



PLOUMOGUER

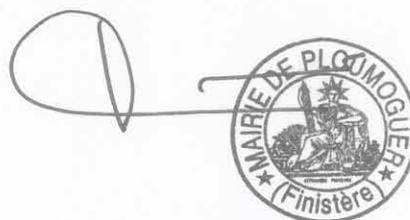
PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION



Projet d'aménagement et de développement durable

Le Maire de Ploumoguier
M. L'HOSTIS Jean-Hervé



Arrêté le : 26 mai 2009
Approuvé le : 09 février 2010
Rendu exécutoire le : 22 mars 2010

Finistère

SOMMAIRE

LE CADRE ET LA DÉMARCHE	2
1-1 QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?	3
1-2 LE PADD : UNE DÉMARCHE RÉGIE PAR LA LOI	4
1-3 LES ENJEUX DU PADD	5
RESPECTER LES 3 GRANDS PRINCIPES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	5
UNE POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL GLOBALE ET TRANSVERSALE	5
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DÉFINIES PAR LA COMMUNE DE PLOUMOGUER	6

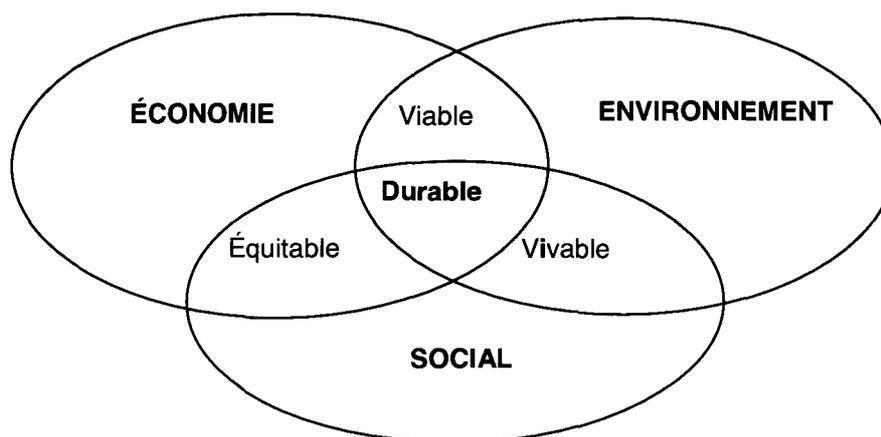
LE CADRE ET LA DÉMARCHE

1-1 QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?

Un développement est durable s'il permet de satisfaire aux besoins des populations actuelles sans compromettre ceux des générations futures.

En effet, le développement économique ne peut plus se concevoir sans prendre en compte les aspects sociaux, la lutte contre les inégalités et le respect de l'environnement. L'idée est que le développement ne peut être durable que si cette durabilité est à la fois économique, sociale et environnementale. Les modes de développement qui mettent en péril les ressources naturelles, accroissent les inégalités entre les populations, sont voués à l'échec à plus ou moins long terme. Le concept de développement durable s'appuie sur les 3 principes suivants :

- principe de solidarité : solidarité entre les peuples et les générations. Le développement doit profiter à toutes les populations ;
- principe de précaution : se donner la possibilité de revenir sur des actions quand on n'est pas sûr de leurs conséquences ;
- principe de participation : associer la population aux prises de décision.



Ce concept de développement durable trouve son origine au Sommet de la Terre de Rio en 1992. Ce sommet résultait de la prise de conscience internationale des problèmes environnementaux planétaires : l'effet de serre, la préservation de la biodiversité, la protection des forêts ou la lutte contre la désertification. Déjà à Stockholm en 1972, 113 nations s'étaient réunies pour élaborer un plan de lutte contre certains de ces problèmes, en particulier celui des pluies acides : ces pollutions ne connaissant pas les frontières, les solutions devaient être appliquées au niveau international.

