

# *PLAN LOCAL D'URBANISME*

## *RÉVISION*



*Finistère*

## **Rapport de présentation**

### *Tome 1*

*Arrêté le : 18 décembre 2018*

*Approuvé le : 25 juin 2019*

**Futur Proche**  
aménagement, urbanisme & paysage

Siège social : 2 rue Alain Bombard / 44 821 SAINT-HERBLAIN Cedex  
Agence Bretagne : 7 rue Le Reun / 29 480 LE RELECQ-KERHUON

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## RÉVISION



*Finistère*

## Rapport de présentation

### *Tome 1*

*Arrêté le : 18 décembre 2018*

**Futur Proche**  
aménagement, urbanisme & paysage

Siège social : 2 rue Alain Bombard / 44 821 SAINT-HERBLAIN Cedex  
Agence Bretagne : 7 rue Le Reun / 29 480 LE RELECQ-KERHUON

# Sommaire

<b>PREAMBULE</b>	<b>6</b>
<b>I. LA COMMUNE DANS SON CONTEXTE GEOGRAPHIQUE LOCAL ET REGIONAL</b>	<b>6</b>
<b>CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC SOCIODEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE</b>	<b>8</b>
<b>I. LA POPULATION</b>	<b>8</b>
A. L'EVOLUTION DE LA POPULATION	8
B. LA STRUCTURE PAR AGE	9
C. LA STRUCTURE DES MENAGES	10
<b>II. L'HABITAT</b>	<b>11</b>
A. LE PARC DE LOGEMENTS ET SON EVOLUTION	11
1. L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS SUR LES 40 DERNIERES ANNEES	11
2. L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS DEPUIS 2006	11
3. L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS SUR LES 3 DERNIERES ANNEES	12
B. LE PARC DE LOGEMENTS SELON LE TYPE DE LOGEMENTS	13
C. LE PARC DE LOGEMENTS SELON LE STATUT D'OCCUPATION	13
D. LE PARC DE LOGEMENTS SELON LA TAILLE DES LOGEMENTS	13
E. LA VACANCE	14
<b>III. L'ECONOMIE</b>	<b>15</b>
A. L'EVOLUTION DE L'EMPLOI ET DU CHOMAGE	15
B. LA STRUCTURE SOCIO-PROFESSIONNELLE	16
C. LA STRUCTURE DE L'ACTIVITE	16
D. LES MIGRATIONS PROFESSIONNELLES ET LES MODES DE TRANSPORT	17
E. LE TISSU ECONOMIQUE	18
F. LES ZONES D'ACTIVITES	20
G. L'OFFRE COMMERCIALE ET LES SERVICES	21
H. L'OFFRE TOURISTIQUE	22
<b>IV. L'AGRICULTURE</b>	<b>23</b>
A. LE CONTEXTE AGRICOLE DEPARTEMENTAL	23
B. L'ACTIVITE AGRICOLE COMMUNALE	23
<b>CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC URBAIN ET FONCTIONNEL</b>	<b>25</b>
<b>I. LE PATRIMOINE</b>	<b>25</b>
A. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL	25
1. LE PATRIMOINE PROTEGE	25
2. LE PETIT PATRIMOINE	25

<b>II. LE DEVELOPPEMENT URBAIN</b>	<b>27</b>
A. L'ÉVOLUTION URBAINE	27
B. L'ORGANISATION TERRITORIALE ET LES NOUVELLES DYNAMIQUES	29
C. LA MORPHOLOGIE DU TISSU URBAIN	30
1. LE BOURG	30
2. LA ZONE D'ACTIVITES DU DREVERS	33
3. LES AUTRES ENTITES URBAINES	33
D. LA TYPOLOGIE DU TISSU URBAIN	36
1. LES ENTREES DE BOURG	36
2. LA DENSITE	37
3. L'ARCHITECTURE	40
<b>III. LA MOBILITE, LES DEPLACEMENTS ET LES COMMUNICATIONS</b>	<b>47</b>
A. LA TRAME VIAIRE	47
B. LA CIRCULATION ET LE TRAFIC	48
C. LES TRANSPORTS EN COMMUN	49
D. LE STATIONNEMENT : INVENTAIRE DES CAPACITES ET DES POSSIBILITES DE MUTUALISATION	50
E. LES LIAISONS DOUCES	52
<b>IV. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES</b>	<b>55</b>
<b>V. BILAN DU PLU APPROUVE LE 17/01/2013 ET ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES</b>	<b>58</b>
<b>CHAPITRE 3 : EXPLICATIONS ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU</b>	<b>66</b>
<b>I. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES</b>	<b>67</b>
A. LES GRANDS ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL A L'HORIZON 10 ANS	67
B. DEFINITION DES GRANDES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.	69
C. LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION RETENUES EN MATIERE DE POPULATION ET DE LOGEMENTS RETENUES DANS LE PADD	74
<b>II. L'ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS IDENTIFIES DANS LE CADRE DU PROJET (L.151-4)</b>	<b>77</b>
A. LES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES	77
B. METHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER DISPONIBLE DANS LES ESPACES BATIS	80
C. BILAN DU POTENTIEL DU PROJET DE PLU	82
<b>III. LA JUSTIFICATION DU ZONAGE, DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</b>	<b>87</b>
A. LES ZONES NATURELLES	87
1. LES SITES, MILIEUX NATURELS, PAYSAGES A PRESERVER: N	87
2. LE SECTEUR DU PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHEE DU CAPTAGE D'EAU POTABLE: NS1	88
3. LE SECTEUR NATUREL DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL) A VOCATION D'INSTALLATIONS ET D'EQUIPEMENTS LEGERS DE SPORT, DE LOISIRS ET DE TOURISME : NL	88

4.	LE SECTEUR NATUREL DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL) A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES : NI	
	88	
5.	LE SECTEUR DES ZONES INONDABLES SITUEES A PONT COBLANT: NIN	88
6.	LE SECTEUR DES ZONES INONDABLES SITUEES A PONT COBLANT COMPRENANT DES ACTIVITES TOURISTIQUES: NTIN	88
7.	LE SECTEUR DESTINE AU CENTRE DE TRAITEMENT ET DE STOCKAGE DES DECHETS DE KOSKERO : ND	89
8.	LE SECTEUR RESERVE A LA STATION D'EPURATION : NE	89
9.	CONCLUSION SUR LES ZONES NATURELLES	89
<b>B.</b>	<b>LES ZONES AGRICOLES</b>	<b>91</b>
1.	LES ZONES AGRICOLES DEDIEES PLEINEMENT A L'AGRICULTURE : A	91
2.	LE SECTEUR DU PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHEE A DU CAPTAGE D'EAU POTABLE: AS1	91
3.	LE SECTEUR DU PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHEE B DU CAPTAGE D'EAU POTABLE: AS2	92
4.	LE SECTEUR AGRICOLE DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL) A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES : AI	
	92	
5.	CONCLUSION SUR LES ZONES AGRICOLES	92
<b>C.</b>	<b>L'EVOLUTION DU BATI EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES</b>	<b>94</b>
1.	L'EVOLUTION DES BATIMENTS D'HABITATION	94
2.	LES POSSIBILITES DE CHANGEMENT DE DESTINATION	94
<b>D.</b>	<b>LES ZONES URBAINES</b>	<b>97</b>
1.	LE CŒUR HISTORIQUE : UA	100
2.	LES QUARTIERS PERIPHERIQUES DU CŒUR DE VILLE ET LES EXTENSIONS RESIDENTIELLES : UB	100
3.	LES ESPACES RESERVES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES : Ui / Uic	101
4.	LES ESPACES RESERVES AUX INSTALLATIONS, CONSTRUCTIONS ET EQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVES, DE SPORT ET DE LOISIRS : UE	
	101	
<b>E.</b>	<b>LES ZONES A URBANISER</b>	<b>103</b>
1.	LES FUTURES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT : 1AUB ET 2AU	106
2.	LES FUTURES ZONES A URBANISER - DEVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITES	108
3.	LA ZONE D'ACTIVITES COMMERCIALES : 1AUic	108
4.	LA FUTURE ZONE PREVUE POUR ACCUEILLIR UNE EXTENSION DU CAMPING : 1AUT	108
<b>F.</b>	<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)</b>	<b>109</b>
<b>IV.</b>	<b>LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLU</b>	<b>110</b>
<b>A.</b>	<b>LES EMPLACEMENTS RESERVES (ER) OU SERVITUDES ASSIMILEES</b>	<b>110</b>
<b>B.</b>	<b>LES SITES ARCHEOLOGIQUES</b>	<b>110</b>
<b>C.</b>	<b>LES ESPACES BOISES CLASSES</b>	<b>113</b>
<b>D.</b>	<b>LES RECULS SUR VOIES</b>	<b>114</b>
<b>E.</b>	<b>LES ELEMENTS A PRESERVER</b>	<b>115</b>
1.	LES ELEMENTS DU PATRIMOINE NATUREL	115
2.	LES CHEMINEMENTS DOUX	117
3.	LES FENETRES VISUELLES	118
4.	LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI	119
<b>F.</b>	<b>LES ESPACES ET LES SECTEURS CONSTITUANT LA TRAME VERTE ET BLEUE</b>	<b>120</b>
<b>CHAPITRE 4 : SURFACES DES ZONES</b>		<b>122</b>

<b>CHAPITRE 5 : COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX</b>	<b>124</b>
<b>I. LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE ET LE SAGE DE L’AULNE</b>	<b>124</b>
<b>II. LA COMPATIBILITE AVEC LA CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL D’ARMORIQUE</b>	<b>127</b>
<b>III. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE</b>	<b>130</b>
<b>IV. LA PRISE EN COMPTE DU CLIMAT-ENERGIE TERRITORIAL DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DU FINISTERE</b>	<b>131</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>132</b>
<b>I. ETUDE LOI BARNIER DE LA RN 164</b>	<b>132</b>
<b>II. ATLAS DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION</b>	<b>133</b>

# PREAMBULE

## I. LA COMMUNE DANS SON CONTEXTE GEOGRAPHIQUE LOCAL ET REGIONAL

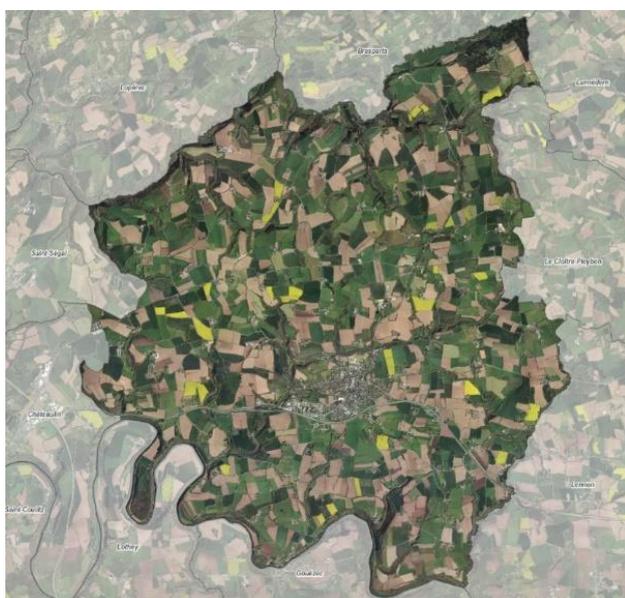
Pleyben est située au centre du département du Finistère, au sein de la Région Bretagne, à 25 minutes de Quimper (Préfecture) et à 35 minutes de Brest.



Localisation de la commune de Pleyben (Géoportail)

Commune rurale de 3 743 habitants (INSEE 2015), Pleyben s'étend sur 7 604 hectares. Le territoire bénéficie de nombreux atouts : proximité de la RN 165 qui relie Brest à Quimper, proximité de la RN 164 qui traverse le Finistère d'Est en Ouest, et présence du parc naturel régional d'Armorique. Le patrimoine architectural et naturel est de qualité et le nombre d'équipements est satisfaisant. La commune offre un cadre de vie attractif et agréable, ce qui semble corréler à la croissance démographique en constante augmentation depuis 1999.

Les communes limitrophes de Pleyben sont Lopérec, Brasparts, Le Cloître-Pleyben, Saint-Ségal, Châteaulin, Plonévez-du-Faou, Lothey, Gouézec, Lennon. L'Aulne, fleuve qui débouche au Sud-Est de la rade de Brest, forme la limite Sud du territoire communal.

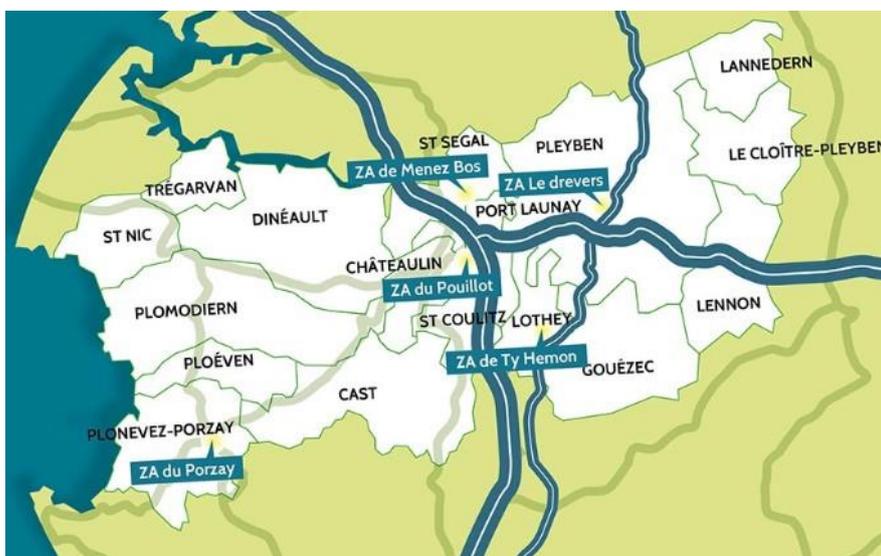


Photographie aérienne de la commune de Pleyben

Pleyben est incluse au sein de la **Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Parzay (CCPCP)** issue de la fusion de la communauté de communes de la Région de Pleyben et de la communauté de communes du Pays de Châteaulin et du Porzay, étendue à la commune de Saint-Ségal et avec retrait de la commune de Quéménéven. La CCPCP, créée le 1er janvier 2017, compte 17 communes pour un total de 22 934 habitants (INSEE 2013) et une surface de 426,89 km<sup>2</sup>.



Situation de la Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Parzay (ccpcp.bzh)



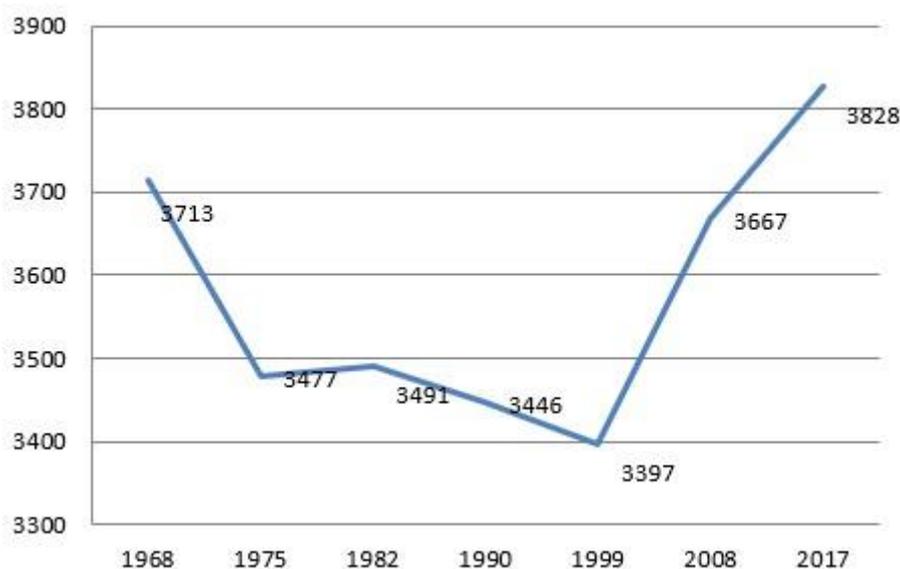
Périmètre de la Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Parzay (ccpcp.bzh)

# CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC SOCIODEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE

## I. LA POPULATION

### A. L'évolution de la population

La population de la commune de Pleyben est en augmentation depuis 1999, elle a retrouvé son niveau de 1968. Après une baisse importante de 1968 à 1975 qui a continué jusqu'en 1999, la croissance démographique a repris, basée sur les apports extérieurs de population. La commune compte **3 828 habitants** en 2017.



