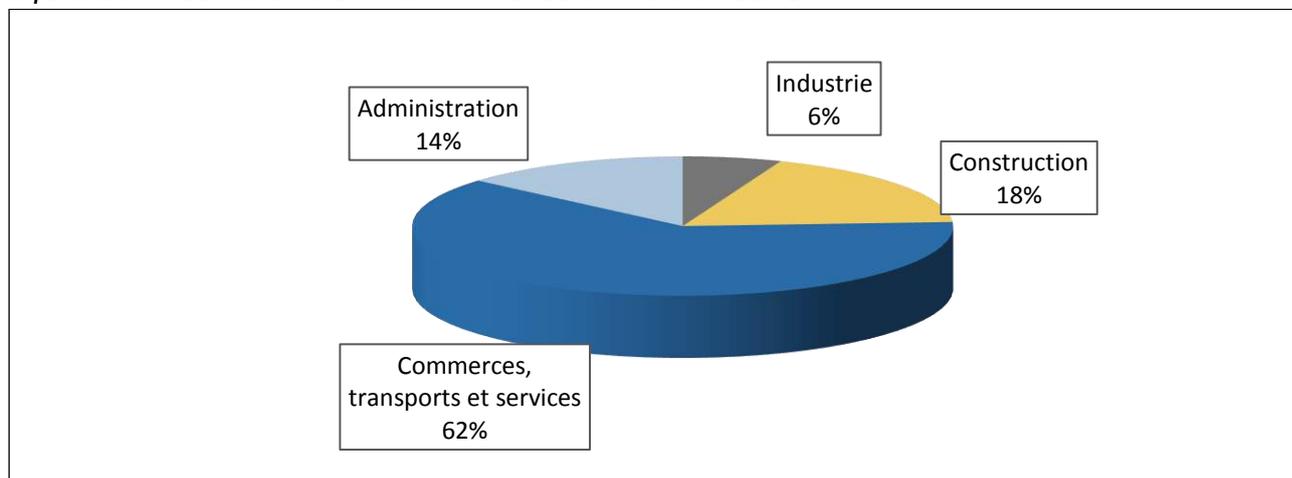
Sur l'effectif global des exploitations de la commune de Pluguffan, l'activité laitière est dominante avec 17 ateliers, suivie des ateliers vaches allaitantes avec 8 ateliers dont 4 ateliers secondaires. Puis l'atelier porcs et volailles avec 5 sites chacun. A noter la présence d'ateliers de diversification ou de prestation de service qui complètent la gamme de l'activité de production.

2.5.4. DU FONCIER AGRICOLE POTENTIELLEMENT LIBRE DANS LES 5 PROCHAINES ANNEES

L'actualisation de la liste des exploitations agricoles en 2017 identifie plusieurs sites où la pérennité est incertaine dans les 5 prochaines années en raison au départ probable en retraite de quelques exploitants.

2.6. L'IMPORTANCE DES COMMERCES ET DES SERVICES DE PROXIMITE

Répartition des établissements actifs selon les secteurs d'activité au 31 décembre 2014



Source : Insee

Le secteur d'activité majeur sur la commune est celui des commerces, transports et services (62%).

Cette proportion est semblable à celle de la communauté d'agglomération et du département où l'activité de commerce et service représente respectivement 65,8% et 59,5% des établissements.

Conformément à la répartition des entreprises, le secteur des commerces, transports et services est celui qui rassemble la majorité des postes de la commune (40% en 2014).

2.6.1. L'ACTIVITE ARTISANALE

Le territoire communal compte 2 zones dans les secteurs industriels et artisanales.

▪ La zone de Ti Lipig

Cette zone d'activités est à dominante industrielle mais elle accueille également des entreprises artisanales.

Située au Sud du bourg, au carrefour des RD 785 et 56, elle s'étend actuellement sur une trentaine d'hectares et dispose de réserves foncières. En 2007, près de 16 hectares ont été cédés par la commune de Pluguffan à Quimper Communauté, pour une extension en deux tranches avec un permis d'aménager.

▪ La zone de Bel air

Cette zone d'activités est polyvalente.

Située au Sud-Est de la commune, de part et d'autre de la RD 785, elle est accessible par l'échangeur de Bel Air. Elle s'étend sur quelques 20 hectares et dispose de peu de réserve foncière. Sur la partie Est, dite Bel Air 1, la zone mêle activités industrielles et habitat.

Le SCOT précise que « dans toutes les communes, en dehors d'activités liées à des ressources naturelles dont les activités d'extraction, les activités économiques sont implantées soit dans les zones agglomérées, soit dans des zones d'activités. Le renouvellement urbain ou la réhabilitation des zones existantes est à privilégier pour développer une offre foncière nouvelle. »

La zone d'activité de Bel Air

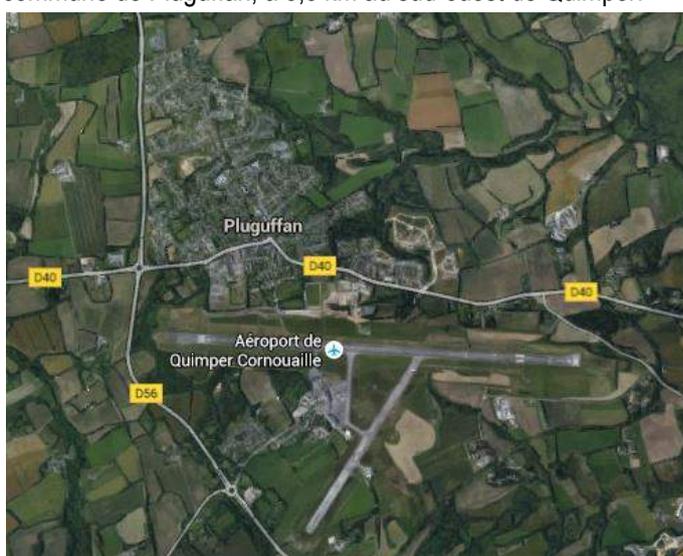


La zone d'activité de Ti Lipig



2.6.2. L'AÉROPORT

L'aéroport de Quimper-Pluguffan, aussi appelé commercialement aéroport de Quimper Cornouaille, se situe sur la commune de Pluguffan, à 5,5 km au sud-ouest de Quimper.

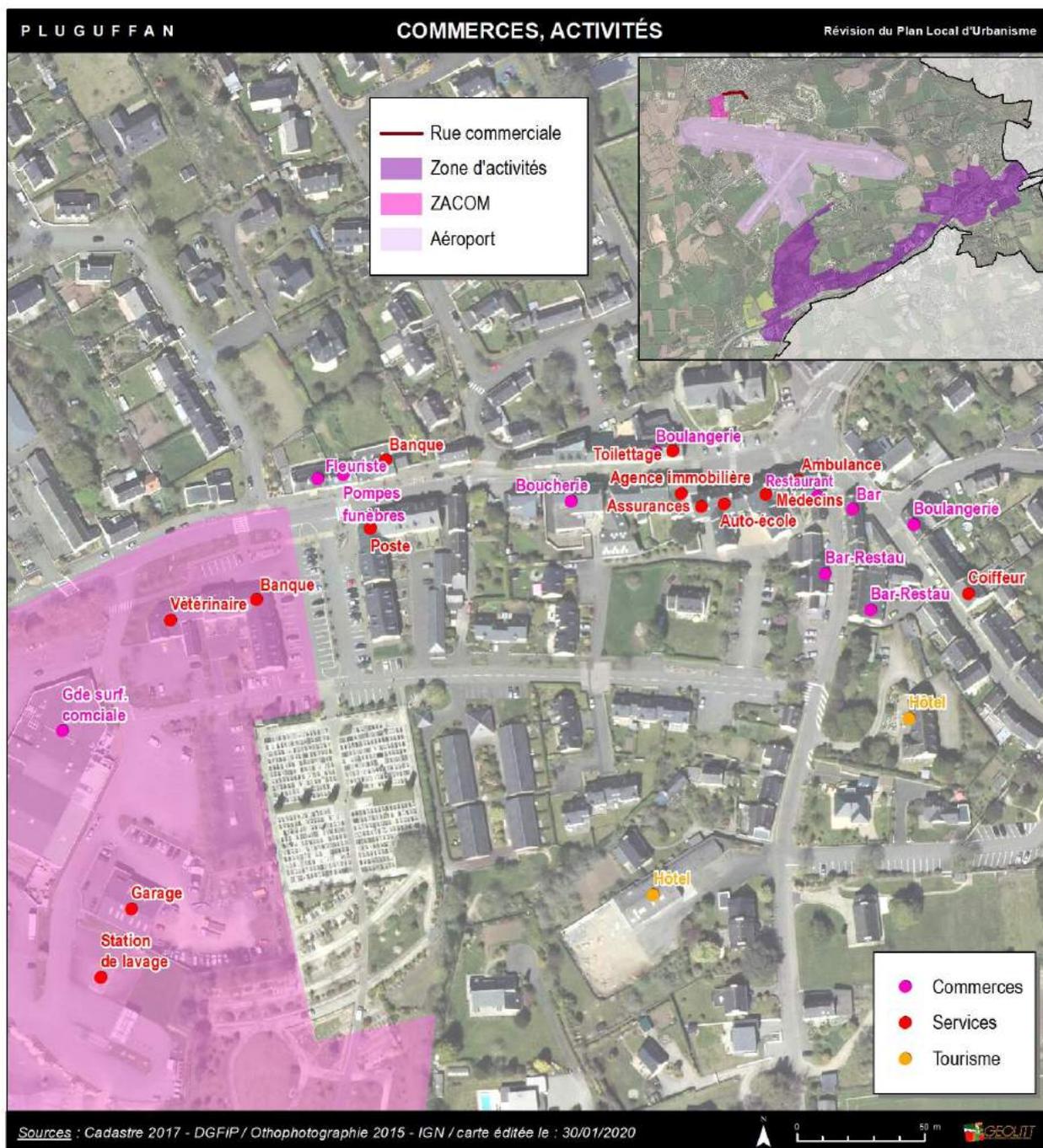


2.6.3. L'ACTIVITE COMMERCIALE

Le secteur du service et du commerce est concentré sur Quimper mais les communes périphériques telles que Pluguffan accueillent un panel de commerces de proximité assurant les besoins du quotidien.

La commune compte au 1er janvier 2014, 88 établissements répartis entre les établissements commerciaux, de transports et de services.

La commune de Pluguffan est dotée, dans son centre bourg, d'une activité commerciale relativement riche et complète parmi lesquels : supermarché, boucherie, boulangerie, hôtel, restaurants, bar, banque assurance, coiffeur, fleuriste, agence immobilière, taxis, cabinets médicaux....



On note la présence d'un panel relativement étoffé de commerces qui participe à l'animation du bourg.

Le SCoT identifie **les zones d'aménagement commercial (ZACOM)**. La priorité pour l'implantation des surfaces commerciales est donnée aux centralités, elle n'exclut pas de maintenir et renforcer les zones commerciales. Ces espaces permettront l'accueil de commerces dont le gabarit et les flux générés sont incompatible avec la centralité. L'objectif est d'améliorer la lecture des espaces commerciaux, et de mieux gérer les flux d'usagers sur ces espaces.

A Pluguffan, une ZACOM d'hyper proximité est localisée à l'ouest du bourg, elle correspond au secteur de Penker et à l'emplacement de l'actuel Intermarché.

2.7. LE TOURISME VERT AUTOUR DU PATRIMOINE ET DE LA RANDONNEE

Pluguffan possède un patrimoine bâti témoignant du passé. Au centre du bourg, l'église Saint Cuffan (XVème siècle, monument historique) dresse son clocher flanqué d'une tourelle couverte en poivrière et terminé par une flèche aux arêtes garnies de crochets. A l'intérieur, on découvre de beaux vitraux et des statues dont celle de Saint Cuffan.

Au sud-ouest, se trouve la chapelle Notre Dame de Grâce (XVIIe). Cette chapelle en forme de croix latine comporte une fresque murale à 4 panneaux (mise à jour après travaux de restauration). Des saints sont représentés par des statues en bois polychrome ou en terre cuite. Cette chapelle est entourée d'un enclos avec un calvaire de 3m de haut.

De nombreux vestiges archéologiques témoignent de l'occupation ancienne : tumuli de Kervernar (âge de bronze), dolmen de Menez Liaven au coeur du bois des Korrigans (propriété privée).

Le tourisme sur Pluguffan correspond à un tourisme vert, autour de ce patrimoine et de ses nombreux chemins de randonnées sur l'ensemble de l'agglomération. Parmi ceci, la commune propose deux circuits balisés de randonnée pédestre thématiques : « les chemins nous racontent » qui mène de l'église Saint Cuffan à la croix de Meilh Gornigell et « le bourg des bourgs » qui vous conduira sur 6km, à travers un espace en partie protégé et boisé, au plus près du cœur urbanisé de Pluguffan.

Localisation des deux circuits de randonnées thématiques



Le projet de voie verte sur l'ancienne voie ferrée complètera le réseau de chemins existants en assurant la continuité de la liaison en mode doux entre Quimper et Pont-l'Abbé.

En matière de capacités d'accueil, la commune est dotée d'une capacité d'hébergement en gîtes d'accueil de qualité du fait de la proximité de communes littorales et de la ville de Quimper dont les animations culturelles et festives sont importantes, assurant une offre d'hébergements marchands et non marchands complète.

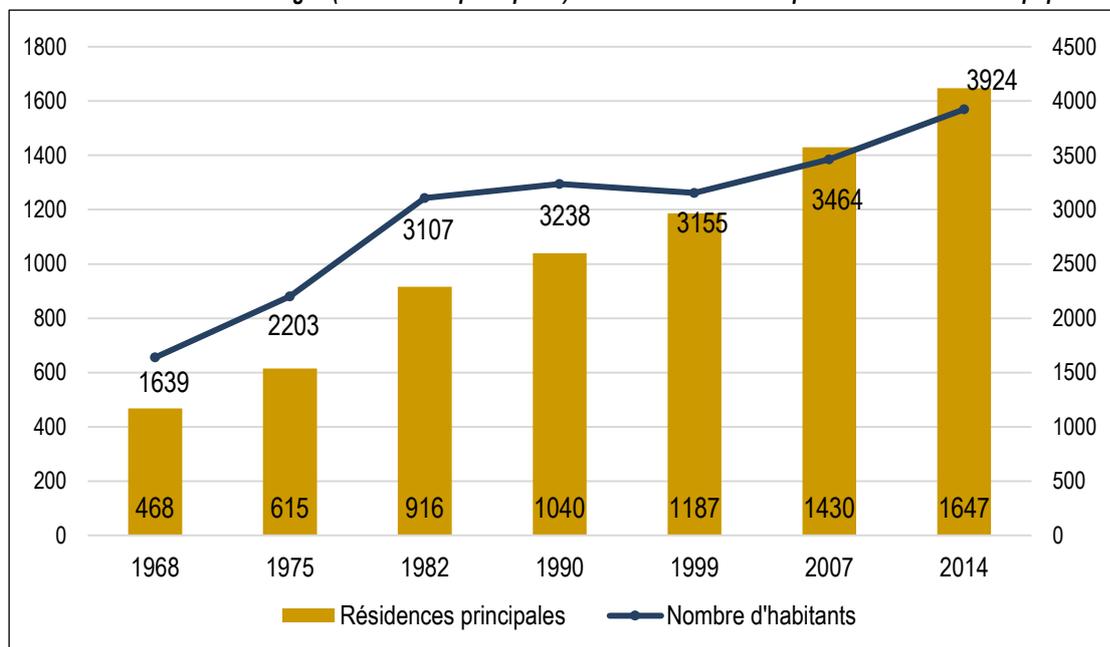
Les résidences secondaires représentent moins de 1% des logements communaux. Outre ces résidences secondaires, la commune dispose :

- 1 hôtel comprenant 10 chambres.
- Près de 30 locations saisonnières ou meublées.

3. L'HABITAT

3.1. UN NOMBRE DE MENAGES EN AUGMENTATION

Evolution du nombre de ménages (=résidences principales) entre 1968 et 2014 comparée à l'évolution de la population



Source : INSEE

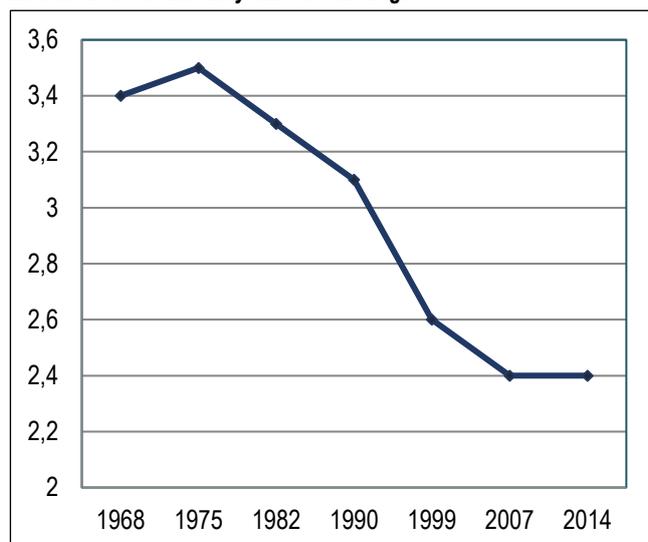
Le nombre de ménages (ensemble de personnes partageant le même logement) correspond au nombre de résidences principales (habitation occupée de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes d'un même ménage).

Le nombre de résidences principales (=ménages) est en augmentation sur la commune de Pluguffan depuis 1968. Il est passé de 468 à 1 647 en 46 ans, ce qui correspond à une évolution de +250%, soit une augmentation d'un peu plus de 25 ménages par an en moyenne. La progression suit globalement l'évolution démographique.

3.1.1. LA REDUCTION DE LA TAILLE DES MENAGES

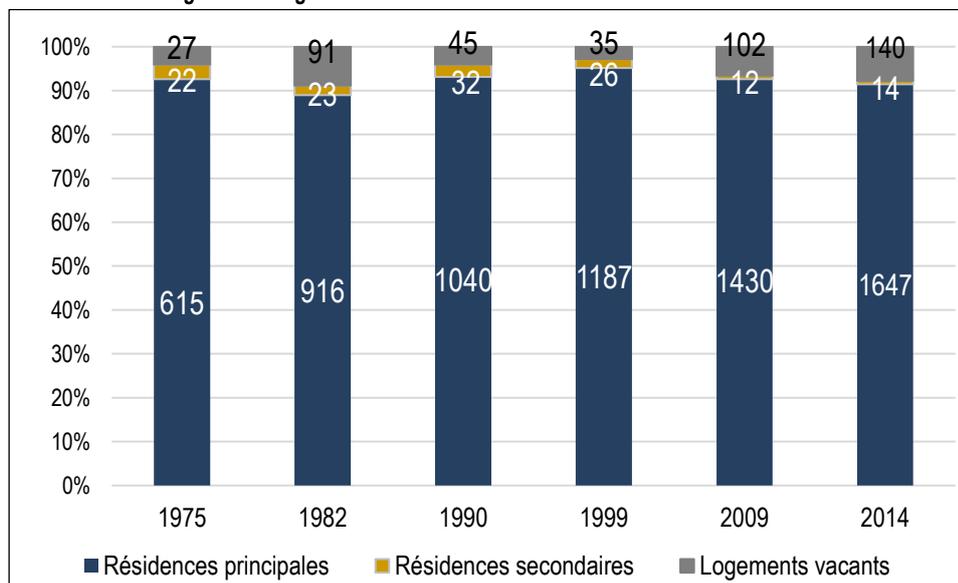
L'augmentation générale du nombre de ménages est due, outre l'arrivée de nouveaux habitants, au desserrement des ménages.

Ce phénomène, rencontré à l'échelle nationale, est la diminution de la taille moyenne des ménages (nombre de personnes par ménage) due aux séparations, aux familles monoparentales, aux jeunes quittant le domicile parental, au vieillissement de la population. Il conduit à une augmentation du nombre des ménages, qui comprennent alors moins d'habitants, et à un accroissement des besoins en logements. En effet, pour conserver le même nombre d'habitants, il faut produire davantage de logements.

Evolution de la taille moyenne des ménages

Source : Insee

La courbe d'évolution de la taille des ménages montre que les logements sont aujourd'hui peu peuplés, en moyenne, de 2,4 personnes, contre 3,4 en 1968. Ce phénomène semble par ailleurs amorcer un léger ralentissement dans son évolution, en effet, le nombre d'occupants était de 2,6 en 1999 et 2,4 en 2007.

3.1.2. UN PARC DE LOGEMENTS EN AUGMENTATION**Evolution des catégories de logements entre 1975 et 2014**

Source : Insee

En 2014, Pluguffan compte 1 800 logements, dont 91,5% constituent des résidences principales, ce qui est très important. En effet, les résidences secondaires représentent une part très faible avec 0,8% du parc. Ces chiffres sont représentatifs du développement des communes de Quimper Bretagne Occidentale, à proximité du pôle d'emplois de Quimper et communes qui sont non littorales. Ainsi, depuis 1975, la commune a gagné 1 136 logements, soit environ 28 par an en moyenne (pour rappel, sur cette même période, le nombre de nouveaux ménages par an sur la commune est d'environ 25).

Les résidences principales représentent la part la plus importante au sein du parc de logements. Leur proportion était en diminution de 1975 à 1982, avec une légère augmentation jusqu'en 1999 et pour finalement diminuer depuis (elles représentaient 93% du parc total de logements en 1975 contre 91% en 2014).

En termes d'effectifs, le nombre de résidences principales a augmenté de manière continue depuis 1975 au même titre que la population. On compte 1 032 nouvelles résidences principales sur cette période soit près de +167%.

Les résidences secondaires (et logements occasionnels) représentent moins de 1% du parc de logements, ce qui correspond à une commune telle que Pluguffan, relativement éloignée de la côte avec des communes littorales dynamiques et attractives en périphérie. La vocation résidentielle de la commune est donc appuyée ici. A noter qu'en termes d'effectifs, le nombre de résidences secondaires a augmenté de 1975 à 1990, passant de 22 à 32, pour diminuer au cours des années suivantes, perdant 18 logements de cette catégorie entre 1990 et 2014.

Le taux de logements vacants représente 7,8% du parc de logements en 2014, soit une part supérieure à celle des résidences secondaires. Ce taux n'a jamais été aussi important au cours de l'intervalle 1975-2014, excepté en 1982 où il représente 9% des logements. En termes d'effectifs, le nombre de logements vacants est passé de 35 en 1999 à 140 en 2014. Cela met en évidence que le marché de l'immobilier est supérieur à la demande, pouvant entraîner une diminution des prix du foncier du fait d'une offre supérieure à la demande.

Part des logements vacants entre 1975 et 2014 en comparaison avec le territoire des intercommunalités

	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Pluguffan	4,1%	8,8%	4%	2,8%	6,6%	7,8%
Quimper Bretagne Occidentale	5,1%	7,7%	7,8%	6,2%	7,8%	9,2%
Finistère	6,5%	6,8%	7%	5,7%	6,7%	7,9%

Source : Insee

Le taux de logements vacants qui était bien plus faible sur la commune de Pluguffan que sur la Communauté d'agglomération et du département depuis 1975, présente depuis 2009 des taux similaires. A la différence des collectivités de référence, le taux de logements vacants sur la commune de Pluguffan a fluctué depuis 1975, montrant une variation dans le marché immobilier entre l'offre et la demande.

Part des catégories de logements en 2014

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Pluguffan	91,5%	0,8%	7,8%
Quimper Bretagne Occidentale	87,9%	3%	9,1%
Finistère	78,9%	13,1%	7,9%

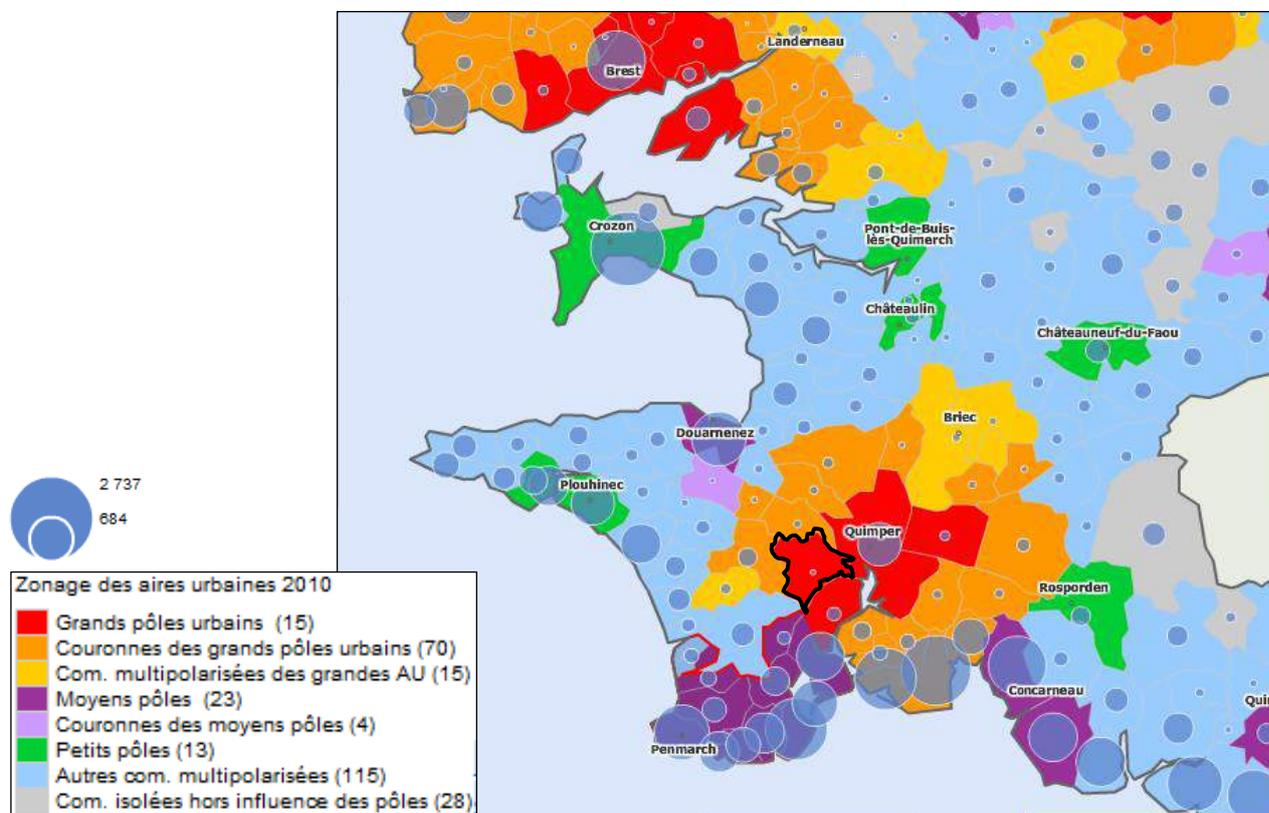
Source : Insee

La répartition des catégories de logements sur Pluguffan se rapproche de celle de la Communauté d'Agglomération de QBO mais de manière plus marquée, avec une large majorité de résidences principales, et des logements vacants nettement plus nombreux que les résidences secondaires. Ces données valident une nouvelle fois la vocation avant tout résidentielle de la commune mais également de la communauté d'agglomération, et des logements très majoritairement créés pour y vivre à l'année.

En revanche, le Finistère présente un taux de résidences principales moins important au profit des résidences secondaires qui représentent 13,1% du parc de logements en 2014.

La carte suivante illustre ces propos de résidences secondaires plus importantes sur les communes littorales et de la concentration des résidences secondaire sur la ville de Quimper à l'échelle de QBO.

Résidences secondaires



Source : Cg29

3.1.3. DES LOGEMENTS GRANDS ET CONFORTABLES

Le parc de résidences principales est peu diversifié en 2014. En effet, les logements considérés de grande taille (4 pièces et plus) représentent 82% du parc de résidences principales, laissant peu de place aux logements de taille inférieure. En effet, ceux ne possédant que deux pièces ne représentent que 5% du parc de logements, et les studios ne représentent que 0,9% des logements.

Les logements de la commune possèdent de ce fait, en moyenne, 4,8 pièces.

Ces proportions de logements importants sont par ailleurs de moins en moins nombreux, puisque le recensement de 1999 permet de constater que les grands logements étaient présents dans une plus grande mesure (77,8%) et que les logements de petites tailles ont diminué (8% de logements de deux pièces ou moins en 1999 contre 6,3% en 2014).

A l'échelle de la communauté d'agglomération, le parc est plus équilibré, ce qui s'explique à nouveau par le caractère plus urbain de la ville de Quimper.

3.1.4. UNE FORTE PROPORTION DE MAISONS INDIVIDUELLES

Résidences principales par type d'immeuble en 2014

	Maisons individuelles	Logements collectifs
Pluguffan	90,4%	9%
Quimper Bretagne Occidentale	60,2%	39%
Finistère	73,3%	25,8%

Source : Insee

Les résidences principales de la commune sont en très large majorité représentées par des maisons individuelles (90,4% du parc de résidences principales), la part des logements collectifs est donc quant à elle de 9% du parc en 2014.

Le poids des logements collectifs a cependant tendance à augmenter depuis 1999. Il représentait en effet 3,6% à cette période ce qui équivaut à la création de nombreux logements collectifs.

Ces inégalités en termes de typologie de logements peuvent être expliquées de par le caractère résidentiel de la commune et le fait que les personnes venant s'installer sur le territoire recherchent particulièrement de l'espace : maison avec jardin. La prédominance des maisons individuelles se retrouve à l'échelle intercommunale, mais selon des proportions nettement moindres, ce qui s'explique par la présence de la commune de Quimper dans l'intercommunalité qui compte plus de collectifs que de maisons individuelles.

3.1.5. UNE AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX

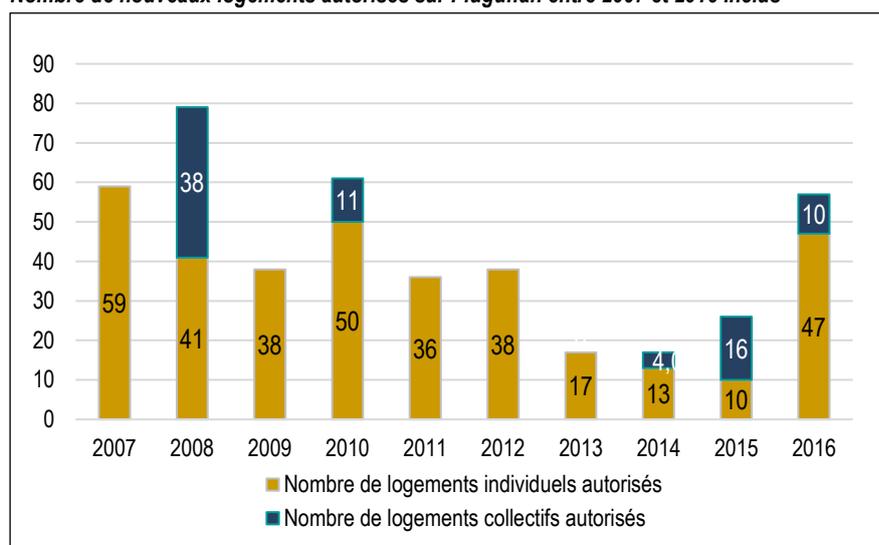
La commune de Pluguffan, en 2014, possède 180 logements sociaux, ce qui représente 10,9% du parc des résidences principales.