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

1-2 LE PADD : UNE DÉMARCHE RÉGIE PAR LA LOI

La loi de « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000, met fin à la politique de la ville menée ces dernières décennies. Opérant une véritable rupture, elle bouleverse la conception du droit de l'urbanisme, impose une nouvelle vision de la ville et remodèle le cadre des interventions publiques. Elle s'inscrit dans deux idées-forces, réflexions fondamentales sur la ville :

- la première idée-force est la notion de développement durable qui implique que le développement des sociétés modernes soit spatialement économe et soucieux de l'environnement tout en permettant une solidarité entre les habitants des milieux urbains et entre les espaces urbains et ruraux ;
- la deuxième idée-force est que l'organisation du territoire doit assurer, ou renforcer la cohésion territoriale et sociale en assurant une diversité urbaine et une mixité sociale.

Cette loi se traduit par une refonte législative importante et vient notamment modifier le Code de l'urbanisme : le Plan d'occupation des Sols (POS) est remplacé par le Plan local d'urbanisme (PLU). Ce changement de dénomination montre bien la volonté du législateur d'insuffler une nouvelle philosophie aux documents d'urbanisme dont la conception nouvelle en fait le cadre d'une véritable politique globale d'aménagement du territoire communal.

Le POS avait en effet, pour objet de fixer « les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols » et pouvait comporter des interdictions de construire. C'était donc essentiellement un instrument de politique foncière (ancien article L-123-1) qui se limitait à figer et à organiser les espaces publics, les espaces privés et à présenter les équipements publics. Le POS ignorait par ailleurs, les principes généraux des objectifs de l'aménagement du territoire puisqu'il n'était soumis qu'à l'obligation de « prendre en compte les contraintes liées à la préservation des paysages ».

Le PLU, s'il n'ignore pas cette dimension, est quant à lui, animé d'une dynamique urbaine qui le fait sortir de l'urbanisme réglementaire pour l'incorporer dans l'urbanisme opérationnel. L'article L-123-1 fait prévaloir une logique d'aménagement sur la logique foncière. L'accent est mis sur le projet d'aménagement conçu comme un projet global mêlant notamment l'utilisation foncière, l'environnement, les transports et les préoccupations des habitants. Pour ce faire, le PLU doit désormais comprendre un nouveau document : le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Les articles R.123-3, R*123-3-1 et R*123-3-2 du Code de l'Urbanisme précisent les objectifs ainsi que le contenu de ce PADD :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. ».

« Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1. ».

« Les dispositions relatives aux zones d'aménagement concerté, prévues aux a et b de l'article L. 123-3, figurent dans le règlement du plan local d'urbanisme ou dans les orientations d'aménagement ou leurs documents graphiques ».

1-3 LES ENJEUX DU PADD

RESPECTER LES 3 GRANDS PRINCIPES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le développement urbain ne peut pas, ne peut plus, s'envisager comme une consommation sans mesure et sans fin des ressources naturelles limitées dont dispose la planète. Cela est vrai de l'espace mais cela l'est aussi de l'eau, de l'air, des paysages, du patrimoine naturel et urbain. C'est pourquoi, toutes les communes se doivent d'évoluer en respectant les trois grands principes du développement durable :

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

Il conviendra par ailleurs de veiller à ce que cette politique de développement durable ne soit pas seulement le supplément d'âme d'une politique de développement et d'aménagement (habitat, déplacements, équipements, développement économique, vie sociale...). Pour ce faire, elle devra exprimer un projet global et transversal tant dans son contenu que dans sa formulation ce qui impliquera de "casser" les logiques sectorielles.

UNE POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL GLOBALE ET TRANSVERSALE

Afin d'avoir un développement urbain équilibré, il est important de rechercher des solutions visant à une gestion du territoire conforme aux notions de développement durable (consommation raisonnée du foncier, possibilité de renouvellement, optimisation de réseaux...).

Pour y parvenir, la mise en place d'une véritable politique de développement territorial globale et transversale s'impose. C'est pourquoi une réflexion doit notamment s'engager sur :

- les modalités d'expansion de l'urbanisation ;
- la préservation des espaces naturels et agricoles ;
- la qualification des espaces publics...
- la préservation raisonnée de la trame bocagère...
- tout ce qui peut tendre à offrir aux lieux d'usage collectifs une image de qualité...