Evolution de la population (INSEE)

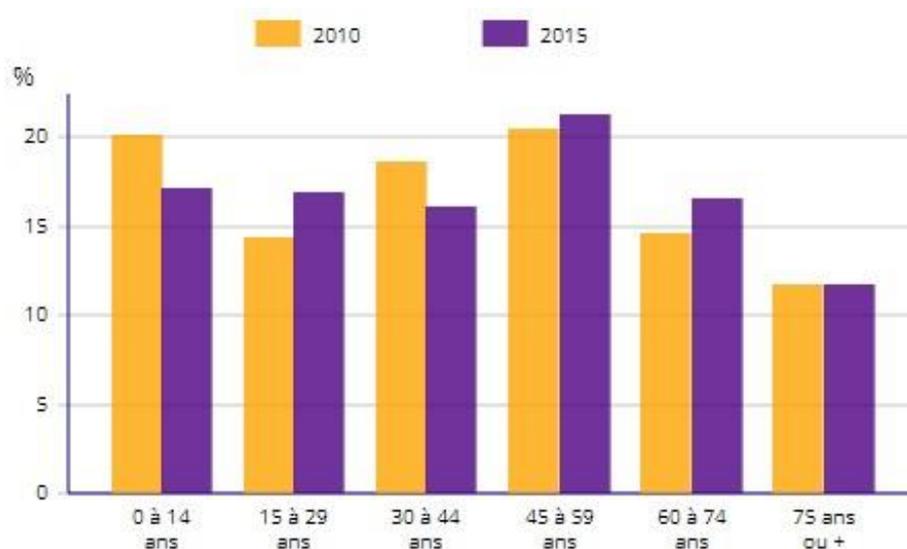
**La croissance de la population sur la commune depuis le début des années 2000 malgré le solde naturel négatif constant depuis 1968 est due à un solde migratoire positif fort de 1999 à 2013.** En effet, la variation annuelle moyenne de la population due au solde apparent des entrées sorties était de 1,1% entre 1999 et 2008. On peut expliquer cette augmentation du solde migratoire par l'attractivité de Pleyben grâce à sa localisation stratégique à mi-chemin entre Nord et Sud Finistère et la présence de la RN 164 (40 min de Brest et 25 min de Quimper).

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,9	+0,1	-0,2	-0,2	+0,8	+0,3
due au solde naturel en %	-0,3	-0,5	-0,3	-0,6	-0,3	-0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,6	+0,5	+0,2	+0,4	+1,0	+0,7
Taux de natalité (‰)	11,8	10,5	11,1	11,4	12,7	10,9
Taux de mortalité (‰)	14,7	15,2	14,4	17,0	15,4	15,3

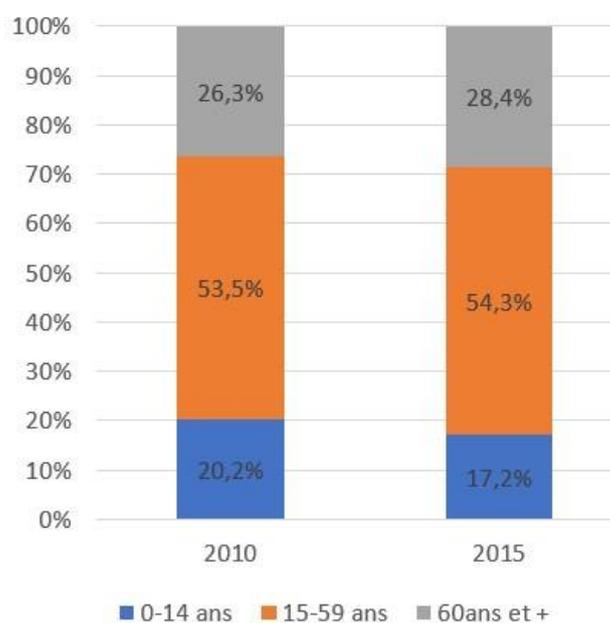
Augmentation de la population due au solde naturel et au solde migratoire (données INSEE)

## B. La structure par âge

La commune de Pleyben est concernée par un **début de vieillissement de sa population**. En effet, seule la tranche d'âges des 0-14 ans a diminué significativement depuis 2010. La tranche d'âges des 15 – 59 ans reste stable et représente plus de la moitié de la population. Le nombre de personnes de plus de 60 ans augmente depuis 2010 et s'approche des 30%, soit environ le double de la population 0-14ans.



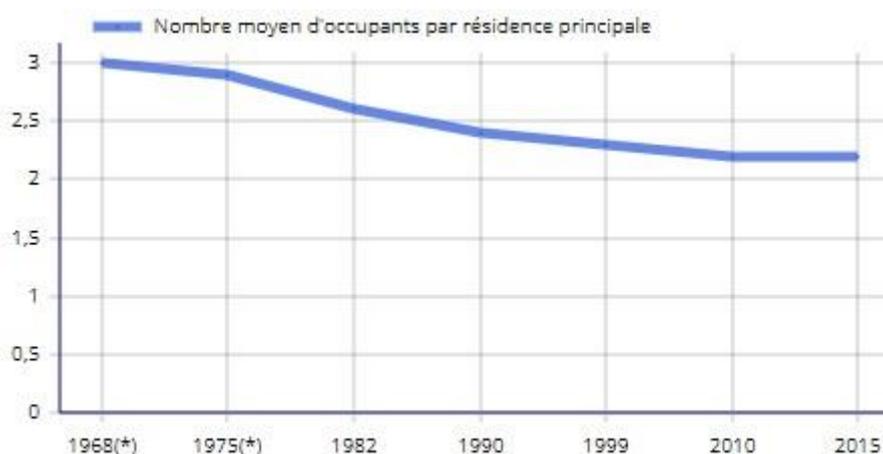
Population par grandes tranches d'âges (INSEE)



Population par grandes tranches d'âges (INSEE)

## C. La structure des ménages

La taille des ménages diminue depuis 1968. En 2015, sur le territoire communal, le nombre moyen d'occupants par résidence principale était de **2,2**, contre 3 en 1968. Cette baisse fait écho à la tendance nationale qui témoigne d'un desserrement mesuré des ménages.



(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Evolution de la taille des ménages (INSEE)

	Nombre de ménages		Population
	2015	%	2015
<b>Ensemble</b>	<b>1 661</b>	<b>100,0</b>	<b>3 581</b>
<b>Ménages d'une personne</b>	<b>631</b>	<b>38,0</b>	<b>631</b>
Hommes seuls	311	18,7	311
Femmes seules	321	19,3	321
<b>Autres ménages sans famille</b>	<b>26</b>	<b>1,6</b>	<b>83</b>
<b>Ménages avec famille dont la famille principale est :</b>	<b>1 004</b>	<b>60,4</b>	<b>2 867</b>
Un couple sans enfant	481	29,0	963
Un couple avec enfant(s)	424	25,5	1 651
Une famille monoparentale	98	5,9	254

Ménages selon leur composition (INSEE)

Il apparaît que 38% des ménages sont des personnes seules, conséquence du desserrement des ménages sur la commune. De plus, sur les 60,4% de ménages avec famille, environ la moitié sont des couples sans enfant. La proportion de ménages composés d'une à deux personnes représente 70% à 75% de la population.

## II. L'HABITAT

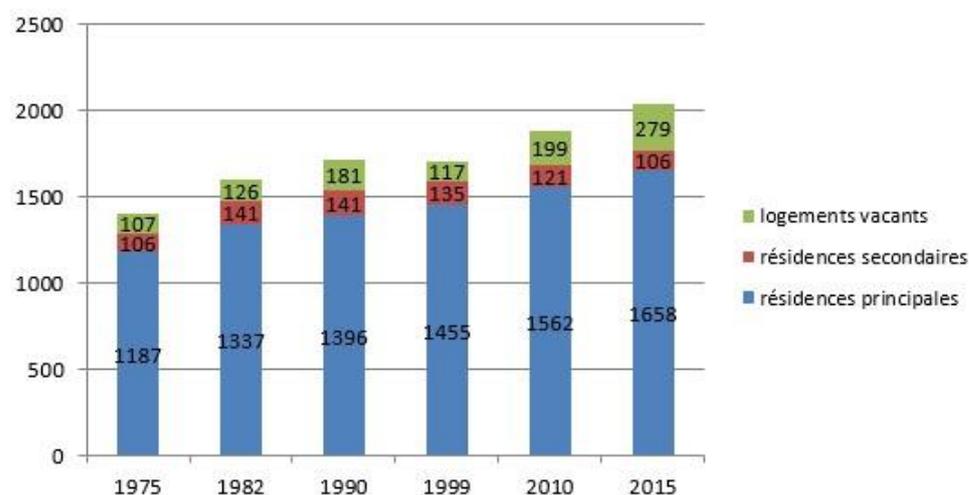
### A. Le parc de logements et son évolution

#### 1. L'évolution du parc de logements sur les 40 dernières années

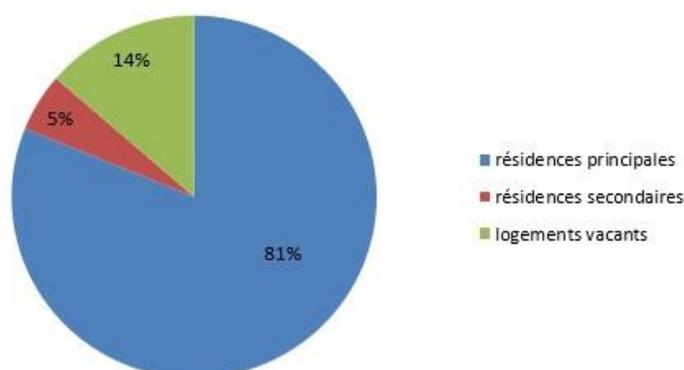
**Le nombre de logement sur le territoire est en constante augmentation depuis 40 ans.**

Une accélération de la création de logements est à noter entre 1975 et 1982 (+ 206 logements), ainsi qu'entre 1999 et 2013 (+223 logements). La période 1999-2013 correspond au pic de croissance démographique du territoire. Ces chiffres portent sur l'ensemble du parc de logement du territoire communal.

Le nombre de résidences secondaires ou de logements occasionnels impacte peu le parc de logement de la commune. En effet, leur nombre reste stable depuis 40 ans (autour de 140 logements). Cependant, le nombre de logements vacants est important et en augmentation depuis 1975.



Evolution du nombre de logements par catégorie (données INSEE)



Distribution du parc de logements en 2015 (données INSEE)

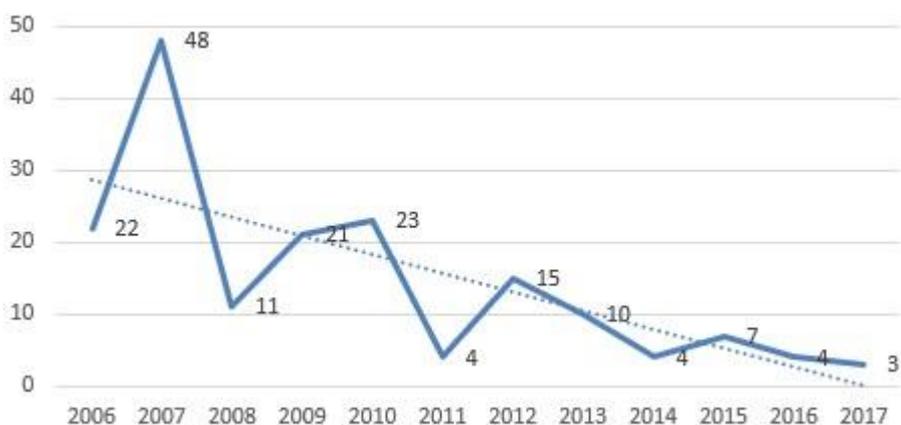
#### 2. L'évolution du parc de logements depuis 2006

Le nombre de logements autorisés sur le territoire depuis 2006, est variable car il dépend notamment des différentes opérations lancées.

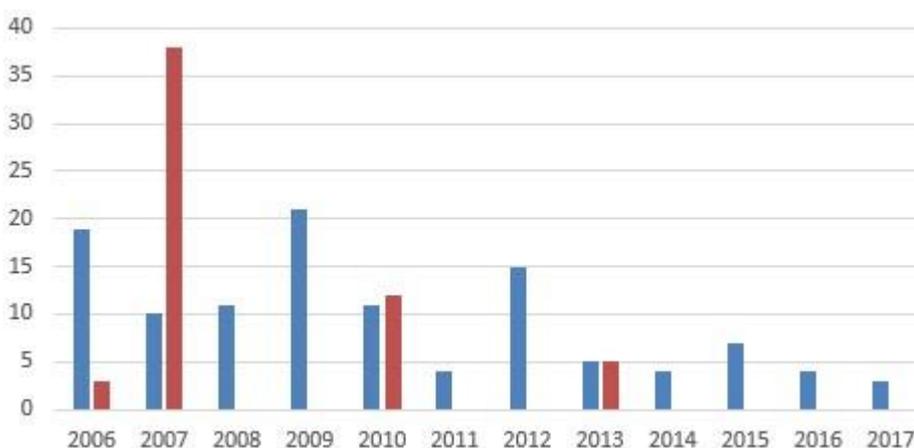
Entre 2006 et 2017, **la construction de 172 logements a été lancée, soit 14,3 logements par an**. La production de logements s'inscrit donc dans la continuité de la tendance observée au cours des 40 dernières

années. Toutefois, cette donnée reste nuancée dans la mesure où 29% des logements autorisés sur cette période ont été autorisés en 2007 avec plus de 35 logements collectifs.

**La part de logements collectifs sur le parc de logement de Pleyben reste faible (autour de 35%) et les autorisations sont en baisse depuis 2006.**



Nombre de logements autorisés par année (données sit@del2)



■ Nombre de logements autorisés individuels

■ Nombre de logements autorisés collectifs

Nombre de logements autorisés par année et par type (données sit@del2)

### 3. L'évolution du parc de logements sur les 3 dernières années

Entre 2015 et 2017, le parc de logement connaît une diminution des logements autorisés qui ne s'élèvent qu'au nombre de 3 en 2017.

	2015	2016	2017
Nombre de logements autorisés individuels	7	4	3
Surface en m <sup>2</sup> de logements autorisés individuels	738	526	314

Nombre de logements autorisés et surface par année (données sit@del2)

## B. Le parc de logements selon le type de logements

La commune de Pleyben est **caractérisée par une majorité de production de logements individuels purs**. En effet, entre 2006 et 2017, 61,0% des logements autorisés correspondent à de l'individuel pur. A l'inverse, ont été autorisés en 2007, 38 logements collectifs.

En 2015, la part des **maisons** sur le territoire est décroissante mais reste encore importante puisqu'elle représente 88,2 %.

