

REVISION

PLAN LOCAL D'URBANISME



Département du Finistère

*Projet d'aménagement
et de développement durables*

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

SOMMAIRE

1 - Préserver l'attractivité de Pluguffan, commune pôle, en favorisant un développement urbain maîtrisé dans un cadre de vie de qualité.	4
1.1 - Poursuivre une politique de croissance dynamique et maîtrisée.....	4
1.2 - Générer une offre de logements en adéquation avec la demande.....	4
1.3 - Limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain.....	5
1.4 - Mettre en place un plan de déplacement pour tous les usages	6
1.5 - Faire des espaces publics paysagers un élément qualitatif du cadre de vie :.....	7
2 - Créer les conditions pour un développement économique local, dynamique et structurant à l'échelle du bassin quimpérois	7
2.1 - Soutenir, valoriser et diversifier l'activité agricole locale.....	7
2.2 - Contribuer au maintien et au développement des activités commerciales, artisanales et industrielles.....	8
2.3 - Améliorer la fréquentation des équipements publics.....	8
2.4 - Structurer l'offre touristique et de loisirs en relation avec les communes limitrophes.....	9
2.5 - Assurer le développement des communications numériques	9
3 - Préserver la richesse environnementale et paysagère de Pluguffan, et valoriser les ressources	10
3.1 - Garantir la pérennité des espaces naturels et les continuités écologiques	10
3.2 - 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	10
3.3 - Définir les nouvelles limites urbaines en s'appuyant sur les limites naturelles ou sur les éléments significatifs du paysage afin :.....	11
3.4 - Assurer la prévention des risques	11
.....	11
3.5 - Répertorier, préserver et mettre en valeur le patrimoine vernaculaire.....	11

Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui s'articule autour de 3 axes :

AXE 1

Affirmer l'attractivité de Pluguffan, commune pôle de la couronne urbaine, en favorisant un développement urbain maîtrisé pour répondre aux besoins de la population résidente, et en maintenant un cadre de vie agréable.

AXE 2

Créer les conditions pour un développement économique et de loisirs, dynamique et structurant à l'échelle du bassin quimpérois.

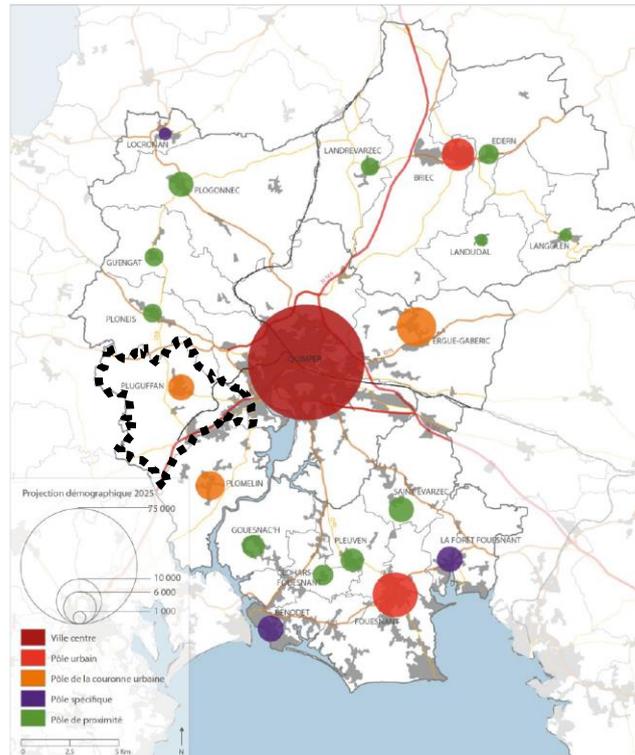
AXE 3

Préserver la richesse environnementale et paysagère de Pluguffan, et valoriser les ressources.

1 - PRESERVER L'ATTRACTIVITE DE PLUGUFFAN, COMMUNE POLE, EN FAVORISANT UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE DANS UN CADRE DE VIE DE QUALITE.