Le nombre de logements sociaux a par ailleurs bien augmenté depuis 1999, puisque qu'il était de 89 en 1999, de 133 en 2009 pour atteindre le nombre 180 en 2014.

3.2. LE MARCHE IMMOBILIER

3.2.1. RYTHME DISCONTINU ET SOUTENU DES CONSTRUCTIONS NEUVES

Nombre de nouveaux logements autorisés sur Pluguffan entre 2007 et 2016 inclus



Source : Sitadel

Le nombre de permis délivrés au cours de l'intervalle 2007 - 2016 a été assez variable selon les années, oscillant entre 17 et 79 logements par an. Au total, environ 428 nouveaux logements ont été autorisés, soit une moyenne de près de 43 par an environ, ce qui représente un rythme soutenu.

Cette évolution a connu une période moins productive entre 2011 et 2015.

Les années de fortes productions s'expliquent notamment par la production de logements collectifs et par les opérations de lotissements.

3.3. LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Le SCOT de l'Odet a été approuvé le 6 juin 2012. Il a été rendu exécutoire le 6 août 2012 par le Préfet du Finistère.

Réduire la consommation foncière

Le SCOT prescrit en matière d'habitat que les plafonds de consommation foncière pour les secteurs à dominante d'habitat sont précisés par intercommunalité :

- 30 ha / an pour Quimper Communauté, sur la base de 700 logements par an ;
- 23 ha / an pour le Pays Fouesnantais, sur la base de 320 logements par an ;
- 7 ha / an pour le Pays Glazik, sur la base de 80 logements par an.

Restructuration de l'espace urbanisé

Les communes doivent définir les secteurs d'extensions urbaines à long terme tant à vocations principales d'habitat que d'activités en respectant l'échelle de développement définie par leur statut au sein de l'armature urbaine et les conditions d'environnement propres à chacune d'entre elles.

Le SCOT recommande :

- Une priorité est donnée aux opérations en secteurs de renouvellement urbain par rapport aux opérations en secteur d'extension urbaine.
- Dans les documents d'urbanisme, l'extension de l'urbanisation en continuité physique avec les agglomérations et villages existants sera favorisée. Lorsque la situation de la commune ne le permet pas, les documents d'urbanisme envisageront l'extension de l'urbanisation en continuité fonctionnelle avec les agglomérations et villages existants.
- La commune de Quimper réalisera 30% de sa production de logements en renouvellement urbain.
Ergué-Gabéric, Guengat, Locronan, Plogonnec, Plomelin, Ploneis, Pluguffan : 20 % de la production de logements dès lors que la géographie urbaine s'y prête. En cas d'impossibilité à tenir cet objectif, et bien que les opportunités de renouvellement soient à privilégier, les efforts de densification se porteront alors sur les opérations en extension urbaine situées au plus proche du centre urbain, selon les seuils fixés au chapitre 3.3.
- Pour limiter la consommation d'espaces non bâtis, le recyclage de foncier en secteur urbanisé, telles que l'utilisation de friches, de délaissés, de dents creuses, ainsi que l'optimisation des volumes à construire sur certaines parcelles (densification de l'existant), est privilégié.

Renforcer la densité des projets

- Les densités moyennes exprimées dans chacun des pôles de l'armature urbaine pourront être supérieures selon l'environnement immédiat.
- La densité moyenne est fixée à 16 logements / ha pour les communes de Plomelin et Pluguffan de la couronne urbaine quimpéroise.

3.4. CARACTERISTIQUE ET REPARTITION DE L'HABITAT

Le territoire de Pluguffan possède plusieurs visages.

Un bourg séparé de l'entité principalement agricole à l'ouest par la RD56. Cet espace agricole est ponctué de zones naturelles. L'est et le sud du bourg sont plus urbanisés avec la présence de l'aéroport, de zones d'activités et de quartiers d'habitat relativement importants.

L'ensemble du territoire est ponctué d'une urbanisation relativement diffuse.

L'urbanisation du bourg de Pluguffan en 1950 et 2012

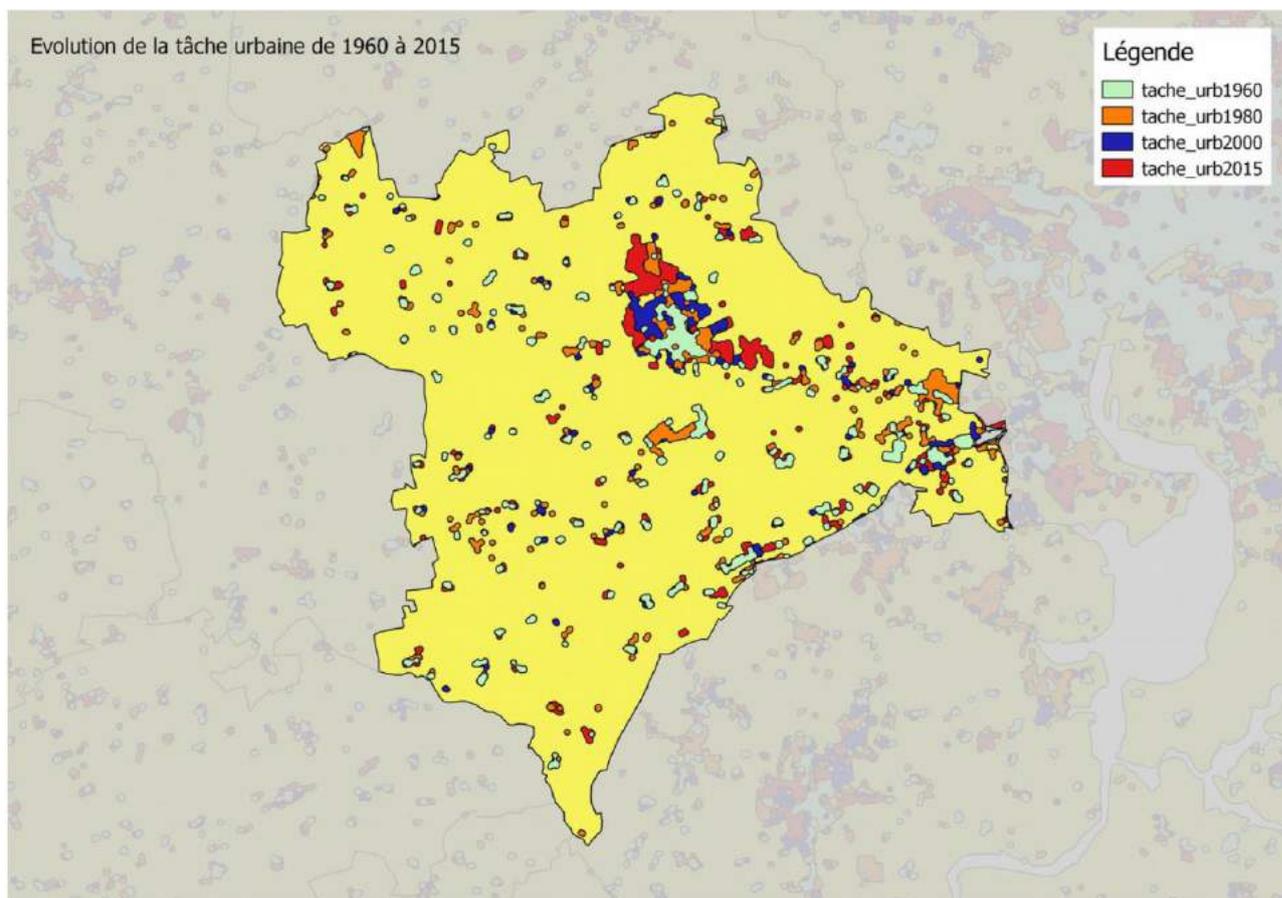


Source : Geobretagne

L'urbanisation de l'est du territoire de Pluguffan en 1950 et 2012



En plus de 50 ans, on peut remarquer l'urbanisation importante de la commune de Pluguffan. Ces cartes mettent en évidence l'extension de l'urbanisation qui s'est opérée au bourg et le long des voies. La carte suivante illustre également ces constats.



Le tissu urbain

Le tissu urbain de la commune de Pluguffan a subi différentes évolutions.

Le centre ancien :

Le centre ancien, correspondant aux rues principales de Pluguffan, se caractérise par un habitat dense implanté en front de rue, sur au moins une limite séparative créant ainsi des alignements bâtis, de l'urbanité et de la densité.

Cette densité est comprise le plus souvent entre 30 et 35 logements par hectare.



Revoir la carte

L'identité architecturale du centre ancien est reflétée par des toitures à deux pans, en ardoise, avec un bâti en pierre souvent enduites dans des tons clairs blanc-gris, une symétrie des ouvertures,...

Ce centre ancien s'est densifié et l'armature urbaine s'est relâchée pour prendre en compte les nouvelles demandes et notamment de jardins.

La maison individuelle :

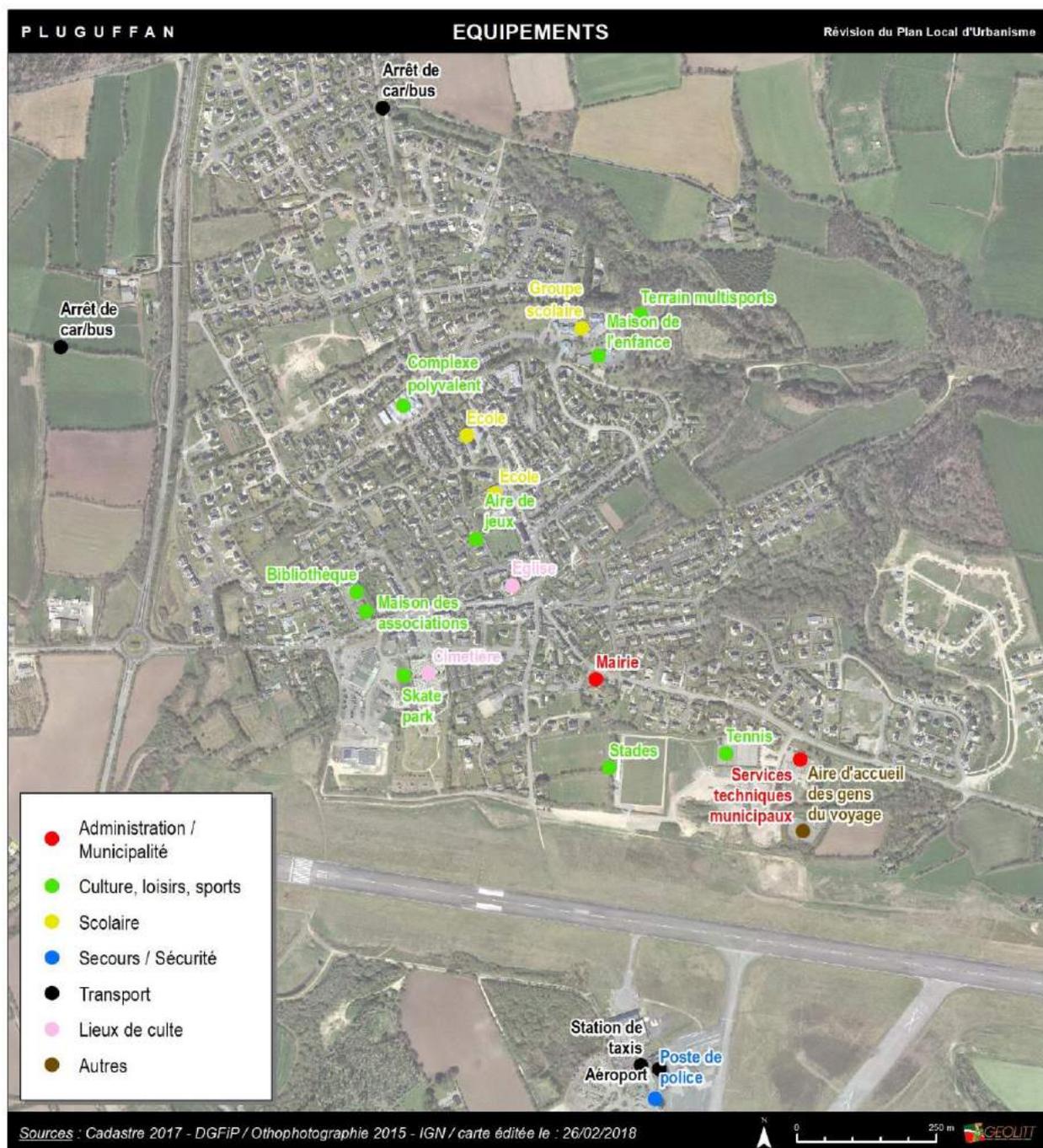
Depuis les années 1970 le bâti est dominé par la maison individuelle. Il s'agit d'un tissu pavillonnaire dont la forme urbaine largement répandue est consommatrice d'espace lorsque la construction s'est implantée en retrait de la voie et des limites séparatives, avec toutefois des constructions en mitoyenneté sur un pignon.

La densité du tissu pavillonnaire est comprise généralement entre 10 et 15 logements par hectare.



4. LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES

4.1. LES EQUIPEMENTS



La commune de Pluguffan compte de nombreux équipements.

4.1.1. LES EQUIPEMENTS PUBLIC ET ADMINISTRATIFS

- 1 mairie
- 1 aéroport
- 1 relais poste
- 1 restaurant municipal

4.1.2. LES EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT

- 1 groupe scolaire public maternel et élémentaire Antoine de Saint-Exupéry, rue Menez Izella
- 1 groupe scolaire privé maternel et élémentaire Notre Dame des Grâces, rue de Guengat

4.1.3. LES EQUIPEMENTS SOCIAUX

- 1 garderie pré et post scolaire
- 1 centre aéré
- 1 relais assistante maternelle

4.1.4. LES EQUIPEMENTS CULTURELS

- 1 salle polyvalente
- 1 maison des associations
- 1 médiathèque
- 1 ludothèque
- 1 maison de l'enfance

4.1.5. LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET LOISIRS

- 1 plateau sportif René Bosser (avec des terrains de football, terrains d'entraînement, courts de tennis et jeu de boules)
- 1 Skate park
- 1 parc de jeux enfants «Ti Marmouz »

4.1.6. LES EQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 1 service technique
- 2 déchetteries

4.1.7. LA VIE ASSOCIATIVE

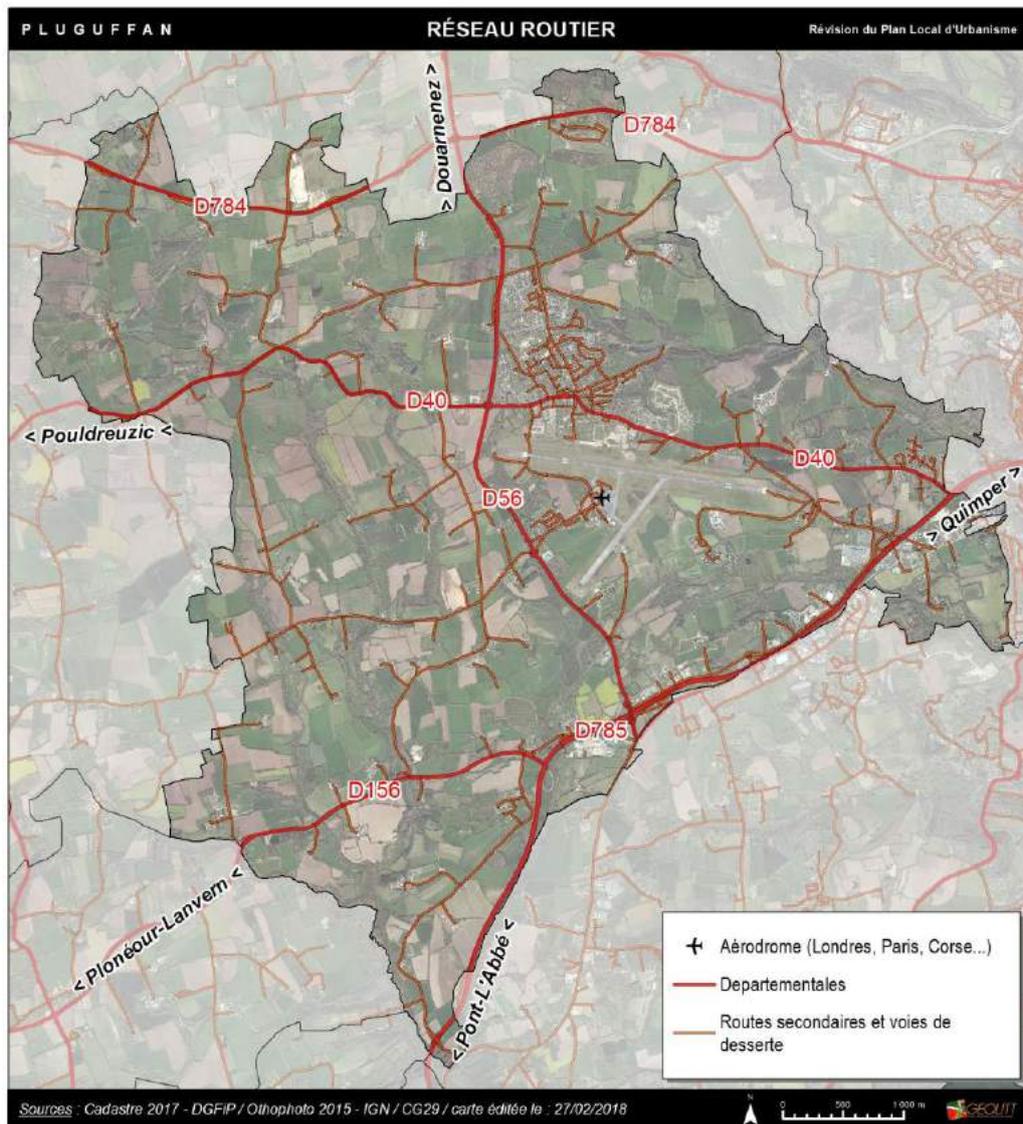
Une soixantaine d'associations irriguent le tissu social de Pluguffan et contribuent tout au long de l'année à l'animation de la vie locale, dans différents domaines (sport, loisirs, culture...).

4.2. LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET LES DEPLACEMENTS

4.2.1. LES ROUTES

Le territoire de la commune de Pluguffan est traversé par plusieurs axes de communication, plus ou moins importants, parmi lesquels :

- La **RD 785**, qui traverse la commune au Sud relie Quimper à Pont l'Abbé,
- La **RD 784**, borde le territoire au Nord et relie Quimper à Audierne,
- La **RD 56**, traverse la commune du Nord au Sud, prolonge la RD 785 vers le Nord,
- La **RD 40**, relie Quimper à Pouldreuzic, elle passe par le bourg,
- La **RD 156**, relie Quimper à Plonéour Lanvern et passe au Sud.



A ces principaux axes s'ajoutent de nombreuses routes de campagne, permettant d'accéder aux différents lieux-dits et hameaux de la commune.

Il faut également citer la présence de l'aéroport de Quimper Cornouaille au sud du bourg assurant des liaisons quotidiennes vers Paris et saisonnières vers Londres, Corse, Nice,.... ; ainsi que la voie ferrée dont l'aménagement en liaison douce est en projet.

4.2.2. LA VOITURE COMME MODE DE TRANSPORT DOMINANT

A Pluguffan, commune périphérique du pôle d'emplois de Quimper, la voiture occupe une place majeure dans l'organisation de la vie des habitants dont elle constitue inévitablement le moyen de transport privilégié. Elle est autant utilisée pour les déplacements « extra-communaux » (déplacements domicile-travail par exemple), que pour les déplacements « intra-communaux ».

Le taux d'équipement automobile des ménages de Pluguffan, qui est de 95,4% en 2014, a augmenté depuis le précédent recensement (93% en 1999). Un peu plus de 54% des ménages possédant une voiture en ont également une seconde ou davantage.

Ce taux d'équipement automobile, est plus important qu'au niveau de Quimper Bretagne Occidentale (85,9% en 2014) ou du département (87,3%). En effet les deux collectivités de référence comportent des communes disposants d'emplois mais

aussi de services, commerces et équipements suffisants pour la population. Par ailleurs, les déplacements plus excentrés peuvent se faire grâce au réseau de transports collectifs développé.

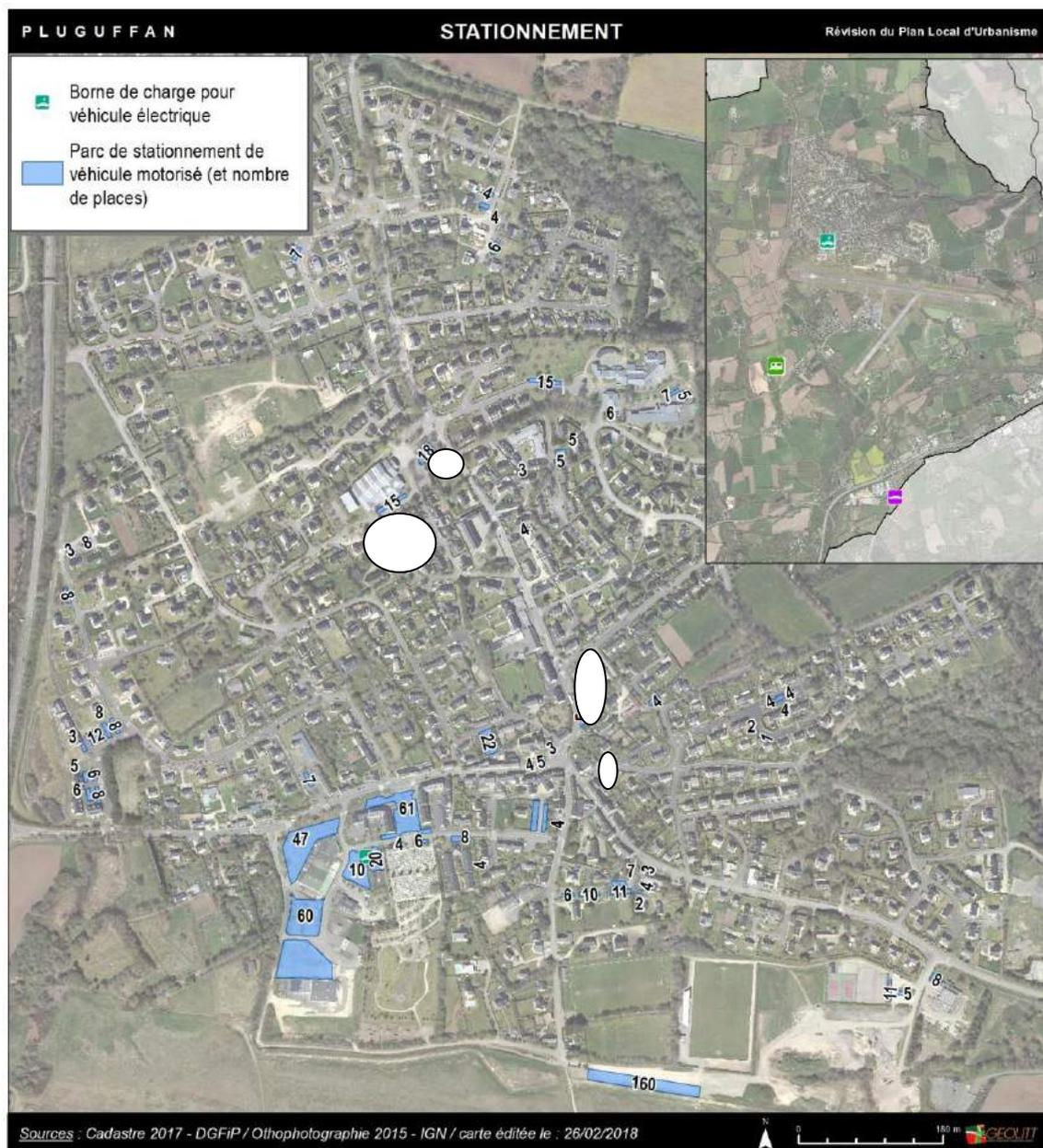
4.2.3. LE STATIONNEMENT

La carte ci-dessous présente les aires de stationnements voitures, vélos et borne de recharge de voitures électriques existantes sur le territoire, qui sont réparties sur l'ensemble du bourg.

Ces stationnements sont suffisants exceptés à l'heure du déjeuner, du fait de la présence de restaurant ouvrier notamment, qui sont attractifs.

La problématique des stationnements motorisés est donc ponctuelle et sur le reste du temps, il s'agit de mieux communiquer et indiquer la présence de parkings afin de désencombrer les places de stationnements localisées devant les commerces et utilisées sur des temps longs.

En matière de stationnement vélo, la commune ne dispose pas de zone de stationnement à proprement parlé.



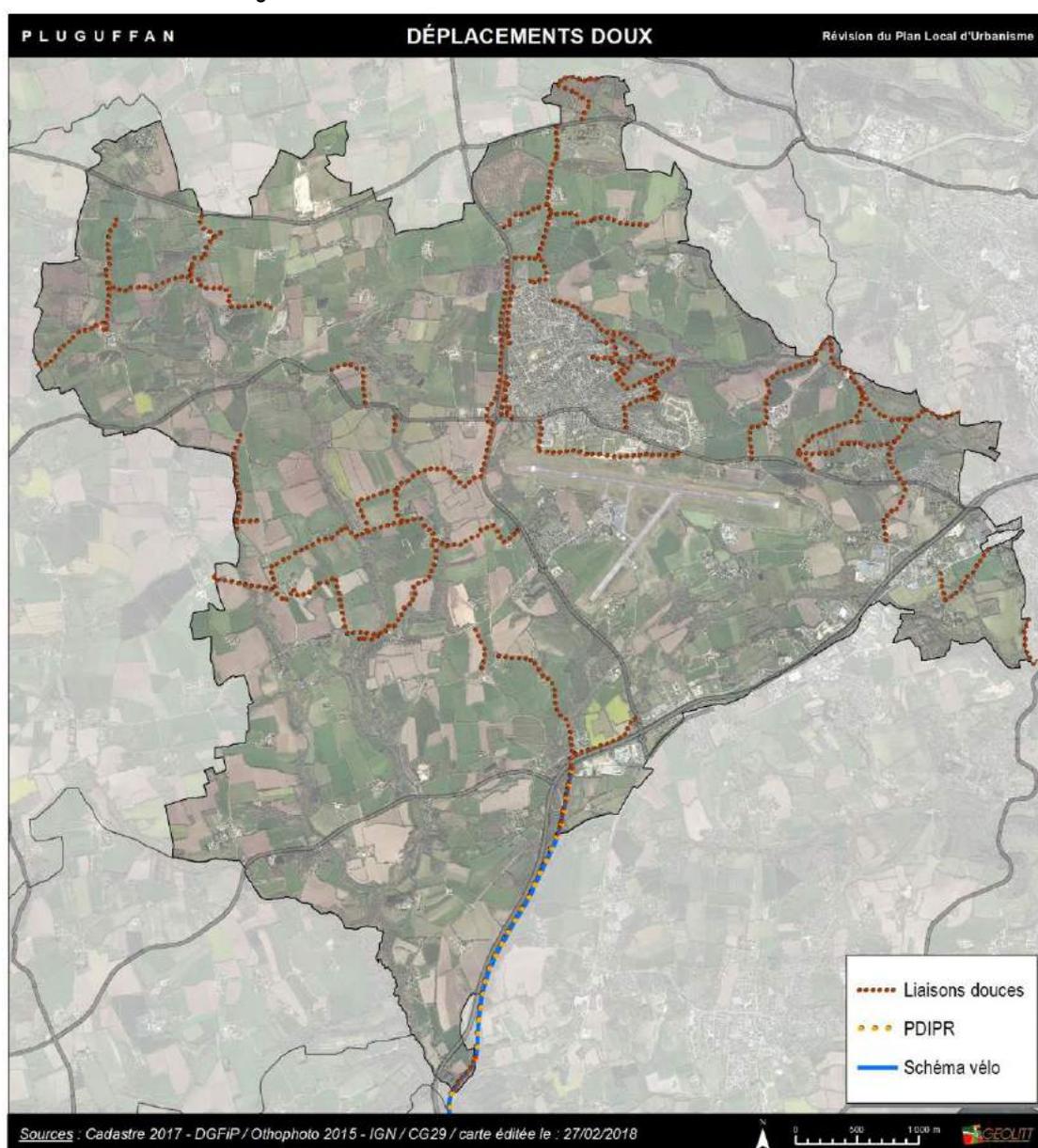
4.2.4. LE RESEAU DEUX ROUES ET PIETONS

La commune comprend un réseau de sentiers, de circuits VTT de 18 km et des cheminements doux urbains et extra-urbains.

La commune propose deux itinéraires de découverte à partir du centre bourg :

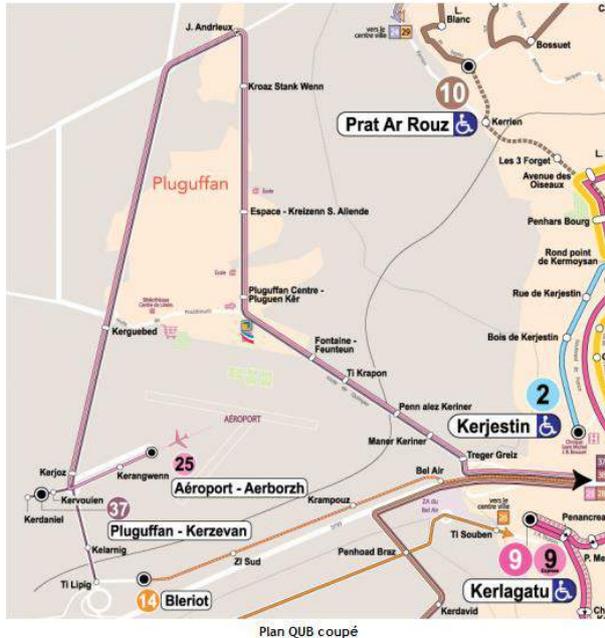
- Comme son nom l'indique, le tour du bourg sur quelques 6 km, à travers un espace en partie protégé et boisé, au plus près du cœur urbanisé de Pluguffan.
- Sur un peu plus de 7 km, les chemins nous racontent Pluguffan via Kergebed, Kernizon, Meilh Boaz, la Chapelle, Kergoad et Kervorvan. Cette boucle en pleine campagne offre environ une heure cinquante de marche. Le nombre important de flux et la configuration du territoire, une urbanisation le long du littoral, demandent un développement et une sécurisation des cheminements doux.

Ainsi, la commune dispose d'un ensemble de circuits et d'itinéraires piétons dont certains demandent à être complétés afin d'assurer des bouclages ou à être sécurisés.



4.2.5. LE RESEAU DE TRANSPORT COLLECTIF

Pluguffan est desservie par le réseau de transport collectif de Quimper Bretagne Occidentale. Compte tenu de sa proximité avec Quimper, de la présence des zones d'activités au Sud de la commune, et de l'aéroport, les liaisons sont orientées principalement vers ces équipements ou sites d'activités. Une liaison vers Quimper existe également pour les scolaires. Les transports en commun sont essentiellement orientés vers Quimper. Il est à noter l'absence de transports collectifs pour les actifs ou tout autre habitant de la commune désireux de se rendre vers les territoires voisins.