	2010	%	2015	%
<b>Maisons</b>	1 680	89,3	1 801	88,2
<b>Appartements</b>	199	10,6	234	11,5

Type de logement en 2010 et en 2015 (données INSEE)

## C. Le parc de logements selon le statut d'occupation

Les résidences principales présentes sur le territoire communal sont majoritairement occupées par des **propriétaires (72,7 %)**. A l'inverse, la part des résidences principales occupées par des locataires est faible sur le territoire même si elle représente quand-même un quart des occupations (25,5 %). La part des logements HLM loués vides dans les locations est également faible (6,3 %) mais représente également un quart des locations.

	Nombre	%	Nombre de personnes
<b>Ensemble</b>	1 658	100	3 568
<b>Propriétaire</b>	1 205	72,7	2 739
<b>Locataire</b>	422	25,5	771
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	105	6,3	159
<b>Logé gratuitement</b>	31	1,9	58

Résidences principales selon le statut d'occupation en 2015 (données INSEE)

## D. Le parc de logements selon la taille des logements

Les résidences principales se caractérisent par une taille satisfaisante, avec en 2015, 57,3 % des résidences principales qui disposent de **5 pièces ou plus**. Cependant, on remarque une baisse de ce pourcentage depuis 2010 (59,2%), malgré l'augmentation du nombre de logements principaux qui passe de 925 à 950. Cette baisse est expliquée par la création de nouveaux logements de plus petite taille (+15 logements de 1 ou 2 pièces) lors des opérations de collectifs dans les années 2010 et 2013.

Cette augmentation de résidences de petite taille est une réponse au phénomène de vieillissement de la population et au desserement des ménages. Le parc de logement de 5 pièces ou plus tend à faire face à une sous-occupation et met en évidence un éventuel déficit de « petits » logements sur la commune. La demande en logements de petite taille ne parvient pas à être totalement satisfaite.

	2010	%	2015	%
<b>Ensemble</b>	1562	100	1 658	100
<b>1 pièce</b>	9	0,6	20	1,2
<b>2 pièces</b>	111	7,1	115	6,9
<b>3 pièces</b>	217	13,9	247	14,9
<b>4 pièces</b>	301	19,3	326	19,7
<b>5 pièces ou plus</b>	925	59,2	950	57,3

Résidence principale selon le nombre de pièces en 2015 (données INSEE)

## E. La vacance

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

En 2015, 279 logements étaient vacants sur la commune, ce qui représente une part de **13,7%** contre 5,3% en 1968 et 7,9% dans le département la même année. Une proportion supérieure à la moyenne régionale (7,6%) et en augmentation depuis 50 ans.

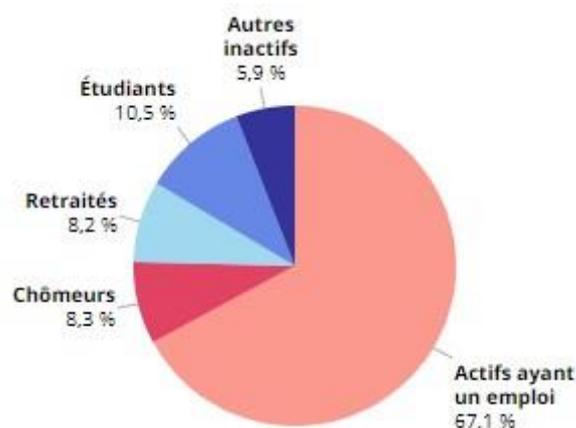
	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
<b>Ensemble</b>	1 350	1 400	1 604	1 718	1 700	1 882	2 043
<b>Logements vacants</b>	71	107	126	181	119	199	279
<b>%</b>	5,3	7,6	7,8	10,5	7,0	10,8	13,7

*Evolution du nombre de logements vacants de 1968 à 2015 (données INSEE)*

## III. L'ÉCONOMIE

### A. L'évolution de l'emploi et du chômage

La répartition socio-économique de Pleyben se caractérise par un taux relativement élevé de **retraités ou préretraités (8,2%)** même s'il reste inférieur à la moyenne départementale (9,7%). En ce qui concerne le chômage, cette même grande tranche d'âge compte une part de chômeurs relativement faible : 8,3% en 2015 pour une moyenne départementale de 9,2% et nationale de 10,5%. La part des étudiants est similaire à la moyenne départementale avec 10,5%.

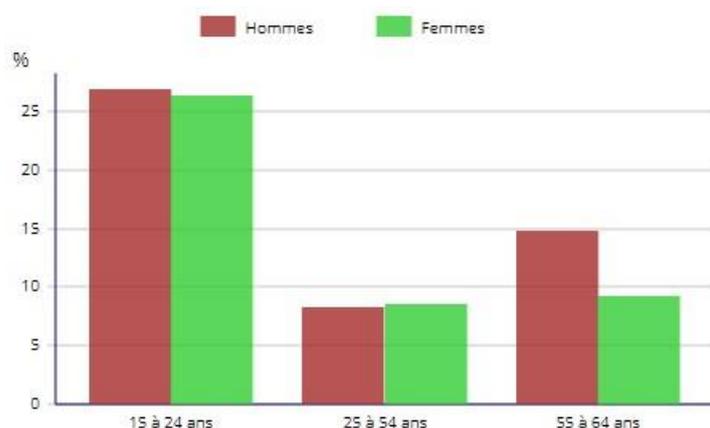


Population de 15 à 64 ans par type d'activités en 2015 (INSEE)

Il convient de noter que le taux de chômage, entre 2010 et 2015, a augmenté de 0,6% sur la commune de Pleyben à l'instar de la moyenne nationale qui elle a augmenté de près de 2% sur la même période. A l'image de la tendance nationale, le chômage sur le territoire touche majoritairement les jeunes. Il touche aussi particulièrement les hommes de plus de 55 ans. Le taux de retraités est en baisse sur la commune : il est passé de 9,8% à 8,2% entre 2010 et 2015. Le taux d'étudiants n'a presque pas évolué. Ces chiffres ne mettent pas en avant le vieillissement de la population remarqué précédemment mais peuvent être expliqués par le recul de l'âge de départ en retraite ces dernières années.

	2015	2010
<b>Ensemble</b>	<b>2 278</b>	<b>2 202</b>
<b>Actifs en %</b>	<b>75,4</b>	<b>73,7</b>
Actifs ayant un emploi en %	67,1	66,1
Chômeurs en %	8,3	7,7
<b>Inactifs en %</b>	<b>24,6</b>	<b>26,3</b>
Elèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	10,5	11,0
Retraités ou préretraités en %	8,2	9,8
Autres inactifs en %	5,9	5,4

Population de 15 à 64 ans par type d'activités (données INSEE)



Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans par sexe et âge en 2014 (données INSEE)

## B. La structure socio-professionnelle

La répartition de la population active par catégorie socioprofessionnelle se démarque par une forte part **d'employés et d'ouvriers** parmi la population active. Les professions intermédiaires constituent la troisième catégorie socioprofessionnelle présente sur le territoire communal. Malgré le caractère rural du territoire, la proportion d'agriculteurs exploitant sur le territoire est faible (6,1%), mais supérieure aux chiffres départementaux (2,2%).

	2015	Dont actifs ayant un emploi
<b>Ensemble</b>	<b>1 705</b>	<b>1 555</b>
Dont		
Agriculteurs exploitants	104	104
Artisans, commerçants, chefs entreprise	129	129
Cadres et professions intellectuelles supérieures	119	114
Professions intermédiaires	357	342
Employés	399	362
Ouvriers	587	505

Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle (données INSEE)

## C. La structure de l'activité

La concentration de l'emploi sur le territoire est bonne mais en baisse. En effet, l'indicateur de concentration d'emploi<sup>1</sup> sur la commune est de **87,8 en 2015** mais était de 92,5 en 2010. Cette baisse est vraisemblablement due à un nombre d'emploi sur la commune qui n'a pas varié tandis que la population a augmenté sur la même période. Cette indicateur correspond au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Emploi et activité (données INSEE)

	2015
Nombre d'emplois dans la zone	1 355
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 543
Indicateur de concentration d'emploi	87,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	55,9

<sup>1</sup> L'INSEE calcule l'indicateur de concentration d'emploi qui mesure le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre de résidents qui en ont un. Cet indicateur permet ainsi d'informer sur l'attractivité du territoire. À titre d'exemple, quand le nombre d'emplois sur un territoire est inférieur au nombre de résidents y ayant un emploi, alors ce territoire est qualifié de résidentiel. L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Plus il est bas, moins il y a d'emplois occupés par des actifs résidents sur la commune.

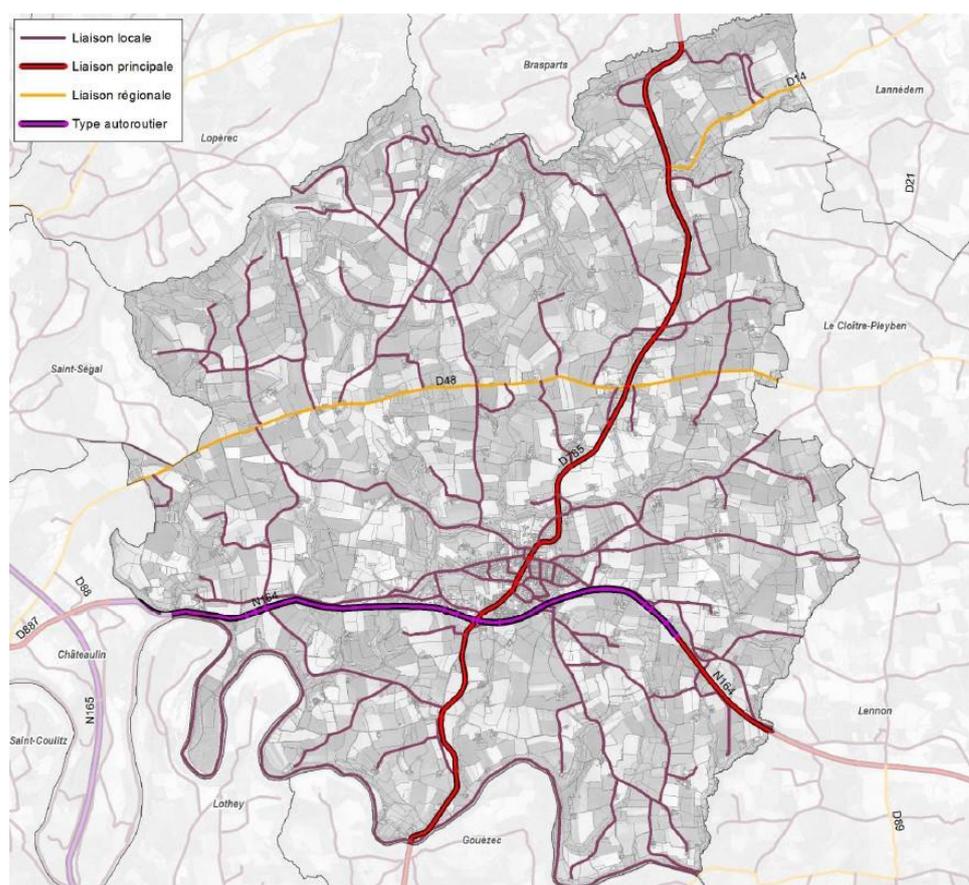
## D. Les migrations professionnelles et les modes de transport

Les migrations professionnelles sur la commune de Pleyben sont importantes. En 2015, **63,0% des actifs résidant à Pleyben travaillent sur une autre commune**. Ce chiffre est légèrement supérieur à la moyenne du département (60,7%). Cette part importante des migrations professionnelles peut s'expliquer par la proximité avec **Quimper et Brest** ainsi que les axes de communication, et notamment la RN 164, la RN 165 et la RD 785.

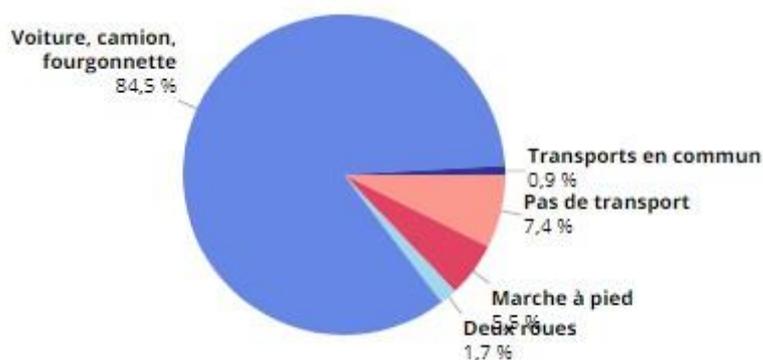
*Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone (données INSEE)*

	2015	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 543</b>	<b>100</b>
Travaillent :		
Dans la commune de résidence	571	37,0
Dans une commune autre que la commune de résidence	972	63,0

Cette situation génère des mouvements pendulaires liés aux trajets quotidiens domicile-travail. Suivant la tendance nationale, le moyen de transport le plus utilisé par les habitants de Pleyben pour se rendre au travail en 2015 est l'automobile.



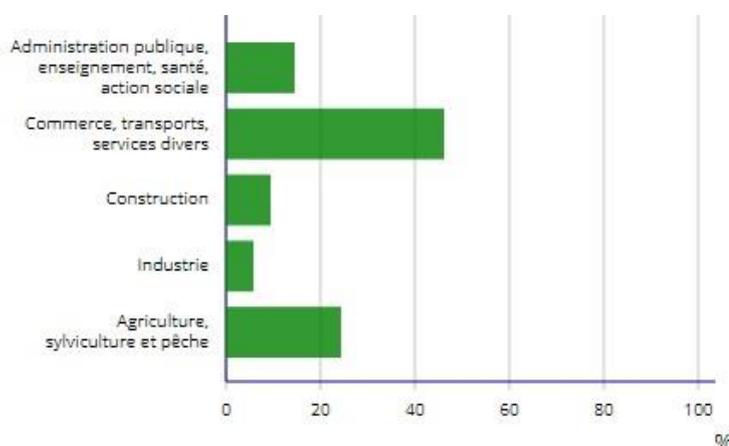
Le réseau routier sur la commune (BD Carto Bretagne)



Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2015 (INSEE)

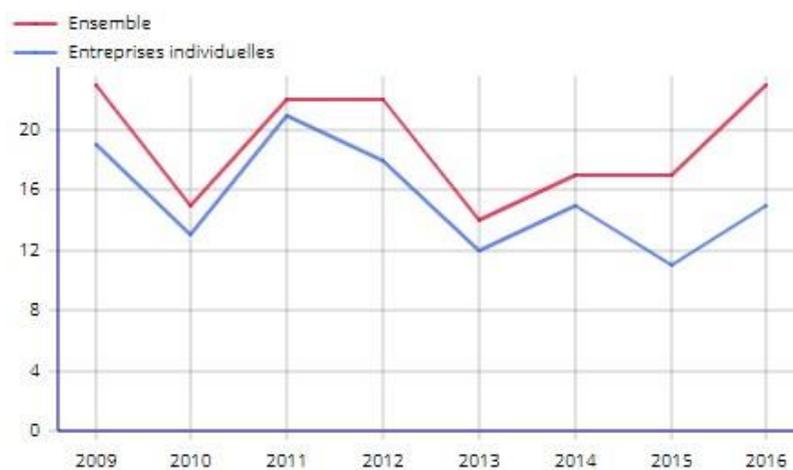
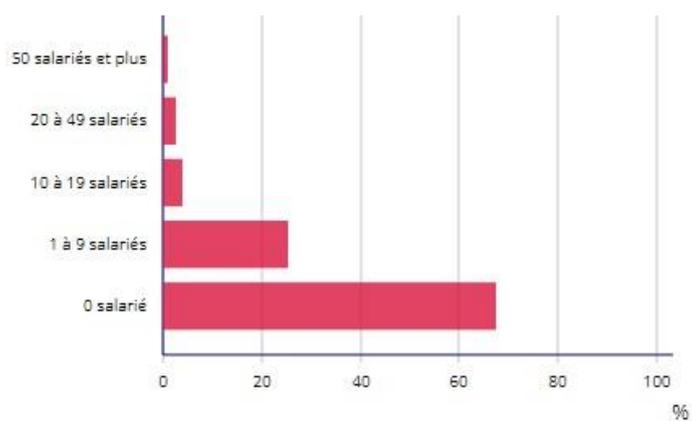
## E. Le tissu économique

Au niveau économique, Pleyben présente un ensemble varié de petits acteurs économiques principalement installés dans le bourg, la zone d'activités du Drevers à l'Ouest du bourg qui compte un supermarché, des sociétés du tertiaire et des artisans et une zone d'artisanat au Sud de la commune à Pont Coblant. Les établissements présents sur la commune sont caractéristiques des milieux ruraux où l'on trouve majoritairement des services et commerces de proximité, des sociétés de transports mais aussi de l'industrie. En effet, la majorité des établissements présents sur le territoire appartiennent au secteur du commerce, des transports, des services divers. Les établissements liés à l'agriculture, la sylviculture et la pêche sont également importants sur la commune puisque trois coopératives de producteurs de porcs et plus d'une centaine d'exploitations agricoles sont présentes sur le territoire.