1.1 - Poursuivre une politique de croissance dynamique et maîtrisée

Viser une population d'environ 4 510 habitants sur une échéance d'une 10^{aine} d'années représente environ 550 habitants supplémentaires sur cette période, soit un rythme de croissance démographique de +1,3%/an. Ce rythme de croissance est plus modéré que celui connu sur les périodes précédentes de 2007-2012 (2,2%). Ainsi la commune souhaite assurer une évolution maîtrisée de sa population en lien avec les services et équipements existants. Cette croissance vise à répondre aux objectifs du SCOT de l'Odet qui souhaite que les communes pôles de la couronne urbaine s'engagent dans un rythme de développement soutenu réalisé de manière qualitative.



1.2 - Générer une offre de logements en adéquation avec la demande

Pluguffan est une commune péri-urbaine, elle attire une population d'actifs voulant profiter d'un cadre de vie de qualité. La collectivité entend ainsi :

Produire une offre de logements correspondant aux objectifs socio-démographiques et aux attentes des différentes populations

- ✎ **Réaliser environ 370 nouveaux logements afin de faire face au desserrement des ménages** (sur la base d'un taux d'occupation aux alentours de 2,2 personnes par ménage contre 2,4 en 2016) et d'accueillir une population nouvelle. Ainsi la commune compte **réserver environ 20 hectares pour l'habitat et les équipements publics** en vue de la réalisation d'environ **37 nouveaux logements en moyenne par an pour les 10 années à venir.**
- ✎ **Attirer une nouvelle population aux profils diversifiés.** Pluguffan est marquée par un léger vieillissement de sa population avec un nombre et une part de personnes de plus de 60 ans en augmentation, mais qui représente néanmoins aujourd'hui la tranche d'âge minoritaire sur la commune. En effet, Pluguffan apparait à l'échelle de Quimper Bretagne Occidentale mais aussi du Finistère comme une commune jeune : une taille des ménages supérieure à la moyenne intercommunale et départementale. 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...).** **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. Cette mixité des formes vise à répondre à de multiples attentes du jeune ménage aux populations plus âgées.

- **La production de logements aidés sera également intégrée afin de répondre à la demande** (jeunes actifs notamment).

Axer le développement urbain prioritairement au niveau du bourg

Le territoire de Pluguffan s'est développé principalement au niveau du bourg et de quelques secteurs d'urbanisation secondaires implantés essentiellement au Sud et à l'Est du bourg, à proximité des zones d'activités et des routes départementales 40 et 765 en direction de Quimper. La commune souhaite donc :

- Affirmer le bourg comme le pôle de développement d'urbanisation principal, en définissant l'essentiel des perspectives de développement,
- Proposer une alternative au bourg en confortant les secteurs résidentiels présents notamment au sud et à l'est du bourg jusqu'en limite des agglomérations de Quimper et Plomelin.

- **Renforcer l'urbanisation dans l'agglomération principale en facilitant la densification et les espaces disponibles en son cœur ;** il s'agit de :

- Valoriser les espaces disponibles du tissu bâti existant,
- Rénover le bâti en centre-bourg.

- **Envisager l'extension de l'urbanisation prioritairement en continuité de l'agglomération principale** dans ses quartiers Nord et Sud-Est, en tenant compte des contraintes du territoire (présence de l'aéroport au Sud, de la RD 56 à l'Ouest et du périmètre de protection du captage d'eau à l'Est). A travers ce choix, l'objectif est de renforcer la centralité de l'agglomération avec ses commerces, services et équipements qui l'animent, mais aussi de répondre aux principes de limitation des déplacements, des dépenses d'énergie...

- **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.**

Un urbanisme de qualité et durable

Le maintien de l'attractivité résidentielle suppose des actions fortes pour assurer qualité et durabilité de l'urbanisme à venir :

- **Optimiser et valoriser le potentiel de réinvestissement urbain** en aménageant des parcelles plus compactes, par l'utilisation d'espaces délaissés ou par le réinvestissement des dents creuses des secteurs urbains.