4.2.6. LE DEVELOPPEMENT DU COVOITURAGE

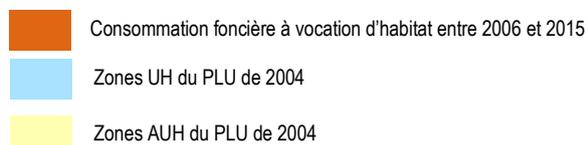
La commune dispose d'une aire de covoiturage au Sud de la commune au niveau de Kerbenhir, à proximité de la zone de Ti Lipig.

5. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Cette analyse est réalisée soit au cours des 10 dernières années précédant le projet de PLU. Entre 2006 et 2015, sur la période des dix années, la commune de Pluguffan a consommé 32,7 ha à vocation d'habitat.

Cette consommation démontre la dynamique démographique de la commune. Ainsi la consommation passée correspond dans sa grande majorité à l'urbanisation des zones 1AUH du PLU de 2004.

Urbanisation du bourg entre 2006 et 2015 comparée aux zones à vocation d'habitat du PLU de 2004



Trois grandes formes urbaines dominent les évolutions récentes et expliquent les phénomènes liés à la consommation d'espace :

- **LE DEVELOPPEMENT PAR ZONAGE OU APLAT**

Cette urbanisation résulte d'un zonage affectant chaque partie du territoire à un usage quasi-unique. Il s'agit le plus souvent de vastes étendues de lotissements d'habitations ou de zones d'activités. Ces opérations, de grande ampleur, fonctionnent de façon autonome, souvent sans prendre en compte les contextes urbains et paysagers dans lesquels ils s'inscrivent.

▪ LE DEVELOPPEMENT LINEAIRE

Les pavillons s'étendent le long des axes routiers. Ce type d'urbanisation, fréquent en extension des hameaux et aux entrées de bourgs, provoque des difficultés de lecture du paysage en étirant à l'extrême la sensation de territoire urbanisé.

▪ LE DEVELOPPEMENT EN « TOILE D'ARAIGNEE »

Appelé aussi développement « saut-de-mouton », il s'agit d'un développement tentaculaire diffus. Très répandu dans le département, il marque fortement les paysages. Il s'effectue au-delà des périmètres des centres-bourgs mais, par extension, provoque l'urbanisation de la « coupure verte » qui les sépare. Les éléments bâtis se disséminent de façon sporadique, au gré des opportunités foncières et des programmes individuels, sans organisation globale. Les interstices entre les éléments bâtis sont ensuite plus ou moins remplis par de nouvelles constructions, parfois laissés béants. Les entrées de villes deviennent des lieux peu identifiables et très étirés. Le paysage étant fragmenté, sa lecture en devient souvent difficile.

6. LES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

▪ BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Constat issu du diagnostic

- Après une forte hausse de la population entre 1968 et 1982, une stabilité la population baisse sur la période 1982-1999, il est à noter une augmentation sur la dernière décennie.
- Pluguffan est une commune résidentielle, qui attire une population jeune comme le démontre la pyramide des âges. De ce fait, la moyenne d'âge de la population communale est globalement jeune avec une tendance au vieillissement qui suit les tendances départementale et communautaire.

Besoins

- **Maintenir l'accueil des jeunes ménages**
- **Anticiper** le développement démographique de la commune ces 10 prochaines années, sans fragiliser l'équilibre actuel
- **Proposer des formes d'habitat** plus diversifiées
- **Maintenir l'offre en équipements et services**

▪ CONSTAT ET BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

Constat issu du diagnostic

- La construction moyenne de **43 nouveaux logements par an**.
- Un parc de logements majoritairement représenté par des résidences principales (91,5%), où les résidences secondaires sont presque inexistantes, moins de 1% ; le parc de logements vacants est élevé (7,8%). Le parc de résidences principales se compose à 90,4% de maisons individuelles, avec des logements de plus en plus grands (4.8 pièces en moyenne par logements).
- La commune de Pluguffan dispose de logements sociaux dont le nombre est en progression depuis 1999.

Besoins

- **Maintenir une production stable** de logements

▪ CONSTAT ET BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Constat issu du diagnostic

- Le SCOT de l'Odet a été approuvé le 6 juin 2012. Il comprend le territoire de Pluguffan.
- Le territoire de Pluguffan possède plusieurs visages. Un bourg séparé de l'entité principalement agricole à l'ouest par la RD56. Cet espace agricole est ponctué de zones naturelles. L'est et le sud du bourg sont plus urbanisés avec la présence de l'aéroport, de zones d'activités et de quartiers d'habitat relativement importants.
- L'ensemble du territoire est ponctué d'une urbanisation relativement diffuse.
- La commune de Pluguffan a consommé **32,7 ha** à vocation d'habitat ces 10 dernières années.

Besoins

- **Conforter l'armature urbaine** existante,
- **Redonner de l'épaisseur urbaine au bourg,**
- Encadrer et limiter le développement de **l'habitat diffus.**
- **Réduire la consommation foncière** en valorisant le potentiel densifiable dans le projet de PLU et en imposant une densité minimum dans les projets de construction

▪ CONSTAT ET BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'EMPLOI ET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Constat issu du diagnostic

- Le secteur d'activité majeur sur la commune est celui des commerces, transports et services (62%).
- Une proportion d'actifs en augmentation au cours de la dernière décennie au sein de la population des 15-64 ans.
- Un taux de chômage communal de 9,8% en 2014, en augmentation, mais qui reste largement inférieur à celui de QBO et du Finistère.
- Une majorité de la population active qui exerce un travail hors de la commune (83% en 2014), liée à la proximité avec les pôles d'emplois de l'agglomération de Quimper et de Pont l'Abbé.
- Un nombre d'emplois moins important que le nombre d'actifs que compte la commune, très majoritairement tourné vers les domaines du tertiaire.
- Le territoire communal compte **2 zones d'activités** dans les secteurs industriels et artisanales (La zone de Ti Lipig et la zone de Bel air)

Besoins

- **Amplifier le dynamisme économique** de la commune,
- **Permettre le maintien et le développement des entreprises existantes,**
- **Faciliter, permettre l'accueil de nouvelles entreprises,**
- **Accompagner le développement touristique.**

▪ **CONSTAT ET BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE SURFACES ET DE DEVELOPPEMENT AGRICOLE**

Constat issu du diagnostic

- 32 exploitations agricoles (source : chambre d'agriculture 2013) dont 27 sièges sur le territoire.
- Une baisse du nombre d'exploitations agricoles depuis 2000. Plusieurs sites où la pérennité est incertaine dans les 5 prochaines années en raison au départ probable en retraite de quelques exploitants
- L'activité laitière est dominante.

Besoins

- **Valoriser l'identité agricole** du territoire
- **Maintenir les outils** de production agricole

▪ **CONSTAT ET BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE TRANSPORTS, MOBILITES ET COMMUNICATIONS**

Constat issu du diagnostic

- L'aéroport de Quimper Cornouaille, se situe sur la commune de Pluguffan,
- Des déplacements automobiles nombreux liés aux voies de transit,
- Des cheminements doux existants qui continuent de se développer,
- De nombreux circuits de randonnées piétons et deux roues,
- Un réseau de transports collectifs important.

Besoins

- Prendre en compte **l'activité de l'aéroport** dans les choix de développement.
- La faible autonomie des populations non motorisées (jeunes, seniors, personnes handicapées) sur le territoire souligne la **forte dépendance à l'usage de la voiture** . Les solutions alternatives (covoiturage, transports à la demande...) sont encore trop peu connues pour être intégrées dans les usages courants.
- Inscrire les mobilités au cœur même du projet urbain, au regard notamment la promotion des modes de **déplacements doux**.

▪ CONSTAT ET BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE COMMERCES, D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES**Constat issu du diagnostic**

- La commune de Pluguffan est dotée, dans son centre bourg, d'une activité commerciale relativement riche et complète (88 commerces et services)
- Le SCoT identifie les zones d'aménagement commercial (ZACOM). Ces espaces permettront l'accueil de commerces dont le gabarit et les flux générés sont incompatible avec la centralité. L'objectif est d'améliorer la lecture des espaces commerciaux, et de mieux gérer les flux d'usagers sur ces espaces. A Pluguffan, le secteur de Penker est identifié en ZACOM d'hyper-centre.
- Le pôle commercial de Kergebed pourra par ailleurs accueillir des commerces ayant une surface de plancher comprise entre 400 m² et 1000 m² conformément au SCoT de l'Odet (DOO P.49 point 6.2.2 « le confortement du maillage existant »).
- Des services et équipements nombreux et attractifs pour la commune
- Une vie associative très développée

Besoins

- ➔ **Maintenir l'offre commerciale de proximité du territoire**
- ➔ **Conforter le pôle commercial de Kergebed.**
- ➔ **Adapter les équipements au développement et à évolution de la commune**
- ➔ **Penser les équipements à une échelle plus globale, de l'intercommunalité ou de la Cornouaille**

▪ CONSTAT ET BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE PATRIMOINE BATI**Constat issu du diagnostic**

- De nombreux vestiges archéologiques témoignent de l'occupation ancienne,
- Pluguffan possède un patrimoine bâti témoignant du passé,
- Le tourisme sur Pluguffan correspond à un tourisme vert, autour de ce patrimoine et de ses nombreux chemins de randonnées sur l'ensemble de l'agglomération

Besoins

- ➔ **Prendre en compte le patrimoine archéologique**
- ➔ **Préserver et valoriser le patrimoine bâti dans son ensemble notamment en tant que vecteur d'un tourisme « vert ».**

▪ **CONSTAT ET BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE PRESERVATION DU MILIEU NATUREL**

Géologie et la topographie

Constat issu du diagnostic

- Un inventaire des **zones humides** a été réalisé en 2011 et mis à jour en 2014,
- Un inventaire du **bocage** a été réalisé par photo-interprétation à partir de la vue aérienne de 2012,
- Les **boisements** couvrent 9 % du territoire communal,
- 10 stations d'**orchidées** identifiées,
- **1 ZNIEFF** de type 1 « Etang et marais du Corroac'h »,
- La commune est concernée par plusieurs types de **risques** naturels et technologiques.

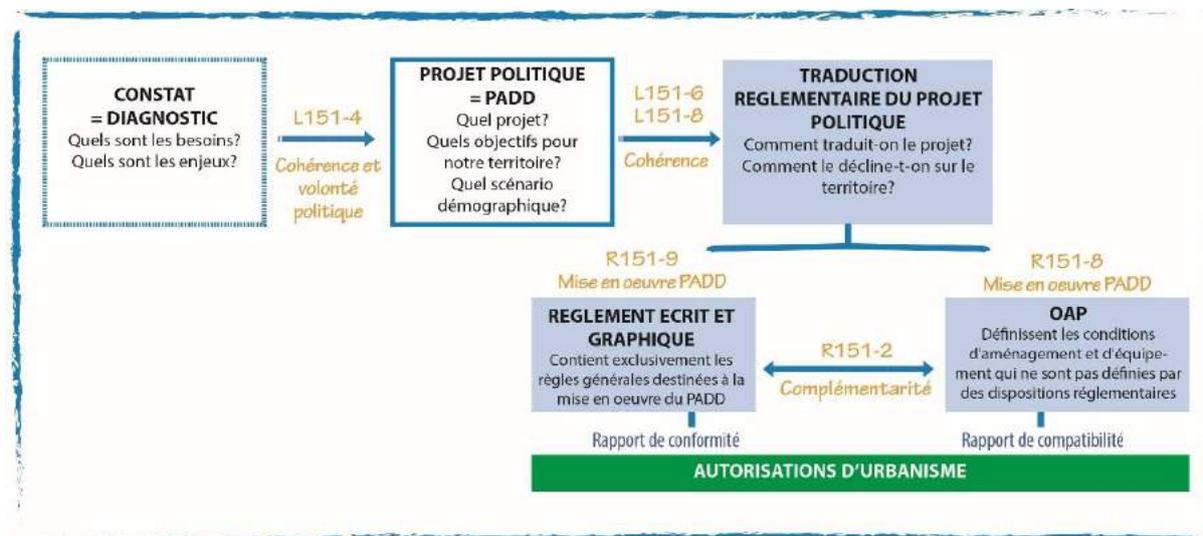
Besoins

- ➔ **Valoriser le paysage du territoire** (boisements, bocage, ...)
- ➔ Intégrer les éléments constitutifs **de la Trame Verte et Bleue** et leur associer une réglementation les protégeant
- ➔ **Prendre en compte les risques connus** sur le territoire dans les choix de développement.

PARTIE 2. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DE PLU

Le schéma ci-dessous illustre la démarche d'élaboration du PLU et les justifications qui sont explicitées dans le présent chapitre.

Pour chaque partie de ce chapitre, le pictogramme suivant :  sera localisé sur le schéma afin de guider le lecteur dans la compréhension des justifications des choix retenus, vis-à-vis des liens qui existent entre les différentes pièces du projet de PLU.



1. EXPLICATION DU SOMMAIRE DE LA PARTIE DEDIEE AUX JUSTIFICATIONS DES CHOIX

La structure principale du chapitre « Justifications des choix retenus pour établir le projet de PLU » du rapport de présentation est régie par l'article suivant du code de l'urbanisme :

L151-4

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

(...)

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques (...)

Ainsi, selon les dispositions de l'article L151-4, **la structure PRINCIPALE** du chapitre « Justifications des choix retenus pour établir le projet de PLU » du rapport de présentation présente les parties suivantes :

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles, et forestiers au cours des dix dernières années est réalisée dans le chapitre « Diagnostic » partie « Contexte urbain ».

ICHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD**CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT****CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP****VDISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE****JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES : TABLEAU RECAPITULATIF**

La structure secondaire du chapitre « Justifications des choix retenus pour établir le projet de PLU » du rapport de présentation est régie par les articles suivants du code de l'urbanisme :

L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

L151-8

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

R151-2

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;*
- 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;*
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;*
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;*
- 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.*

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

R151-9

Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9.

Ainsi sur la base des dispositions des articles L151-6, L151-8, R151-2 et R151-9 du code de l'urbanisme, **la structure SECONDAIRE** du chapitre « Justifications des choix retenus pour établir le projet de PLU » du rapport de présentation présente les parties suivantes :

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

La mise en œuvre du PADD

La délimitation des zones

Les éléments complémentaires du zonage du PLU

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

La cohérence des OAP avec le PADD : la mise en œuvre du PADD à l'échelle opérationnelle

La complémentarité des OAP avec le règlement

Le choix des secteurs d'OAP

DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES : TABLEAU RECAPITULATIF

2. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le PADD réalisé fait écho aux enjeux issus du diagnostic de territoire et du SCOT. Ainsi, chaque orientation qu'il contient est le fruit d'un choix politique basé sur les dynamiques locales et les orientations supra communales.

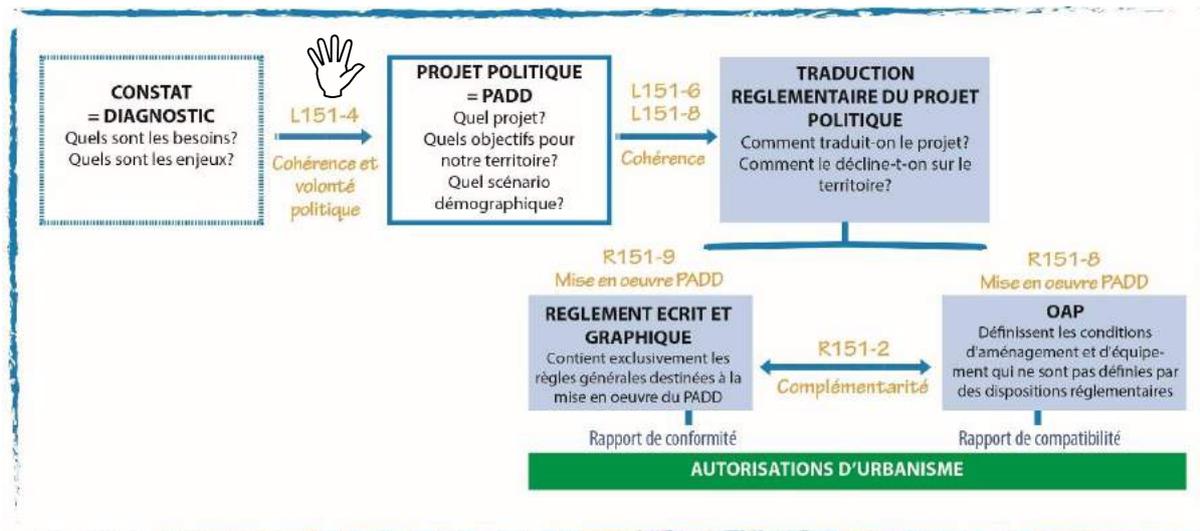
Concernant la fixation des objectifs chiffrés :

L'article L151-5 du code de l'urbanisme précise que le PADD « fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, contenus dans le PADD, ont été fixés suite à une analyse croisée des dynamiques économiques/démographiques dévoilées dans le diagnostic, et des orientations supra communales (SCOT).

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace peuvent être traduits via plusieurs outils qui peuvent être cumulés :

- Un pourcentage de réduction de la consommation foncière par rapport à une période ou à un document de référence (les dix années précédentes ou le document d'urbanisme précédent). Ce pourcentage peut être décliné par thème. Par exemple : x% de résorption de la vacance, x% de valorisation du potentiel densifiable, x% d'optimisation des espaces mutables...
- Une densité minimum moyenne pour les nouvelles opérations d'habitat de type « Nombre de logements /ha ».

Les objectifs chiffrés de lutte contre l'étalement urbain sont principalement traduits via la fixation d'une enveloppe foncière maximale en extension concernant les besoins en habitat, équipements et activités.



Enjeux Diagnostic et/ou SCOT	Orientations générales du PADD
Maintenir l'accueil des jeunes ménages	Poursuivre une politique de croissance dynamique et maîtrisée Il est nécessaire de continuer à accueillir de jeunes ménages avec enfants est facteur de vie sociale, d'activité et de développement des équipements (scolaires, sportifs...).
Anticiper le développement démographique de la commune ces 10 prochaines années, sans fragiliser l'équilibre actuel	Viser une population d'environ 4 510 habitants sur une échéance d'une dizaine d'années représente environ 550 habitants supplémentaires soit un rythme de croissance démographique de +1,3%/an. Préserver l'attractivité de Pluguffan, commune pôle, en favorisant un développement urbain maîtrisé dans un cadre de vie de qualité Faire des espaces publics paysagers un élément qualitatif du cadre de vie
Proposer des formes d'habitat plus diversifiées	Attirer une nouvelle population aux profils diversifiés La production de logements aidés sera également intégrée afin de répondre à la demande Diversifier les formes urbaines et les typologies de logements dans l'objectif de faire cohabiter différentes formes d'habitat allant du logement collectif au logement individuel, du logement social à l'accession à la propriété, de tailles, de formes diverses.
Maintenir l'offre en équipements et services	Améliorer la fréquentation des équipements publics Maintenir le réseau et la qualité des équipements et services publics
Maintenir une production stable de logements	Générer une offre de logements en adéquation avec la demande Réaliser environ 370 nouveaux logements afin de faire face au desserrement des ménages et d'accueillir une population nouvelle.
Conforter l' armature urbaine existante,	Axer le développement urbain prioritairement au niveau du bourg

Enjeux Diagnostique et/ou SCOT	Orientations générales du PADD
Redonner de l'épaisseur urbaine au bourg,	<p>Axer le développement urbain prioritairement au niveau du bourg</p> <p>Renforcer l'urbanisation dans l'agglomération principale en facilitant la densification et les espaces disponibles en son cœur</p> <p>Envisager l'extension de l'urbanisation prioritairement en continuité de l'agglomération principale</p>
Encadrer et limiter le développement de l'habitat diffus	Envisager un développement limité de l'urbanisation en dehors de l'agglomération, en offrant des possibilités de construction en densification, c'est-à-dire à l'intérieur des enveloppes bâties existantes ou en limite immédiate
Réduire la consommation foncière en valorisant le potentiel densifiable dans le projet de PLU et en imposant une densité minimum dans les projets de construction	<p>Réduisant la consommation d'espace à vocation d'habitat d'au moins 30% (objectif du SCOT et du PLH)</p> <p>Limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain</p> <p>réserver environ 20 hectares pour l'habitat et les équipements publics</p> <p>Optimiser et valoriser le potentiel de réinvestissement urbain</p> <p>Définir des densités appropriées en fonction du contexte</p> <p>Produire au moins 20% des nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine</p>
Amplifier le dynamisme économique de la commune	Créer les conditions pour un développement économique local, dynamique et structurant à l'échelle du bassin quimpérois
Permettre le maintien et le développement des entreprises existantes	Contribuer au maintien et au développement des activités commerciales, artisanales et industrielles
Faciliter, permettre l'accueil de nouvelles entreprises	Contribuer au maintien et au développement des activités commerciales, artisanales et industrielles
Accompagner le développement touristique.	Structurer l'offre touristique et de loisirs en relation avec les communes limitrophes
Valoriser l'identité agricole du territoire	Soutenir, valoriser et diversifier l'activité agricole locale
Maintenir les outils de production agricole	<p>Soutenir, valoriser et diversifier l'activité agricole locale</p> <p>Soutenir les initiatives liées à l'agriculture</p>
Prendre en compte l'activité de l'aéroport dans les choix de développement.	Accompagner les activités aéroportuaires facteur de dynamisme et d'attractivité à l'échelle du Pays de Cornouaille
La faible autonomie des populations non motorisées (jeunes, seniors, personnes handicapées) sur le territoire souligne la forte dépendance à l'usage de la voiture . Les solutions alternatives (covoiturage, transports à la demande...) sont encore trop peu connues pour être intégrées dans les usages courants.	<p>Mettre en place un plan de déplacement pour tous les usages</p> <p>Encourager l'usage de déplacements alternatifs à la voiture</p>
Inscrire les mobilités au cœur même du projet urbain, au regard notamment la	<p>Mettre en place un plan de déplacement pour tous les usages</p> <p>Hiérarchiser le réseau viaire</p>

Enjeux Diagnostic et/ou SCOT	Orientations générales du PADD
promotion des modes de déplacements doux .	Continuer à développer et aménager les modes de déplacements doux
Maintenir l' offre commerciale de proximité du territoire	Maintenir et conforter une animation et une attractivité commerciale sur la commune
Conforter le pôle commercial de Kergebed .	Permettre l'installation de commerces dont le gabarit et les flux générés sont incompatibles avec la centralité, au sein du pôle commercial de Kergebed sans pour autant fragiliser l'activité commerciale de centre bourg
Adapter les équipements au développement de la commune	Améliorer la fréquentation des équipements publics Assurer le développement des communications numériques Permettre l'évolution de l'offre communale en équipements à destination des jeunes, des actifs comme des plus âgés
Prendre en compte le patrimoine archéologique	Identifier les éléments de patrimoine à préserver : le patrimoine communal, le patrimoine bâti, le petit patrimoine bâti ainsi que les sites archéologiques
Préserver et valoriser le patrimoine bâti dans son ensemble notamment en tant que vecteur d'un tourisme « vert ».	Identifier les éléments de patrimoine à préserver : le patrimoine communal, le patrimoine bâti, le petit patrimoine bâti ainsi que les sites archéologiques Structurer l'offre touristique et de loisirs en relation avec les communes limitrophes Développer le tourisme vert par une meilleure communication, accessibilité et lisibilité des sentiers de randonnées et notamment par la mise en œuvre du projet de voie verte sur l'ancienne voie ferrée Permettre la restauration et la réhabilitation du patrimoine bâti présentant un intérêt architectural ou patrimonial
Valoriser le paysage du territoire (boisements, bocage, ...)	Faire des espaces publics paysagers un élément qualitatif du cadre de vie Préserver la richesse environnementale et paysagère de Pluguffan, et valoriser les ressources Définir les nouvelles limites urbaines en s'appuyant sur les limites naturelles ou sur les éléments significatifs du paysage Préserver les ensembles boisés et le maillage bocager
Intégrer les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue et leur associer une réglementation les protégeant	Préserver la richesse environnementale et paysagère de Pluguffan, et valoriser les ressources Garantir la pérennité des espaces naturels et les continuités écologiques Inciter et œuvrer à l'économie des ressources, à la production d'énergies renouvelables, à la mise aux normes environnementales et à la lutte contre les pollutions

Enjeux Diagnostique et/ou SCOT	Orientations générales du PADD
	Mettre en place des espaces de convivialité et de respiration en s'appuyant sur les coulées vertes
	Poursuivre la protection des milieux naturels sensibles et des réservoirs de biodiversité
	Préserver les continuités écologiques et favoriser des liaisons entre les différents milieux naturels au travers de tous ces éléments constitutifs de la Trame Bleue et de la Trame Verte
Prendre en compte les risques connus sur le territoire dans les choix de développement.	Assurer la prévention des risques

3. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

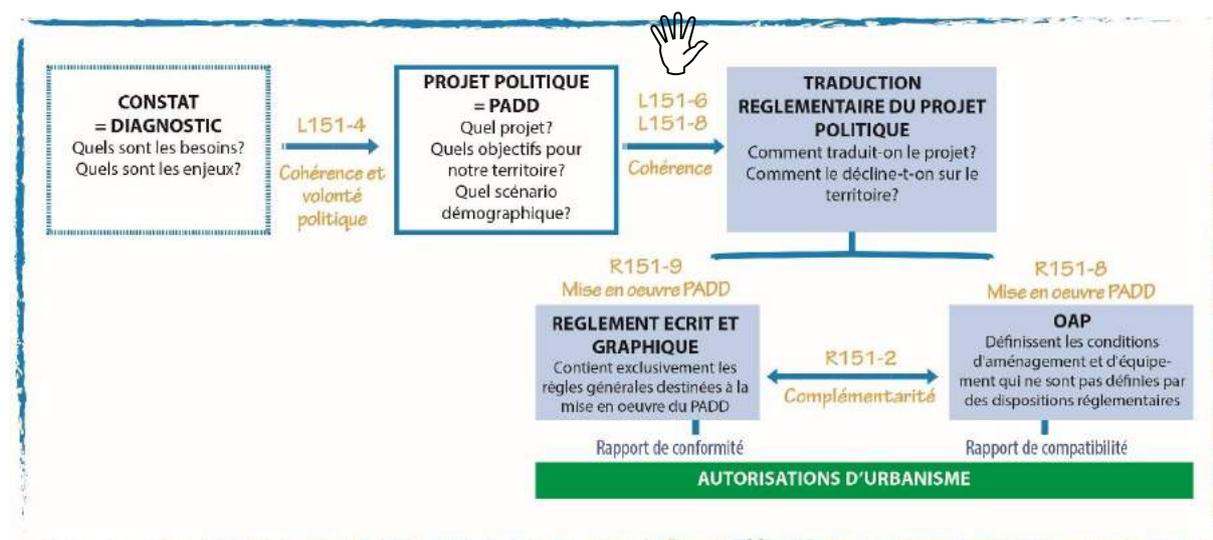
3.1. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

L'article L151-8 du code de l'urbanisme précise que « *le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3* ».

En tant que document-de projet, servant de base à la traduction réglementaire, le PADD a été élaboré de façon à pouvoir traduire chaque orientation de manière cohérente au règlement écrit et/ou graphique, ou aux OAP qui le complètent.

L'article R151-2 du code de l'urbanisme précise également que « *Le rapport de présentation comporte les justifications de :*

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone » .



Orientations du PADD	Traduction au règlement graphique	Traduction au règlement écrit	Traduction aux OAP
En matière d'évolution démographique			
Poursuivre une croissance démographique dynamique et maîtrisée	Le dimensionnement des zones AU, déterminé à partir de l'estimation du potentiel foncier disponible, est corrélée à l'évolution démographique souhaitée.		
En matière d'habitat et de production de logements			
Produire une offre de logement correspondants aux objectifs sociodémographiques et aux attentes des différentes populations	Le dimensionnement des zones AU prend en compte l'objectif chiffré du PADD. Il a été déterminé en fonction du potentiel foncier libre comptabilisé dans les enveloppes urbaines.	Le règlement écrit des zones U et AU favorise la diversité de l'offre en logement (hauteur, formes urbaines...).	Les densités fixées dans le OAP permettent d'atteindre l'objectif de production de logements fixé et imposent la production de formes urbaines diversifiées et innovantes en réponse aux attentes d'une population variée.
Axer le développement prioritairement au bourg	Les possibilités d'extension (délimitation de zones AU) sont exclusivement délimitées au sein et en continuité de l'agglomération (à l'intérieur de l'enveloppe bâtie et en périphérie). En dehors de l'agglomération, les secteurs faisant l'objet d'un zonage U sont limités (secteurs résidentiels présents notamment au sud et à l'est) et il n'y a pas de possibilité d'extension, seule la densification sera possible. L'objectif étant de renforcer la centralité et de limiter les déplacements	En réduisant les règles de recul sur voie et en limites séparatives, le règlement écrit contribue à la densification et au renforcement de l'agglomération.	Les OAP portent uniquement sur des secteurs situés à l'intérieur de l'agglomération principale ou en continuité de celle-ci.
Favoriser un urbanisme de qualité et durable		Les dispositions inscrites dans les articles 11 et 15 du règlement écrit permettent d'assurer la qualité de l'urbanisme et de favoriser les	Les dispositions inscrites dans les OAP en matière de formes urbaines et d'implantation du bâti (façade principale et les pièces à vivre des

Orientations du PADD	Traduction au règlement graphique	Traduction au règlement écrit	Traduction aux OAP
		performances énergétiques et environnementales du bâti	différents types de logements seront orientés préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage) contribuent également à la traduction de cette orientation.
En matière de limitation de la consommation d'espace			
Limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain	La somme des surfaces disponibles pour l'habitat (densification et extension) atteste d'une réduction de la consommation d'espace de plus de 30 % par rapport à la consommation foncière calculée sur la période 2006-2015 (période de référence sur laquelle s'est basée la construction du PADD).	Le règlement écrit prévoit des règles de recul sur voies et des hauteurs qui favorisent la densité permettant ainsi de consommer moins d'espace.	Les principes de densité fixés dans chaque secteur concerné par des OAP garantissent la limitation de la consommation d'espace.
En matière de déplacements et de cadre de vie			
Mettre en place un plan de déplacement pour tous les usages	Le règlement graphique prévoit des emplacements réservés pour la réalisation de nouvelles voies, des liaisons douces, Les cheminements doux existants et à créer sont identifiés, au titre de l'article L.151-38, sur le règlement graphique afin de les conserver, permettre les continuités et éviter les chemins déconnectés. ...	Le règlement écrit (articles 3 et 12) prévoit des dispositions en matière d'accès, de stationnement, de voirie.	Les OAP visent également à assurer la cohérence de la localisation des accès et desserte des futurs quartiers identifiés en AU cela afin de favoriser la perméabilité des espaces et des liaisons cohérentes avec l'agglomération.
Faire des espaces publics paysagers un	Le règlement graphique identifie, par un zonage NL adapté, les coulées vertes	Le règlement du zonage NL attribué à ces espaces de nature en ville (zone	

Orientations du PADD	Traduction au règlement graphique	Traduction au règlement écrit	Traduction aux OAP
élément qualitatif du cadre de vie	urbaines en lien avec la TVB et les cheminements piétons existants. Ces espaces longent en particulier toute la partie Est de l'agglomération.	naturelle correspondant aux parcs et jardins urbains ou aux aires naturelles de sports ou de loisirs) permet de les conserver et les mettre en valeur.	
En matière de développement économique			
Soutenir, valoriser et diversifier l'activité agricole locale	Le règlement graphique prend en compte le diagnostic agricole réalisé en 2014 par la chambre d'agriculture et dont la cartographie des exploitations a été actualisée en 2017 dans le cadre de la révision du PLU, mettant en évidence la présence de 27 sièges d'exploitations. L'ensemble des exploitations agricoles est en A.	Le règlement écrit de la zone A n'autorise que les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et à l'évolution des habitations existantes des tiers. Il autorise la diversification agricole.	
Contribuer au maintien et au développement des activités commerciales, artisanales et industrielles	Le règlement graphique identifie les activités existantes à travers des zones dédiées. Il prend en compte les projets d'extensions dimensionnés en fonction des besoins estimés à l'échelle de l'agglomération Quimper Bretagne Occidentale. Par la délimitation d'un périmètre de centralité commerciale cohérent, le règlement graphique permet également de conforter l'animation et l'attractivité du bourg. Les commerces et services sont identifiés en zone U permettant ainsi leur pérennité.	Le règlement associé au périmètre de centralité commerciale permet de maintenir et de conforter l'animation et l'attractivité du bourg puisque, en dehors du périmètre de diversité et de centralité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme), l'implantation de commerces de détail et de proximité est interdite. De plus, en zone 1AUis, sont uniquement autorisées les nouvelles activités commerciales dont la surface de vente de la cellule commerciale est comprise entre 400 et 1000 m ² . De manière générale, le règlement de	Les projets d'extension des ZA existantes sont encadrés de façon qualitative par les OAP.