Répartition des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2015 (INSEE)

La commune est caractérisée par des établissements de petite taille. En 2015, plus de 65% des établissements comptent 0 salariés. Cependant, quelques entreprises comptent plus de 20 salariés et même plus de 50.



Evolution des créations d'entreprises (INSEE)

## F. Les zones d'activités

### La zone d'activités du Drevers

La **zone d'activités** économiques du Drevers concentre une part importante des activités économique du territoire avec une quarantaine d'entreprises. Sont présents : des associations, des services, la maison familiale et rurale (MFR), des grandes surfaces commerciales, de nombreuses sociétés artisanales et industrielles et des activités tertiaires.



## G. L'offre commerciale et les services

Pleyben présente un ensemble varié de petits acteurs économiques principalement installés dans le bourg. En effet, le tissu commercial proche du centre perdure. La présence de ces commerces et services et celle des entreprises de la ZA du Drevers assure un nombre d'emplois permettant à 37% des actifs de la population communale de travailler sur son lieu de résidence en 2015.

De nombreux restaurants et boutiques sont présents dans le centre-bourg, la plupart autour de la place Charles de Gaulle, mais aussi des services.

On y trouve par exemple :

- Des banques ...,
- Des commerces de proximités : boulangerie, pharmacie, tabac presse, poissonnerie, salon de coiffure...,
- Des restaurants,
- Et des Boutiques de souvenirs.



*Boutique de souvenirs et pharmacie*



*Poissonnerie et restaurant*



*Boulangerie»*

## H. L'offre touristique

La commune trouve son attractivité touristique principalement par son patrimoine paroissial et rural :

- L'église et l'enclos paroissial, avec des visites guidées,
- La chapelle de la Congrégation et 6 autres chapelles,
- La maison du patrimoine, hébergeant l'office du tourisme.

Sa situation géographique lui permet aussi de développer une offre touristique puisque la commune est :

- Située à l'intérieur du Parc Naturel Régional d'Armorique,
- Bordée par le canal de Nantes à Brest au Sud, l'Aulne sur ce tronçon.

Cet environnement naturel a permis le développement d'un centre nautique labellisé « escale d'une rive à l'autre » à Pont Coblant au Sud de la commune ainsi que quatre circuits de randonnée sur le territoire. Par ailleurs, les balades aux bords des canaux sont particulièrement développées.



L'Aulne, proche du Club nautique Pont Coblant  
(mairepleyben.fr)



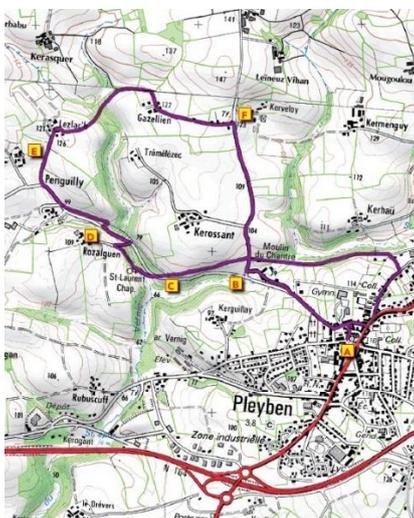
Enclos paroissial de Pleyben

La commune regroupe **quelques structures d'accueil touristique** dont une offre en hébergement :

- 9 chambres d'hôtes (labellisées et non labellisées)
- 37 places en meublés (labellisés et non labellisés)
- Le centre nautique de l'Aulne à Pont Coblant (56 places)
- L'auberge du poisson blanc à Pont Coblant (5 chambres)
- Une 'aire à camper' municipale à Pont Coblant (80 emplacements)

A Pleyben, 4 circuits sont proposés aux randonneurs dont certains sont accessibles aux VTT :

- Circuit de St Laurent (9 km)
- Circuit de la Trinité (8,5 km + 1 km pour le Moulin de Penaud)
- Circuit de Maner Coz (13 km)
- Circuit de Pont Coblant (8 km)



Circuit de Saint-Laurent et de la Trinité (mairepleyben.fr)

## IV. L'AGRICULTURE

### A. Le contexte agricole départemental

L'agriculture représente une part importante de l'activité économique du Finistère. Elle joue un rôle essentiel dans l'occupation et l'aménagement du territoire départemental. Avec 58 % de sa superficie utilisée par l'agriculture, le Département du Finistère possède une agriculture dynamique solidement implantée sur l'ensemble de son territoire. La production de lait bovin est l'activité dominante puisqu'elle représente 34% des activités agricoles en 2016.

Quelques chiffres pour le Finistère en 2016 :

- 18 000 actifs agricoles,
- 7 300 exploitations agricoles,
- Un chiffre d'affaires de 2,09 milliards d'euros en 2015,
- 1<sup>er</sup> département français en viande porcine et légume frais,
- 18 180 emplois dans l'agroalimentaire.

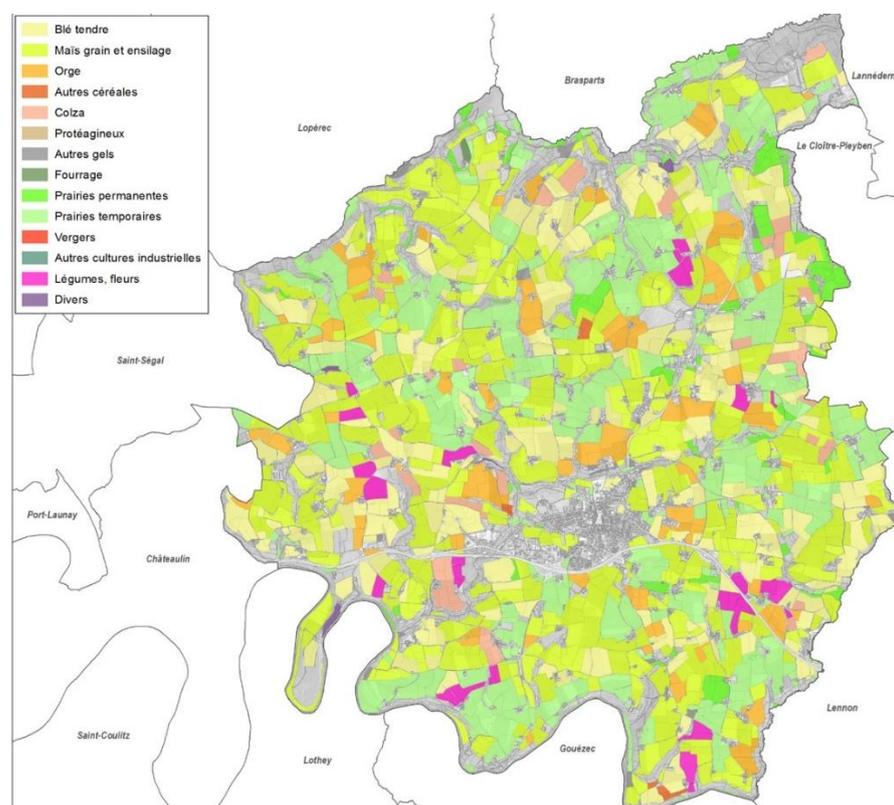
### B. L'activité agricole communale

#### • Les exploitations

Entre 2000 et 2010, le nombre d'exploitations professionnelles a baissé. Il passe de 123 en 2000 à **90 exploitations agricoles** en 2010, soit une baisse de 27% sur la commune. Sur le département du Finistère, la baisse du nombre d'exploitations sur la même période est d'environ 30%. La commune a donc subi une baisse légèrement inférieure à celle de l'ensemble du département.

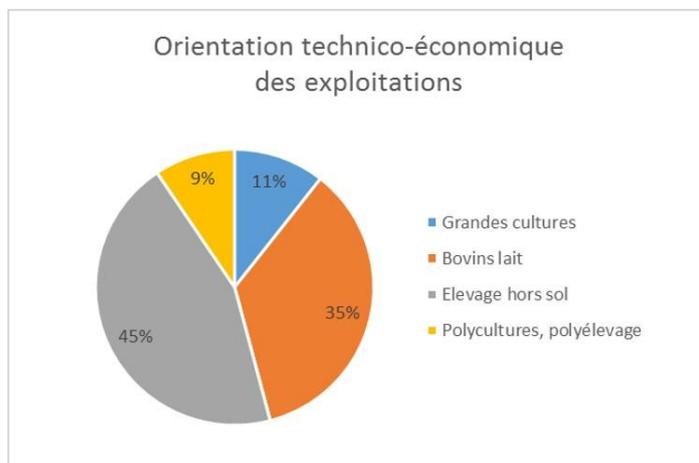
#### • Les surfaces

De même que le nombre d'exploitations, la part de Surface Agricole Utile (**SAU**) des exploitations dont le siège est sur la commune a baissé de 2000 à 2010. En effet, elle était de 6 043 ha en 2000 et elle est passée à **5 540 ha** soit **73%** de la superficie communale. La SAU moyenne par exploitations en 2010 était donc d'environ 61,5 ha.



*Registre parcellaire agricole*• **Les productions**

Les productions sont essentiellement orientées vers l'élevage hors sol (45% des exploitations) et vers le lait bovin (35% des exploitations). Les 20% restants sont liés aux grandes cultures et polycultures ou polyélevages.



*Orientation technico-économique des exploitations*

# CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC URBAIN ET FONCTIONNEL

## I. LE PATRIMOINE

### A. Le patrimoine architectural

#### 1. Le patrimoine protégé

La commune de Pleyben est concernée par plusieurs monuments historiques

- L'église, Monument Historique classé, depuis le 17 mai 1844
- Le calvaire, Monument Historique classé, depuis le 11 février 1873
- L'ossuaire, Monument Historique classé, depuis le 21 décembre 1914
- L'Allée couverte dite Loc'h Ar Ronfl au lieu-dit Kerriou, Monument Historique classé, depuis le 27 février 1975



*L'église de Pleyben*



*L'allée couverte dite Loc'h Ar Ronfl au lieu dit Kerriou*

Pour rappel, le classement (ou l'inscription) d'un immeuble au titre des monuments historiques entraîne automatiquement une servitude de protection de ses abords. Cette servitude s'applique à tous les immeubles et les espaces situés à la fois dans un périmètre de 500 mètres de rayon autour du monument et dans son champ de visibilité.

#### 2. Le petit patrimoine

Le patrimoine vernaculaire, ou petit patrimoine, regroupe « tout élément immobilier témoignant du passé ou d'une pratique traditionnelle ou locale, aujourd'hui révolue. Il s'agit surtout de petits édifices fonctionnels (halles, fontaines, lavoirs, etc.), d'éléments de repères géographiques comme les croix de chemin, le tout dans un ensemble paysager. Les murs de clôture sont, par exemple, des éléments structurants qui peuvent nous apprendre beaucoup sur le lieu où nous sommes.

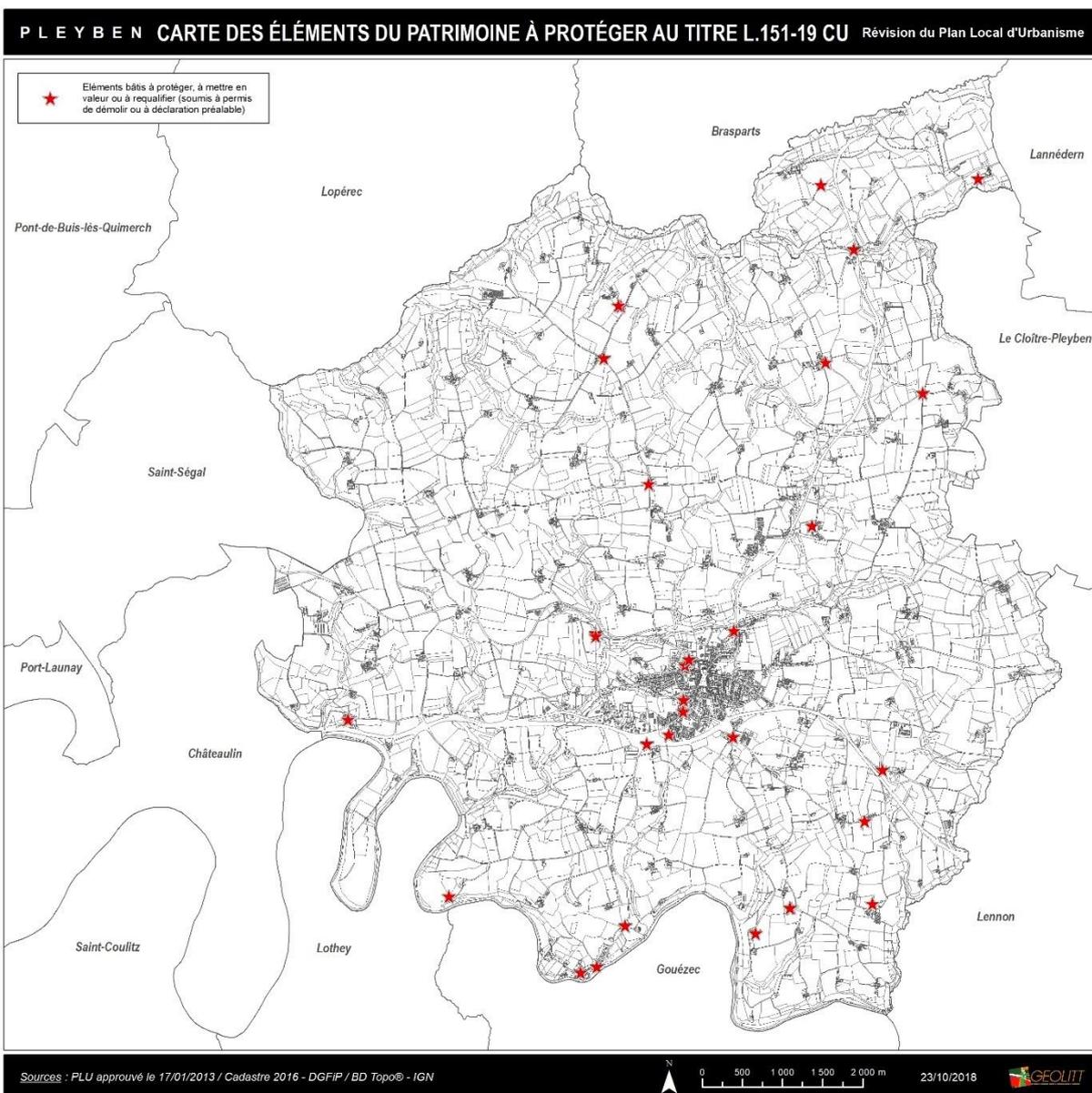
L'attrait touristique de Pleyben s'inscrit dans sur une circuit plus large reliant les enclos paroissiaux des Monts d'Arrée. Ce patrimoine est complété par quelques chapelles disséminées sur le territoire rural de la commune et certains bâtis de qualité dans les écarts ou hameaux (château et manoir de Quilien par exemple).