Cette optimisation du foncier sera compensée **par la préservation des poumons verts** au sein de l'enveloppe urbaine (coulée verte urbaine de Kervoelig, au sud de la rue de Quimper ou de Stivel...).

- **Définir des densités appropriées en fonction du contexte** : maîtriser la densité sur les secteurs destinés au développement de l'habitat avec une densité moyenne adaptée aux secteurs, en fonction de la nature, de la proximité des services, commerces et équipements et de la localisation des opérations.

1.3 - Limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain

L'urbanisation de Pluguffan s'est fortement développée depuis 1970. L'habitat est le 1er consommateur d'espaces sur la commune. Cette urbanisation, qui a certes permis le développement de la commune, a néanmoins eu des impacts notables : consommation de terres agricoles, étalement de la zone urbaine, fragmentation des espaces naturels... Ces constats sont toutefois à relativiser sur la commune de Pluguffan qui a connu un mitage modéré avec une concentration de l'habitat au niveau du bourg.

Une urbanisation future mieux encadrée et plus économe en consommation d'espaces

☛ Limiter la consommation d'espace se fera en :

- Ouvrant à l'urbanisation à vocation d'habitat une surface correspondant au besoin réel en logements pour les 10 années à venir.
- Réduisant la consommation d'espace à vocation d'habitat d'au moins 30% (objectif du SCOT et du PLH) par rapport à la consommation d'espaces observée sur la période 2006-2015 (période pendant laquelle ont été consommés près de 33 ha à vocation d'habitat sur la commune), **dans le respect des objectifs des lois du Grenelle de l'Environnement et de la loi ALUR et du SCOT.** L'enveloppe maximale à consacrer au développement de l'urbanisation à vocation d'habitat et des équipements publics serait donc d'environ **20 hectares** ;
- En installant l'essentiel des futures activités économiques sur la zone d'activités aménagée et équipée de 30 hectares de Ty Lipig. Il est donc affiché un objectif de réduction de la consommation d'espace à vocation économique d'au moins 30% par rapport à la consommation passée à l'échelle de l'intercommunalité, conformément au SCOT de l'Odet.
- **Mobilisant et privilégiant le fort potentiel de densification et de réinvestissement** présent au sein de l'agglomération : **produire au moins 20% des nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine** existante conformément au SCOT ;
- **Maîtrisant la densité sur les secteurs destinés au développement de l'habitat** : au minimum 30 logements par hectare (voies et réseaux divers compris) en centre urbain dense de l'agglomération principale (**autour des commerces, équipements et services**) et au minimum 17 logements par hectare (voies et réseaux divers compris) en périphérie de l'agglomération principale ;
- **Maîtrisant l'urbanisation dans le temps** avec une planification équilibrée et progressive des zones constructibles à vocation d'habitat à court terme comme à long terme afin de réussir à tenir l'objectif de croissance démographique (zones U, 1AU et 2AU).



1.4 - Mettre en place un plan de déplacement pour tous les usages

Hiérarchiser le réseau viaire en :

- ☛ Traitant et en dimensionnant la voie en lien avec les fonctions qu'elle assure, et adapter les profils des axes principaux et d'espaces publics pour supporter les différents modes de déplacements en toute sécurité.
- ☛ Redéfinissant l'usage de certaines voies passantes.

Continuer à développer et aménager les modes de déplacements doux

Les objectifs de la commune sont d'**identifier des cheminements doux existants et à créer** afin de permettre les continuités et éviter les chemins déconnectés. La commune souhaite mettre en valeur ces chemins et permettre des bouclages afin de compléter l'offre déjà nombreuse et diversifiée.

Encourager l'usage de déplacements alternatifs à la voiture

- ☛ Etendre le linéaire de pistes cyclables,
- ☛ Participer avec la communauté d'agglomération et le département à la mise en œuvre du projet de voie verte





1.5 - Faire des espaces publics paysagers un élément qualitatif du cadre de vie :

Mettre en place des espaces de convivialité et de respiration en s'appuyant sur les coulées vertes

Il s'agit de maintenir et développer des espaces de nature sur la **préservation et la mise en valeur des espaces verts en ville** et leur intégration au développement urbain de l'agglomération.