Orientations du PADD	Traduction au règlement graphique	Traduction au règlement écrit	Traduction aux OAP
		la zone U autorise le développement des commerces et services.	
Améliorer la fréquentation des équipements publics	Le règlement graphique délimite les équipements publics en zone UL (destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs et/ou d'équipement d'intérêt général) et identifie des zones NL (correspondant aux parcs et jardins urbains ou aux aires naturelles de sports ou de loisirs) permettant ainsi de répondre aux objectifs du PADD : - Maintenir le réseau et la qualité des équipements et services publics - Proposer des zones naturelles de loisirs s'appuyant sur les coulées vertes pénétrant l'espace urbanisé	Les dispositions du règlement de la UL et NL contribuent à la prise en compte de cette orientation.	
Structurer l'offre touristique et de loisirs en relation avec les communes limitrophes	Le règlement graphique identifie des zones Nt (zone naturelle à vocation touristique) et localise les sentiers de randonnée.	Le règlement écrit des zones Nt autorise les hébergements touristiques légers, les constructions de bureaux, de restauration, et installations liées.	
Assurer le développement des communications numériques		L'article 16 prévoit des dispositions spécifiques en matière de réseau de communications numériques en particulier en zone U et AU. En complément, le règlement de toutes les zones impose des aménagements spécifiques, en fonction	

Orientations du PADD	Traduction au règlement graphique	Traduction au règlement écrit	Traduction aux OAP
		des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.	
En matière de préservation de l'environnement, du paysage et de valorisation des ressources			
Garantir la pérennité des espaces naturels et les continuités écologiques	Le règlement graphique identifie et protège en zone N, y compris en milieu urbain (coulées vertes), les secteurs constitutifs de la trame verte et bleue (zones humides, cours d'eau, boisements, bocage...)	Des dispositions spécifiques relatives à la protection des zones humides sont reportées dans le règlement de chaque zone. Des dispositions spécifiques relatives à la protection des cours d'eau (interdiction des constructions sur une bande de 30 m de part et d'autres des cours d'eau identifiés) et des continuités écologiques sont également reportées en zone A et N.	Les principes relatifs à la prise en compte du paysage et de l'environnement fixés dans les OAP contribuent à leur échelle à préserver la trame verte et bleue dans les futurs secteurs d'extension de l'urbanisation.
Inciter et œuvrer à l'économie de ressources, à la production d'énergies renouvelables, à la mise aux normes environnementales et à la lutte contre les pollutions	Les zonages d'assainissement des eaux usées et le schéma directeur eaux pluviales sont annexés au PLU. Les périmètres de captage figure sur le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU.	L'article 4 du règlement prévoit des dispositions spécifiques en matière de gestion de l'eau (dispositions du schéma directeur eaux pluviales et zonage assainissement eaux usées). L'article 15 du règlement prévoit des dispositions	Les OAP prévoient le raccordement des constructions futures à l'assainissement collectif et, matière de gestion d'eau pluviales : la recherche en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion

Orientations du PADD	Traduction au règlement graphique	Traduction au règlement écrit	Traduction aux OAP
		<p>en matière de production d'énergie renouvelable. en incitant à l'utilisation de système de production renouvelable. L'article 15 précise également que les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.</p>	<p>des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie).</p>
<p>Définir les limites urbaines en s'appuyant sur les limites naturelles ou sur les éléments significatifs du paysage</p>	<p>La préservation et la mise en valeur des coulées vertes pénétrant l'espace urbain est assuré par les zonages N et NL, notamment sur la partie Est du territoire, permet de répondre à l'objectif fixé dans le PADD.</p>		<p>Les OAP fixent des principes, notamment paysagers, favorisant l'intégration les futures extensions des zones d'activités : maintien et création de haie, maintien de boisements significatifs, permettant ainsi de mieux gérer les transitions entre parc d'activités et espace rural.</p>
<p>Assurer la prévention des risques</p>	<p>La délimitation des zones AU à vocation d'habitat a, dans la mesure du possible, tenu compte des risques et nuisances et les zones prévues pour l'extension de l'habitat sont éloignées des secteurs à risques potentiels (aéroport, abords des routes classées à grande circulation) excepté deux secteurs de densification de l'agglomération proche de la route départementale 785.</p>		

3.2. LA DELIMITATION DES ZONES U, AU, A, N ET DES STECAL

L'article R151-9 du code de l'urbanisme précise que « le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9 ».

Ainsi, en cohérence avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation énoncés ci-avant, le règlement graphique du PLU de Pluguffan délimite, sur l'ensemble du territoire :

- Des zones urbaines dites « U » : urbanisées ;
- Des zones à urbaniser dites « AU » : à urbaniser ;
- Des zones agricoles dites « A » : agricoles ;
- Des zones naturelles dites « N » : naturelles et forestières.

Et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par le règlement littéral.

3.2.1. LA ZONE U

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

▪ LES ZONES UHA

Caractéristiques générales

Zone urbanisée à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond au centre-bourg et recouvre les rues principales du bourg. Ce zonage se caractérise par une mixité fonctionnelle et sociale (habitat, commerces et activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics).

Objectifs poursuivis

La zone Uha répond aux orientations du PADD par la préservation de l'identité du bourg, leur caractère multifonctionnel mais également par les possibilités de densification qu'offre son règlement.

Zone Uha	
<p>VUE AERIENNE –ZOOM SUR LA ZONE UHA</p> 	<p>1/ Caractéristiques urbaines</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelles petites et étroites - Densité élevée - Maisons de bourg mitoyennes ou petits collectifs implantés à l'alignement de la voirie ou autour d'une cour - Présence de venelles - Espaces publics d'accompagnement

VUE A HAUTEUR D'HOMME



2/ Caractéristiques architecturales

- Bâti R+1+combles
- Toiture ardoises à deux pentes
- Façades claires
- Constructions majoritairement édifiées avant 1950.

- **LES ZONES UHB**

Caractéristiques générales

Zone urbanisée à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat (extensions centre ancien). Elle correspond aux zones d'extensions plus ou moins récentes du noyau urbain ancien du bourg (zone d'habitat pavillonnaire) qui constitue la majeure partie du tissu urbain de la commune. Elle se distingue du secteur Uha (hyper centre) évoqué précédemment par un réseau de voies relativement larges, des bâtiments édifiés le plus souvent dans le cadre de divisions successives (opérations de lotissements) et une forme bâtie de type « pavillonnaire » implantée en retrait des voies.

Zone Uhb

VUE AERIENNE –ZOOM SUR LA ZONE UHB



1/ Caractéristiques urbaines

- Constructions en retrait des voies et emprises publiques
- Tissu discontinu
- Constructions généralement non mitoyennes
- Délimitation des parcelles via des clôtures.
- Mixité des fonctions urbaines plus faible (habitat et équipements)
-

VUE A HAUTEUR D'HOMME



2/ Caractéristiques architecturales

- Construction de type R+1 (toit plat ou monopente) ou R+combles (toit double pente)
- Couverture ardoise toit double pente
- Epoque de construction entre les années 70 et aujourd'hui

Objectifs poursuivis

La zone Uhb est délimitée afin de permettre l'évolution des formes urbaines pavillonnaires consommatrices d'espaces développées au cours des dernières décennies. Le règlement associé est sensiblement assoupli en vue de permettre la mise en oeuvre de phénomènes de densification « spontanée » (division parcellaire) ou d'opérations de renouvellement encadrées par des OAP.

▪ LES ZONES UHC

Caractéristiques générales

Zone urbanisée à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat qui correspond aux secteurs de faible densité dispersés sur le territoire communal, il s'agit de formes d'habitat pavillonnaire. Ces secteurs urbains secondaires se sont développés ponctuellement, pour la plupart, en dehors de l'agglomération, certains en lien avec la proximité de Quimper à l'Est et au Sud du territoire.

Zone Uhc	
<p>VUE AERIENE –ZOOM SUR LA ZONE UHB</p> 	<p>1/ Caractéristiques urbaines</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions en retrait des voies et emprises publiques - Constructions non mitoyennes - Tissu discontinu et aéré - Délimitation des parcelles via des clôtures de type muret+haie - Aucune mixité des fonctions urbaines (secteurs résidentiels) - Largeur importante des voiries
<p>VUE A HAUTEUR D'HOMME</p> 	<p>2/ Caractéristiques architecturales</p> <ul style="list-style-type: none"> - Construction de type R+combles - Style néobreton caractéristiques des années 70/80 - Couverture ardoise

Objectifs poursuivis

La zone Uhc est délimitée afin d'identifier ces secteurs existants d'habitat dispersés et de permettre dans certains cas leur densification (occupations des parcelles restées libres), cependant les règles d'implantations associées à cette zone traduisent la volonté de préserver le caractère aéré et paysager de la zone. Ces secteurs n'ont pas vocation à être étendus.

▪ LES ZONES UL

Caractéristiques générales

Zone affectée aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Les volumes des bâtiments dédiés sont sensiblement différents de ceux traditionnellement implantés dans l'agglomération. De ce fait, au niveau des pôles d'équipements majeurs identifiés (terrains et salles de sport, écoles, collèges...), cette zone a été constituée. Y sont autorisés des bâtiments de dimensions plus conséquentes, disposant de règles d'accès, de conditions de stationnement, de paysagement... spécifiques.

Le règlement écrit de la zone UL est volontairement peu contraignant afin de laisser la possibilité d'édifier des constructions qui nécessiteraient des hauteurs ou des implantations spécifiques dues à des impératifs techniques.

Objectifs poursuivis

La zone UL est délimitée en vue d'affirmer une vocation d'équipements exclusive de certains secteurs sur du long terme. Il s'agit de ne pas entraver la réalisation de constructions d'équipements tout en les intégrant harmonieusement dans leur environnement.

Justifications particulières de parcelles incluses dans cette zone

La zone comprend un sous-secteur ULa, à destination de l'accueil des gens du voyage situé au sud-est du pôle d'équipement sportif.

▪ LES ZONES Ui

Caractéristiques générales

Zone destinée aux activités et installations économiques (industrielles, artisanales, commerciales et de services), susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Cette zone comprend trois secteurs spécifiques :

La zone comprend trois secteurs :

- **Uis** : à vocation de bureaux d'activités commerciales et de services ;
- **Uia** : correspond à l'aéroport et aux installations liées et nécessaires à son fonctionnement ;
- **Uim** : correspond à la zone militaire regroupant les installations liées à la défense nationale.

Objectifs poursuivis

La délimitation de ces zones traduit la volonté de la commune de mettre en œuvre un projet de territoire économique à l'échelle de l'agglomération quimpéroise. Le règlement des zones Ui est assoupli en matière de droits à construire (gabarits plus importants, règles spécifiques en matière de stationnement, de clôtures...).

3.2.2. LA ZONE AU

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

▪ LES ZONES 1AU

Caractéristiques générales

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

▪ LES ZONES 1AUH A VOCATION D'HABITAT

Objectifs poursuivis

Ces secteurs bénéficiant d'OAP répondent aux objectifs suivants:

- Atteinte des objectifs démographiques fixés dans le PADD dans un souci de maîtrise de la consommation d'espace ;
- Production de logements diversifiés (formes urbaines, mixité sociale...);
- Qualité du traitement des entrées de ville et franges urbaines ;

Les règles édictées en zone 1AUh renvoient à celles de la zone Uhb dans la mesure où :

- Les zones 1AUh ont vocation à être transférées en Uhb une fois construites ;
- Les zones 1AUb doivent s'intégrer harmonieusement au sein d'espaces résidentiels intégrés en zone Uhb.

Détails des secteurs du territoire intégrés en 1AUh

Zone 1AUh Hent ar Porzh	
ZONAGE & PHOTO AERIENNE	
	<p>Caractéristiques :</p> <p>Située en continuité Nord de l'agglomération formée par le bourg et ses extensions</p> <p>Présence des réseaux.</p> <p>Superficie : 1,56 ha (0,95 ha hors marge de recul par rapport au cours d'eau)</p> <p>Densité : 17 logts/ha</p> <p>Nb de logements à produire : 16 logts dont 3 LLS</p>
Zone 1AUh de Kerivounel	
ZONAGE & PHOTO AERIENNE	
	<p>Caractéristiques :</p> <p>Située à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, côté Ouest, le long de la route départementale 785.</p> <p>Présence des réseaux.</p> <p>Superficie : 1,95 ha</p> <p>Densité : 17 logts/ha</p> <p>Nb de logements à produire : 33 logts et 7 lgts LLS</p>

Zone 1AUh de Ty Pen Ouest**ZONAGE & PHOTO AERIENNE****Caractéristiques :**

Située à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, côté Ouest, le long de la route départementale 785, au sud de la zone de Kerivounel.

Présence des réseaux.

Superficie : 0,89 ha

Densité : 17 logts/ha

Nb de logements à produire : 13 logts dont 3 LLS

Zone 1AUh de Ty Pen Est**ZONAGE & PHOTO AERIENNE****Caractéristiques :**

Située à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, en périphérie d'une zone naturelle de loisirs NL (ancienne carrière).

Présence des réseaux.

Superficie : 1,5 ha

Densité : 17 logts/ha

Nb de logements à produire : 26 logts dont 5 LLS

Zone 1AUh de Kersalé**ZONAGE & PHOTO AERIENNE****Caractéristiques :**

Unique zone qui n'est pas située en continuité ou à l'intérieur de l'agglomération formée par le bourg et ses extensions, il est situé en limite de la ville de Quimper, côté Est du territoire, et il permet la jonction entre deux zones Uhc existantes.

	Présence des réseaux. Superficie : 0,15 ha Densité : 17 logts/ha Nb de logements à produire : 3 logts
--	---

▪ LES ZONES 1AU ET 1AUI A VOCATION D'ACTIVITES

Objectifs poursuivis

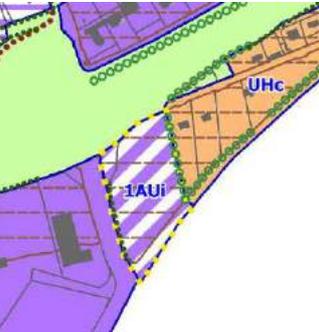
Ces secteurs bénéficiant d'OAP répondent aux objectifs suivants :

- Permettre l'accueil de nouvelles entreprises
- Favoriser la bonne insertion des projets économiques dans l'environnement existant.

Les règles édictées en zone 1AU et 1AUI renvoient à celles des zones Ui et Uis dans la mesure où :

- Les zones 1AU et 1AUI ont vocation à être transférées en Ui et Uis une fois construites ;
- Les zones 1AU et 1AUI doivent s'intégrer ou se juxtaposer harmonieusement aux zones activités existantes intégrées aux zones Ui et Uis.

Détails des secteurs du territoire intégrés en 1AUI

Zone 1AUI		
ZONAGE & PHOTO AERIENNE		Caractéristiques :
		Extension située en continuité de l'urbanisation Ouest de la Zone d'activités de Ti Lipig. Vocation : activités économiques, industrielles et artisanales Présence des réseaux. Superficie : 2,71 ha
Zone 1AUI		
ZONAGE & PHOTO AERIENNE		Caractéristiques :
		Extension située en continuité de l'urbanisation Sud de la Zone d'activités de Ti Lipig. Vocation : activités économiques, industrielles et artisanales Présence des réseaux. Superficie : 1,26 ha

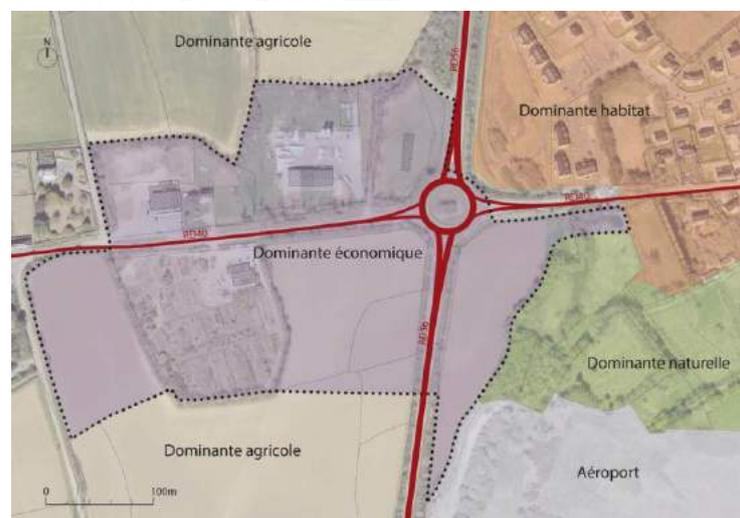
Zone 1AUi**ZONAGE & PHOTO AERIENNE****Caractéristiques :**

Extension située en continuité de l'urbanisation de la Zone d'activités de Kerbenhir

Vocation : activités économiques, industrielles et artisanales

Présence des réseaux.

Superficie : 3,55 ha

Détails du secteur du territoire intégré en 1AUis**Zone 1AUis****ZONAGE & PHOTO AERIENNE****OCCUPATION DU SOL ACTUELLE****Caractéristiques :**

Secteur de Kergebéd constituant un pôle commercial. Le secteur est implanté en entrée de ville au croisement entre la RD56 et la RD40. Différents usages du sol se croisent sur le secteur ou à proximité : habitat, activités, agriculture, espace naturel et zone aéroportuaire. A fait l'objet d'un dossier loi Barnier.

Présence des réseaux.

Superficie : 3,8 ha

- **LES ZONES 2AU**

Caractéristiques générales

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Objectifs poursuivis

Les objectifs de la zone 2AU sont identiques à ceux de la zone 1AU mais à long terme (une modification du PLU les fera basculer en 1AU). Il s'agit d'identifier les secteurs qui seront urbanisés à long terme. Le règlement écrit autorise donc l'aménagement des zones 2AU, mais pas leur constructibilité.

Le projet de PLU prévoit la création de 3 types de zones 2AU :

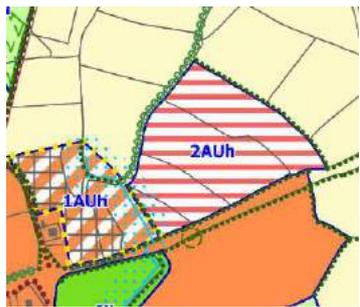
- Les zones 2AUh réservées à l'habitat,
- Les zones 2AUi réservées aux activités économiques, industrielles et artisanales,
- Les zones 2AUis réservées aux activités artisanales, commerciales et de services.

▪ LES ZONES 2AUH A VOCATION D'HABITAT

Caractéristiques générales :

Les zones 2AUh à vocation d'habitat sont situées en continuité du bourg de Pluguffan au Nord-Est. Elles sont assez proches l'une de l'autre et permettent de conforter la localisation des dernières opérations d'habitat. Le PLU en compte deux.

Détails des secteurs du territoire intégrés en 2AUh

Zone 2AUh		
ZONAGE & PHOTO AERIENNE		Caractéristiques : Secteur situé au Nord-Est du bourg de Pluguffan en continuité de la dernière opération d'habitat de Kerskao. Superficie : 2,9 ha
		
ZONAGE & PHOTO AERIENNE		Caractéristiques : Secteur situé au Nord-Est du bourg de Pluguffan en continuité de la dernière opération d'habitat de Kerskao. Superficie : 2,11 ha
		

▪ LES ZONES 2AUI A VOCATION D'ACTIVITES

Caractéristiques générales :

Les zones 2AUi sont à vocation économique, industrielle et artisanale. Le PLU en compte deux.

Détails des secteurs du territoire intégrés en 2AUi**Zone 2AUi****ZONAGE & PHOTO AERIENNE****Caractéristiques :**

Extension située en continuité de l'urbanisation Ouest de la Zone d'activités de Ti Lipig.

Vocation : activités économiques, industrielles et artisanales

Superficie : 15,7 ha

Zone 2AUi**ZONAGE & PHOTO AERIENNE****Caractéristiques :**

Extension située en continuité de l'urbanisation de la Zone d'activités de Kerbenhir

Vocation: activités économiques, industrielles et artisanales

Superficie : 3,7 ha

- LA ZONE 2AUis A VOCATION D'ACTIVITES

Caractéristiques générales :

La zones 2AUis est à vocation artisanale, commerciale et de services. Le PLU en compte une.

Détail du secteur du territoire intégré en 2AUis**Zone 2AUis****ZONAGE & PHOTO AERIENNE****Caractéristiques :**

Secteur de Kergebed constituant un pôle commercial

Superficie : 1,42 ha

3.2.3. LA ZONE A

Caractéristiques générales

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Peuvent être autorisées, en zone A, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements définis au règlement littéral.

La zone A compte un **STECAL** identifié en **sous-secteur Ai** (voir la partie [Présentation de chaque STECAL](#)).

- Le sous-secteur Ai correspond à une activité économique isolée en zone agricole. Le règlement Ai autorise l'extension et la diversification des constructions existantes.

Objectifs poursuivis

Préserver l'activité agricole, permettre son développement et sa valorisation.

3.2.4. LA ZONE N

Caractéristiques générales

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements définis au règlement littéral.

La zone N compte des **STECAL** identifiés en **sous-secteurs Nc, Ni, Nt1, Nt2** (voir la partie [Présentation de chaque STECAL](#)).

- Le sous-secteur Nc correspond à une activité économique de type carrière. Le règlement Nc autorise l'extension et la diversification des constructions existantes.
- Le sous-secteur Ni correspond à une activité économique isolée en zone naturelle. Le règlement Nc autorise l'extension et la diversification des constructions existantes.
- Le sous-secteur Nt1 correspond à une activité touristique de type hébergement isolée en zone naturelle.
- Le sous-secteur Nt2 correspond à une activité touristique de type accueil et stationnement isolée en zone naturelle.

Objectifs poursuivis

Préserver les espaces naturels identifiés tout en prenant en compte les activités existantes isolées en secteur naturel. Il s'agit également de traduire réglementairement la trame verte et bleue identifiée.

▪ LES ZONES NL A VOCATION DE LOISIRS

Caractéristiques générales

Les zones NL correspondent majoritairement à la matérialisation de la coulée verte de la partie Est du bourg. Elles correspondent des aires naturelles de loisirs d'accompagnement de cours d'eau ou non de type espace vert avec tables de pique-nique, aires de jeux pour enfants, ... Elles peuvent comporter des équipements légers (toilettes, ..). Le PLU en compte quatre. Elles sont toutes situées en continuité de l'urbanisation existante. Elles ne constituent donc pas de Secteurs de Taille et de capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Le règlement écrit n'y autorise que des équipements légers.

Détail des secteurs du territoire intégrés en NL

Zone NL		
ZONAGE & PHOTO AERIENNE		Caractéristiques :
		Secteur NL situé au Sud de l'aéroport.
Zone NL		
ZONAGE & PHOTO AERIENNE		Caractéristiques :
		Secteur NL situé dans le bourg de Pluguffan. Il correspond à la coulée verte qui irrigue le Sud-Est du bourg et qui borde un cours d'eau. Ce secteur est identifié en zone humide.
Zone NL		
ZONAGE & PHOTO AERIENNE		Caractéristiques :
		Secteur NL situé au centre du bourg de Pluguffan. Correspond à une ancienne carrière.

Zone NL

ZONAGE & PHOTO AERIENNE



Caractéristiques :

Secteur NL situé dans le bourg de Pluguffan. Il correspond à la coulée verte qui irrigue le Nord-Est du bourg et qui borde un cours d'eau. Ce secteur est identifié en zone humide et en espace boisé classé en partie.

- **LES ZONES NLP A VOCATION DE LOISIRS SITUÉES DANS LE PÉRIMÈTRE D'UN CAPTAGE D'EAU**

Caractéristiques générales

Les zones NLP correspondent aux zones NL situées dans le périmètre de captage d'eau potable de Kervoelig. Le PLU en compte deux. Le règlement écrit n'y autorise pas de nouvelles constructions.

Détail des secteurs du territoire intégrés en NLP

Zones NLP

ZONAGE & PHOTO AERIENNE



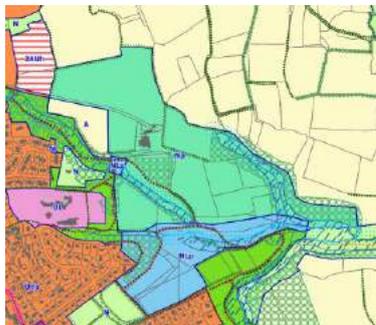
Caractéristiques :

Secteur NLP situé dans le bourg de Pluguffan. Il fait la jonction entre les deux coulées vertes NL de la partie Est du bourg.

- **LES ZONES NP A VOCATION STRICTEMENT NATURELLE SITUÉES DANS LE PÉRIMÈTRE D'UN CAPTAGE D'EAU**

Caractéristiques générales

Les zones Np correspondent aux zones strictement naturelles à préserver en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt historique ou écologique, situées dans le périmètre de captage d'eau potable de Kervoelig. Le PLU en compte deux. Le règlement écrit n'y autorise pas de nouvelles constructions.

Zone Np**ZONAGE & PHOTO AERIENNE****Caractéristiques :**

Secteur Np situé en continuité de la coulée verte du bourg de Pluguffan.

Zone Np**ZONAGE & PHOTO AERIENNE****Caractéristiques :**

Secteur Np situé à la limite Nord du territoire communal. Il correspond à un ensemble de loisirs majoritairement boisé.

3.2.5. LES STECAL

Le territoire présentait, via les documents d'urbanisme antérieurs des secteurs non urbains offrant des possibilités de construction. Dans le cadre de la mise en œuvre du projet de territoire et dans le souci du respect de la loi, ces secteurs peuvent se caractériser par la notion de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Dans le projet de PLU, leur nombre est réduit à **9 secteurs** pour les raisons suivantes :

STECAL Activités

Maintien ou ajout de STECAL pour les activités existantes isolées en zone agricole ou naturelle (activités nécessitant un local différencié de l'habitation)

Périmètre du STECAL déterminé en fonction de l'emprise actuelle de l'activité

Maintien ou ajout de STECAL situé hors d'un périmètre sanitaire agricole

Maintien ou ajout de STECAL situé dans une zone à faible sensibilité environnementale

Suppression des STECAL ne répondant pas aux critères cumulatifs précédents.

PRESENTATION DE CHAQUE STECAL

STECAL Ai



Caractéristiques

- Description de l'environnement : agricole
- Surface : 0,35 ha
- Pourcentage bâti : 30 %
- Nombre de constructions présentes : 2
- Description des bâtiments d'activité : hangars
- Type d'activité/usage : entretien réparation automobile

STECAL Nc



Caractéristiques

- Description de l'environnement : naturel
- Surface : 21,83 ha
- Nombre de constructions présentes : 0
- Type d'activité/usage : carrière

STECAL Nc



Caractéristiques

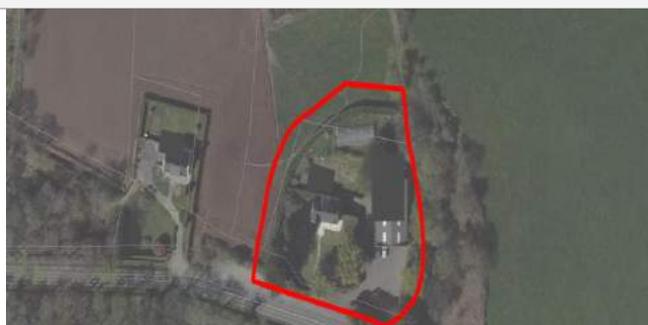
- Description de l'environnement : naturel
- Surface : 4,55 ha
- Nombre de constructions présentes : 0
- Type d'activité/usage : carrière

STECAL Nc**Caractéristiques**

- Description de l'environnement : naturel
- Surface : 2,07 ha
- Nombre de constructions présentes : 0
- Type d'activité/usage : carrière

STECAL Nc**Caractéristiques**

- Description de l'environnement : naturel
- Surface : 3,4 ha
- Nombre de constructions présentes : 0
- Type d'activité/usage : carrière

STECAL Ni**Caractéristiques**

- Description de l'environnement : naturel
- Surface : 0,56 ha
- Pourcentage bâti : 20 %
- Nombre de constructions présentes : 2
- Description des bâtiments d'activité : habitation et hangar
- Type d'activité/usage : restauration

STECAL N°i**Caractéristiques**

- Description de l'environnement : naturel
- Surface : 0,24 ha
- Pourcentage bâti : 30%
- Nombre de constructions présentes : 1
- Description des bâtiments d'activité : hangar
- Type d'activité/usage : activité artisanale

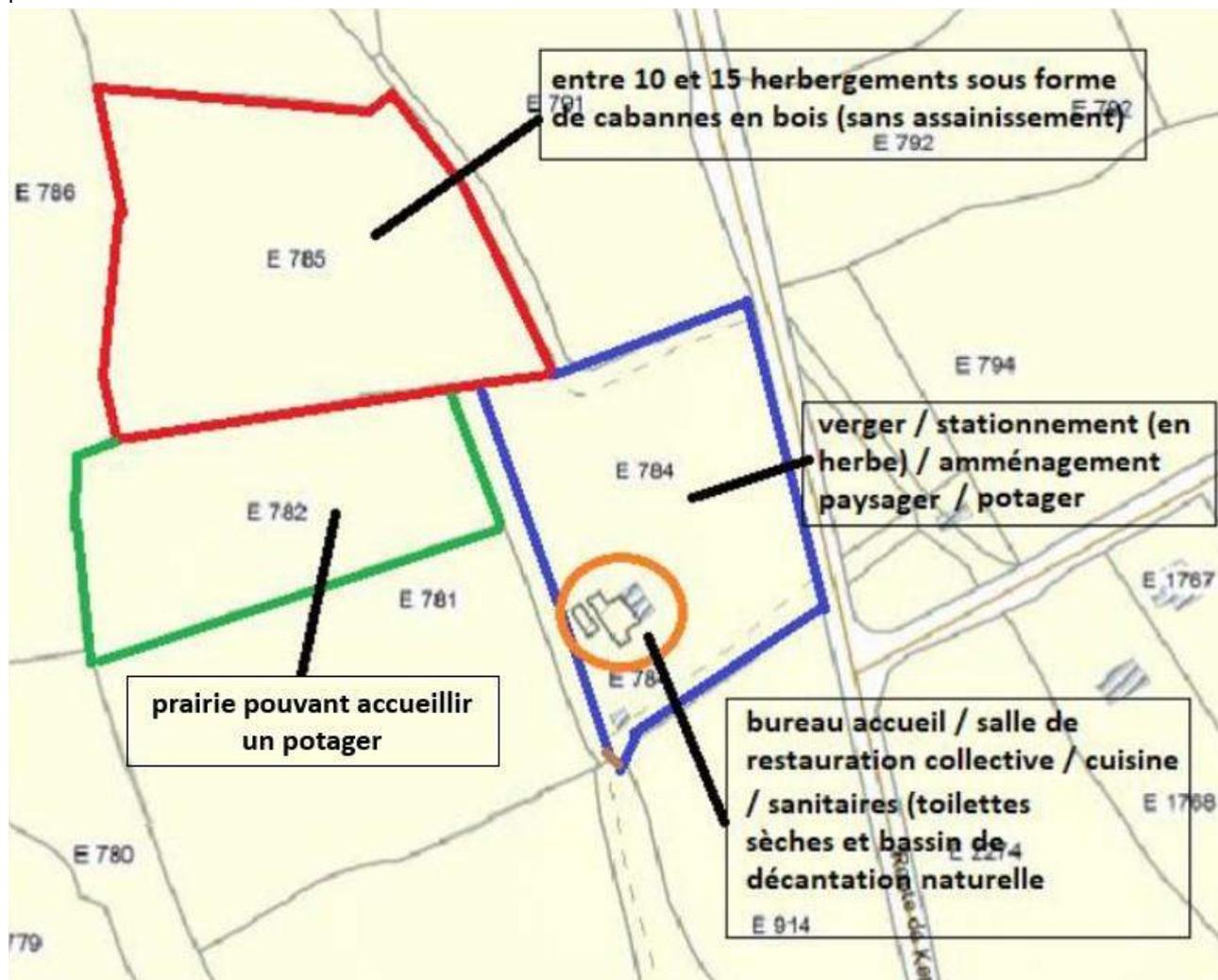
STECAL N°1**Caractéristiques**

- Description de l'environnement : naturel
- Surface : 1,07 ha
- Nombre de constructions présentes : 0
- Type d'activité/usage : tourisme (projet d'implantation de HLL ou yourtes.)