Le débat et la validation des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement ont eu lieu lors du conseil municipal du 12 mai 2005.

Le PADD a également été présenté à la population lors d'une réunion publique le **24 mai 2005, puis le 24 mars 2009.**

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DÉFINIES PAR LA COMMUNE DE PLOUMOGUER

Au regard des éléments du diagnostic communal et des différentes contraintes, tant physiques, qu'économiques ou que réglementaires, les élus de la commune ont retenu les grandes orientations générales suivantes :

1^{ère} orientation : Développer les pôles urbanistiques afin de répondre aux besoins de la population en place en matière de logements, et permettre l'arrivée de nouveaux résidents

L'urbanisation résidentielle de Ploumoguier s'est développée au niveau du bourg de façon concentrique et dans quelques hameaux à proximité du littoral.

Conscients de la nécessité de préserver l'outil agricole, les élus ont pris le parti de ne pas développer l'urbanisation dans la zone rurale mais de densifier au contraire les pôles déjà existants.

La commune dispose de nombreux équipements publics, essentiellement implantés au niveau du centre-bourg, avec notamment plusieurs équipements scolaires : l'école publique maternelle et élémentaire Mouez Ar Mor et l'école privée maternelle et primaire Saint-Joseph, la bibliothèque-médiathèque...

■ **En faisant le choix d'une poursuite de la croissance avec un rythme raisonnable de construction, similaire à celui réellement observé sur la période 1999-2006 :**

- **Soit un indice de construction de 8,1 logements neufs / an / 1000 habitants.**
- Ce choix correspond à la confirmation d'une **reprise démographique (+ 1,62 % / an) : la population est estimée à environ 2290 habitants en 2019** (soit + 340 habitants en 10 ans).
- Ceci nécessitera la **construction d'environ 15 logements neufs / an sur 10 ans**. En prenant une **superficie moyenne de terrains constructibles de 800 m²** (y compris les VRD, soit des lots d'environ 670 m² en moyenne), et un coefficient de marché multiplicateur de 2 on aboutit à **une surface à réserver à l'urbanisation d'environ 25 hectares**.

■ **En diversifiant l'offre en terrains constructibles, tout en gardant le caractère local du bâti et en ménageant des 'respirations vertes' :**

- **Aux abords du centre-bourg** : il est important de proposer des zones d'habitat **proches des services de proximité existants** (écoles, commerces, services médicaux...).

- **En densifiant les pôles agglomérés existants**, afin de ne pas porter atteinte aux terres agricoles.
- **Dans certains villages et hameaux dispersés sur le territoire**, qui ne sont plus agricoles aujourd'hui, **afin de mieux équilibrer l'urbanisation par rapport au centre-bourg** qui est en position géographique excentrée à l'échelle de la commune.
- **En mixant les formes urbaines**, notamment en améliorant l'offre locative, avec en particulier des opérations groupées dans le bourg.

■ **En Améliorant ou construisant des équipements publics, afin de s'adapter aux besoins de la population**

- Requalification du site de la ferme de Messouffin.
- Réflexion sur la nécessité de créer des salles associatives en 'dur' pour remplacer les salles « Alizé » de l'ancienne école.
- Agrandissement de l'école publique.
- Extension du cimetière existant et/ou création d'un nouveau cimetière à proximité immédiate du bourg.
- Réflexion sur la création d'une crèche intercommunale (en partenariat avec les communes voisines de Plouarzel et de Lampaul-Plouarzel).
- Réflexion sur le transfert de la mairie dans l'ancien presbytère.

■ **Dans un souci de mixité sociale**

L'offre en logements locatifs sociaux a été étoffée et compte, début 2004, **72** logements sociaux.