Élément du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme



Élément du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme



## II. LE DEVELOPPEMENT URBAIN

### A. L'évolution urbaine

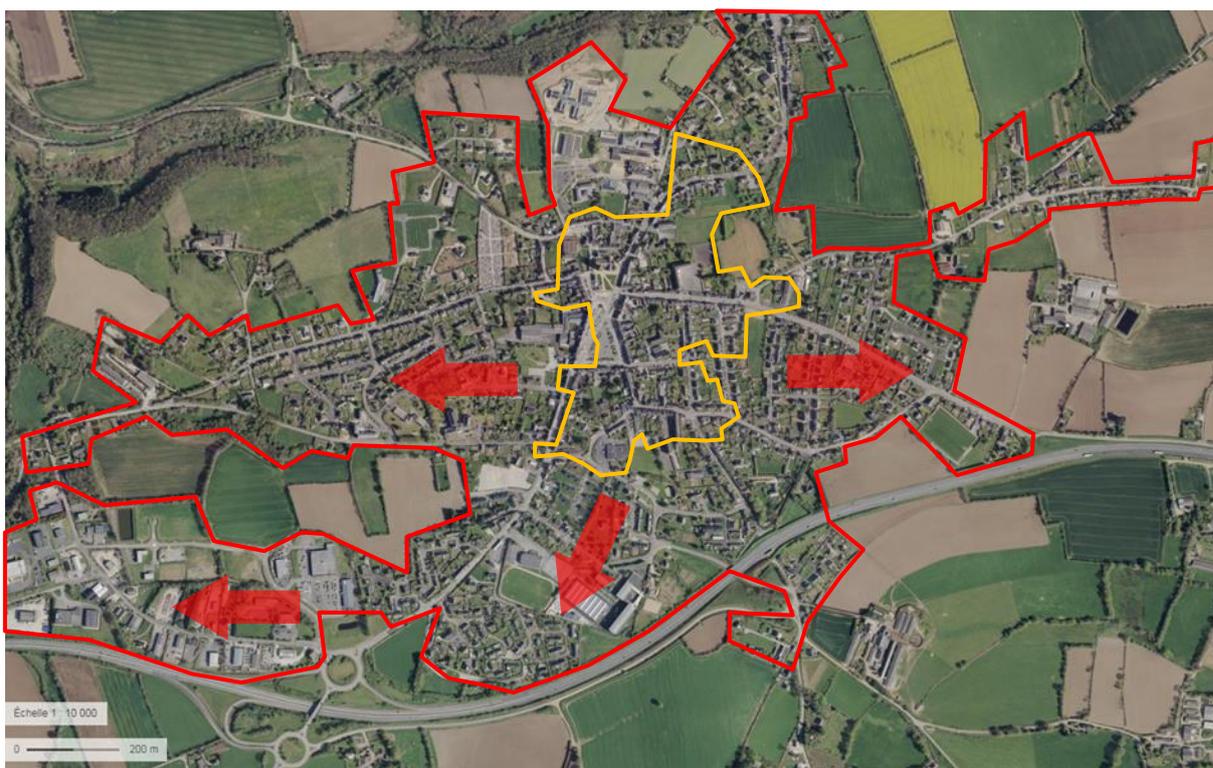
Au cours de la seconde moitié du XXI<sup>ème</sup> siècle de développement du bourg de Pleyben a été relativement important, et ce malgré la perte de 300 habitants sur la période 1968-1999.



Photographie aérienne – bourg de Pleyben entre 1950 et 1965 ; tâche urbaine en orange (source : Géoportail)



Photographie aérienne – bourg de Pleyben en 2015 ; tâche urbaine de 2015 en rouge (source : Géoportail)



Evolution de la tâche urbaine de Pleyben entre 1950-1965 et 2015

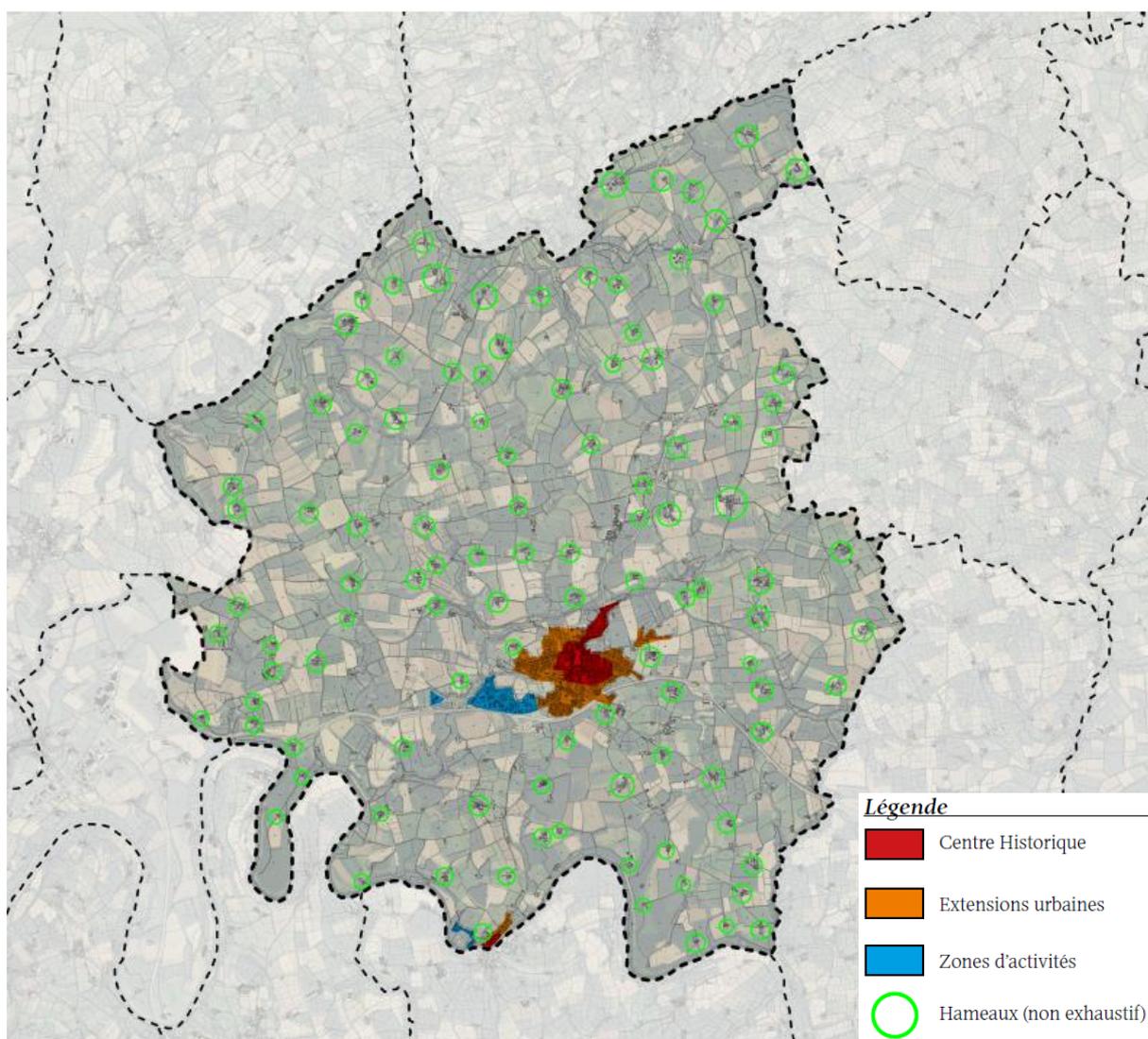
## B. L'organisation territoriale et les nouvelles dynamiques

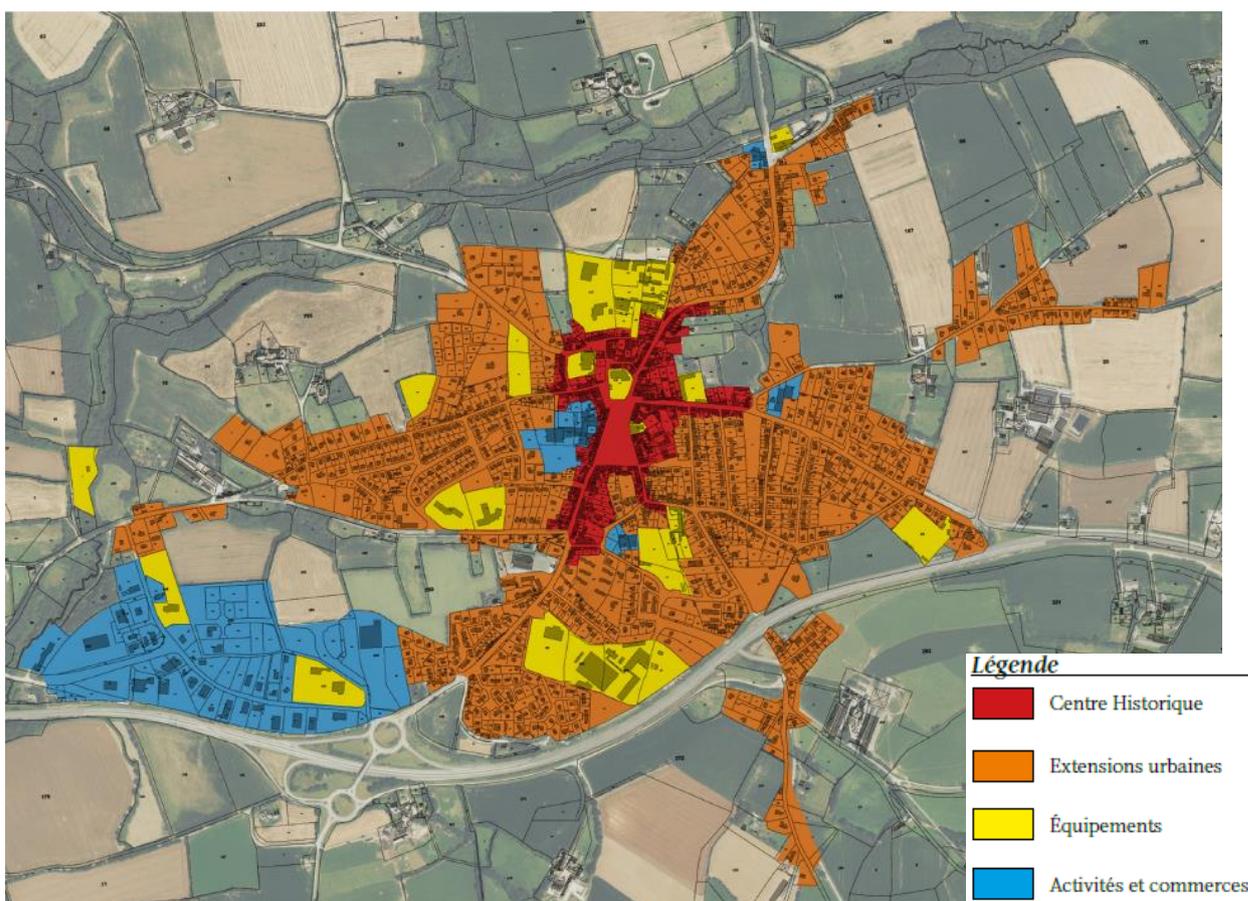
A l'échelle territoriale, Pleyben est un territoire rural de 74km<sup>2</sup> sur lequel l'équilibre entre l'urbanisme et les terrains agricoles n'a pas été bouleversé au cours des dernières décennies.

Les nombreux hameaux et écarts, dont une majeure partie héberge encore des exploitations en activités, sont répartis sur le territoire communal dans un paysage agricole composé de grandes parcelles (remembrées).

Le centre historique, autour de l'enclos paroissial et de la place s'est développé vers le nord lors du passage du chemin de fer, puis s'est développé en plusieurs extensions urbaines au cours du dernier demi-siècle (voir zoom p.11). Ces extensions urbaines sont majoritairement en continuité de l'urbanisation. Une autre forme d'extension urbaine est constituée par la zone d'activité du Drevers le long de la voie rapide au sud-ouest de la ville.

L'urbanisation de Pont-Coblant s'est développée parallèlement et s'est faite de la même manière : historiquement autour du pont, puis une «extension» le long de la voie et le développement d'activité (à proximité de l'ancienne ardoisière).





Pleyben bénéficie d'un centre-ville dont le tissu urbain est dense et sans discontinuité (hormis une extension au nord est). Le coeur de ville s'est structuré autour de la place principale et de l'église et son enclos, qui offre à la commune un attrait touristique important. Par ailleurs, il existe des espaces mutables (friches) qui donnent des perspectives à la commune en termes de mixité des usages pour un développement futur.

## C. La morphologie du tissu urbain

### 1. Le bourg

#### a) *Le centre-bourg*

Un véritable attachement est lié au bourg de Pleyben en raison de son ancrage dans le temps et son patrimoine bâti, sa lisibilité, ses ambiances et les services (commerces, lieux de convivialité, desserte par les transports en commun, équipements publics) qu'il procure grâce à sa densité. Ce centre s'est développé au cours du temps dans une continuité de logiques urbaines : implantation le long des voies, création d'un maillage urbain, dans un processus de « densification progressive » des parcelles.

L'espace public y est d'une qualité particulière. Les voies, définies et qualifiées par les façades, sont hiérarchisées entre elles, déclinant une variété de lieux, d'ambiances et d'usages. La rue et les places principales, larges et commerçantes, les rues secondaires plus étroites, les venelles, passages et ruelles, créent des réseaux d'espaces publics diversifiés vecteurs d'une identité pour la commune.

Le contact direct des façades avec l'espace public, l'absence de clôtures, même pour de petites maisons, signent parfois une « identité » très attachante, où l'espace « public » apparaît presque comme un « espace privé partagé ».

Le centre est organisé autour de la place centrale permettant des rassemblements sociaux (marchés, cérémonies). Il s'agit d'un lieu stratégique dans la mise en valeur de la localité et dans son identité.

Dans le centre ville, l'urbanisation s'est donc faite en vagues successives : historiquement, autour de la place principale et de l'enclos paroissial, un bâti dense en alignement sur la voirie et majoritairement mitoyen, présentant une architecture vernaculaire de qualité (bâti en pierre + enduit, ouvertures proportionnées et alignées). Ce type bâti se prolonge sur les rues qui partent de la place, ainsi qu'au nord sur la «Petite Place» et les rues avoisinantes.



*Photographie aérienne*



*Photographie depuis la rue*



## *b) Les extensions urbaines*

Les extensions urbaines correspondent à des périodes différentes. Elles commencent par des rues où les alignements sont respectés, créant des cœurs d'îlots composés de jardins, puis petit à petit les alignements se perdent dans un urbanisme plus lâche. A l'ouest, le phénomène est similaire, avec au plus proche du centre ville des maisons en quasi alignement sur rue et des cœurs d'îlots occupés par des jardins, et vers le nord ouest des lotissements des vingt dernières années où le bâti est plus lâche, avec des reculs par rapport

aux limites parcellaires plus importantes. Quelques opérations de logement collectif se retrouvent sur la commune, dont une très dense à l'ouest à proximité de l'EPHAD et deux de logements intermédiaires. Un ensemble d'équipements vient ponctuer l'urbanisation : culturel (l'Arvest), d'accueil (EPHAD, foyer logement), scolaire (écoles, collèges, lycée professionnel, MFR), et sportifs (gymnase, terrains...).