STECAL N°2**Caractéristiques**

- Description de l'environnement : naturel
- Surface : 0,88 ha
- Pourcentage bâti : 10 %
- Nombre de constructions présentes : 2
- Description des bâtiments d'activité :
- Type d'activité/usage : tourisme (accueil et stationnement)

Le croquis ci-dessous donne un principe d'organisation du site. Il s'agira de développer, autour d'une activité d'agriculture avec verger, maraichage, un lieu de convivialité. Dans ce lieu, la fréquentation pourra être accueillie dans les hébergements légers sur la parcelle nord et/ou dans un espace de restauration dans la partie sud. Compte tenu de la nature du projet et de la déclinaison réglementaire établie par la commune, la dominante agricole et naturelle sera préservée.



3.3. LES ELEMENTS COMPLEMENTAIRES DU ZONAGE DU PLU

3.3.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES

En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ; aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ; aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; dans les zones urbaines et à urbaniser, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

Le tableau suivant détaille la liste des emplacements réserves sur le territoire :

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m ²
01	Création d'un giratoire	C.D. 29	451
02	Aménagement d'un parking paysager	C.D. 29	4100
03	Aménagement de voirie	Quimper Bretagne Occidentale	1899
04	Aménagement d'une liaison douce	C.D. 29	4646
05	Aménagement d'une liaison douce	Commune	599

3.3.2. LES ESPACES BOISES CLASSES EXISTANTS OU A CREER

En application de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

En application de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme, dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu les espaces boisés classés définis à l'article L. 113-1.

En application de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code Forestier.

Le territoire communal compte 85 ha d'espaces boisés et 3,9 km de haies ou de talus classés dans le projet de PLU.

Le règlement écrit présente, dans ses dispositions générales, les dispositions prises pour leur protection.

3.3.3. LES ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER

En application de l'article L151-19, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. La destruction totale ou partielle d'éléments de paysage protégés est soumise à déclaration préalable.

Ces éléments ont été inventoriés sur la base de leurs qualités paysagères, patrimoniales ou écologiques.

On retrouve parmi ces éléments les haies ou talus à protéger. **Le territoire communal en compte 243,9 km.**

Ces éléments sont préservés dans le projet de PLU. Le règlement écrit présente, dans ses dispositions générales, les dispositions prises pour leur protection (soumission à une déclaration préalable).

3.3.4. LES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES ET A LA TRAME VERTE ET BLEUE

En application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Le territoire communal compte :

- **5 arbres remarquables,**
- **243,9 km de haies et talus,**
- **101, 5 ha de boisements,**
- **258,14 ha de zones humides.**

Ces éléments sont préservés dans le projet de PLU. Le règlement écrit présente, dans ses dispositions générales, les dispositions prises pour leur protection (soumission à une déclaration préalable).

3.3.5. LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS AGRICOLES

En application de l'article R151-35, dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.

▪ DEMARCHE DE SELECTION DES BATIMENTS :

Les critères définis par la commune pour cette identification sont les suivants (des visites de terrain se sont déroulées en mai-juin 2016) :

☐ Intérêt architectural et patrimonial local :

- Typologie bâtie : anciens bâtiments ruraux traditionnels attachés ou non à des habitations (ancienne ferme de type longère et ses dépendances, granges, crèches ...) ou dépendances liées à un bâti remarquable
- Matériaux : une maçonnerie, pour sa partie la plus importante, en pierres apparentes ou en pierres ayant été enduites = ne pas être un « hangar » ou bâtiment d'élevage avec des murs porteurs en parpaings, ou tôle, ou fibro-ciment...

☐ Intérêt du changement de destination :

- Destination actuelle : ne pas être une habitation ;
- Taille du bâtiment : posséder une superficie minimale permettant de le transformer en habitation d'une emprise au sol > à 40 m²;
- Etat : ne pas être une ruine = disposer de l'essentiel des murs porteurs.

☐ Desserte par les réseaux :

- Présence des réseaux nécessaires : eau potable, électricité, voirie d'accès.

☐ Environnement :

- Risques et nuisances : ne pas être situé dans un secteur à risque naturel ;
- Ne pas apporter de gêne à l'activité agricole notamment en ne définissant aucune étoile dans un périmètre de 150 m d'un siège d'exploitation ;
- Environnement naturel : ne pas être situé en zone humide.

A l'issue des visites de terrain et de la mise au point d'un fiche remplie pour chaque bâtiment potentiel et analysée en comité de pilotage, 80 bâtiments répondant aux critères définis ont été retenus.

3.3.6. LES MARGES DE REcul

En application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

En application de l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme, l'interdiction mentionnée précédemment ne s'applique pas : aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux bâtiments d'exploitation agricole ; aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les marges de recul sont indiquées dans le règlement graphique du projet de PLU.

3.3.7. LES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER OU A CREER

En application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme : « *Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus* ».

Le projet de PLU identifie sur le règlement graphique 36,4 km de liaisons douces à conserver et 2,5 km de liaisons douces à créer.

Le règlement écrit présente, dans ses dispositions générales, les dispositions prises pour leur conservation ou création.

3.3.8. LES PERIMETRES DE DIVERSITE ET CENTRALITE COMMERCIALE

Les dispositions prévues au titre de l'article L.151.16° du code de l'urbanisme permettent de définir des périmètres de diversité commerciale dans le PLU au sein desquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. L'objectif est de protéger les commerces de proximité du centre-bourg. Le règlement écrit présente, dans ses dispositions générales, les dispositions prises pour la mise en œuvre de ces périmètres.

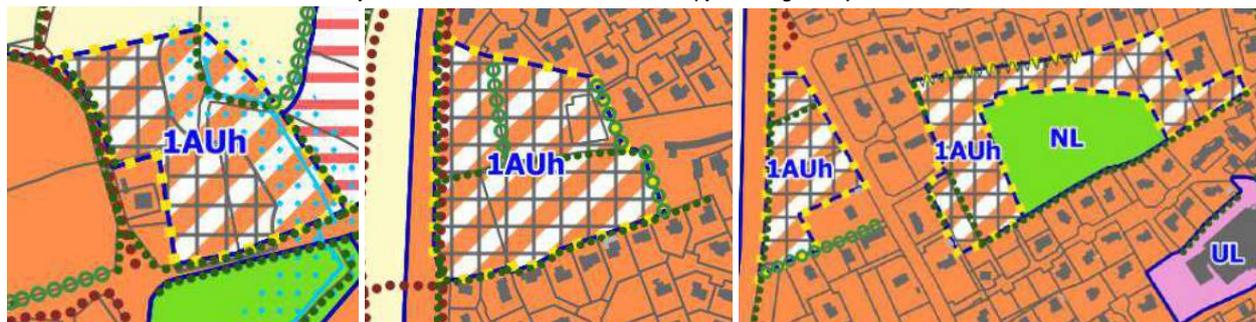
Localisation du périmètre de diversité commerciale (périmètre dentelé rose sur le règlement graphique)



3.3.9. LA SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

Les dispositions prévues au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme permettent de : « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ». La commune a souhaité utiliser cet outil en créant dans le bourg plusieurs secteurs de servitude de mixité sociale au sein duquel des logements sociaux devront être réalisés. Il s'agit des 4 secteurs 1AUh situés dans le bourg. Les OAP relayent cette obligation. Tout comme le règlement écrit qui présente, dans ses dispositions générales, les dispositions prises au titre de cette servitude.

Localisation des secteurs concernés par une servitude de mixité sociale (quadrillage noir)



4. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

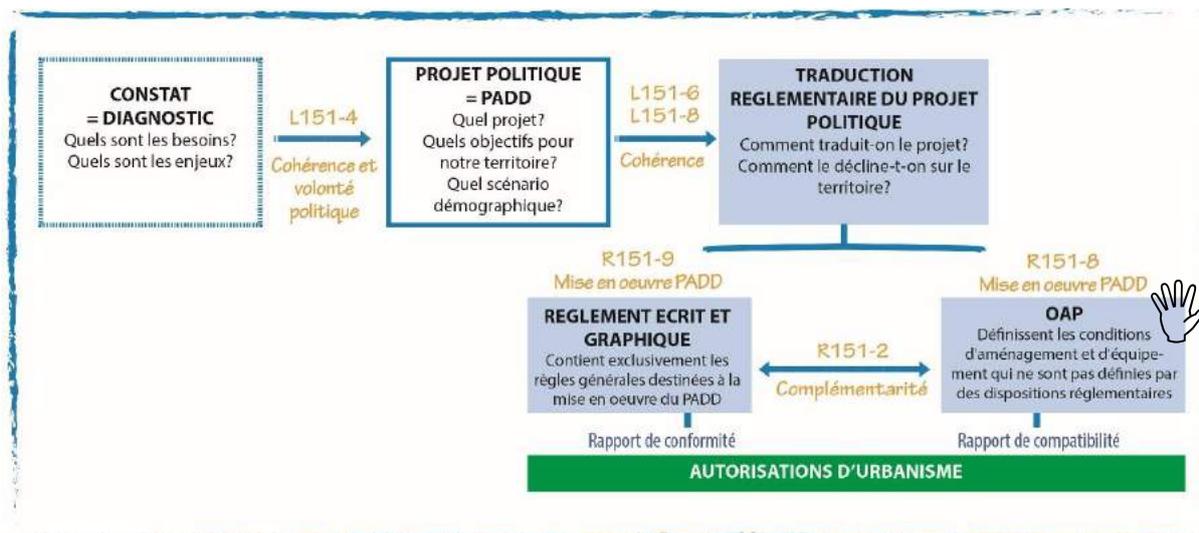
4.1. LA COHERENCE DES OAP AVEC LE PADD

L'article L151-6 du code de l'urbanisme précise que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

L'article R151-8 du code de l'urbanisme précise que « les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables ».

L'article R151-2 du code de l'urbanisme précise que « le rapport de présentation comporte les justifications de : 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (...) »

Selon une interprétation et une démarche, identiques à celles qui ont guidées la réalisation du PADD, à savoir la nécessité de pouvoir traduire chaque orientation générale du PADD réglementairement, les OAP proposées dans le PLUi font écho de manière opérationnelle aux choix transcrits dans le PADD.



Orientations du PADD	Traduction aux OAP
Poursuivre une croissance démographique dynamique et maîtrisée	
Produire une offre de logement correspondants aux objectifs sociodémographiques et aux attentes des des différentes populations	Les densités fixées dans le OAP permettent d'atteindre l'objectif de production de logements fixé et imposent la production de formes urbaines diversifiées et innovantes en réponse aux attentes d'une population variée.
Axer le développement prioritairement au bourg	Les OAP portent uniquement sur des secteurs situés à l'intérieur de l'agglomération principale ou en continuité de celle-ci.
Favoriser un urbanisme de qualité et durable	Les dispositions inscrites dans les OAP en matière de formes urbaines et d'implantation du bâti (façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage) contribuent également à la traduction de cette orientation.
Limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain	Les principes de densité fixés dans chaque secteur concerné par des OAP garantissent la limitation de la consommation d'espace.
Mettre en place un plan de déplacement pour tous les usages	Les OAP visent également à assurer la cohérence de la localisation des accès et desserte des futurs quartiers identifiés en AU cela afin de favoriser la perméabilité des espaces et des liaisons cohérentes avec l'agglomération.
Faire des espaces publics paysagers un élément qualitatif du cadre de vie	
Soutenir, valoriser et diversifier l'activité agricole locale	
Contribuer au maintien et au développement des activités commerciales, artisanales et industrielles	Les projets d'extension des ZA existantes sont encadrés de façon qualitative par les OAP.
Améliorer la fréquentation des équipements publics	
Structurer l'offre touristique et de loisirs en relation avec les communes limitrophes	

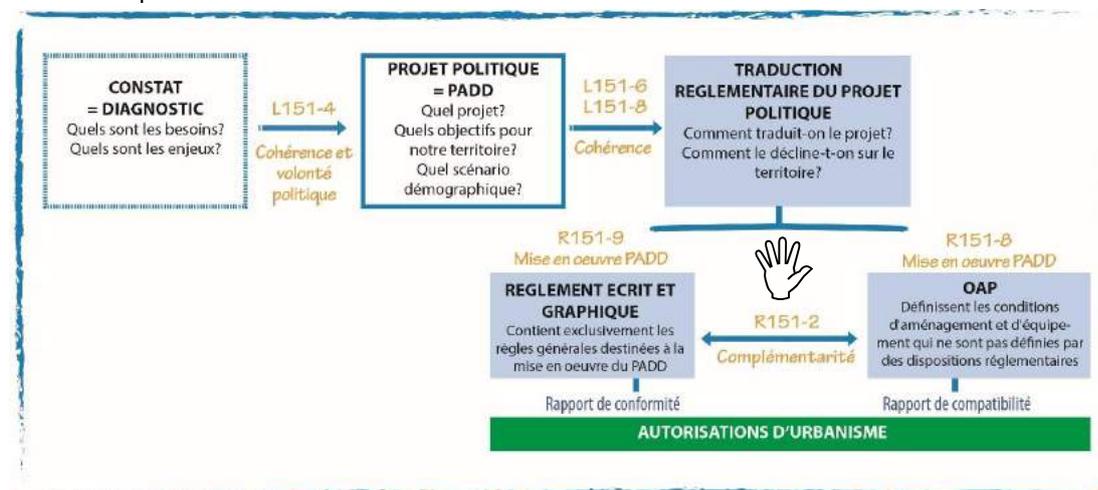
Orientations du PADD	Traduction aux OAP
Assurer le développement des communications numériques	
Garantir la pérennité des espaces naturels et les continuités écologiques	Les principes relatifs à la prise en compte du paysage et de l'environnement fixés dans les OAP contribuent à leur échelle à préserver la trame verte et bleue dans les futurs secteurs d'extension de l'urbanisation.
Inciter et œuvrer à l'économie de ressources, à la production d'énergies renouvelables, à la mise aux normes environnementales et à la lutte contre les pollutions	Les OAP prévoient le raccordement des constructions futures à l'assainissement collectif et, matière de gestion d'eau pluviales : la recherche en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ...).
Définir les limites urbaines en s'appuyant sur les limites naturelles ou sur les éléments significatifs du paysage	Les OAP fixent des principes, notamment paysagers, favorisant l'intégration des futures extensions des zones d'activités : maintien et création de haie, maintien de boisements significatifs, permettant ainsi de mieux gérer les transitions entre parc d'activités et espace rural.
Assurer la prévention des risques	

4.2. LA COMPLEMENTARITE DES OAP AVEC LE REGLEMENT

L'article R151-2 du code de l'urbanisme précise que «*le rapport de présentation comporte les justifications de (...) la complémentarité de ces dispositions (édictees par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables) avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 (...)*».

Qu'elles soient thématiques ou sectorielles, les OAP symbolisent l'urbanisme de projet porté par le PADD. Bénéficiant d'un rapport de compatibilité et non de conformité (comme c'est le cas avec le règlement) avec les opérations envisagées, elles pallient aux prescriptions du règlement écrit et/ou graphique qui ne tiennent pas compte des particularités de certains secteurs. D'une manière générale, les OAP ont ainsi été élaborées pour :

- Encourager une réflexion globale et approfondie sur des secteurs stratégiques pour l'aménagement et le développement de la commune.
- Exprimer des ambitions de qualité, respectueuses de l'environnement et donner des pistes pour concevoir des interventions réfléchies, adaptées aux attentes des résidents, des usagers et des futurs habitants.
- Définir un cadre d'intérêt général voulu par la collectivité et que les aménageurs, porteurs de projets, devront respecter.



Thèmes du L.151-5 du CU Articles du règlement	Aménagement											Loisirs	
	Aménagement	Urbanisme	Paysage	Espaces naturels, agricoles et forestiers	Continuités écologiques	Habitat	Transports et déplacements	Réseaux d'énergie	Communications numériques	Equipement commercial	Developpement économique	Loisirs	Loisirs
Sous-section 1 : affectation des sols et destination des constructions													
Article 1 - constructions autorisées ou soumises à conditions particulières	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1
Destination et nature des constructions autorisées													
Constructions soumises à conditions particulières													
Article 2 - interdiction de construire													
Article 3 - mixité sociale et fonctionnelle	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1
Secteurs avec objectifs de mixité sociale.													
Sous-section 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère													
Article 4 - qualité du cadre de vie	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1
Insertion des constructions dans leur environnement													
a) Implantation des constructions													
b) Dimensions des constructions													
c) Assainissement collectif et assainissement non collectif													
d) Aspect extérieur des constructions et des abords													
e) Insertion et qualité environnementale des constructions	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1
f) Espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisir	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1
Article 5 - densité	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1
a) Objectif de densité minimale de construction													
SOUS-SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX													
a) Caractéristiques des voies de circulation	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1
b) Conditions de desserte par les voies et réseaux	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1
Types d'OAP	OAP S1	OAP sectorielles en "Tous secteurs"											

5. DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS

Dans les OAP	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Application d'une densité minimum pour les secteurs d'OAP Habitat	Délimitation des zones U au sein de leur périmètre actuellement urbanisé	Optimisation de la largeur des voies et accès au sein des zones U et AU
Identification des secteurs AU qui bénéficient d'OAP	Délimitation optimisée pour un besoin à échéance 2030 dans les secteurs d'extension	Possibilité d'implanter les constructions à l'alignement et en limites séparatives au sein des zones U et AU
	Identification des bâtiments dont le changement de destination est autorisé (absence de consommation d'espace)	Fixation de hauteurs qui permettent d'autoriser des extensions verticales.

6. DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

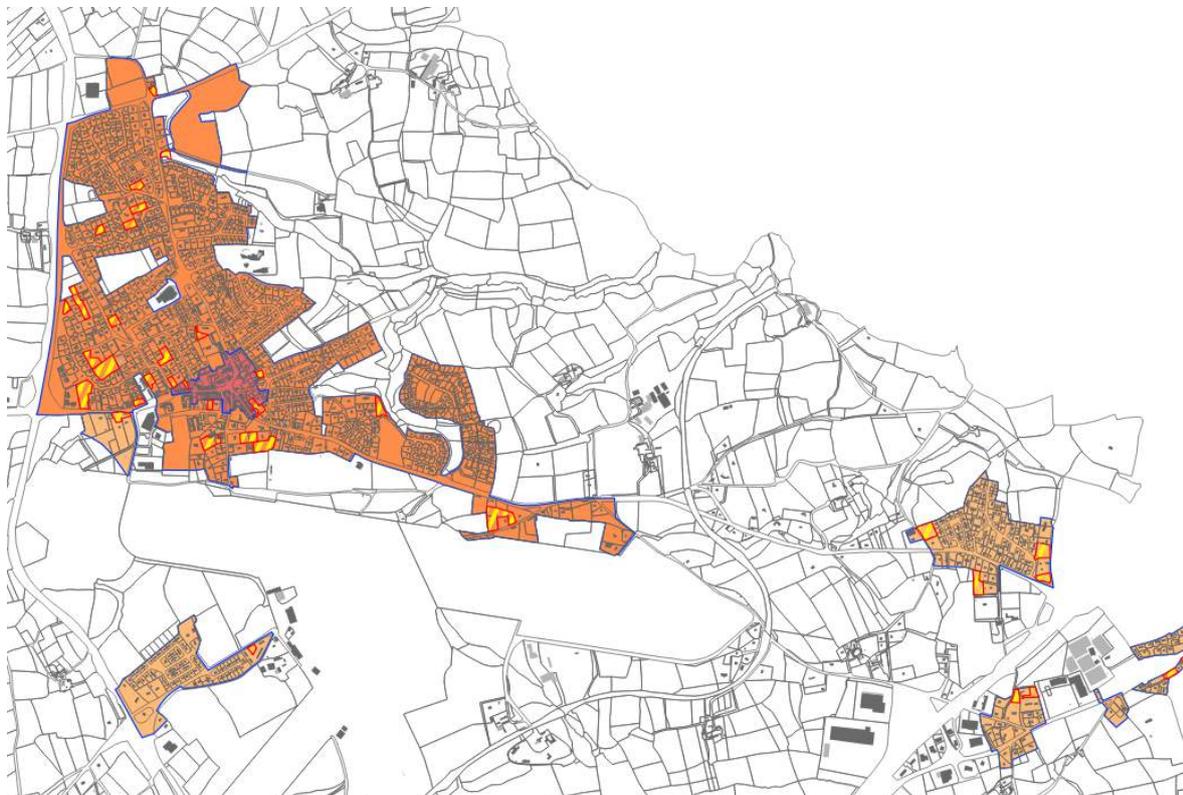
6.1. LA CONSOMMATION D'ESPACE PAR LES OPERATIONS DEDIEES AU LOGEMENT

La production de logements et la consommation d'espace pour la dizaine d'années à venir se déclinera selon la configuration suivante :

- Au fil de l'eau pour les parcelles libres identifiées dans les espaces urbanisés et dans le cadre de la création de logement sur les bâtiments dont la possibilité du changement de destination est prévue par le PLU :
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble au futur engagé correspondant aux espaces d'urbanisation disposant de permis d'aménager récemment délivrés :
- A court et moyen sur les zones 1AUh définis dans le cadre du PLU et pour lesquelles des Orientations d'aménagement et de programmation ont été établies.
- A moyen et long terme dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUh du PLU révisé.

6.2. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AU FIL DE L'EAU

Une recherche des parcelles libres au sein des espaces urbanisés a été menée dans le cadre des travaux de préparation du PLU. Le stock de ces parcelles est estimé à 6.5 hectares. Ils sont de manière très majoritaire dans l'espace urbanisé du centre.



Ces parcelles correspondent pour certaines d'entre elles à des parties d'unités foncières sur lesquelles existent déjà des constructions. Leur mise sur le marché pour accueillir des constructions nouvelles ne peut donc pas être considérée comme systématique. Une valorisation de ce potentiel à hauteur de 50% est réaliste à l'échelle de la dizaine d'années de projection du PLU.

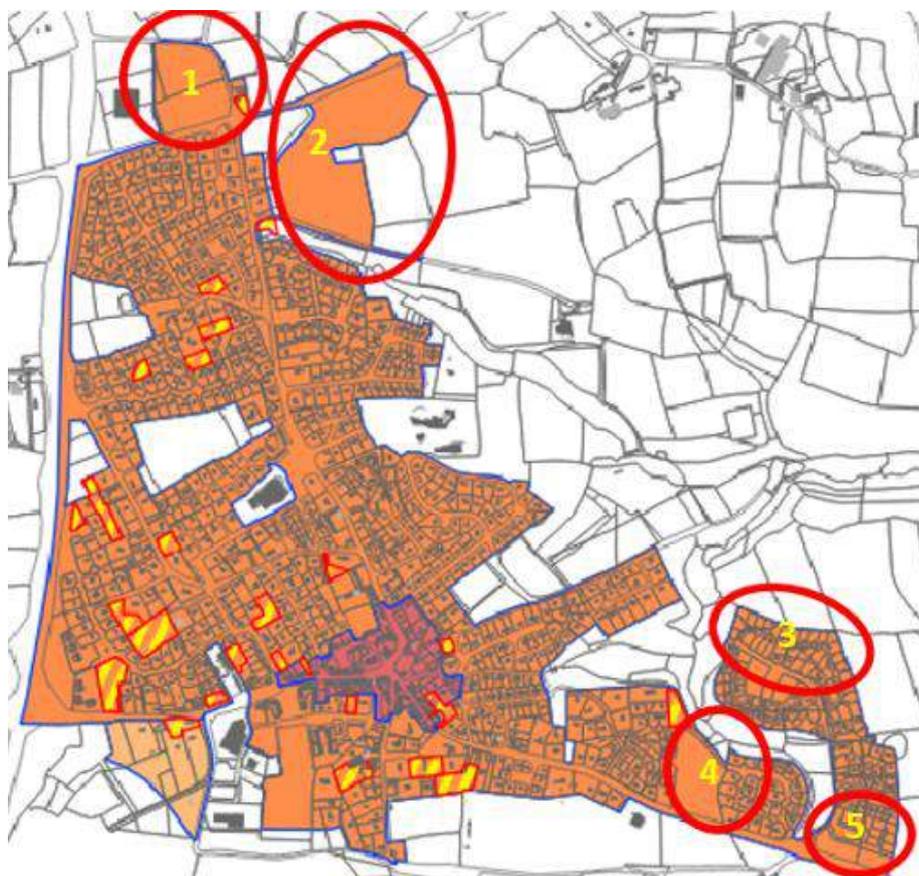
Ces parcelles correspondent également un type de produit foncier de surface supérieure aux surfaces aujourd'hui proposées dans les opérations d'ensemble. La création d'une douzaine de logements à l'hectare sur ce type de production permet d'envisager des parcelles de 650/700m² de surface moyenne.

		surface	Dté	N logements potentiels	% de réalisation sur PLU	N logements sur PLU
parcelles libres et division	centre et villages	6,4	12	77	50%	38

Dans ce type de production de logements « au fil de l'eau », il convient également d'intégrer les possibilités de solliciter l'avis de la CDPENAF dans le cadre du changement de destination des bâtiments à destination agricole. Le PLU cible 80 bâtiments pouvant faire l'objet de ce parcours réglementaire. La plupart de ces bâtiments ont été identifiés dans le cadre de la modification n°2 du PLU approuvée en octobre 2017. Le changement de destination n'est possible qu'après un avis conforme de la CDPENAF. Il est estimé que 25% de ce potentiel soit mis en œuvre dans le cadre du présent PLU soit 20 nouveaux logements.

6.3. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AU FUTUR ENGAGE

Il s'agit ici des espaces d'urbanisation disposant de permis d'aménager délivrés récemment. 5 secteurs sont concernés. Tous sont situés en continuité du centre-ville.



La surface cumulée de ces secteurs de futur engagé de 12 hectares.

Le secteur 1 : Les travaux d'aménagement du quartier de Kreisker débutent à l'été 2019. Ce nouveau quartier sera composé de 24 lots libres d'une surface de 431 à 625 m², et de 12 maisons individuelles locatives. Ce projet est porté par l'OPAC de Quimper-Cornouaille



Le secteur 2 : Le projet des coteaux de Kerscao a pour vocation la construction d'un quartier d'habitat individuel composé de 53 lots libres et de 5 macro lots. Les lots libres seront de tailles variables entre 365m² et 831m². Les cinq macro lots créés représentent une programmation prévue de 48 logements composés de PSLA et locatifs sociaux. Les logements locatifs représentent environ 60% de la totalité des logements créés sur les macro lots. Ce projet est porté par l'OPAC de Quimper-Cornouaille. Le PA a été délivré au printemps 2019.



Le secteur 3 : Cette partie du programme du Domaine de Kergreiz, démarré en 2009, dispose à ce jour d'un potentiel de logements complémentaire estimé à une vingtaine d'unité.



Le secteur 4 : Ce projet, dit du Vieux Moulin, est en cours de réalisation. Il porte sur la création d'une 30aine de logements. Il vient s'intercaler entre 2 opérations récentes d'habitat pavillonnaire.



Le secteur 5 : il s'agit ici d'une opération de lotissement nommée Axofi avec Finistère Habitat pour aménageur. Le programme porte sur la réalisation d'un 30aine de logements.



Avec les logements réalisables sur ces 5 secteurs, la commune apporte une réponse à la demande en terrain à bâtir pour les années à venir. Dans la programmation du PLU, il est prévu que 100% des 215 logements potentiels sur ces secteurs soient réalisés.

		surface	N logements potentiels	% de réalisation sur PLU	N logements sur PLU
futur engagé	quartier de Kreisker	2	36	100%	36
	coteaux de Kerscao	5,3	101	100%	101
	secteur 3	2	20	100%	20
	Vieux Moulin	1,4	28	100%	28
	Domaine de Kergreiz	1,3	30	100%	30

6.4. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LES ZONES 1AUH

Sur ces 5 secteurs des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies.

Secteur de Hent Ar Porzh : 1,56 ha (0,95 ha hors marge de recul par rapport au cours d'eau), Une densité minimale de 17 logements/ha (soit un minimum de 16 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche). Un taux de mixité sociale devra être respecté par le biais de la réalisation de logements aidés, représentant 20 % du total des nouveaux logements (soit 3 logements minimum).