Ces trames vertes urbaines sont à préserver et à valoriser en tant que poumons de respiration dans un environnement bâti. Leur aménagement afin de les rendre accessibles avec des cheminements doux ou des aires de jeux sera recherché.



2 - CREER LES CONDITIONS POUR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL, DYNAMIQUE ET STRUCTURANT A L'ECHELLE DU BASSIN QUIMPEROIS

2.1 - Soutenir, valoriser et diversifier l'activité agricole locale

L'agriculture reste une activité importante dans l'économie locale ainsi que dans la structuration paysagère. A ces titres, les terres agricoles doivent être prises en compte comme outil de cette activité économique. Ainsi les objectifs sont de :



Assurer des conditions propices au maintien ou au développement de l'activité agricole grâce à :

✎ La préservation des outils de production agricole, qu'il s'agisse des terres et des sites d'exploitation en :

- Axant un développement mesuré de l'urbanisation en priorité vers l'est de la RD56,
- Autorisant uniquement l'aménagement des constructions de tiers existantes dans l'espace rural,
- En privilégiant un usage agricole sur les terres cultivées et aux bâtiments d'exploitation dans les espaces à vocation agricole,

Soutenir les initiatives liées à l'agriculture grâce à :

✎ La diversification de l'activité agricole par le développement d'activités complémentaires comme par exemple : gîtes et chambres d'hôte, ventes directes à la ferme, accueils pédagogiques, jardins familiaux/partagés, nouvelles exploitations...



Permettre une agriculture « durable » en :

- Favorisant notamment les circuits « courts », vente directe,
- En préservant et entretenant le bocage en concertation avec le monde agricole, ainsi que les zones humides situées dans l'espace agricole,
- En valorisant la production biologique.

2.2 - Contribuer au maintien et au développement des activités commerciales, artisanales et industrielles

Les activités secondaires et tertiaires contribuent au fonctionnement de l'économie locale. Ce tissu économique est principalement localisé en centre bourg et au Sud du territoire le long de la RD785, avec les zones de Bel Air – Keraskoed – Ti Lipig (zone intercommunale). Il s'agit ainsi dans les années à venir, de :



➤ **Maintenir et conforter un potentiel d'accueil d'entreprises sur les zones d'activités et en parallèle, améliorer la qualité paysagère des zones.** L'intercommunalité a aménagé une zone d'activités à Ti Lipig et souhaite affirmer sa position de secteur de développement économique majeur à l'échelle du SCOT de l'Odet. Le développement économique se fera en respectant une diminution de 30% de la consommation foncière par rapport à la consommation passée à l'échelle de l'intercommunalité.

➤ **Maintenir et conforter une animation et une attractivité commerciale sur la commune**, et affirmer le rôle central du bourg en :

- Affirmant et définissant une centralité commerciale sur l'agglomération : au niveau du centre-bourg afin de préserver et développer les commerces existants et permettre l'installation de nouveaux commerces,
- Répondant aux besoins en stationnement à proximité des commerces et en privilégiant les déplacements doux en direction de la centralité commerciale (liaisons piétonnes interbourg, entre les équipements et les commerces ...),
- Prévoyant l'évolution de la zone commerciale de Penkêr du bourg afin d'adapter l'évolution de la surface de vente à la croissance démographique ;



➤ **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 ;

➤ **Accompagner les activités aéroportuaires** facteur de dynamisme et d'attractivité à l'échelle du Pays de Cornouaille.

2.3 - Améliorer la fréquentation des équipements publics

La commune est dotée d'un bon niveau d'équipements qu'elle a développés au fur et à mesure des années, offrant de nombreux services à la population locale. Dans les années à venir, il va falloir tenir compte des besoins d'une population nouvelle et tenir compte des évolutions démographiques que connaîtra la commune.