L'objectif est de **permettre aux personnes âgées, aux familles monoparentales et aux jeunes de la région de rester sur place** :

- En prévoyant la construction de logements plus grands de type T3 notamment, dont l'offre n'est pas satisfaisante.
- En réfléchissant à la possibilité de réaliser de petits collectifs.

2nde orientation : Dynamiser le tissu économique local et pérenniser l'offre commerciale de proximité

- Ploumoguier bénéficie déjà d'une zone d'activités communale à l'Est du centre bourg, et la T.P.U. (Taxe Professionnelle Unique) est appliquée sur toutes les ZA de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise (C.C.P.I.), qui a compétence en matière de développement économique.
- Afin de permettre la croissance économique et de maintenir l'attractivité du bourg, la commune souhaite :

■ Maintien d'une zone d'activités sur la commune

■ Mener des actions en faveur de l'implantation et / ou du développement du petit commerce de proximité (alimentaire et autre)

- Notamment en prévoyant éventuellement lors de prochains programmes de logements collectifs en centre bourg, un rez de chaussée pour l'implantation de commerces.

3^{ème} orientation : Préserver l'agriculture tout en mettant en valeur l'espace rural

■ Préserver l'avenir des exploitations agricoles

→ **Application stricte des principes de réciprocité sur l'ensemble du territoire communal**, afin de ne pas apporter de nuisances aux exploitations. Les terrains à ouvrir à l'urbanisation ont été notamment choisis en fonction de leur moindre impact sur le domaine agricole.

■ Assurer des possibilités d'entretien et / ou de reconversion du bâti non agricole.

→ **Il est en effet inconcevable de figer ce bâti**, car cela signifierait à terme la disparition de nombreux éléments de patrimoine rural, et la désertification des villages, hameaux et écarts d'urbanisation disséminés dans la campagne.

4^{ème} orientation : Développer les activités liées au tourisme

Par sa position littorale, Ploumoguier compte des atouts touristiques, notamment :

- Un secteur de 590 ha retenu au titre de NATURA 2000 : Pointe de Corsen / Le Conquet,
- Plus de 14 ha déjà propriété du Conservatoire du Littoral,
- Trois sentiers de randonnées, dont le GR 34.

La commune dispose d'un certain nombre d'infrastructures touristiques : une aire de services pour camping cars, 3 restaurants, 1 traiteur avec salle de réception, deux zones de loisirs en bordure de côte, 1 piste de karting, 1 camping privé, des résidences secondaires et une quinzaine de gîtes ruraux... qu'elle souhaite renforcer en :

■ **Améliorant l'offre qualitative et quantitative en hébergement touristique**

- En permettant la réhabilitation du bâti pour la création de chambres d'hôtes et de gîtes ruraux, notamment en zone agricole comme activité complémentaire pour les agriculteurs.

■ **Développant les équipements touristiques**

- En trouvant une vocation touristique à la propriété communale de Messoufflin, située à seulement 500 m du bourg.

■ **Mettre en valeur le littoral et les secteurs naturels sensibles de la commune**

- Protéger les espaces littoraux, en partenariat avec la CCPI et le Conservatoire du Littoral.
- Aménagement d'aires naturelles de stationnement.

■ **Conforter les activités maritimes et nautiques**

5^{ème} orientation : Mettre en valeur les éléments du patrimoine communal et préserver les paysages caractéristiques de la commune

Une étude paysagère a été réalisée en préalable à la révision du document d'urbanisme ; elle a permis d'identifier et de localiser les éléments du patrimoine paysager communal (aussi bien d'origine naturelle qu'architecturale).

Les élus souhaitent donc :

- **Encourager la réhabilitation du patrimoine vernaculaire privé** (fontaines, lavoirs...).

- **Permettre la remise en état / la mise en valeur du bâti** en adaptant les matériaux et les formes architecturales au bâti traditionnel (afin de maintenir les spécificités des villages et hameaux).