Secteur de Kervinouel : 1,95 ha, Une densité minimale de 17 logements/ha (soit un minimum de 33 logements) – (nombre arrondi à l'entier le plus proche). Un taux de mixité sociale devra être respecté par le biais de la réalisation de logements aidés, représentant 20 % du total des nouveaux logements (soit 7 logements minimum).



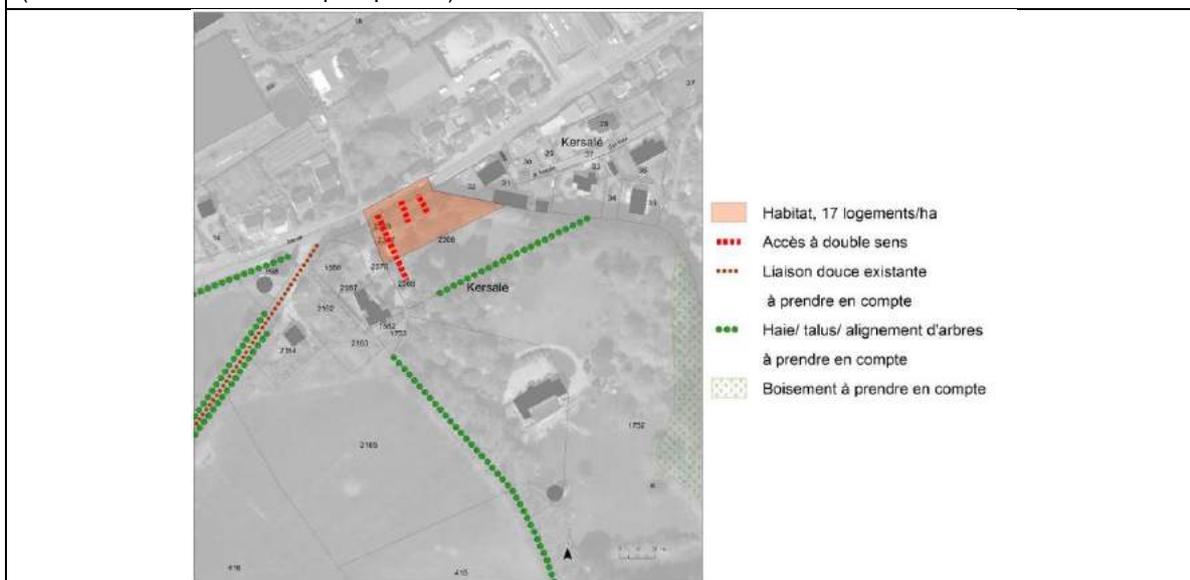
Secteur de Ti Pin Ouest : 0.8 ha, Une densité minimale de 17 logements/ha (soit un minimum de 13 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche). Un taux de mixité sociale devra être respecté par le biais de la réalisation de logements aidés, représentant 20 % du total des nouveaux logements (soit 3 logements minimum).



Secteur de Ti Pin Est, 1,5 ha, Une densité minimale de 17 logements/ha (soit un minimum de 26 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche). Un taux de mixité sociale devra être respecté par le biais de la réalisation de logements aidés, représentant 20 % du total des nouveaux logements (soit 5 logements minimum).



Secteur de Kersalé : 0,15 ha, Une densité minimale de 17 logements/ha (soit un minimum de 3 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche).

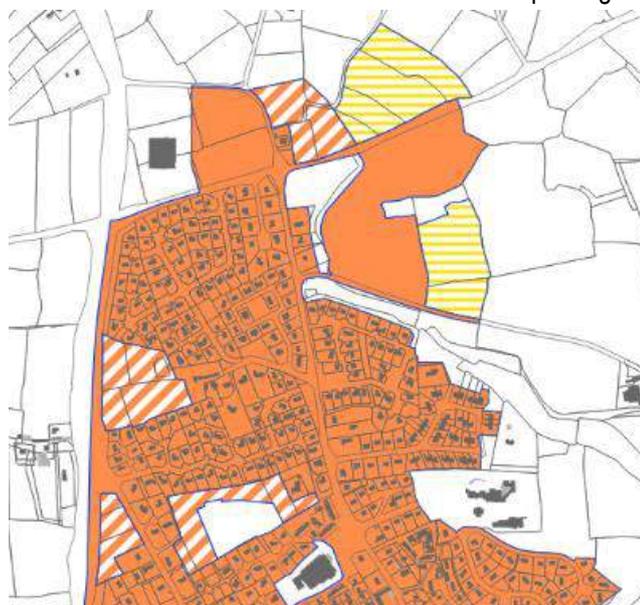


Avec les logements réalisables sur ces 5 secteurs, la commune apportera une réponse à la demande en terrain à bâtir à moyen terme. Dans la programmation du PLU, il est prévu que 100% des 91 logements potentiels sur ces secteurs soient réalisés.

		surface	N logements potentiels	% de réalisation sur PLU	N logements sur PLU
zones 1AUh	Hent Ar Porzh	1,5	16	100%	16
	Kervinouel	1,95	33	100%	33
	Ti Pin Ouest	0,79	13	100%	13
	Ti Pin Est	1,5	26	100%	26
	kersalé	0,15	3	100%	3

6.5. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS LES ZONES 2AUH

Ces zones d'urbanisation future ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après mise en œuvre des procédures réglementaires dédiées. Elles couvrent 5.1 hectares au Nord du centre dans le prolongement des côteaux de Kerscao.



Leur potentiel d'accueil de nouveaux logements, après application d'une densité de 17 logements par hectare est estimé à 87 logements. Sur la dizaine d'années de projection du PLU, un taux de réalisation est réaliste. Ce taux intègre les difficultés de maîtrise foncière notamment, la nécessité de proposer des solutions alternatives ou des indemnités aux agriculteurs exploitants ces parcelles, les temps d'élaboration des études et documents réglementaires.

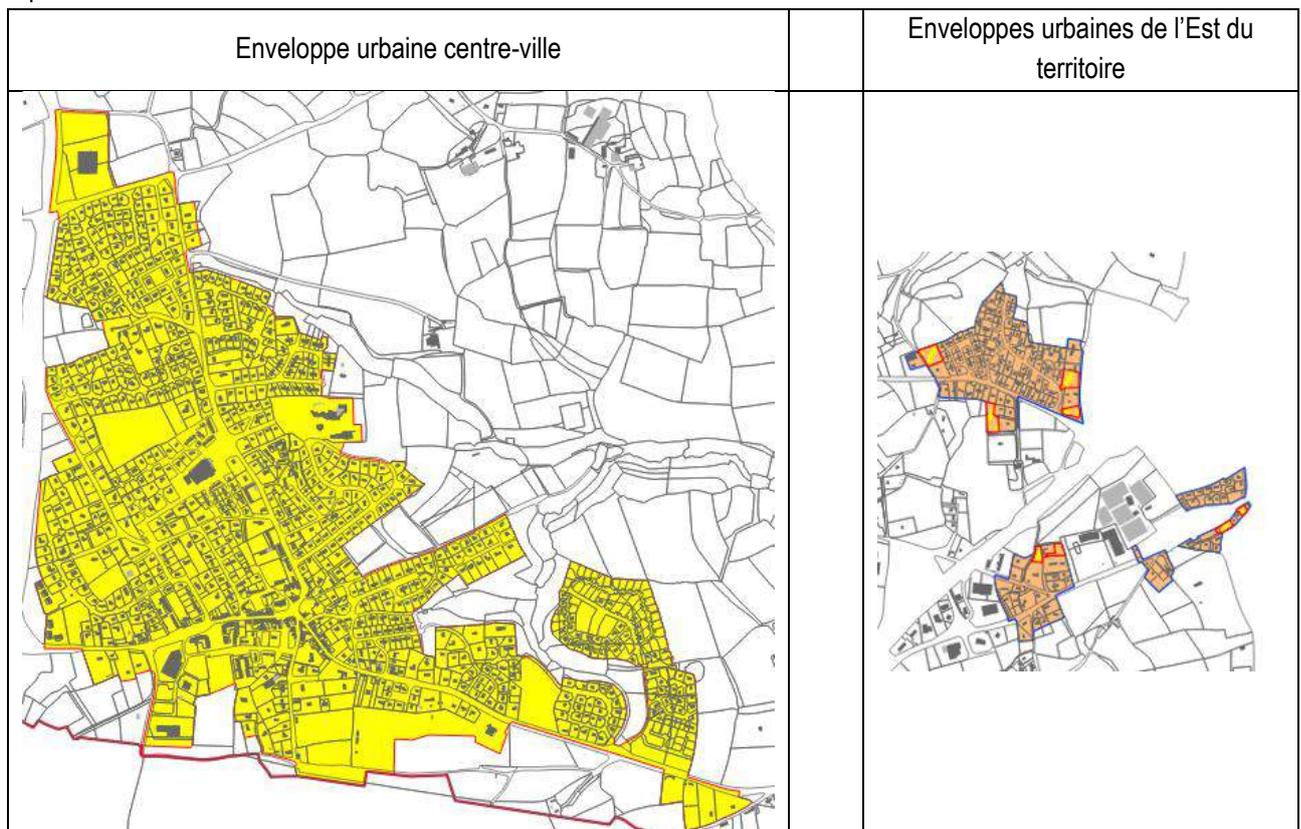
	surface	N logements potentiels	% de réalisation sur PLU	N logements sur PLU
2AUh nord est	2,1	36	50%	18
2AUh nord	3	51	50%	26

7. RECAPITULATIF : DEMOGRAPHIE, LOGEMENTS ET CONSOMMATION D'ESPACE

A l'étape de la traduction spatiale et réglementaire des orientations de projet, les choix opérés ont mené à la répartition suivante du projet, dans le respect des intentions et des équilibres généraux du PADD :

Objectifs du PADD	
Environ 370 nouveaux logements	
20% des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine	80% des nouveaux logements en extension
Soit 74 logements	Soit 296 logements
	↓
	Une enveloppe foncière d'environ 20 ha pour l'habitat et les équipements publics
	↓
	Réduction d'environ 30% de la consommation constatée des 10 dernières années

Pour donner une approche de la consommation d'espace à dominante habitat à l'issue de l'approbation du PLU, il est établi de se baser sur l'enveloppe urbaine à cette date. La définition de l'enveloppe urbaine est basée sur la présence des équipements nécessaires aux constructions (voirie et réseaux divers notamment), sur la présence effective de construction respectant une certaine continuité pour déterminer un espace urbanisé. A l'échelle du centre-ville, le périmètre urbanisé représente 120 hectares :



Au sein de cette enveloppe à laquelle peuvent être intégrés les enveloppes urbaines de l'Est du territoire avec les quelques possibilités de construction qui y existent, les espaces libres permettant d'accueillir des opérations à dominante logement représentent :

- Les parcelles libres soit 6.4 ha et les possibilités de changement de destination (80)
- Le futur engagé des secteurs du Domaine de Kergreiz, du Vieux Moulin et Axofi, soit 4.7 ha
- La zone 1AUh de Ti Pin Est, soit 1.5 ha
- La zone 1AUh de Kersalé , soit 0.15 ha

Ces espaces au sein du périmètre urbanisé permettent de produire, en donnée brute, environ 280 logements. En intégrant un coefficient de dureté foncière de 50% sur les parcelles libres et en y ajoutant les 20 logements issus des possibilités de demande de changement de destination, la valeur nette serait de 160 logements sur la durée de vie plausible du PLU. Ce sont 45% des logements à produire rendus possibles par le PLU qui se réaliseront dans l'enveloppe urbaine (144/370 PADD).

Les extensions d'urbanisation à dominante habitat viennent compléter ces différentes possibilités. Il s'agit :

- Du quartier du Kreisker, soit 2ha
- Des coteaux de Kerscao, soit 5.3 ha
- Des zones 1AUh de Hent ar Porzh, de Kervinouel, de Ti Pin Ouest, soit $1.5+1.95+0.8 = 4.2$ ha
- Des zones 2AUh, soit 5.1 ha

La consommation d'espace correspondant à ces secteurs est égale à 16.6 ha. Ces espaces en extension du périmètre permettent de produire, en donnée brute, 286 logements. En intégrant un coefficient de dureté foncière pour les zones 2AUh à hauteur de 50%, la valeur nette serait de 243 logements sur la durée de vie plausible du PLU.

		surface	N logements potentiels	% de réalisation sur PLU	N logements sur PLU
parcelles libres et division	centre et villages	6,4	77	50%	38,4
changement de destination			80	25%	20
	Domaine de Kergreiz	2	20	100%	20
	Vieux Moulin	1,4	28	100%	28
	Axofi	1,3	30	100%	30
	Ti Pin Est	1,5	26	100%	26
	kersalé	0,15	3	100%	3
		12,75	179		140

La consommation d'espace liée au développement économique

Le zonage à vocation économique dans le PLU approuvé		<p>Les extensions correspondent au pôle commercial au carrefour des RD40 et RD56, à la création d'une ZAU à vocation économique dans le triangle délimité par la voie ferrée au nord, la RD56 à l'Est et la RD765 au Sud. L'ouverture à l'urbanisation de cet espace est conditionnée par la mise en œuvre d'un projet d'échelle d'agglomération, l'extension au sud du site d'activités Le Pape (extension portant sur une chronologie à deux temps et combinant 1 et 2AU). Les réductions sont la suppression de la destination économique de la voie ferrée, la réduction des possibilités d'extension sur le site de Bel Air, au Nord et au Sud de la RD765. Le PLU opposable définit 263ha de zones économiques. Le PLU révisé en délimite 298ha.</p>
Le zonage à vocation économique dans le PLU en révision		<p>Les extensions correspondent au pôle commercial au carrefour des RD40 et RD56, à la création d'une ZAU à vocation économique dans le triangle délimité par la voie ferrée au nord, la RD56 à l'Est et la RD765 au Sud. L'ouverture à l'urbanisation de cet espace est conditionnée par la mise en œuvre d'un projet d'échelle d'agglomération, l'extension au sud du site d'activités Le Pape (extension portant sur une chronologie à deux temps et combinant 1 et 2AU). Les réductions sont la suppression de la destination économique de la voie ferrée, la réduction des possibilités d'extension sur le site de Bel Air, au Nord et au Sud de la RD765. Le PLU opposable définit 263ha de zones économiques. Le PLU révisé en délimite 298ha.</p>

Le renforcement du développement économique sur l'ouest de l'agglomération est une volonté clairement affichée par Quimper Bretagne Occidentale.

Les surfaces dédiées au développement économique constituent un potentiel à mettre en lien avec l'importance de l'enveloppe foncière commercialisée en 2017 et 2018 (source QBO). En effet les réserves foncières actuelles de l'ensemble des parcs d'activités de QBO représentent 63 ha alors que la consommation foncière des années 2017 et 2018 a été de 55 hectares vendus pour 44 projets.

Plus particulièrement, au niveau des zones d'activités de Ti Lipig et Bel Air, situées à Pluguffan, au cours des années 2018 et 2019, plus de 120 000 m² soit plus de 12 ha, ont été construits ou sont en cours de commercialisation. Cette superficie représente plus de 60 % des réserves foncières à vocation d'activités délimitée par le PLU. La zone classée 2AUi bénéficie d'une localisation très favorable autour de l'échangeur de Ti Lipig, d'un accès direct par la voie express Quimper-Pont l'Abbé, et forme ainsi un ensemble cohérent avec les zones d'activités préexistantes.

Ce périmètre pourra être revu, en fonction des besoins réellement exprimés, au moment de la procédure de modification du PLU permettant l'ouverture à l'urbanisation de cette zone (1AUi).

En complément, Quimper Bretagne Occidentale a fait l'acquisition récente d'une partie d'une ancienne emprise militaire située le long de la route d'Audierne et occupée notamment par d'anciens logements militaires. La zone a donc été classée en Ui au lieu de Uim, celle-ci ayant perdu sa vocation militaire et faisant l'objet d'un projet d'implantation d'activité nouvelle de gestion communautaire.

8. TABLEAU DES SURFACES

LIBELLE	Surface en ha
1AUh	5,95
1AUi	7,52
1AUis	3,8
2AUh	5,01
2AUi	18,78
2AUis	1,42
A	1855,46
Ai	0,35
N	784,63
Nc	31,92
Ni	0,81
NL	22,97
NLp	7,29
Np	37,89
Nt1	1,07
Nt2	0,88
UHa	4,52
UHb	116,62
UHc	33,89
Ui	97,45
Uia	141,81
Uim	18,85
Uis	8,71
UL	13,63
ULa	0,32

PARTIE 3 : LE PROJET DE PLU ET LE CONTEXTE SUPRA COMMUNAL

1. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

PRESCRIPTIONS DU SCOT	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
1 - LES ORIENTATIONS GENERALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE ET DE RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISES	
L'organisation urbaine du territoire	
Le projet de PLU prévoit pour les 10/12 prochaines années une consommation d'espace nouvelle de l'ordre de 11 ha (zones 1AUh et 2AUh). Au sein des espaces urbanisés, les parcelles libres ou « bâties divisibles » sont estimées 6.4 ha. La consommation 'espace sur la période 2008/2017 a été de 20 hectares.	
Les principes du développement urbain	
Le projet de PLU prévoit d'accueillir les nouveaux habitants en priorité au niveau du centre et de sa périphérie. Les opérations d'habitat intègrent les objectifs de densité, de production de logements sociaux établis dans les documents supra communaux. La dynamique économique est préservée	
Un développement économique structuré	
Les extensions correspondent au pôle commercial conforté au carrefour des RD40 et RD56, la création d'une 2AU à vocation économique dans le triangle délimité par la voie ferrée au nord, la RD56 à l'Est et la RD785 au Sud. L'ouverture à l'urbanisation de cet espace est conditionnée par la mise en œuvre d'un projet d'échelle d'agglomération, l'extension au sud du site d'activités Le Pape (extension portant sur une chronologie à deux temps et combinant 1 et 2AU). Les réductions sont la suppression de la destination économique de la voie ferrée, la réduction des possibilités d'extension sur le site de Bel Air, au Nord et au Su de la RD765. Le PLU opposable définit 283 ha de zones économiques. Le PLU révisé en délimite 298ha.	
2 - LES ESPACES ET SITES NATURELS ET URBAINS A PROTEGER	
Une ressource en eau protégée	
L'ensemble des zones humides et des cours d'eau inventoriés bénéficie d'une Trame spécifique au règlement graphique et d'une protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Des distances minimales à respecter pour les constructions proches des cours d'eau sont également fixées.	
La prise en compte de la biodiversité	
Le PLU prévoit la protection de 250km de haie et talus, 259ha de zones humides, 187ha de boisement. Le PLU délimite 785ha et 38ha en zone N et Np (NP en raison de la présence de périmètre de protection de captage d'eau)	
Les sites urbains remarquables	
Le PLU prévoit un zonage spécifique sur le centre ancien de la commune. Un travail d'inventaire du bâti rural de qualité a été également été intégré. De cet inventaire a été déclinée, la possibilité de solliciter un changement de destination du bâti visant notamment à en faciliter la valorisation.	

3- LES GRANDS EQUILIBRES ENTRE LES ESPACES URBAINS ET A URBANISER ET LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES OU FORESTIERS
Réduire la consommation foncière
Sur la durée de vie du PLU (10aine d'années), il est prévu 16.6hectares de consommation foncière pour l'habitat. Cette valeur est compatible avec les 2 hectares annuels moyen établis par le PLH.
Restructuration de l'espace urbanisé et principe du développement urbain
Toutes les extensions urbaines prévues dans le PLU sont en continuité centre à l'exception d'une petite 1AUh au sud-est du territoire communal à proximité de la limite communale avec Quimper. Par ailleurs, le renouvellement urbain est favorisé ; Valorisation du parc de logements existants, reconversion de bâtiments pouvant accueillir des nouveaux logements. De plus, une analyse du potentiel de densification au sein des zones urbaines a été réalisée lors de la mise en place du PLU. il est estimé que 50% de ce potentiel Uh sera mobilisable dans le PLU (= sur une dizaine d'années), soit une production d'une 40aine de logements (correspondant à 10% de la production de logements visée par le PLU).
Renforcer la densité des projets
La densité de logement par hectare est ventilée selon les opérations. En intégrant les opérations en cours où les moyennes sont de 20 logements/ ha et les densités minimales de 17 logements par hectares pour les futures opérations, le PLU se place au-dessus du minimum établi dans le SCoT.
Principes pour assurer la protection de l'espace agricole
Le projet de PLU prévoit, en complément du centre, quelques possibilités de construction dans les « parcelles non bâties » des villages de kerangwenn, Bel Air, Treger Greiz, Kerbenhir(en limite avec Plomelin). Le projet de PLU prévoit la définition de vastes entités agricoles classées en A (plus de 1850ha en zone A, à titre d'info SAU 2010= 1810 hectares), avec un règlement écrit dédiés au maintien et au développement des activités agricoles.
4 - LES OBJECTIFS RELATIFS A L'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT, A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET A L'AMELIORATION DE L'HABITAT EXISTANT
Diversifier l'offre de logements neufs et les formes urbaines
Le PLU offre la possibilité de constructions de logements diversifiés en termes de typologie mais aussi de statut d'occupation en encourageant des alternatives à la maison individuelle en lot libre (cf les extraits de PA intégrés au présent rapport de présentation) et en imposant des densités minimales (cf. OAP).
Développer la mixité sociale et intergénérationnelle
Le projet de PLU définit une servitude de mixité sociale sur plusieurs secteurs d'urbanisation de l'agglomération du bourg, en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. Le PLU respecte les objectifs du SCoT repris dans le PLH, qui sont de 114 logements locatifs publics sur la durée du PLH (2019-2024).
Répondre aux besoins des populations spécifiques
Le PLU respecte à ce titre les dispositions établies par le PLH et notamment en matière de production de logements locatifs sociaux et en matière d'accueil des gens du voyage.

5- LES OBJECTIFS RELATIFS AUX CONDITIONS PERMETTANT DE FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION PRIORITAIRE DANS LES SECTEURS DESSERVIS PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN
Urbaniser autour des dessertes en transports collectifs
La commune prévoit la densification et les extensions urbaines autour du centre-ville et des équipements communaux, afin de limiter les déplacements. Le développement des aires de covoiturage est un objectif défini dans le PLU.
Stationnement
Le règlement écrit fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement, selon la destination des constructions (habitat, équipements, activités, ...).
6- LES OBJECTIFS RELATIFS A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL, AUX LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DES COMMERCES ET AUTRES ACTIVITES ECONOMIQUES
Organisation du développement économique (hors activité commerciale)
Le développement économique est un volet important du PLU. Les zones économiques sont nombreuses sur la commune et c'est un véritable atout. Elles peuvent être de portage agglomération (Aéroport, Ty Lipig, Bel Air), de portage communale (pôle commercial de Kergebed notamment, des sites économiques privés (cuisine centrale hospitalière, Le Pape, Cozigou,..), à caractère militaire (Uim). La réflexion menée dans le cadre du PLU vise la facilitation du développement économique autour de ces types diversifiés de l'économie.
Maîtriser le développement commercial et favoriser le commerce de centre-ville
Le règlement du PLU définit un périmètre de diversité commerciale. En dehors de ce périmètre, les commerces dits de détail sont interdits. Le règlement du secteur Uis, à vocation de commerce et d'activités de services, correspondant au périmètre de la ZACOM d'hyper proximité de Penker, précise, conformément au SCOT, que les commerces de moins de 400m ² de surface de vente sont interdits. En complément, le règlement du pôle commercial Uis de Kergebed prévoit que seuls les commerces ayant une surface de plancher comprise entre 400 m ² et 1000 m ² pourront s'implanter.
Le développement touristique du territoire
Le PLU prévoit la création d'un site d'accueil agro touristique autour d'une démarche éco responsable, site de keraou, tant d'un point de vue économique qu'environnemental. La commune a une politique volontariste en matière de développement des activités de « tourisme-nature », compatible avec un tourisme « durable », grâce notamment au développement de son maillage de réseau de chemins et sentiers piétons / vélos. Cette dynamique sera renforcée par la réalisation de la voie verte départementale sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée.

7- LES OBJECTIFS RELATIFS A LA PROTECTION DES PAYSAGES ET A LA MISE EN VALEUR DES ENTREES DE VILLE
Continuité urbaine
L'ensemble des extensions de l'urbanisation programmé au PLU s'inscrit en continuité des agglomérations existantes.
Garantir la qualité paysagère et architecturale des entrées de ville et des contournements
Le projet de PLU prévoit un certain nombre de dispositions visant à garantir la qualité paysagère et architecturale des entrées de ville. Une réflexion au titre de l'entrée de ville a été menée au niveau du pôle commercial de Kergebéd délimité au carrefour des RD40 et RD56. Les éléments à respecter sont intégrés dans une OAP.
Prise en compte de la trame verte et bleue
L'inventaire des cours d'eau a été repris dans le règlement graphique du PLU, et le règlement écrit interdit « les constructions nouvelles (= les extensions de constructions existantes ne sont pas concernées) situées à faible distance d'un cours d'eau naturel permanent ».
Préserver les unités paysagères
Le règlement écrit comporte des dispositions permettant d'assurer la bonne insertion du bâti (cf. articles 11). Les éléments bocagers et de boisements sont inscrits dans le règlement graphique comme éléments à préserver, afin de conserver l'identité communale.
8 - LES OBJECTIFS RELATIFS A LA PRESERVATION DES RISQUES
Risques liés aux activités humaines
Le dossier de PLU comporte en annexe l'arrêté préfectoral portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestre.
Moyens pour améliorer la qualité de l'air et actions sur le climat
Les OAP du PLU contiennent des dispositions en ce sens ; les demandes d'urbanisme devront être compatibles avec ces dispositions. Les règles applicables dans les différents secteurs prévoient notamment l'implantation en mitoyenneté et à l'alignement des voies, de manière à permettre des meilleures orientations.
9 - LES OBJECTIFS RELATIFS AUX TRANSPORTS, DEPLACEMENTS ET RESEAUX NUMERIQUES
9.1 - Favoriser et développer la desserte en transports collectifs
La commune est desservie par la ligne 6 du réseau QUB. Plusieurs des opérations d'habitats programmées à court et moyen terme vont être réalisées à proximité de cette ligne qui relie la commune au centre de Quimper.
9.2 - Organiser l'intermodalité
La commune dispose d'une aire de covoiturage à proximité de l'échangeur de Ty Lipig et de la RD765 en limite de la commune de Plomelin
9.3 - Favoriser les déplacements doux
Le PLU a inscrit plusieurs emplacements réservés destinés aux déplacements doux. Les OAP définissent également des continuités douces avec les autres secteurs bâtis.
9.4 - Favoriser le déploiement du réseau numérique très haut débit
Le développement du réseau numérique THD est en cours de déploiement dans le cadre de programmes supra communaux. Le PLU ne prévoit pas de dispositions qui pourrait contraindre ce développement.

10 - LES GRANDS PROJETS D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES, EN PARTICULIER DE TRANSPORT, NECESSAIRES A LA MISE EN ŒUVRE DU SCHEMA

Le PLU a inscrit plusieurs emplacements réservés destinés aux déplacements doux. Les OAP comportent des dispositions en faveur des déplacements doux.

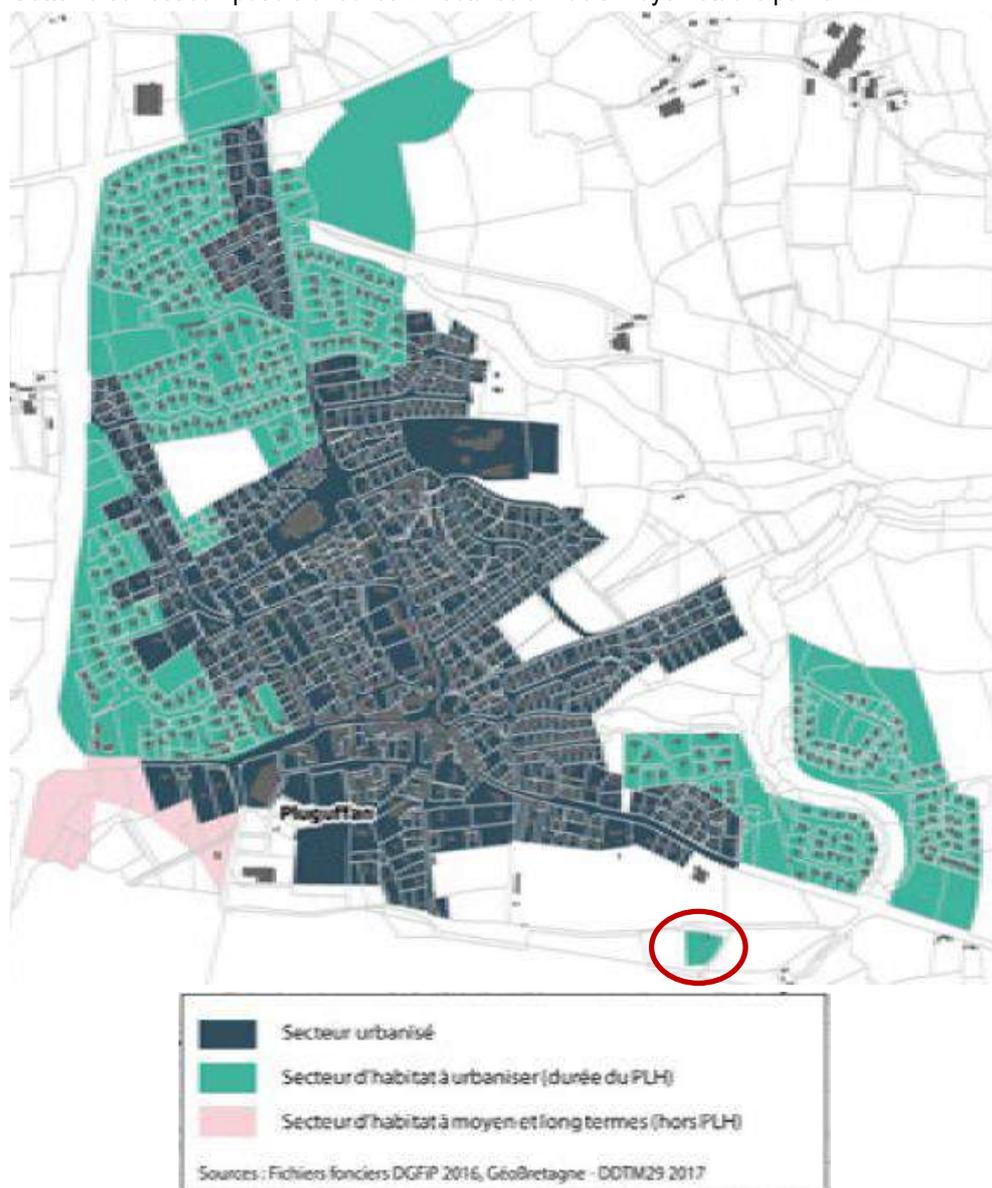
Le PLU a inscrit plusieurs emplacements réservés destinés aux déplacements doux et aux continuités des cheminements piétons. Les OAP définissent également des continuités douces avec les autres secteurs bâtis.

Le PLU réserve une zone 2AU à proximité de l'échangeur de Ty Lipig pour la réalisation d'un aménagement ou équipement structurant à l'échelle de l'agglomération.

Le PLU prévoit le renforcement du centre-ville à travers notamment les futures zones d'habitat et d'équipement.