Ainsi, pour faire face à l'accroissement de la population et au développement de l'activité des associations, il convient de :

➤ **Maintenir le réseau et la qualité des équipements et services publics ;**

➤ **Permettre l'évolution de l'offre communale en équipements à destination des jeunes, des actifs comme des plus âgés en :**

- Identifiant les espaces disponibles pour réaliser les nouveaux équipements ou extension, nécessaires aux évolutions démographiques et sociales des 10 prochaines années ...
- Proposant des zones naturelles de loisirs (aires de jeux pour enfants ...) s'appuyant sur les coulées vertes pénétrant l'espace urbanisé ;



2.4 - Structurer l'offre touristique et de loisirs en relation avec les communes limitrophes

En raison de sa situation géographique au cœur de la Cornouaille, Pluguffan possède une activité et une offre d'hébergement touristique avec :

- Des activités touristiques essentiellement liées au tourisme vert et aux loisirs,
- Une localisation centrale au sein d'un territoire attractif,
- Des atouts qui pourraient être des moteurs de l'activité touristique : nombreux sentiers pédestres - vététistes, un patrimoine bâti et des vestiges archéologiques qui constituent une autre source d'attractivité, ...
- Une attractivité touristique qui se concentre principalement sur Quimper et Locronan, et qui rayonne vers la côte, les plages et les ports de pêche.



La commune souhaite donc mettre en valeur ses atouts en :

➤ **Proposant un espace dédié à des projets structurants pour la Cornouaille, d'accès facile, moteurs au titre de l'attractivité du territoire sur le plan économique, touristique, artistique, culturel ou sportif ;**

➤ **Développant 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 ;**



➤ **Permettant l'évolution de l'offre en zones A et N en autorisant les installations légères dédiées à l'agritourisme.**

2.5 - Assurer le développement des communications numériques

Il s'agit de prévoir la continuité du déploiement des équipements permettant d'accéder au haut et très haut débit sur l'ensemble du territoire communal, et plus particulièrement à l'échelle urbaine. L'objectif est de poursuivre l'installation d'un réseau numérique très haut débit afin de favoriser l'accès aux nouvelles technologies d'information et de communication à tous les usagers, particuliers, administrations, entreprises... et pour les futurs projets d'aménagement (zones d'habitat et d'activités).

3 - PRESERVER LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE PLUGUFFAN, ET VALORISER LES RESSOURCES

La commune est maillée d'une trame verte et bleue et constituée de réservoirs de biodiversité, dont certains font l'objet d'inventaire en vue d'une protection :

- Présence de milieux naturels qui font l'objet d'une politique de protection de la biodiversité : la ZNIEFF le Corroac'h, cours d'eau et étang à mammifères remarquables.
- Présence de milieux naturels plus ordinaires, mais néanmoins porteurs d'une richesse écologique et paysagère : les zones humides, les boisements, le maillage bocager.

La municipalité à la volonté d'intégrer l'environnement dans son projet de territoire et d'être le moteur d'une démarche d'aménagement soucieuse des enjeux écologiques et de la gestion des ressources de son territoire.

- Une consommation d'espace réduite par rapport aux 33 hectares consommés depuis l'approbation du PLU pour l'habitat entre 2006 et 2015, soit 3,3 ha/an.
- Une recherche d'emprise limitée par densification des zones urbanisées existantes, et par des extensions urbaines raisonnées dominées par de l'habitat pavillonnaire.

3.1 - Garantir la pérennité des espaces naturels et les continuités écologiques

➤ Poursuivre la protection des milieux naturels sensibles et des réservoirs de biodiversité,

➤ Préserver les ensembles boisés et le maillage bocager

➤ 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.