- **Lutter contre la banalisation des paysages et préserver l'identité communale en :**
 - protégeant les éléments forts du paysage communal ;
 - gérant et mettant en valeur le patrimoine naturel ;
 - Conservant au maximum les talus faisant partie intégrante du patrimoine naturel communal, tant pour leur valeur écologique (habitat pour de nombreuses espèces), que paysagère.
 - Mettant en place de nouveaux sentiers de randonnées communaux et intercommunaux.

- **Préserver l'environnement en :**
 - protégeant la ressource en eau (préservation des zones humides, préservation des talus, entretien et mise en valeur des cours d'eau...),
 - poursuivant la lutte contre les sources de pollution dans les domaines de l'assainissement (prise en compte des possibilités d'assainissement dans la localisation des futures zones d'urbanisation...), de la gestion des eaux pluviales (limitation de l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement, mise en œuvre de mesures de gestion intégrées pour la récupération et le traitement des eaux...)

6^{ème} orientation : Améliorer le cadre de vie de la population

■ sécuriser les circulations sur la commune

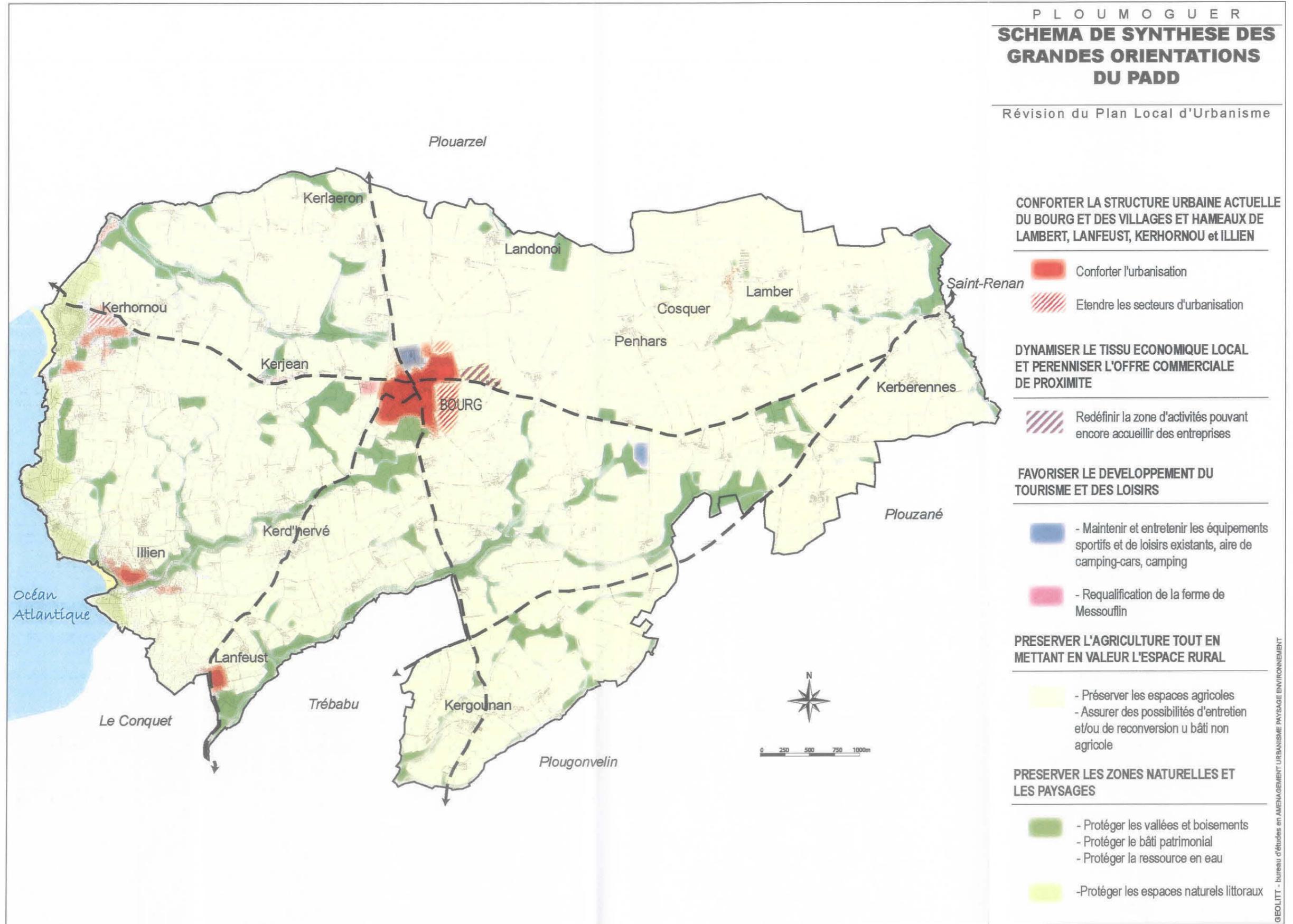
- **Sécuriser les déplacements par des aménagements adaptés** (trottoirs, bandes cyclables, voies piétonnes, zones « 30 », etc ...).
- Améliorer les liaisons bourg / zone littorale (piétonnes notamment).
- Traiter l'entrée de bourg par la VC 1.