2. COMPATIBILITE AVEC LE PLH

Parmi les actions du PLH 2019/2014 de Quimper Bretagne Occidentale qui peuvent être facilitées par le PLU se trouvent : **Répondre aux besoins en logements de la population/Décliner les besoins selon l'armature urbaine et les capacités foncières des communes** : le PLU prévoit la réalisation de 370 logements sur une période d'une dizaine d'années, compatibles avec la moyenne de 35 logements annuels prévue en objectif du PLH. Le PLU prévoit la réalisation de 144 logements en renouvellement urbain tel que défini par le SCoT soit 45% de la production de logements à l'échéance d'une dizaine mais dont la mise en œuvre sera plus rapide et vraisemblablement concordante avec les 6 années de projection du PLH. Sur la durée de vie du PLU (10aine d'années), il est prévu 16.6hectares de consommation foncière pour l'habitat. Cette valeur est compatible avec les 2 hectares annuels moyen établis par le PLH.



En lien avec les données cartographiques (ci-dessus) intégrées en annexe 1 au PLH, il convient de noter que la commune a réalisé une aire d'accueil des gens du voyage sur le terrain au sud du bourg. A l'Ouest du bourg, le secteur d'habitat à moyen et long termes n'a pas été retenu pour porter la politique du logement.

Les secteurs fonciers potentiels nécessaires aux besoins en logements et présents dans le secteur d'habitat à urbaniser sur la durée du PLH sont ceux sur lesquels la commune met en œuvre à travers plusieurs opérations d'ensemble et notamment :

		N logements potentiels	% de réalisation sur PLU	N logements sur PLU
parcelles libres et division	centre et villages	77	50%	38,4
futur engagé	quartier de Kreisker	36	100%	36
	coteaux de Kerscao	101	100%	101
	Domaine de Kergreiz	20	100%	20
	Vieux Moulin	28	100%	28
	Axofi	30	100%	30
zones 1AUh	Hent Ar Porzh	16	100%	16
	Kervinouel	33	100%	33
	Ti Pin Ouest	13	100%	13

Développer et répartir l'offre locative publique selon les types de financement : Avec les opérations des Coteaux de Kerscao et de Kreisker se sont 27 et 12 logements en locatif social qui vont être réalisés sur la commune. A cette quarantaine de logements viennent s'ajouter les minima de logements sociaux à prévoir dans les secteurs 1AUh portés par des OAP, à savoir 18 logements. sont d'ores et déjà programmés à court et moyen terme, 57 logements locatifs sociaux. Le PLH prévoit une moyenne de 11 logements locatifs annuels. Viendront également compléter cette offre locative, des logements dans les opérations du Vieux Moulin et Axofi (porté par Finistère Habitat). le PLU est donc compatible avec cette orientation du PLH.

Elaborer un référentiel foncier/garantir les objectifs de consommation foncière selon les densités définies par le SCoT : le PLU prévoit 16.6 hectares en extension d'urbanisation pour l'habitat avec une densité minimale de 17 logements par hectare telle que prévue par le SCoT. En matière de référentiel

ANNEXE LOI BARNIER RD56

1. SITE ET CONTEXTE

▪ REFERENCES JURIDIQUES

L'article 52 de la Loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier » codifié à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme est issu du rapport et de l'amendement du sénateur Ambroise Dupont qui voulait lutter contre la dégradation de la qualité urbaine aux entrées et périphéries de ville.

L'objectif de l'aménagement paysager et urbain au regard de cette loi est d'intégrer au mieux l'urbanisation et notamment les zones d'activités en secteur non urbanisé afin de promouvoir un urbanisme raisonné de qualité le long des voies routières les plus importantes.

L'objectif de l'amendement Dupont est d'inciter les collectivités publiques et en particulier les communes, à préciser leurs projets de développement et à éviter une extension non maîtrisée de l'urbanisation. Cette réflexion doit permettre de finaliser une réflexion urbaine qui trouvera sa traduction dans les documents d'urbanisme locaux (Plan Local d'Urbanisme).

Les dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme sont applicables à toutes les communes dont le territoire ou une partie longe une autoroute, une route express, une déviation ou une route classée à grande circulation et notamment aux espaces non urbanisés situés le long des voies.

Cet article stipule :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

L'article 111-8 du code de l'urbanisme prévoit que :

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages »

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L 111-6. Elle doit justifier, en fonction des spécificités locales, par une étude que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

▪ PERIMETRE DE PROJET

La commune de Pluguffan est traversée du Nord au Sud par la RD56 et longe le bourg par l'Ouest. Cette voie est classée « voie à grande circulation ». Par conséquent, les nouvelles constructions et installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe.

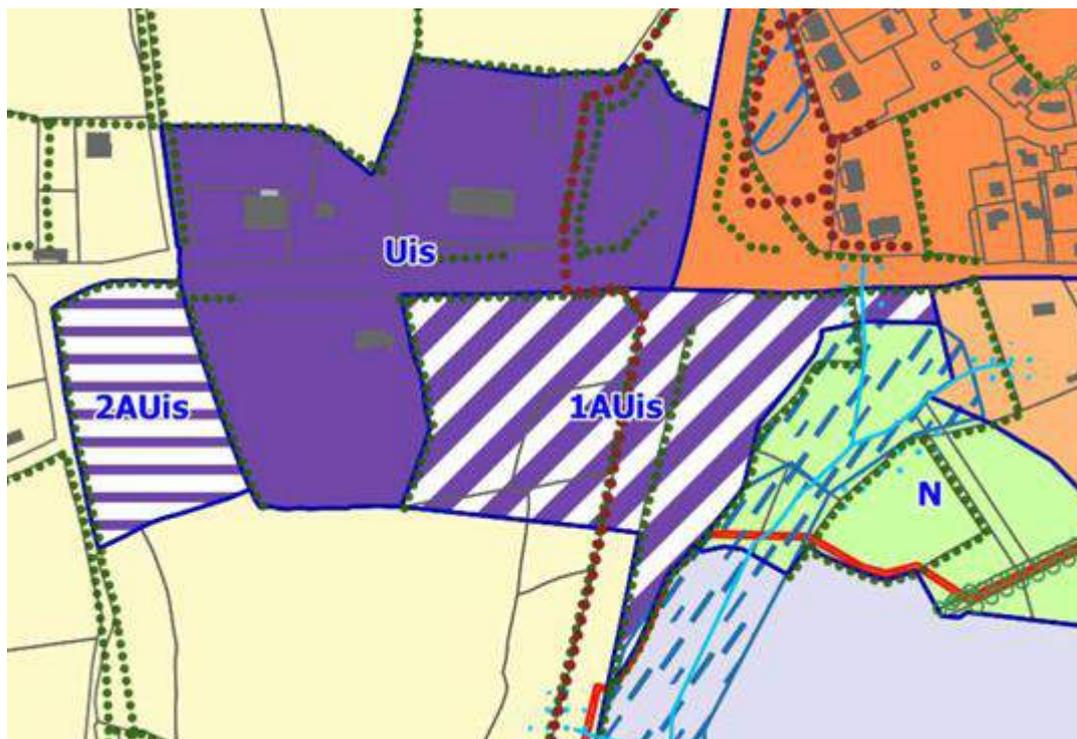
La présente réflexion concerne les terrains à vocation principale d'accueil d'activités soumis à une bande d'inconstructibilité de 75m le long de la RD 56 à hauteur du secteur de Kergebed. Elle a pour objet la réduction de ces marges de long de la RD 56.

La constructibilité et l'aménagement de ces espaces sont soumis à la mise en œuvre d'une réflexion globale portant sur cinq domaines distincts :

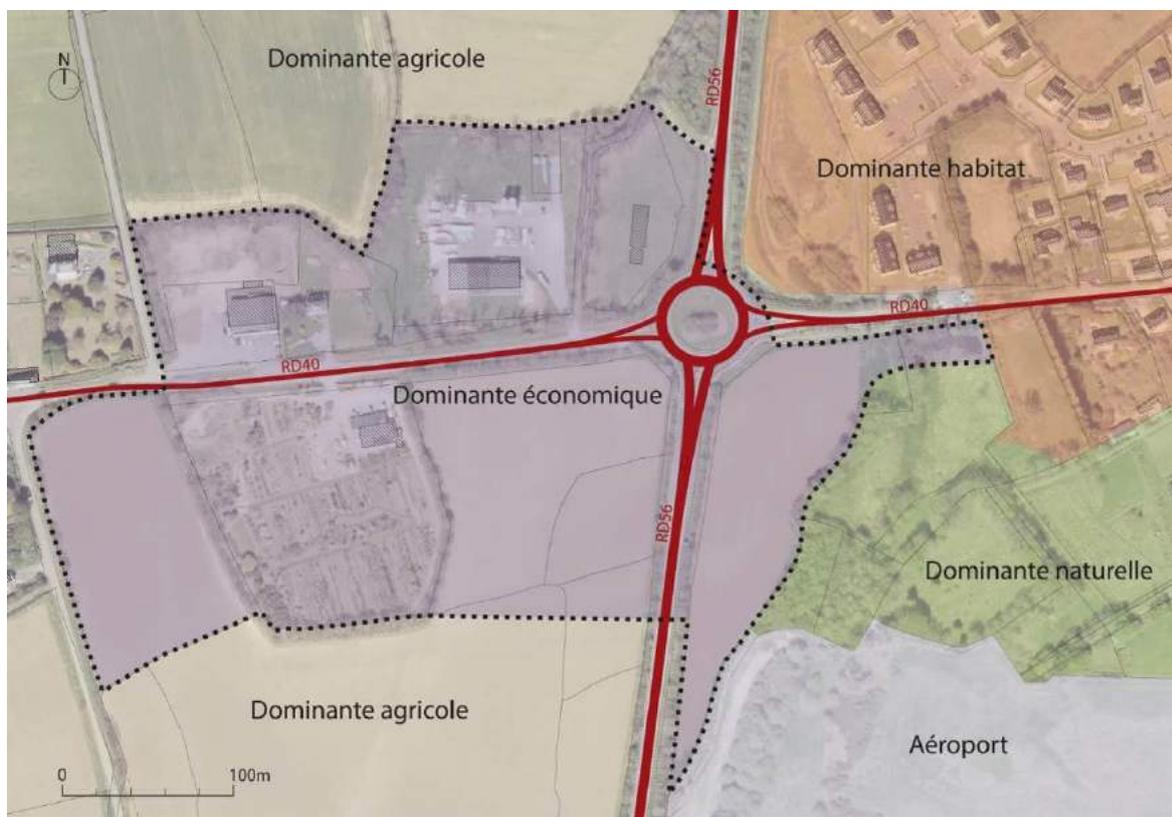
- Les nuisances (bruit, traitement des eaux pluviales, perception visuelle, pollutions éventuelles ...) ;
- La sécurité (gestion des flux de circulation, desserte interne, sécurité incendie, présence d'installation classée pour la protection de l'environnement, périmètre de protection ...) ;
- La qualité architecturale (état et typologie du bâti, caractéristiques architecturales du bâti présent et nature des matériaux, analyse du stationnement, des espaces publics, hauteur des constructions, volumétrie, colorimétrie ...);
- La qualité de l'urbanisme (foncier et parcellaire, occupation des sols dans les secteurs environnants, liaison du site avec le reste du tissu urbanisé...) ;
- La qualité des paysages (les paysages perçus depuis l'infrastructure, les paysages offerts par l'infrastructure, l'existence de point noir...).

A termes, les éléments de réflexion de cette étude seront inclus au Plan Local d'Urbanisme de la commune.



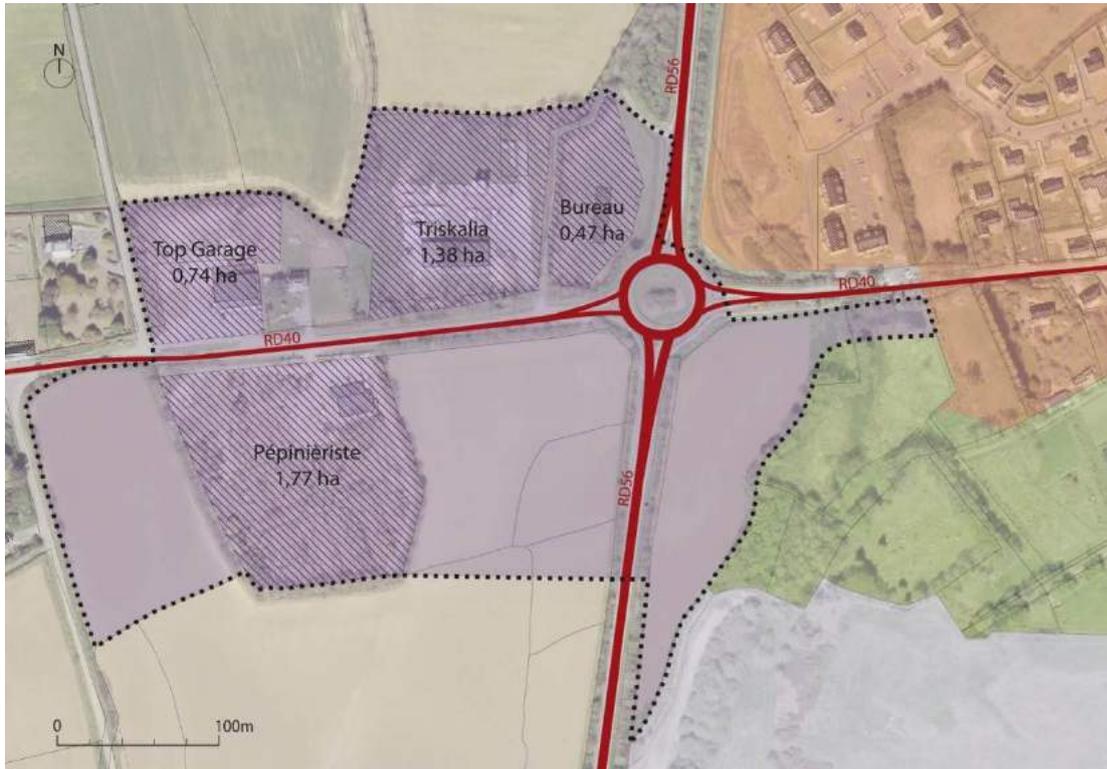


Le secteur est implanté en entrée de ville au croisement entre la RD56 et la RD40. Différents usages du sol se croisent sur le secteur ou à proximité : habitat, activités, agriculture, espace naturel et zone aéroportuaire.



■ USAGE ECONOMIQUE ACTUEL

Le secteur d'activités est composé de différentes activités économiques existantes installés le long de la RD40 : commerce, bureau, service.



Construction récente à usage de bureaux



Activité de stockage (céréales, semences, etc.)



Garage automobile



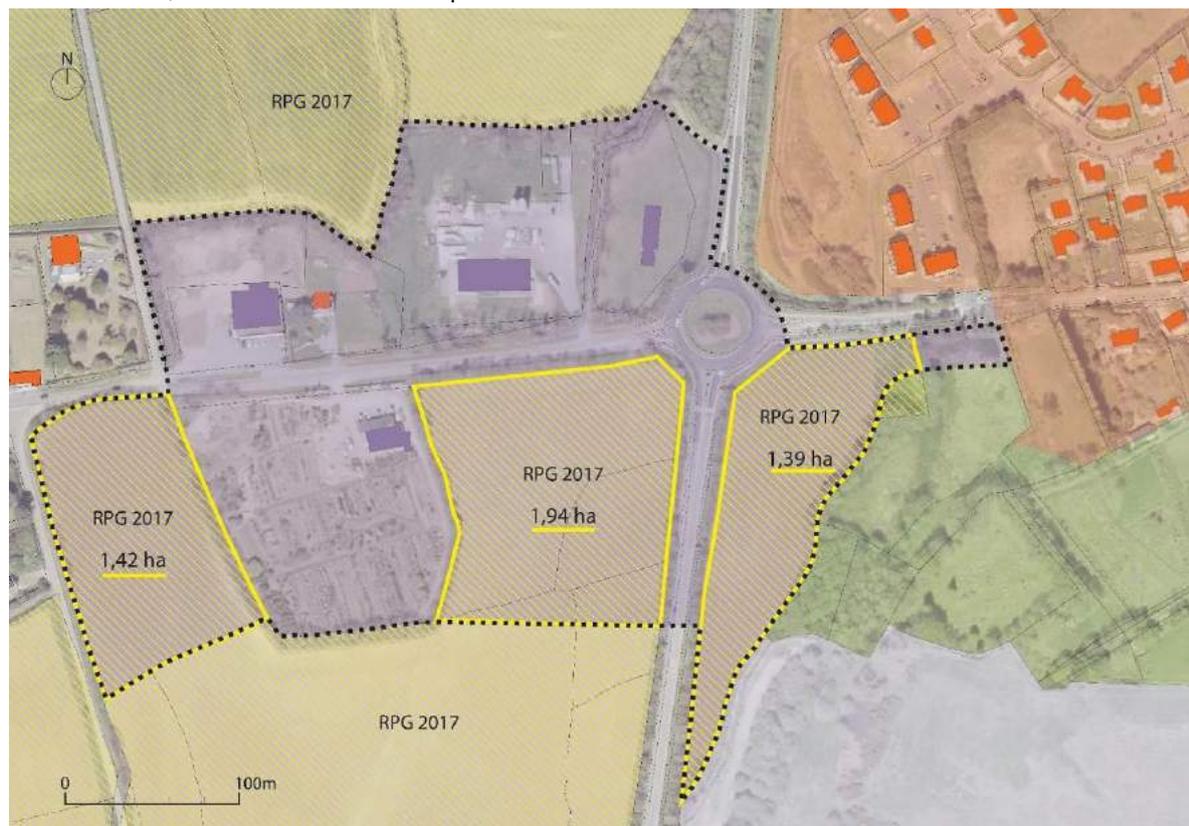
Bâtiment d'activités pépinière et paysagiste

Les constructions existantes à destination d'activités sont principalement en bardage métallique (horizontal et vertical) dans des couleurs hétérogènes (beige, blanc, gris, bronze). La hauteur des différents bâtis est homogène (env.7m à l'égout maximum).

▪ DONT USAGE AGRICOLE

Au sein du secteur de Kergebed, les parcelles libres sont utilisées par l'agriculture. Les extensions de l'urbanisation sur le secteur consomment 4,75 ha.

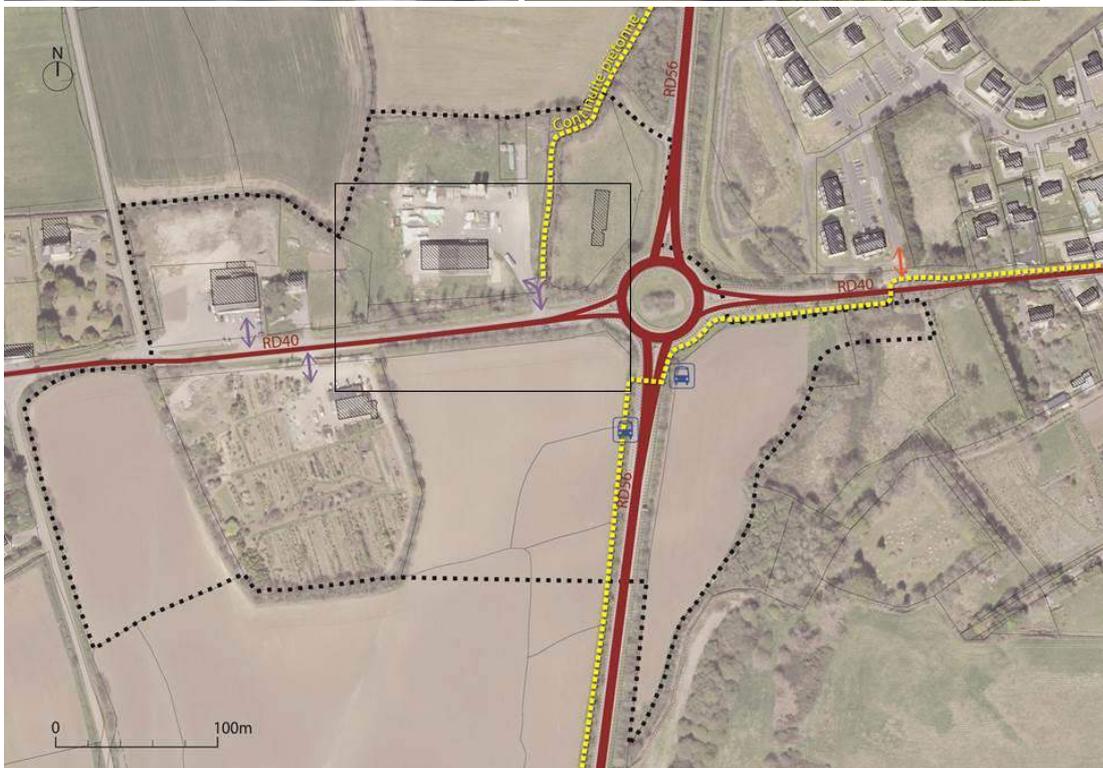
Une seule exploitation agricole d'une Surface Agricole Utile de 300 ha est concernée par ces extensions. Les extensions consomment 1,6% de la SAU de cette exploitation.



▪ DEPLACEMENT

Le secteur se situe à l'intersection de la RD56 et de la RD40.

Une continuité piétonne relie le secteur de Kergebed au bourg de Pluguffan à l'Est. Cette continuité relie le bourg à l'arrêt de bus présent sur la RD56 (3 arrêts pas jour). Un balisage d'un chemin de randonnée présente un parcours à l'Ouest de la RD56, séparée de la voirie. La traversée de la RD40 est peu sécurisée (pas de marquage au sol).



Un projet de modification des accès et sortie concernant deux activités en place au Nord de la RD40 est en cours. Cette modification améliorera la sécurité des usagers en différenciant les entrées véhicules des sorties. La sécurité des usagers du chemin de randonnée débouchant sur la RD40 en sera également améliorée.

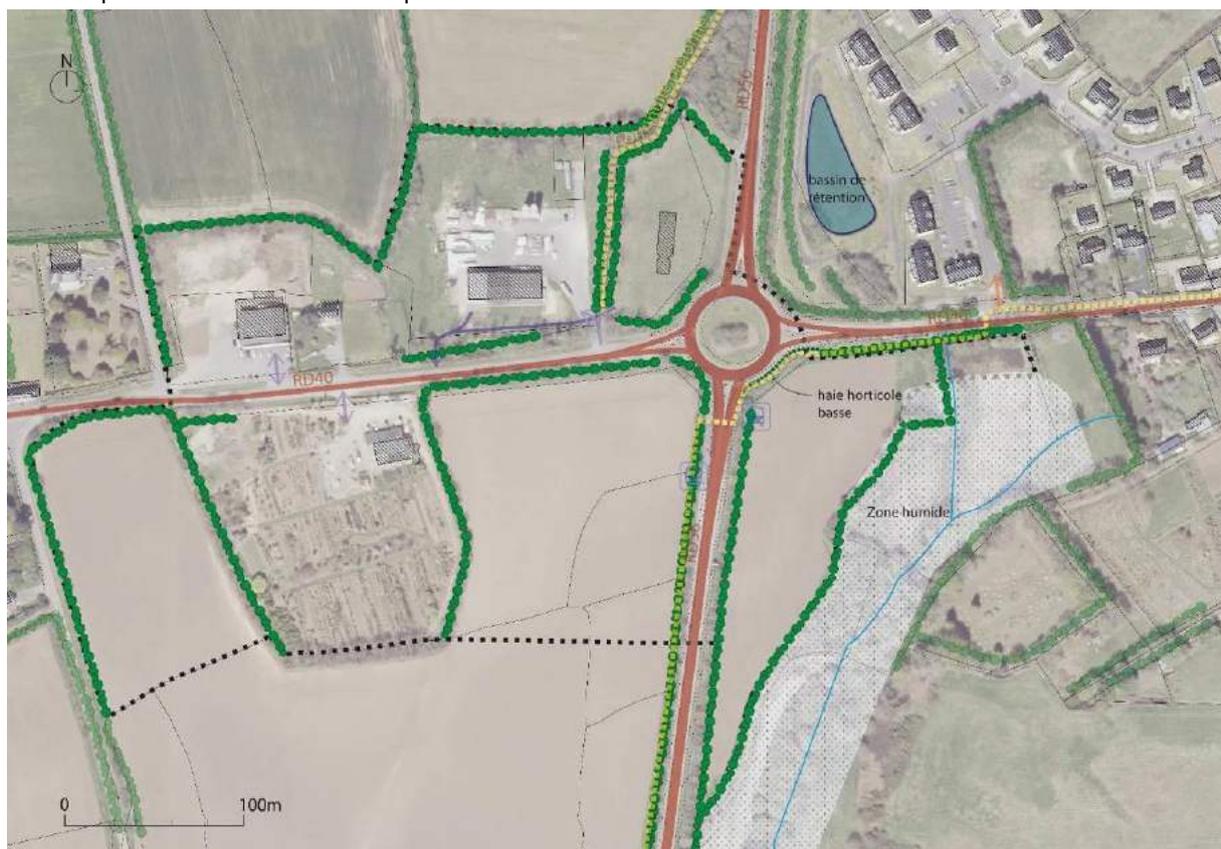


▪ PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Le site se caractérise par la présence d'un maillage bocager. Au sein du périmètre d'étude environ 2,3 km de haies sont recensés :

- Haies présentant un intérêt hydraulique : 352 m
- Haie présentant un intérêt pour la biodiversité : 1950 m

L'Est du périmètre d'étude est bordé par une zone humide.





▪ TOPOGRAPHIE

Le secteur d'étude est relativement plat. La parcelle à proximité de la zone humide au Sud-Est présente cependant un dénivelé entre la RD56 et la zone humide.



▪ PERSPECTIVES DEPUIS LES VOIES

Les haies de part et d'autre de la RD56 et de la RD40 guident le regard au loin et limitent les perspectives à celles des axes de voiries. En période hivernale, les haies bocagères composées de plusieurs strates (arborescente et arbustives) restent compactes et peu perméables. Elles limitent la covisibilité entre les voies et les parcelles adjacentes.

Les perspectives perçues depuis la RD56 dans le sens Nord → Sud

Perspectives depuis les voies

Les haies de part et d'autre de la RD56 et de la RD40 guident le regard au loin et limitent les perspectives à celles des axes de voiries. En période hivernale, les haies bocagères composées de plusieurs strates (arborescente et arbustives) restent compactes et peu perméables. Elles limitent la covisibilité entre les voies et les parcelles adjacentes.

Les perspectives perçues depuis la RD56 dans le sens Nord → Sud



1



2



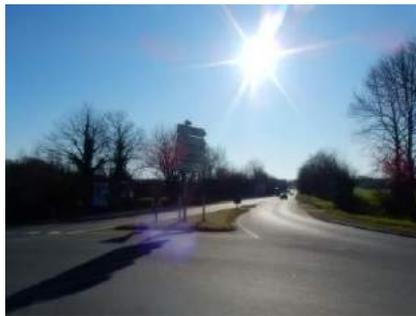
3



4



5



6



7



8



9



10

Les perspectives perçues depuis la RD56 dans le sens Sud → Nord



1



2



3



4



5



6



7



Les perspectives perçues depuis la RD40 dans le sens Ouest → Est



1



2



3



4



5



6



7



8

Les perspectives perçues depuis la RD40 dans le sens Est → Ouest



1



2



3



4



5



6



7



8



9



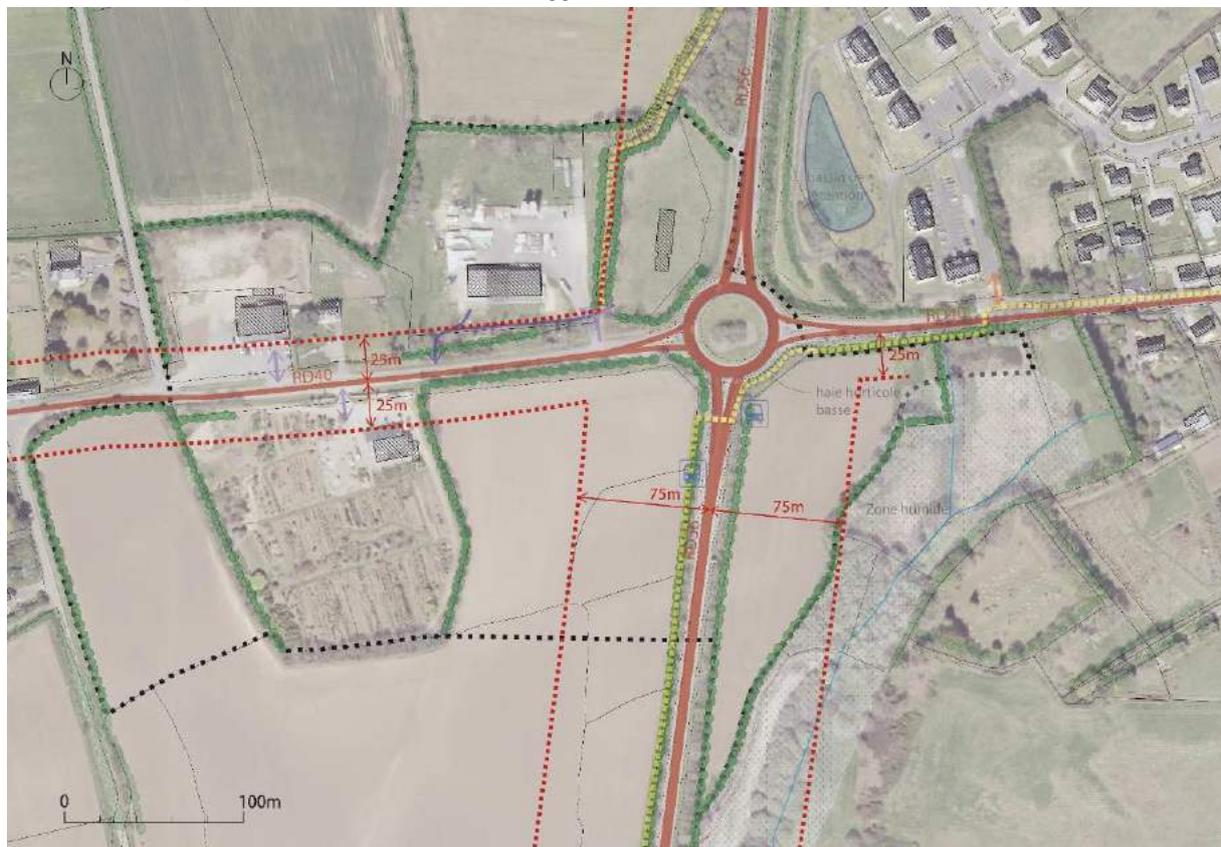
10



11

▪ MARGES DE REcul ACTUELLES

- 75m depuis l'axe de la RD56 hors secteur urbanisé
- 25m depuis l'axe de la RD40 hors zone agglomérée



▪ DIAGNOSTIC – SYNTHESE

Accès et sécurité :

La RD 40 permet de desservir la zone d'activités et les secteurs à vocation d'activités. La RD40 est accessible depuis la RD56 par un carrefour aménagé (rond-point). L'accès aux activités existantes et aux futures activités se fait en sécurité. Le cheminement de randonnée traversant la RD40 est peu sécurisé au niveau du carrefour RD40 / RD56.