3.2 - 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

En maîtrisant et protégeant les ressources, notamment la qualité écologique de l'eau

La commune s'engage à :

➤ préserver les zones humides ainsi que les milieux participant à la qualité et la protection de la ressource en eau : les zones humides, abords des cours d'eau, les fonds de vallée, le réseau bocager, les boisements et talus ;

➤ prendre en compte les périmètres de protection de captage d'eau de Kervoelig permettant d'assurer une bonne qualité de l'eau potable ;

➤ Poursuivre les efforts pour améliorer la qualité des eaux et limiter les sources de pollutions en :

- Continuant à améliorer les systèmes d'assainissement des eaux usées, qu'ils soient collectifs ou individuels,
- Permettant les nouvelles constructions sur des terrains proposant une solution satisfaisante en termes d'assainissement des eaux usées : réseau collectif ou terrain apte à recevoir un dispositif individuel ;

➤ Limiter l'imperméabilisation des sols, en préconisant des aménagements perméables dans la mesure du possible ;

➤ Poursuivre les efforts de prise en compte et de développement du bocage afin de limiter l'érosion, réduire le lessivage et favoriser l'infiltration et la filtration de l'eau.



En incitant aux dispositifs de production d'énergies renouvelables, à l'amélioration de l'efficacité énergétique et en participant à son échelle à la réduction des gaz à effet de serre

Les projets et les constructions veilleront à intégrer les possibilités de production d'énergies renouvelables et prendre en compte leurs consommations énergétiques, que ce soit pour des questions écologiques mais également économiques : ceux-ci devront à minima respecter la réglementation thermique 2012, qui fixe à 55 kWh/m²/an les consommations d'énergie primaire des logements et si possible aller au-delà par :

- Des règles permettant les économies d'énergies ainsi que l'écoconstruction en :
 - visant la conception dans une logique bioclimatique de manière à favoriser les apports solaires gratuits, présenter des performances énergétiques élevées, en mobilisant les énergies renouvelables (solaire et bois notamment) : l'enjeu est le confort des occupants mais également la lutte contre la précarité énergétique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
 - ne s'opposant pas au recours aux énergies et matériaux renouvelables à l'échelle des équipements publics comme de l'habitat,
 - et enfin en veillant à l'insertion de ces dispositifs dans l'environnement et le paysage naturel comme bâti, en particulier dans les périmètres de protection patrimoniale ;
- Des règles facilitant la réhabilitation thermique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur possible, remplacement des menuiseries...) afin de réduire les logements énergivores.

En proposant des modes de transport économes en énergie et moins polluants

- Cela est possible au travers de nouvelles alternatives aux déplacements automobiles individuels (cf. partie 2 sur les transports et les déplacements):
- en favorisant l'usage des transports collectifs ;
- en incitant au covoiturage ;
- en limitant la place de la voiture, par :
 - le maintien de gabarit de rues de village, afin de limiter la place de la voiture et réduire la vitesse,
 - la gestion du stationnement, afin de maintenir une offre de stationnement suffisante pour les habitants et les visiteurs, mais également de réduire l'encombrement de l'espace public par les voitures ;
- en développant les possibilités de cheminements doux (piétons, cycles...). De manière générale, lorsqu'une voie est réaménagée, la bande cyclable est réfléchie et prévue dès que possible ;
- en encourageant des modes de déplacements « propres » avec le soutien aux initiatives privées mais également en étant le moteur d'initiatives en faveur de l'utilisation de vélos électriques, de l'installation de bornes de rechargement pour les véhicules électriques.

3.3 - Définir les nouvelles limites urbaines en s'appuyant sur les limites naturelles ou sur les éléments significatifs du paysage afin :

- de créer des transitions douces entre les espaces urbanisés et les espaces ruraux et naturels ;
- d'intégrer au paysage les activités marquantes et de limiter leur impact visuel sur le paysage environnant.

3.4 - Assurer la prévention des risques

La commune souhaite tenir compte des nuisances et des risques dans le développement futur et en particulier :

- les nuisances sonores liées aux routes départementales RD 785, RD 40, RD 784 et RD 56 classées voie bruyante au titre du classement sonore des infrastructures terrestres,
- les nuisances sonores liées à l'aéroport.



3.5 - Répertoire, préserver et mettre en valeur le patrimoine vernaculaire

- Identifier les éléments de patrimoine à préserver : le patrimoine communal, le patrimoine bâti, le petit patrimoine bâti ainsi que les sites archéologiques.
- Permettre la restauration et la réhabilitation du patrimoine bâti présentant un intérêt architectural ou patrimonial.