■ Prévenir les risques

- Résoudre le problème d'érosion de la côte.

■ Gérer les eaux pluviales

- Instauration d'emplacements réservés pour l'implantation de bassin de rétention des eaux de pluie dans certains secteurs sensibles.
- Création de bassins d'orage.



PLOUMOGUER
SCHEMA DE SYNTHESE DES
GRANDES ORIENTATIONS
DU PADD

Révision du Plan Local d'Urbanisme

CONFORTER LA STRUCTURE URBAINE ACTUELLE
DU BOURG ET DES VILLAGES ET HAMEAUX DE
LAMBERT, LANFEUST, KERHORNOU et ILLIEN

- Conforter l'urbanisation
- Etendre les secteurs d'urbanisation

DYNAMISER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL
ET PERENNISER L'OFFRE COMMERCIALE
DE PROXIMITE

- Redéfinir la zone d'activités pouvant encore accueillir des entreprises

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DU
TOURISME ET DES LOISIRS

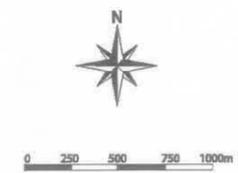
- Maintenir et entretenir les équipements sportifs et de loisirs existants, aire de camping-cars, camping
- Requalification de la ferme de Messouflin

PRESERVER L'AGRICULTURE TOUT EN
METTANT EN VALEUR L'ESPACE RURAL

- Préserver les espaces agricoles
- Assurer des possibilités d'entretien et/ou de reconversion u bâti non agricole

PRESERVER LES ZONES NATURELLES ET
LES PAYSAGES

- Protéger les vallées et boisements
- Protéger le bâti patrimonial
- Protéger la ressource en eau
- Protéger les espaces naturels littoraux



GÉOLITT - bureau d'études en AMÉNAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT

P L O U M O G U E R

SCHEMA DE SYNTHESE DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD : LE BOURG

Révision du Plan Local d'Urbanisme

CONFORTER LA STRUCTURE URBAINE ACTUELLE DU BOURG

-  Conforter l'urbanisation
-  Etendre les secteurs d'urbanisation

DYNAMISER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL ET PERENNISER L'OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITE

-  Redéfinir la zone d'activités pouvant encore accueillir des entreprises

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DU TOURISME ET DES LOISIRS

-  - Maintenir et entretenir les équipements sportifs et de loisirs existants, aire de camping-cars, camping
-  - Requalification de la ferme de Messouffin

PRESERVER L'AGRICULTURE TOUT EN METTANT EN VALEUR L'ESPACE RURAL

-  - Préserver les espaces agricoles
- Assurer des possibilités d'entretien et/ou de reconversion u bâti non agricole

PRESERVER LES ZONES NATURELLES ET LES PAYSAGES

-  - Protéger les vallées et boisements
- Protéger le bâti patrimonial
- Protéger la ressource en eau