## 2. La zone d'activités du Drevers

La commune a cantonné les activités dans la zone du Drevers à l'entrée de ville, mis à part certains commerces de proximité dans le centre, des ateliers ponctuellement dans le tissu urbain et le Lidl à côté de l'école privée. La friche des « galettes » est en plein coeur de ville.

<b>Zonage actuel</b>	<b>Ui</b>
<b>Nombre de constructions</b>	Environ 40
 <p><i>Photographie aérienne</i></p>	 <p><i>Photographie depuis la rue</i></p>

## 3. Les autres entités urbaines

Le territoire compte quelques entités urbaines hors du/des bourgs significatives de part leur histoire, leur organisation, leur constitution, le nombre de constructions présentes, ...

L'implantation disséminée de petites structures urbaines constitue une caractéristique majeure des paysages du département. Ce type de répartition dans l'espace sous forme de hameaux, d'écarts agricoles ou de constructions isolées, est issu d'un modèle agricole de la polyculture-élevage.

Réparties librement sur le territoire, elles offrent un répertoire de configurations variées. Hameaux, écarts, fermes, habitations anciennes ou manoirs isolés sont autant de petites structures bâties dont la taille et la morphologie déterminent les appellations autant que leur « hiérarchie ».

La commune de Pleyben est fortement concernée par la présence de hameau ou d'écarts agricoles. Ils sont disséminés sur tout le territoire communal de façon homogène.

Le territoire communal ne compte pas vraiment d'ensembles urbains de type « village », qui, en terme d'armature urbaine se trouverait à mi-chemin entre la morphologie de bourg et celle de hameau. Seul le secteur de Pont Coblant, au Sud de la commune, possède certaines caractéristiques d'un « village »

c) *Le secteur de Pont Coblant*

<b>Zonage actuel</b>	<b>UB, 1AUt, N, Nin, Ntin</b>
<b>Nombre de constructions</b>	Environ 50 à 100
	
<i>Photographie aérienne</i>	<i>Photographies depuis la rue</i>

d) *Les hameaux*

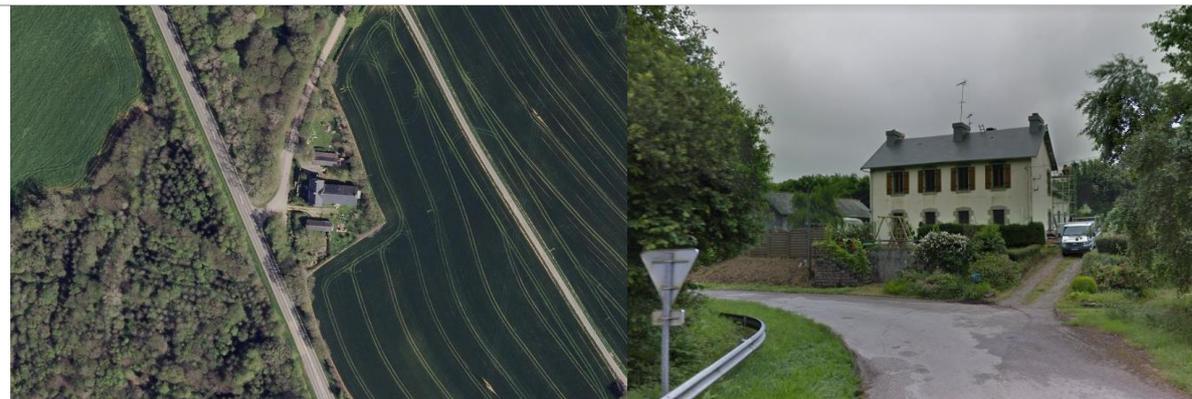
Le territoire de Pleyben compte de nombreux hameaux, souvent en lien avec l'activité agricole. De taille variable (entre 3 et 50 constructions), leur répartition sur le territoire est homogène. Les hameaux sont souvent composés de formes architecturales variées regroupant le bâti ancien, maisons individuelles, et bâtiment agricole moderne.

<b>Zonage actuel</b>	<b>A, Ai</b>
<b>Nombre de constructions</b>	Environ 3 à 50
	
<i>Photographie aérienne</i>	<i>Photographies depuis la rue</i>

### e) Les écarts

Un « écart » (approximativement jusqu'à 3 bâtiments) est souvent en relation avec une ferme ou une exploitation agricole, on parle alors d'un « écart agricole ».

Les hameaux et écarts présentent une insertion dans le paysage tout en nuance, le bâti mêlant sensiblement des teintes et coloris que l'on retrouve dans le paysage environnant. Cet effet « de fondu », particulièrement présent dans l'architecture rurale résulte de l'emploi de matériaux naturels locaux (, murs en granite et schiste, structures et bardages en bois...) et d'une relation « de bon sens » avec la topographie. Les bâtiments s'implantent généralement le long des courbes de niveaux nécessitant ainsi peu de mouvements de terre.



Photographie aérienne

Photographies depuis la rue

## D. La typologie du tissu urbain

### 1. Les entrées de bourg

L'entrée de bourg, plus communément appelée « entrée de ville », désigne l'urbanisation qui se développe de part et d'autre des principales voies d'accès au bourg ou à la ville. Elle matérialise le premier contact de l'utilisateur avec la ville et ce passage obligé peut être une épreuve visuelle pour le visiteur, sollicité par les affichages à but informatif ou publicitaire.

Les entrées de bourg et/ou de ville, territoires marqués par la circulation automobile, sont donc une préoccupation majeure des acteurs de l'aménagement du territoire désireux d'inverser le cours des évolutions jugées indésirables en termes de développement durable.

L'urbanisation des abords des bourgs s'effectue selon un modèle relativement **consommateur d'espace, peu différencié, qui peut gommer les spécificités géographiques, historiques ou culturelles préexistantes de la commune**. De plus, le développement des entrées de bourgs se fait généralement de manière **monofonctionnelle** : habitat / activités / loisirs. Au sein de l'espace urbain, les entrées de bourgs sur de grands axes routiers constituent des situations particulièrement critiques. Ce sont des espaces linéaires toujours en extension, situés aux confins du bourg et, à l'inverse des centres anciens, un peu oubliés. Leur physionomie est assez constante : paysage hétéroclite, mêmes enseignes, mêmes publicités, traitement des espaces publics minimum...

Les entrées du bourg de Pleyben ne dérogent pas à la règle. Interface avec l'extérieur, elles constituent un enjeu d'image et de perception du territoire.

Le tableau suivant propose une méthode d'analyse qui permet de dégager des enjeux afin d'émettre des préconisations à l'égard de chacun de ces espaces.

Typologie entrée de bourg	Description	Enjeux
<b>Zone d'activités et de commerces</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pénétrante routière bordée de constructions à vocation d'activités économiques artisanale ou industrielles.</li> <li>- Traitement de l'espace public inexistant le long de la voie</li> <li>- Végétation des abords de voirie peu présente malgré un recul significatif des constructions</li> <li>- Impact visuel fort des installations de type stationnement, aires de stockage, dispositif de clotures, ...</li> <li>- Impact visuel fort des bâtiments (hauteurs importantes, matériaux non naturels, couleurs des enseignes)</li> <li>- Impact visuel du stationnement en bordure de voie (généralement peu arboré)</li> <li>- Impact visuel des enseignes des commerces et des couleurs des bâtiments (notamment dans le cas de franchises)</li> <li>- Abondance des affiches publicitaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer le traitement de l'espace public et réduire l'impact visuel des installations et des constructions (réflexion concernant le renforcement paysager de part et d'autre de la voie)</li> <li>- Maintenir la qualité paysagère et urbaine des abords de la voie afin d'assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et la sécurité des riverains.</li> <li>- Proposer le long de la pénétrante routière la plantation d'arbustes bas obliques qui permettent de maintenir la visibilité des enseignes depuis la voie tout en diminuant l'impact des aires de stationnement.</li> <li>- Limiter le nombre d'affiches publicitaires et hiérarchiser leur implantation</li> <li>- Passer d'une logique routière à une logique urbaine de rue.</li> <li>- Réflexion sur le dimensionnement et la capacité de la voie (maintenir, augmenter, diminuer le trafic possible ?) doit s'intégrer dans une perspective globale incluant la capacité actuelle et les réserves de capacité de la voirie.</li> </ul>

Typologie entrée de bourg	Description	Enjeux
		- Rendre les entrées de bourgs praticables pour les piétons et les vélos
<b>Quartier pavillonnaire récent</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pénétrante routière bordée de constructions d'habitations généralement situées en retrait de la voie.</li> <li>- Traitement de l'espace public pouvant être soigné (stationnement linéaire, plantations d'arbres, terre-plein central, ...)</li> <li>- Impact visuel modéré des constructions car hauteurs moyennes, retrait souvent paysagé voire arboré, clôtures enduites, matériaux qualitatifs, couleurs de façades neutres.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir la qualité paysagère et urbaine des abords de la voie afin d'assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et la sécurité des riverains.</li> <li>- Rendre les entrées de bourgs praticables pour les piétons et les vélos</li> </ul>

D'une façon générale, l'enjeu global réside dans la faculté de créer un paysage et une unité urbaine autour de ces entrées de bourgs. En profitant des projets d'extension urbains ou des opportunités de renouvellement, il est possible de redonner un visage de bourg à ces territoires intermédiaires entre des espaces ruraux et et le centre-bourg dense traditionnel. Cela suppose notamment de :

- préserver au maximum les alignements d'arbres sur voirie ;
- marquer, symboliquement ou non (par une tour par exemple), l'entrée du bourg pour éviter sa dilatation et sa dilution ;
- maîtriser l'affichage publicitaire ;
- préciser les gabarits (hauteur, implantation) en rapport avec les espaces traversés et leur intensité curbaïne

## 2. La densité

Les densités sur la commune de Pleyben varient en fonction de la typologie de l'habitat et du contexte qu'il soit urbain ou rural.

### a) L'habitat individuel



12 logements / ha





12 logements / ha



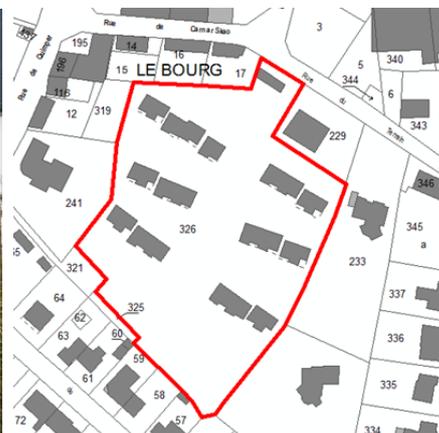
6 logements / ha



### b) Habitat intermédiaire et individuel dense

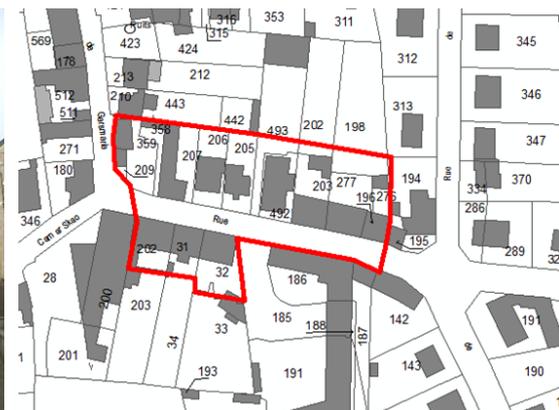


38 logements / ha





27 logements / ha



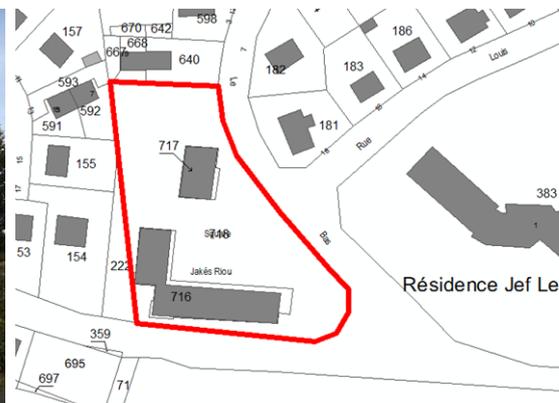
22 logements / ha



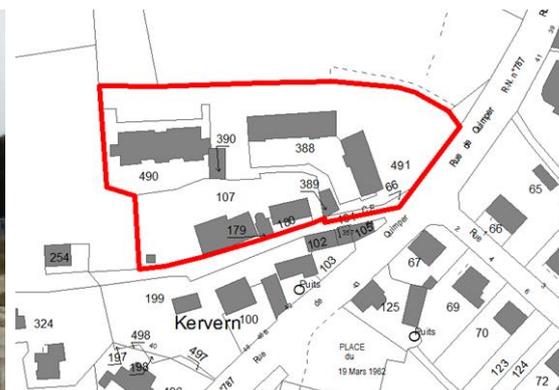
*c) Habitat collectif*



50 à 100 logements / ha



40 à 50 logements / ha



### 3. L'architecture

La typologie du bâti de Pleyben est représentative des bourgs ruraux du Finistère. Le tissu urbain est relativement monolithique sur l'ensemble de la commune, il présente une faible diversification architecturale avec une prédominance de maisons individuelles de type néo-bretonne (toiture à double pente en ardoise, avec lucarnes).

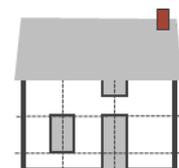
#### a) Le bâti traditionnel

La maison rurale (maison de journalier ou de petit agriculteur) répond avant tout à des critères très simples ; intégrée dans le paysage et le relief, sa construction composée de moellons de pierres repose avant tout sur les matériaux issus du sol et disponibles sur place. Sa cellule primitive est un bâtiment de base rectangulaire composé d'une à deux pièces : la *pièce à feu* comportant la cheminée pour les activités quotidiennes et la *pièce froide*, garde-manger, remise, etc. La cheminée témoigne de l'unité d'habitation.

Sur le territoire de Pleyben le modèle architectural breton prédomine, avec des bâtiments longs et étroits, des toitures à double pente recouverts d'ardoises, et des façades simples ordonnées.

Cette construction a deux pignons. Il s'agit d'un volume en RDC+Comble, où l'étage sous toit sert de fenil et stockage du fourrage. La maison rurale est généralement orientée façades à l'Est pour lutter contre les vents et pluies de l'Ouest.

On retrouve souvent dans le bâti vernaculaire la cellule primitive caractérisée par l'unité « porte/fenêtre », non symétrique. Les ouvertures sont rares et étroites, souvent en façade Sud, Sud-Est pour limiter les pertes énergétiques et la prise au vent. Les façades exposées au Nord et à l'Ouest ont rarement d'ouvertures.



Cet édifice se protège également des intempéries par l'adjonction d'autres bâtiments.

Au fil des besoins, bâtis accolés pignons à pignons sous le même toit, *longère*, ou adossés à l'arrière, *bloc compact*.

Le bâti ancien a fait l'objet pour certain, de rénovation et réhabilitation permettant aux propriétaires de mettre en valeur leur patrimoine, et pour certains d'installer des chambres d'hôtes ou gîtes ruraux.

Ce type de bâti se retrouve d'une part dans les centres anciens, et d'autre part dans les hameaux ou écarts ruraux. Bien que les techniques de constructions soient similaires, des différences apparaissent quant aux finitions et au lien qu'elles entretiennent avec l'espace public.