Nuisances :

Le bruit est la première nuisance sur le site d'étude, de par le trafic enregistré sur la RD56. La RD56 est classé voie bruyante de catégorie 3 (100m) et la RD40 de catégorie 4 (30m).

La préservation des haies le long de la RD56 permettrait de créer un écran acoustique qui réduirait en partie ces nuisances sonores.

Qualité architecturale :

Les constructions des activités existantes sont homogènes par les formes et les matériaux utilisés mais présente des couleurs hétérogènes.

Qualité urbanistique :

Le secteur est implanté en entrée de ville au croisement entre la RD56 et la RD40. Différents usages du sol se croisent sur le secteur ou à proximité : habitat, activités, agriculture, espace naturel et zone aéroportuaire.

Qualité paysagère :

Les haies de part et d'autre de la RD56 et de la RD40 guident le regard au loin et limitent les perspectives à celles des axes de voiries. En période hivernale, les haies bocagères composées de plusieurs strates (arborescente et arbustives) restent compactes et peu perméables. Elles limitent la covisibilité entre les voies et les parcelles adjacentes.

Cette végétation existante de qualité sera à conserver et à conforter pour accueillir le projet d'accueil d'activités économiques. Il est nécessaire de poursuivre la création d'un cadre paysager de qualité afin d'assurer l'intégration paysagère des aménagements projetés.

Conclusion & Enjeux :

La commune de Plugufan souhaite rentabiliser au mieux l'emprise des terrains.

De plus, du fait de la position stratégique qu'occupent ces terrains en continuité de l'agglomération et proposant une desserte rapide, la collectivité exprime le souhait d'y implanter de nouvelles activités afin de renforcer ce pôle économique.

Le diagnostic a identifié un certain nombre d'enjeux :

- Traiter la façade le long de la RD56, de manière qualitative, du point de vue des aménagements privés et publics,
- Prendre en compte les caractéristiques naturelles du site notamment la végétation existante et les valoriser,
- Ménager les vues depuis la RD56,
- Limiter les nuisances de la RD56,
- Sécuriser les futurs accès le long de la RD40 et sécuriser les traversées piétonnes,
- Aménager cette zone d'activités dans l'esprit du paysage bocager environnant afin d'assurer son intégration.

2. PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

Le parti d'aménagement de ce secteur d'activités repose sur les points suivants :

- Préserver la qualité de l'entrée de ville et du cadre paysager,
- Gérer les contraintes d'implantation,
- Permettre le développement de l'économie communale.

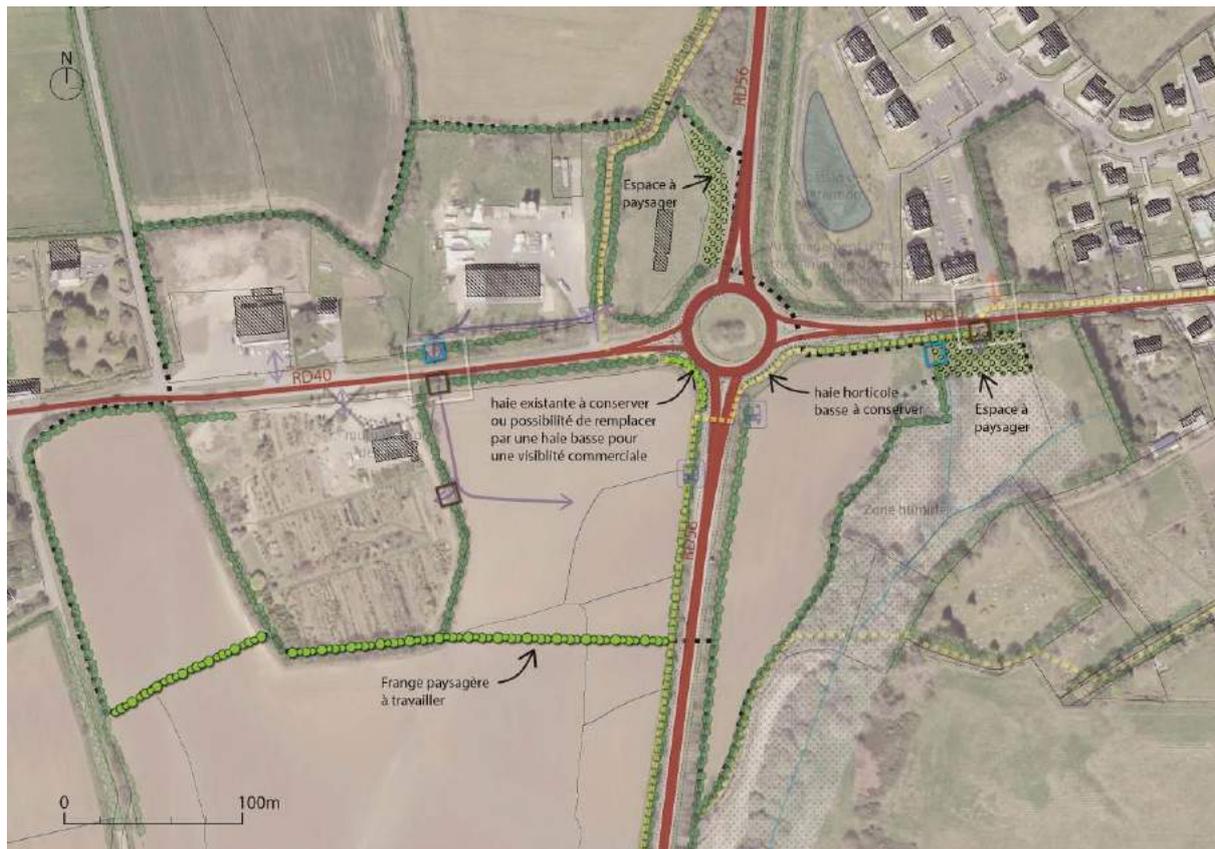
▪ PRISE EN COMPTE DES NUISANCES ET DE LA SECURITE

- Mutualisation des accès existants et futurs et aménagement de carrefour pour sécuriser les déplacements
- Aménagement d'un cheminement doux pour sécuriser un chemin de randonnée et les déplacements piétons dans la continuité existante
- Raccordement à l'assainissement collectif du secteur à l'Est de la RD56
- Normes acoustiques à prendre en compte. Les deux voies sont classées voies bruyantes :
 - o RD56 classée voie bruyante de catégorie 3 (100m)
 - o RD40 classée voie bruyante de catégorie 4 (30m)

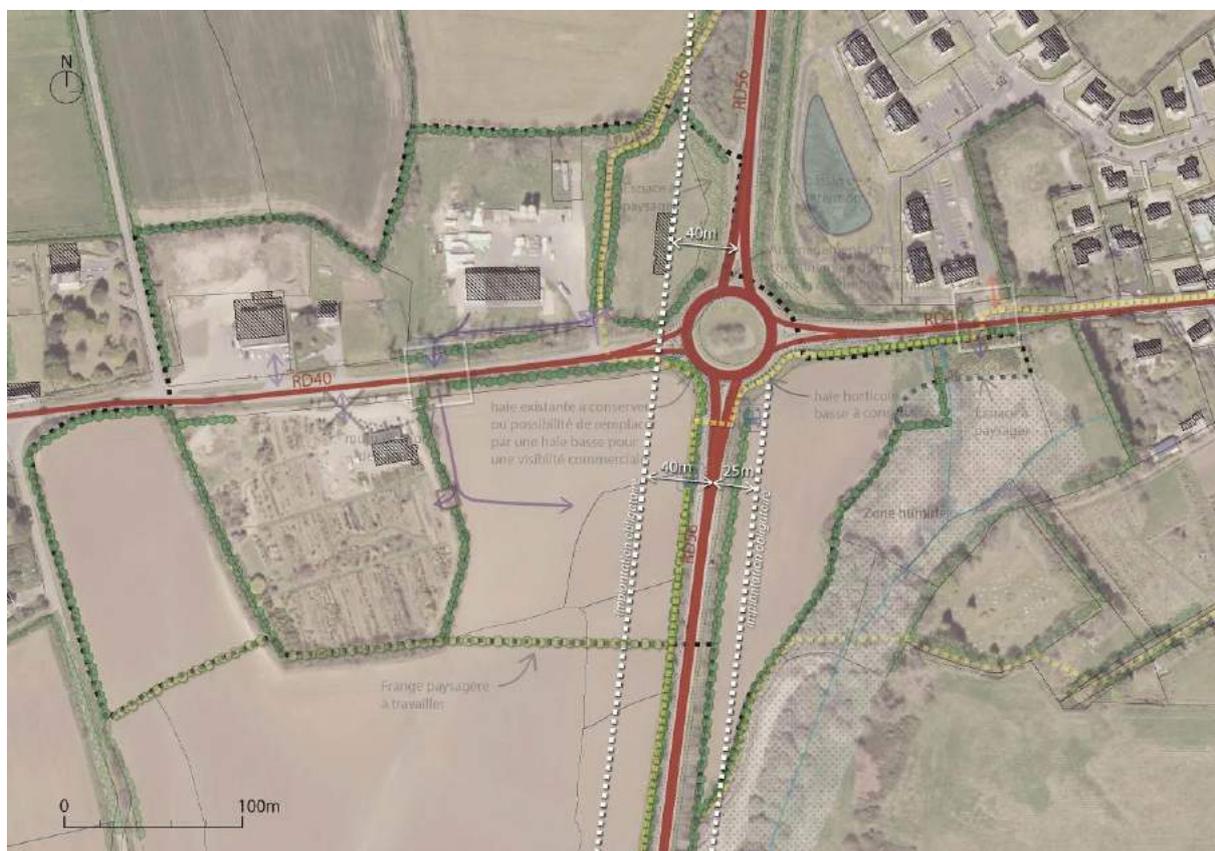


■ QUALITE DES PAYSAGES

- Préservation des haies existantes, permettant de limiter les vues depuis la RD56 sur les futurs secteurs d'activités,
50m de haies supprimées pour les nouveaux accès (10m de suppression par accès) répartis ainsi :
 - Haies présentant un intérêt hydraulique : 20 m
 - Haies présentant un intérêt pour la biodiversité : 30 m
- Frange paysagère à travailler au Sud pour une meilleure intégration paysagère et pour renforcer le maillage bocager,
- Espace à paysager le long de la RD56, lorsqu'aucune haie n'existe,
- Traitement d'une vitrine commerciale depuis le rond-point par des plantations basses ☐ visibilité sur façade.



▪ QUALITE DE L'URBANISME



Implantation obligatoire des constructions (notion de front bâti) :

- À l'Ouest de la RD56, à 40m depuis l'axe = recul identique au bâtiment de bureaux existant au Nord
- À l'Est de la RD56, à 25m depuis l'axe = optimisation du foncier

Sont autorisées dans les marges de recul depuis la RD56 (0 à 40m à l'Ouest et 0 à 25m à l'Est) les installations suivantes proposant une intégration paysagère :

- Les voiries
- Les stationnements
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales

Sont interdites dans les marges de recul par rapport à la RD56 (0 à 40m à l'Ouest et 0 à 25m à l'Est) les installations suivantes :

- Les espaces de stockage et de dépôts
- Les enseignes scellées au sol (totems, etc.)



▪ QUALITE DE L'ARCHITECTURE

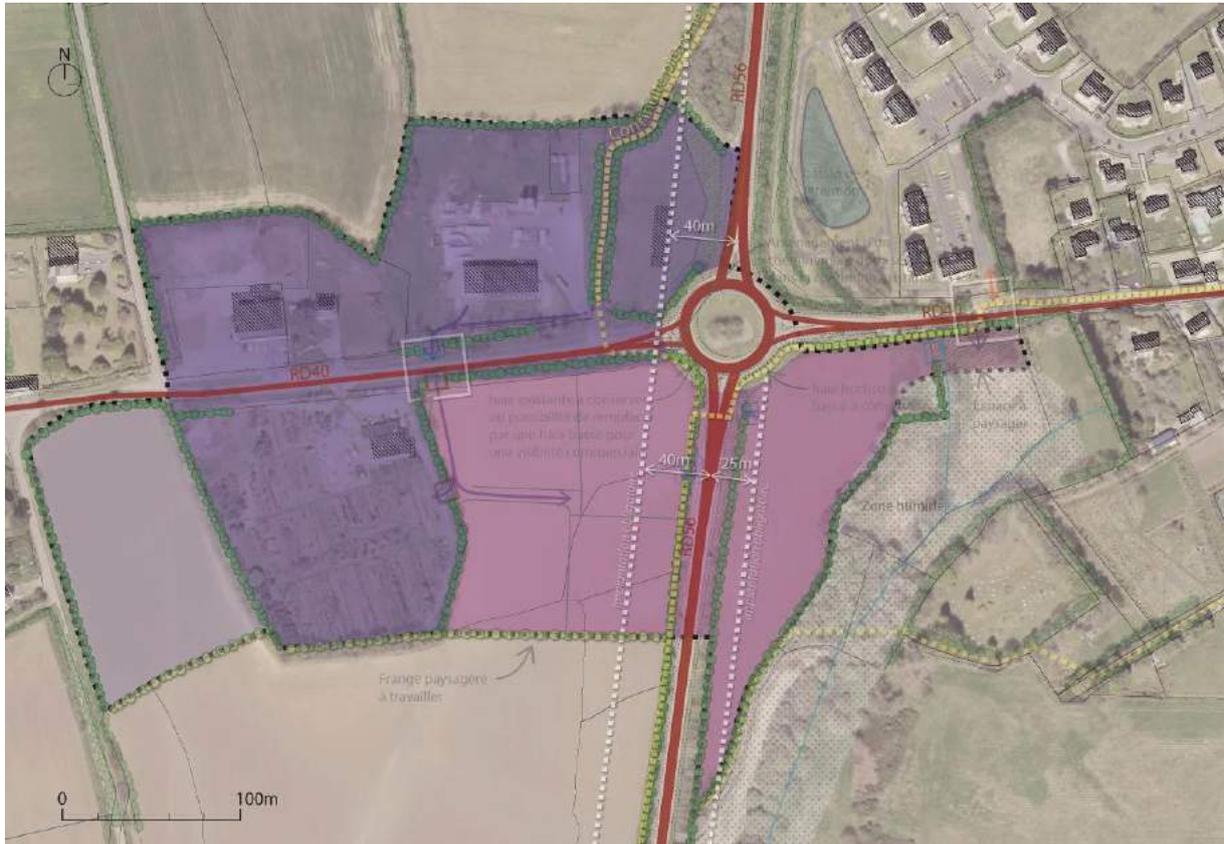
- Hauteur de construction différenciée

7m à l'égout maximum

 à court ou moyen terme

 à moyen terme ou long terme

 hauteur maximum non limitée



La simplicité et la sobriété du bâti seront à rechercher afin de favoriser l'insertion paysagère du secteur d'activité. Néanmoins, les couleurs et matériaux présentent toute leur importance puisqu'ils confèrent aux bâtiments une image valorisante et dynamique.

Pour assurer l'intégration de la zone, les prescriptions suivantes peuvent être formulées :

- Volumes simples. Façade principale parallèle à une voie (RD56 ou RD40). Traitement des autres façades,
- Matériaux naturels, bardage métalliques, enduits ou peinture,
- Teintes sobres pour les matériaux non naturels (anthracite, brun, ocre, etc). Possibilité de teintes vives sur façade, ponctuelles.

Une harmonie d'ensemble sera ainsi recherchée.

Une attention particulière sera portée au traitement des façades visibles depuis la RD56 et la RD40. La perception du bâti depuis les axes routiers sera donc prise en compte et anticipée.



▪ SYNTHÈSE DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

Le projet proposé veille à assurer une intégration qualitative de l'extension de la zone d'activités dans l'environnement en entrée de ville, mais également avec l'existant afin de garantir une cohérence entre les aménagements projetés et les aménagements déjà en place.

Cette cohérence doit passer par le respect d'une marge de recul de 40m à l'Ouest et de 25m à l'Est de la RD 56. Le projet implique également un traitement homogène ou similaire des constructions en termes de hauteur, de couleur et d'implantation. Une attention particulière devra également être portée au traitement qualitatif des espaces publics entre la RD 40 et les bâtiments.

Ce traitement doit être assuré, à la fois par la collectivité et par les acquéreurs.

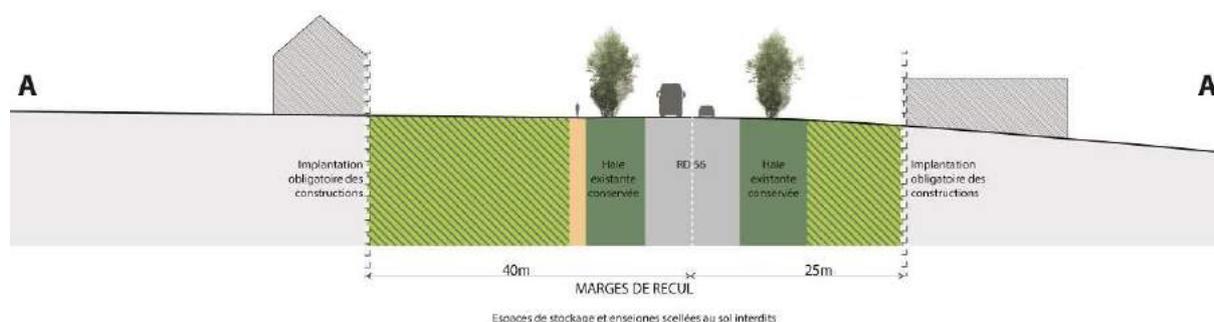
Ainsi, le règlement des zones concernées pourra intégrer des règles spécifiques en matière d'architecture, de paysage mais aussi de stationnements.

Le traitement de la marge de recul

La marge de recul constitue l'interface sensible entre la RD 56 et les futures constructions. Son traitement constitue une manière efficace d'améliorer la perception paysagère et la transition du secteur d'activités existant et de son extension.

Il est proposé de conserver les haies bocagères de la marge de recul et d'y interdire les espaces de stockage et les enseignes scellées au sol. Ce principe permet de limiter les vues depuis la RD56 sur les installations et les constructions. En période hivernale, les haies multistrates restent compactes et limitent les perspectives sur les futurs secteurs d'urbanisation.

Le choix des plantations possibles dans les marges de recul s'inspirera des essences traditionnelles observées dans le bocage environnant pour favoriser l'intégration des bâtiments et des installations dans le paysage.



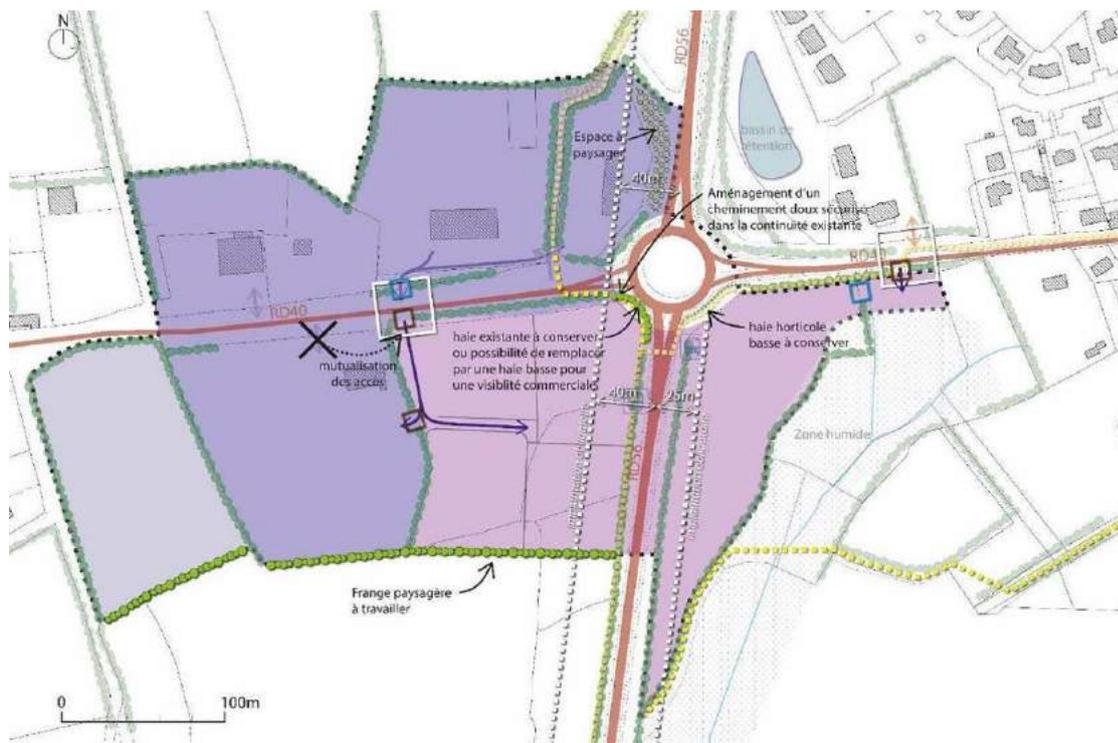


	Mutualisation des accès		Suppression des haies présentant un intérêt hydraulique, pour la création d'accès
	Aménagement d'un cheminement doux sécurisé		Suppression des haies présentant un intérêt pour la biodiversité, pour la création d'accès
	Frange paysagère à travailler		Hauteur des constructions : 7m à l'égout max (à court ou moyen terme)
	Espace à paysager		Hauteur des constructions : 7m à l'égout max (à moyen ou long terme)
	Marge de recul et ligne d'implantation		Hauteur maximum des constructions non limitée

3. TRADUCTION DU PARTI D'AMENAGEMENT DANS LE PLU

▪ ORIENTATION D'AMENAGEMENT A INTEGRER

PROGRAMME ET FORMES URBAINES	Secteur à vocation de bureaux d'activités commerciales et de services Implantation obligatoire des constructions (notion de front bâti) : - À l'Ouest de la RD56, à 40m depuis l'axe - À l'Est de la RD56, à 25m depuis l'axe
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	Mutualisation des accès existants et futurs et aménagement de carrefour pour sécuriser les déplacements Aménagement d'un cheminement doux pour sécuriser un chemin de randonnée et les déplacements piétons dans la continuité existante
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Préservation des haies existantes (hors percement pour accès) Frange paysagère à travailler au Sud pour une meilleure intégration paysagère et pour renforcer le maillage bocager Espaces à paysager le long de la RD56, lorsqu'aucune haie n'existe et, le long de la RD 40 permettant de conserver un espace tampon, entre les zones d'habitat côté Est (Uhc) et les futurs aménagements à vocation d'activités.
ARCHITECTURE	Volumes simples. Façade principale parallèle à une voie (RD56 ou RD40). Traitement des autres façades Matériaux naturels, bardage métalliques, enduits ou peinture Teintes sobres pour les matériaux non naturels (anthracite, brun, ocre, etc). Possibilité de teintes vives sur façade, ponctuelles.
RESEAUX	Eaux usées : Raccordement à l'assainissement collectif du secteur à l'Est de la RD56



	Mutualisation des accès		Suppression des haies présentant un intérêt hydraulique, pour la création d'accès
	Aménagement d'un cheminement doux sécurisé		Suppression des haies présentant un intérêt pour la biodiversité, pour la création d'accès
	Frange paysagère à travailler		Hauteur des constructions : 7m à l'égout max (à court ou moyen terme)
	Espace à paysager		Hauteur des constructions : 7m à l'égout max (à moyen ou long terme)
	Marge de recul et ligne d'implantation		Hauteur maximum des constructions non limitée

LA DECLINAISON REGLEMENTAIRE

Dispositions applicables aux zones Uis et 1AUis

La zone Ui : à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services est destinée à recevoir les activités dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécialisée à l'extérieur des zones d'habitations. La zone comprend trois secteurs. **Le sous-secteur Uis** : à vocation de bureaux d'activités commerciales et de services ;

Les zones 1AU : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et/ ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). **Le sous-secteur 1AUis** : à vocation d'activités commerciales et de services dont le format et la logistique n'est pas compatible avec la centralité.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article 2 ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les constructions de bâtiments agricoles.

Sur les zones humides identifiées par une trame sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers ...).

En plus, en dehors du périmètre de diversité et de centralité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme), l'implantation de commerces de détail et de proximité est interdite.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone.

Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

L'extension et la modification des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone.

Sont admis :

- Les constructions, installations et changement d'affectation des bâtiments existants, à usage d'activités de service.
- Les constructions, installations et changement d'affectation des bâtiments existants, à usage commercial, dont la surface de plancher est comprise entre 400 m² et 1000 m² uniquement pour les projets ne pouvant pas s'implanter en centralité.
- Les extensions des bâtiments existants quel que soit l'usage.

Les constructions sont autorisées dans la bande de 15 m de part et d'autre des cours d'eau identifiés au règlement graphique si ceux-ci sont déjà busés.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées dans le respect des prescriptions des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurgation.

2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un risque pour la circulation au regard de la réglementation peut être interdit.

La règle a pour objectif d'éviter la multiplication des accès sur les voies publiques afin de limiter l'accidentologie sur ces axes de circulation.

ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement des eaux usées

En secteur Uis

Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

En secteur 1AUis

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

3. Assainissement des eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

Sauf impossibilité technique justifiée, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

Les aménageurs devront veiller à ne pas augmenter les coefficients d'imperméabilisation dans les zones d'urbanisation future en mettant en place des mesures compensatoires dont le débit de fuite est obtenu par l'application des débits spécifiques issus du SDAGE Loire Bretagne.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

4. Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Les règles ci-dessus ont pour objectif d'assurer une desserte optimale par les réseaux sur le site d'activités.

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et annexes doivent être implantées, par rapport aux limites d'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
Toute zone Ui	- à au moins 5m
1AUi et 1AUis	- règles des secteurs Ui et Uis

2. Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- Pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- Pour la modification ou l'extension de constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles du présent article. Dans ce cas la modification ou l'extension ne doit pas augmenter la non-conformité.
- Pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- Pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants
- À l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

3. Pour les routes départementales

Par rapport aux routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD784,
- **25 m** pour les RD40 et RD156,

Les RD785 et RD56 appartiennent au réseau des routes classées à grande circulation et est soumise à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. En dehors des espaces urbanisés le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 75 m. Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de construction existantes.

Des secteurs Uis et 1AUis en bordure de la RD56 ont fait l'objet d'une étude justifiant de dispositions spécifiques d'aménagement et notamment d'implantation des constructions et installations. Cette étude est intégrée en annexe du rapport de présentation du présent PLU.

Suite à la présente étude Loi Barnier, des marges de recul spécifiques ont été déterminées pour le secteur de Kergebed, permettant d'assurer la qualité paysagère du secteur d'activités traversé notamment par la RD56.

Les règles d'implantation prévoient que les bâtiments puissent s'implanter directement en limite avec la bande de recul comme demandé dans la présente étude Loi Barnier, afin de créer un front bâti et de former une structure urbaine cohérente avec l'existant, et notamment le bâtiment de bureaux au Nord de la RD40.

4. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- Et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, éoliennes, château d'eau...), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

5. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cas général

Les constructions principales devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
Toute zone Ui	- avec un recul minimal de 3m
1AUi et 1AUis	- avec un recul minimal de 3m

Si le terrain d'implantation de la construction jouxte une habitation, un recul minimum de 5 m par rapport à la limite séparative et de 10 m du bâtiment d'habitation devra impérativement être respecté.

En zone 1AUis, pour ces constructions, un recul de 3 m pourra être imposé dans le cas où il existerait en limite séparative un talus ou une haie qu'il est préférable de conserver.

Les règles ci-dessus ont pour but d'assurer une qualité urbanistique à l'ensemble de l'opération, notamment en veillant à la cohérence des fronts urbains, à une certaine linéarité et régularité des façades assurant l'insertion des constructions dans l'environnement et les paysages.

Les annexes devront s'implanter :

Secteur	Implantations par rapport aux limites séparatives
1AUh, 2AUh, 1AUi, 1AUis	- soit les annexes sont édifiées en limite séparative - lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1 m

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- Pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- Pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- Pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- Pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants
- À l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- Et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, éoliennes, château d'eau...), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Pour garantir la pérennité des arbres ou des haies bocagères existants et des espaces boisés, identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Toutefois, il est rappelé que les constructions peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières si elles sont de nature à compromettre la sécurité aéronautique à l'intérieur du périmètre de dégagement (annexe au PLU – Servitude d'Utilité Publique / le site Geoportail précise les lignes de niveau devant être respectées par les obstacles).

La présente étude Loi Barnier limite la hauteur à l'égout à 7m maximum sur le secteur 1AUis de Kergebed.

Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1. Pour garantir la pérennité des arbres existants, en bordure des boisements, talus, ou haies protégés au titre des articles L.113-1, L.151-19 ou L.151-23 du code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) sont protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe du talus, de la haie ou du bord du boisement.

2. Généralités

Rappel de l'article R.111-27 du code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- Les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- Toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

Les règles concernant l'aspect des constructions a pour objectif la recherche d'une unité d'aspect par un traitement homogène. La présente étude loi Barnier précise :

- Volumes simples. Façade principale parallèle à une voie (RD56 ou RD40). Traitement des autres façades
- Matériaux naturels, bardage métalliques, enduits ou peinture
- Teintes sobres pour les matériaux non naturels (anthracite, brun, ocre, etc). Possibilité de teintes vives sur façade, ponctuelles.

3. Clôtures

Des adaptations aux règles suivantes pourront être autorisées pour des raisons de sécurité. Un type de clôture pourra être imposé pour des motifs d'ordre esthétique.

La hauteur maximale du dispositif de clôture est fixée à 2m par rapport au terrain naturel du demandeur.

En 1AUis

Sauf impossibilité démontrée, les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) ainsi que les murs, murets de qualité seront conservées, entretenues, voire régénérées si besoin.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

3.1 Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Elles seront constituées de haies vives qui pourront être protégées par un grillage noyé dans la végétation et monté sur poteaux métalliques.

3.2. Clôtures sur limites séparatives :

Elles seront constituées de grillage doublé ou non d'une haie vive.

3.3. Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :

- Les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- Les plaques d'aspect béton, y compris à claire-voie, supérieures à 50cm,
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...).

La végétalisation des limites par la plantation de haies végétales contribuera à la qualité du cadre paysager et environnementale du site et à son intégration.

4. Le traitement des éléments annexes

En 1AUis, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Stationnement automobile

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

En 1AUIs, la mutualisation des stationnements sera recherchée, dans le respect de la gestion économe de l'espace. Les revêtements perméables (stabilisés, enherbés...) seront privilégiés.

2. Stationnements vélo

Lorsqu'il existe ou est prévu un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- Un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 10 employés.

ARTICLE 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pour garantir la pérennité des arbres existants, en bordure des boisements, talus, ou haies protégés au titre des articles L.113-1, L.151-19 ou L.151-23 du code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) sont protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe du talus, de la haie ou du bord du boisement.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé lors du permis de construire par l'autorité compétente.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS) MAXIMAL

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être intégrés aux volumes des constructions.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les installations devront respecter la réglementation en vigueur concernant les nuisances sonores.

La réglementation ci-dessus a pour objectif d'inciter à inscrire les projets dans une démarche de développement durable et performance énergétique.

ARTICLE 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.