- [Le bâti ancien en hameau ou en écarts](#)

Les maisons rurales traditionnelles, hors des bourgs, sont essentiellement présentes sous la forme d'habitat dispersé, isolé, et bien souvent regroupées en hameau. Elles constituent souvent le cœur d'une exploitation agricole et sont associées à des bâtiments fonctionnels implantés dans leur prolongement. Ces ensembles sont souvent composés d'anciennes fermes restaurées transformées en habitations ou utilisées pour l'activité agricole. Ce bâti lié aux exploitations agricoles est généralement disposé de façon dispersé, selon une répartition lâche et sans ordre apparent. Toutefois, il peut également être bien organisé, autour de cours qui restent ouvertes, avec une disposition des constructions en L, en U ou en ensembles parallèles, sans se rejoindre aux angles de la cour.

Les façades sont généralement peu percées avec des ouvertures rassemblées sur la façade principale orientée au Sud. Le bâti est généralement de plain-pied, avec des combles accessibles via une échelle. Jusqu'à la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle les étages et les escaliers intérieurs se font rares. A partir de cette période, les combles sont plus souvent aménagés pour l'habitat, cette tendance s'identifie grâce aux surcroits en façade et à la présence de lucarnes.



- **Le bâti ancien de bourg**

Bien que les techniques constructives soient les mêmes, les maisons traditionnelles de bourg, se distinguent de celles de hameau, par leur organisation et leur volumétrie.

Le rapport à l'espace public s'articule autour d'alignements informels, les entrées sont souvent coté rue et à hauteur similaire. D'autres fois l'ouverture se réalise sur une cour privée ou une placette adjacente de la rue, les maisons étant alors orientées perpendiculairement à la rue. L'implantation en « peigne » est également fréquente, permettant d'orienter au Sud la façade principale et d'ouvrir la cour sur la rue. Les dépendances sont édifiées à l'arrière de l'habitation, soit perpendiculairement et attenantes, soit parallèlement et séparées.

Contrairement aux bâtis traditionnels de hameau, un étage habité est souvent présent, et le dessin des façades est plus recherché s'articulant autour de la symétrie. Les détails architecturaux sont plus soignés, c'est le cas des lucarnes. Les baies sont également plus nombreuses et plus grandes.



### b) Les maisons de bourg

Les villages et bourgs sont majoritairement composés de maisons mitoyennes et individuelles RDC+Comble et RDC+1+Comble. Elles s'apparentent par leur volume simple et sobre aux constructions vernaculaires. Principalement rectangulaire, les pignons sont plus étroits que la façade : le bâti était réalisé à partir du bois issu du bocage : les pièces maîtresses, *faïtière*, ne dépassait pas 6 à 7m de long. Ce qui explique les volumétries et gabarits de l'habitat rural.

Les toitures sont à deux pans et dotées d'ardoises et/ou de tuiles plates selon les secteurs. La ligne des faîtages et les façades suivent parallèlement la voie publique. La cheminée témoigne de l'unité d'habitation.

On trouve également des constructions plus récentes de type 19<sup>ème</sup> siècle plus cossues et dotées de volume RDC+1+Comble, à l'alignement de la voie publique et pignons accolés.

Historiquement, la pierre utilisée pour les constructions dépendait des ressources disponibles à proximité (géologie, présence d'une carrière, pierres extraites des champs cultivés, etc). Selon sa provenance, la couleur ou la taille de moellons varie et apporte une variété dans le paysage.

Les percements et les ouvertures font partie de la composition et de la recherche d'ordonnancement des façades. Souvent les façades sont percées d'ouvertures régulières et rectangulaires, en *travées* et symétrie. Linteaux pierre ou bois, les encadrements soulignent les ouvertures rectangulaires. Des détails architecturaux : souches de cheminées, lucarnes et chiens assis, bandeaux et corniches, linteaux et appuis viennent agrémenter la composition.





### c) Les extensions pavillonnaires

- Les lotissements pavillonnaires

Jusqu'au milieu du XX<sup>ème</sup> siècle, le cœur de bourg reste essentiellement rural. Le bourg s'est densifié en profondeur sur le dernier tiers du XX<sup>ème</sup> siècle. Autour de ce noyau urbain ancien, une urbanisation pavillonnaire s'est développée progressivement sous forme de lotissements de part et d'autre des axes de circulation. Ces secteurs sont majoritairement composés de maisons individuelles ainsi que de quelques logements sociaux. Dans ces secteurs les maisons sont implantées en milieu de parcelles, donc en retrait de la voie, dessinant un habitat discontinu. Ces dispositions entraînent des co-visibilités de jardins à jardins, une intimité réduite ; elles permettent difficilement de futures divisions parcellaires permettant par là-même, la possibilité de densifier.

Cet habitat pavillonnaire se caractérise souvent par un éclectisme des formes, sans relation avec le tissu urbain ancien. Les constructions sont souvent de formes peu compactes avec plusieurs décrochés induisant des ponts thermiques. Bien que les toitures à ardoise reste une référence forte, de nouvelles formes de toitures tendent à prendre place sur les constructions les plus récentes. Les enduits muraux sont peu variés, la couleur blanche y est prédominante, notamment dans les opérations récentes. Les teintes de beige sont également fréquentes.





#### d) *Les habitats collectifs*

Pour répondre aux besoins en logements, d'autres types de constructions plus récentes, maisons individuelles isolées sur parcelle le long de larges boulevards ou encore immeubles collectifs ont été construits. Ce type de construction s'est constitué à quelques rares endroits du bourg de Pleyben. Compte tenu des caractéristiques rurales du bourg de Pleyben, cette typologie d'habitat est peu développée.



#### e) *Les bâtiments agricoles*

Depuis le milieu du 20<sup>ème</sup> siècle, les exploitations agricoles modernes ont de plus en plus de difficultés à évoluer dans le carcan étroit des structures bâties traditionnelles. Du fait de l'évolution des pratiques, des techniques et des engins agricoles, les bâtiments anciens sont devenus peu à peu obsolètes et ont souvent laissé place à de nouvelles constructions : hangars agricoles en bardage métallique ou bois, de grandes surfaces permettent de stocker les imposantes machines agricoles ainsi que les importantes récoltes (rendement meilleur et parcelles d'exploitant plus grandes, etc.). L'intégration dans le paysage de ces grands volumes construits en est rendue d'autant plus délicate.

D'une manière générale, le département du Finistère est concerné par un nombre important de bâtiments agricoles dédiés à l'élevage. Ces structures peuvent couvrir des superficie relativement importantes.



### f) Les extensions économiques

De même que pour le bâti agricole, de nouveaux bâtiments à usages artisanaux, économiques et tertiaires se sont implantés progressivement sur le territoire et souvent en extension, à la sortie des villes et centres-bourgs. Ces imposantes volumétries sont souvent parallélépipédiques, construites soit d'éléments préfabriqués sur ossature métalliques (vocation industrielle) permettant de répondre aux besoins de stockage importants et croissants, soit de modules bardés, maçonnés et vitrés (vocation tertiaire), ces constructions répondent à la demande d'évolution et de modularité souhaitées par les entreprises. Implantées à la sortie des villes et bourgs, elles s'étendent sur de grandes surfaces ; celles-ci répondent également aux besoins grandissant en stationnement des véhicules salariés, routiers ou visiteurs.

Ces constructions arborent linteaux colorés, totems commerciaux et enseignes permettant une reconnaissance aisée de leur production : enseigne locale, nationale ou internationale. Elles recherchent une implantation le long des axes routiers et une visibilité, un effet de « vitrine » pour les partenaires, les clients et les utilisateurs.

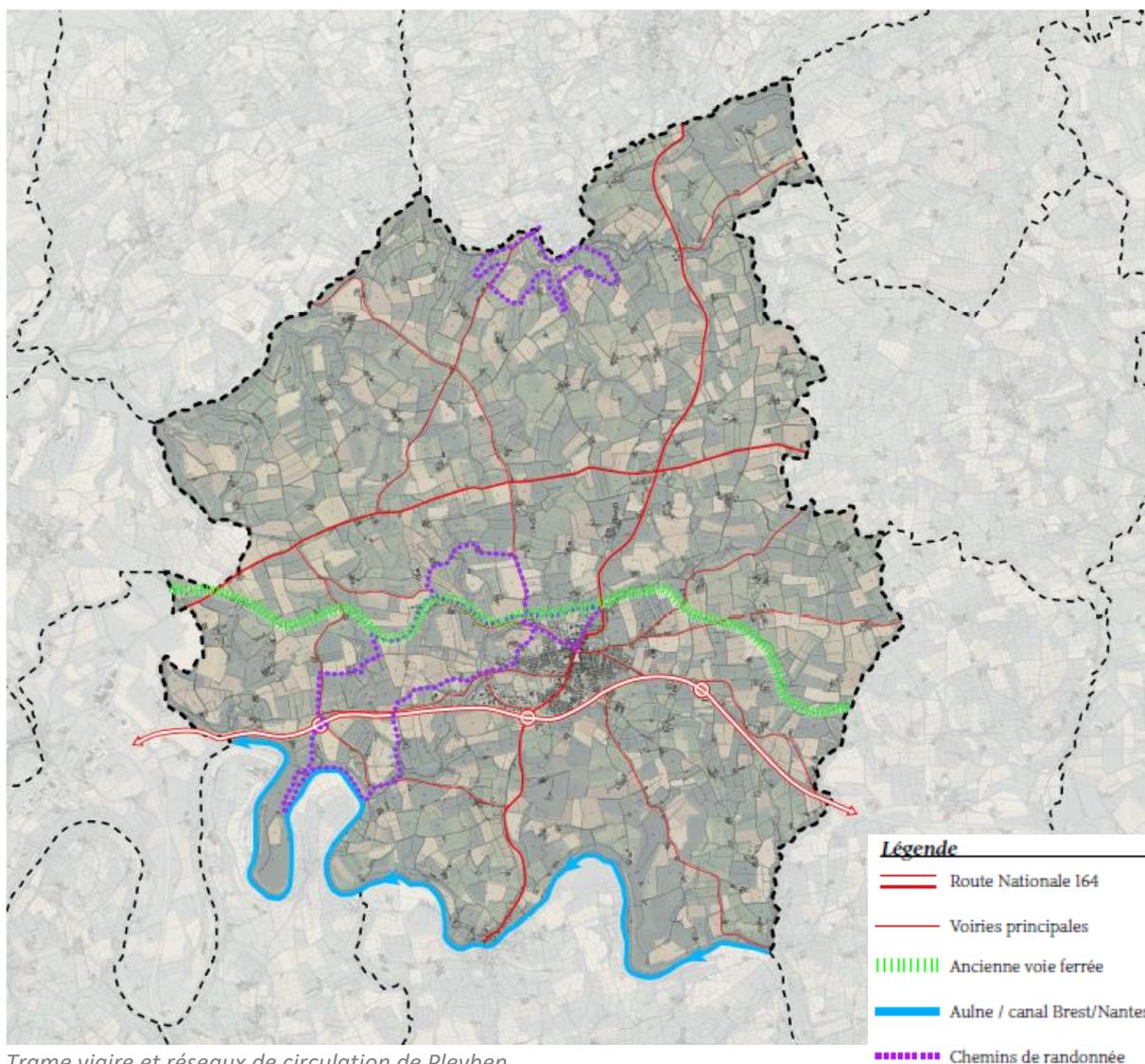
La zones d'activités économiques du Drevers est située aux abords de l'entrée Sud de Pleyben, elle est visible depuis la RN164 et son accès est aisé depuis celle-ci du fait des échangeurs. La typologie du bâti ne déroge pas à la règle, une part importante des bâtiments industriels, commerciaux, et d'équipements arborent une forme parallélépipédique et une ossature en tôle, bien souvent grise. Les espaces extérieurs sont peu arborés.





### III. LA MOBILITE, LES DEPLACEMENTS ET LES COMMUNICATIONS

#### A. La trame viaire



Trame viaire et réseaux de circulation de Pleyben

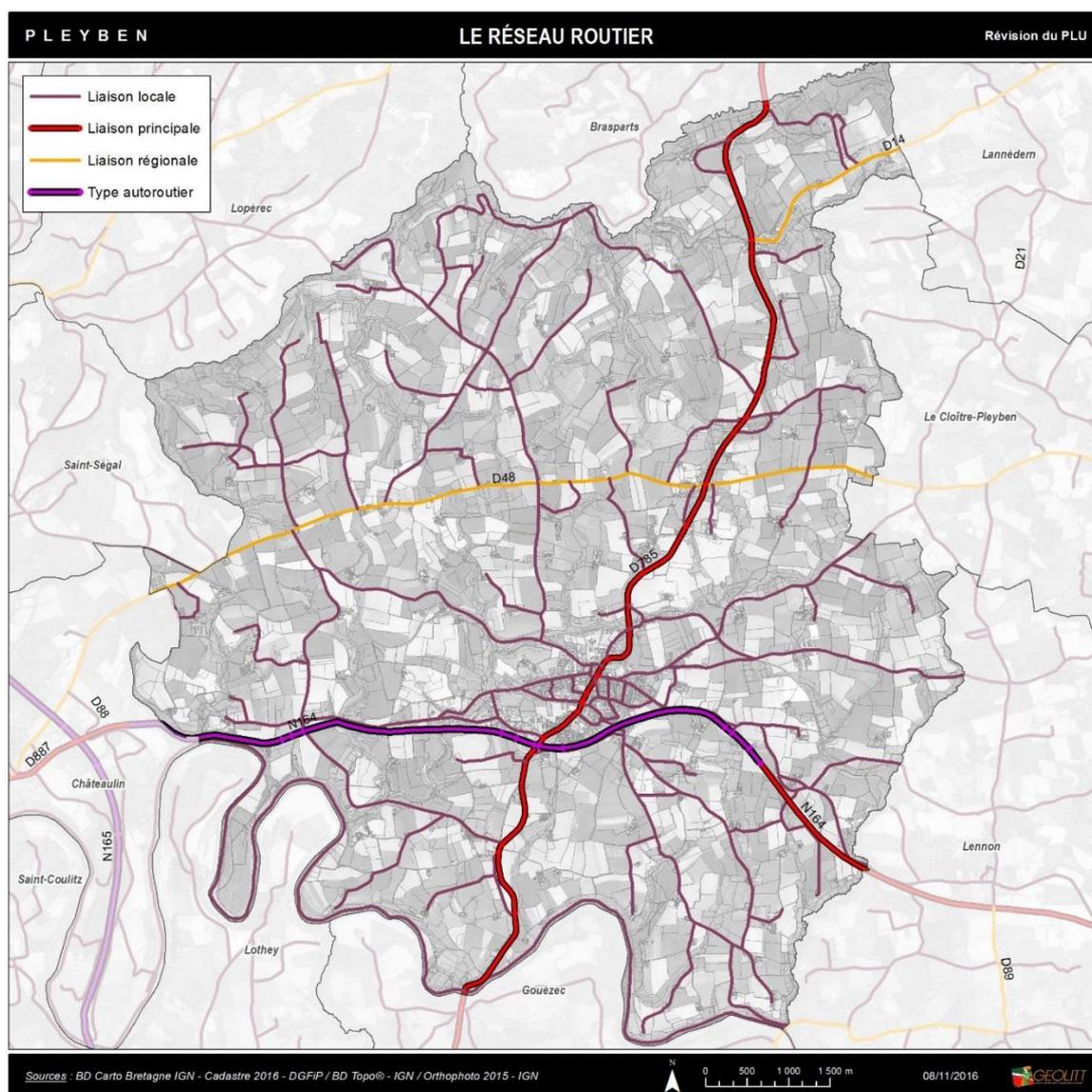
La commune a l'avantage d'être traversée d'est en ouest par la RN 164 reliant Chateaulin à Carhaix. Trois échangeurs sont implantés le long de cette voie rapide sur le territoire de Pleyben. Le réseau viaire est complété d'un ensemble de voies départementales et de chemins communaux permettant de desservir l'ensemble des hameaux et écarts qui composent la commune. Certaines de ces routes sont historiques, d'autres plus récentes.

La commune a aussi été traversée par deux autres moyens de transports : tout d'abord la voie ferrée, aujourd'hui désaffectée, qui s'arrêtait au nord de la commune ; et le canal de Brest à Nantes, suivant le cours de l'Aulne et dont Pont-Coblant a profité (développement de l'ardoisière). Aujourd'hui ces deux voies correspondent plus à des usages touristiques et de promenade.

Enfin, le territoire est parcouru par deux chemins de randonnée balisés : au nord, une boucle passant dans les vallons et suivant la Douffine, et au centre, une plus grande boucle reliant le centre ville à l'Aulne en passant par les vallons et l'ancienne voie ferrée.

## B. La circulation et le trafic

La commune de Pleyben est particulièrement bien desservie en réseaux routiers. Située au centre du Finistère, le territoire communal est un carrefour. La desserte locale est facilitée par de nombreuses routes communales.



La RN164, axe de désenclavement du centre-Bretagne et le principal axe de desserte de la commune. Il lui offre un accès privilégié en direction de l'Est du Finistère et du centre de la Bretagne. La RN164 dessert la RN165 située à environ 10Km à l'Ouest, ce qui permet une bonne desserte depuis le reste du Finistère, le Nord-Ouest et le Sud du Finistère.

Un échangeur est situé à proximité du centre-bourg et permet donc de relier ce dernier rapidement aux communes voisines. De plus, cela aide au dynamisme économique de la commune, offrant une vitrine pour les activités implantées au bord de la quatre voies. La desserte du territoire est assurée par un dense maillage viaire, en adéquation avec l'activité agricole.

La RD785, traverse le bourg selon un axe Nord-Sud liaison vers le Nord-Finistère, il s'agit d'un des principaux axes routiers du département. Néanmoins, l'entrée nord de l'agglomération (sur RD785) est dangereuse en raison des vitesses élevées générées par le caractère rectiligne de la voie.

Le caractère central de Pleyben permet d'expliquer que 60,6% des actifs de plus de 15 ans travaillent à l'extérieur. La proximité de la RN165 et de la RN164 et sa position à mi-chemin de Brest, Quimper, et Carhaix, permet d'expliquer le choix résidentiel de Pleyben, notamment pour les ménages dont les membres travaillent dans des pôles d'emplois différents. Cela est illustré par une augmentation de l'équipement automobile des ménages et une augmentation des déplacements automobiles.

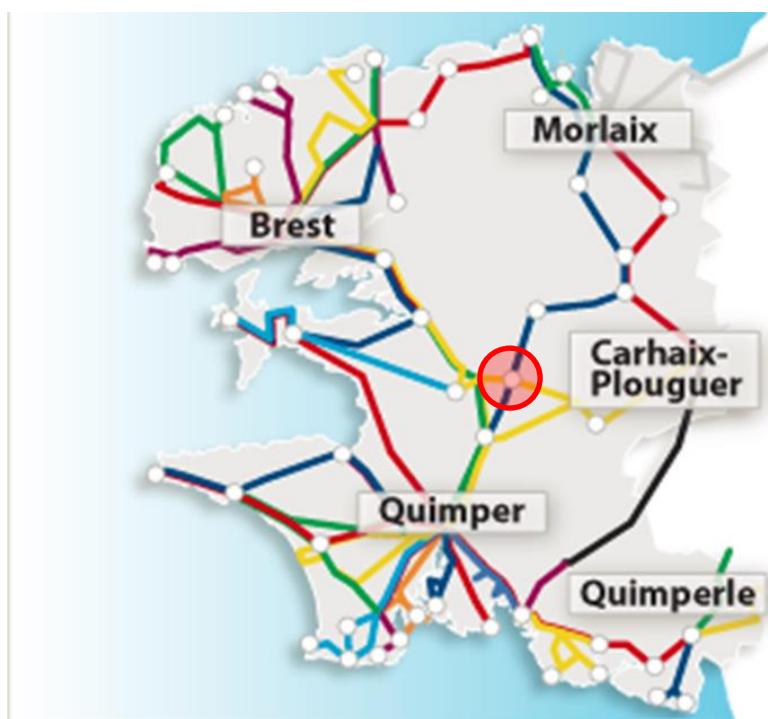
### LOG T9 - Équipement automobile des ménages

	2013	%	2008	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 554</b>	<b>100,0</b>	<b>1 616</b>	<b>100,0</b>
<i>Au moins un emplacement réservé au stationnement</i>	<i>1 147</i>	<i>73,8</i>	<i>1 133</i>	<i>70,1</i>
<b>Au moins une voiture</b>	<b>1 401</b>	<b>90,1</b>	<b>1 388</b>	<b>85,9</b>
1 voiture	754	48,5	786	48,6
2 voitures ou plus	647	41,6	602	37,2

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

## C. Les transports en commun

La commune est desservie par deux réseaux de transport en commun : le réseau départemental Penn-ar-Bed et le réseau de transport à la demande porté par la Communauté de Communes Pleyben-Châteaulin-Forzy. Le réseau de transport scolaire dessert également le territoire. Malgré cela, le transport collectif reste insuffisant.



Carte de réseau départemental Penn-ar-Bed

Réseau départemental Penn-ar-Bed, lignes régulières et à la demande sur réservation :

- Ligne 35 : Carhaix -> Châteaulin (lundi au samedi) : 7 mn de Châteaulin + ligne spéciale scolaire (ouverte à tous) (lundi au vendredi, en période scolaire)
- Ligne 60 : Morlaix -> Quimper (lundi et vendredi)
- Ligne 61 : Brest-> Carhaix (lundi au vendredi) : 52 mn pour Brest,
- Ligne 62 : Carhaix -> Quimper (lundi au vendredi) 42 mn pour Quimper

Réseau de transport à la demande organisé par la CCRP :

- Lannedern -> Quimper (mardi et samedi)
- Lennon -> Brest (lundi au vendredi)

L'aire du Pouillot en Châteaulin est un point de liaison des principales lignes de transport collectif.

## D. Le stationnement : inventaire des capacités et des possibilités de mutualisation

La commune de Pleyben permet d'accueillir les véhicules motorisés par la présence de nombreux parc de stationnement public ou privé.

Deux secteurs se distinguent par leur capacités en terme de stationnement :

- Le centre-bourg, avec notamment la place Charles de Gaulle qui propose plus d'une centaine de places. Ces espaces sont essentiellement publics et le stationnement y est gratuit et non-limité dans le temps. L'offre de stationnement est importante, parfois en surnombre, au détriment de la convivialité des espaces, comme c'est le cas avec le place Charles de Gaulle dévolue aux stationnements et qui ne met pas en valeur les commerces.
- La zone d'activités du Drevers, avec ses grands espaces dévolus au stationnements. Ces espaces, majoritairement privés, sont liés aux activités commerciales, artisanales, industrielles...

Ailleurs, le parc de stationnement est composé de petites entités, souvent réparties à l'intérieur des lotissements ou sur des interstices urbaines.

Des types de stationnement alternatifs sont mis en place, avec notamment des stationnements pour vélos sont présents au niveau des équipements publics et notamment scolaires, ainsi qu'un projet de borne pour véhicules hybrides ou électriques à proximité du monument aux morts.

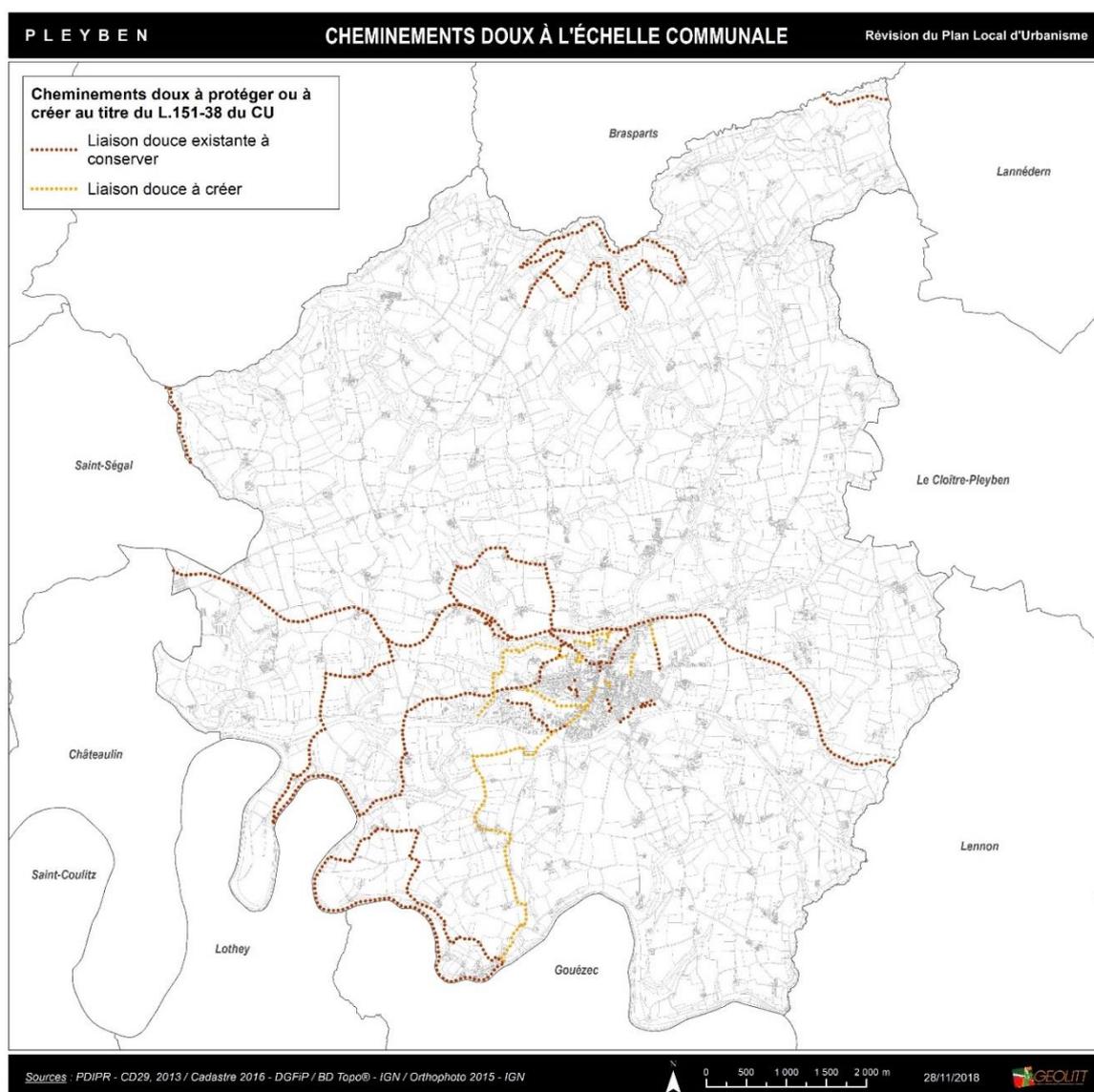


Le bourg de Pleyben recense 827 places de stationnements situées au sein des parcs de stationnement. L'offre est satisfaisante, bien que la répartition diffère en fonction des secteurs. Les quartiers résidentiels Ouest et Est possèdent peu de parcs de stationnement, tandis que le centre-bourg et la zone d'activités du Drevers possède une offre importante, parfois au détriment de la qualité des espaces.

Compte tenu de la proximité avec le centre-bourg, les quartiers adjacents peuvent profiter d'une mutualisation des espaces de stationnement, en lien avec cycles jours-nuit lié aux dimensions commerciales et résidentielles.

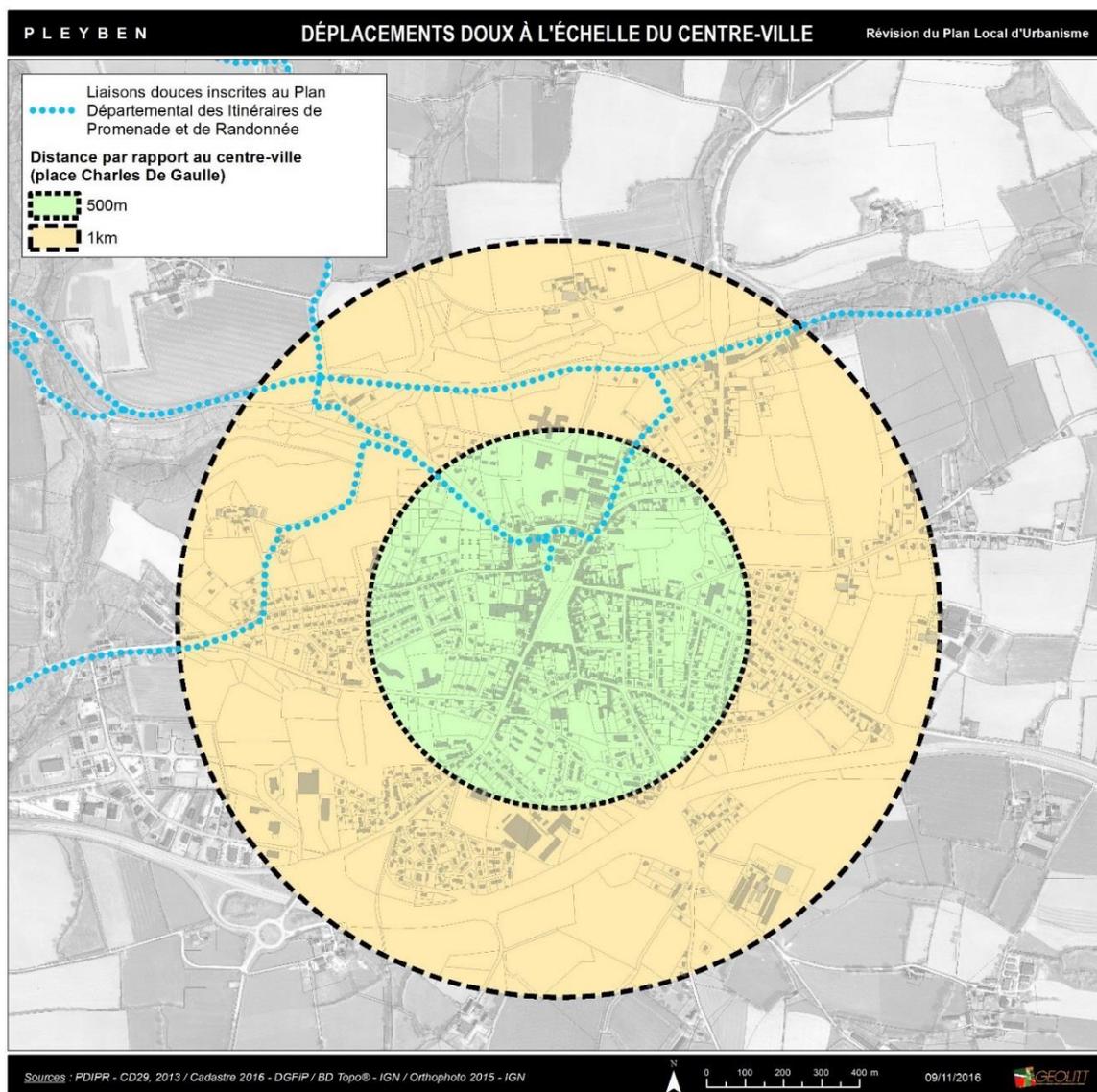
## E. Les liaisons douces

La commune de Pleyben recense 45,9 km de liaisons douces existantes à conserver, ainsi que 9,7km de liaisons douces à créer. Ces liaisons sont en grande partie situées dans la partie Sud du territoire communal, à proximité du bourg ou le long de l'Aulne, avec quelques jonctions entre ces deux secteurs.

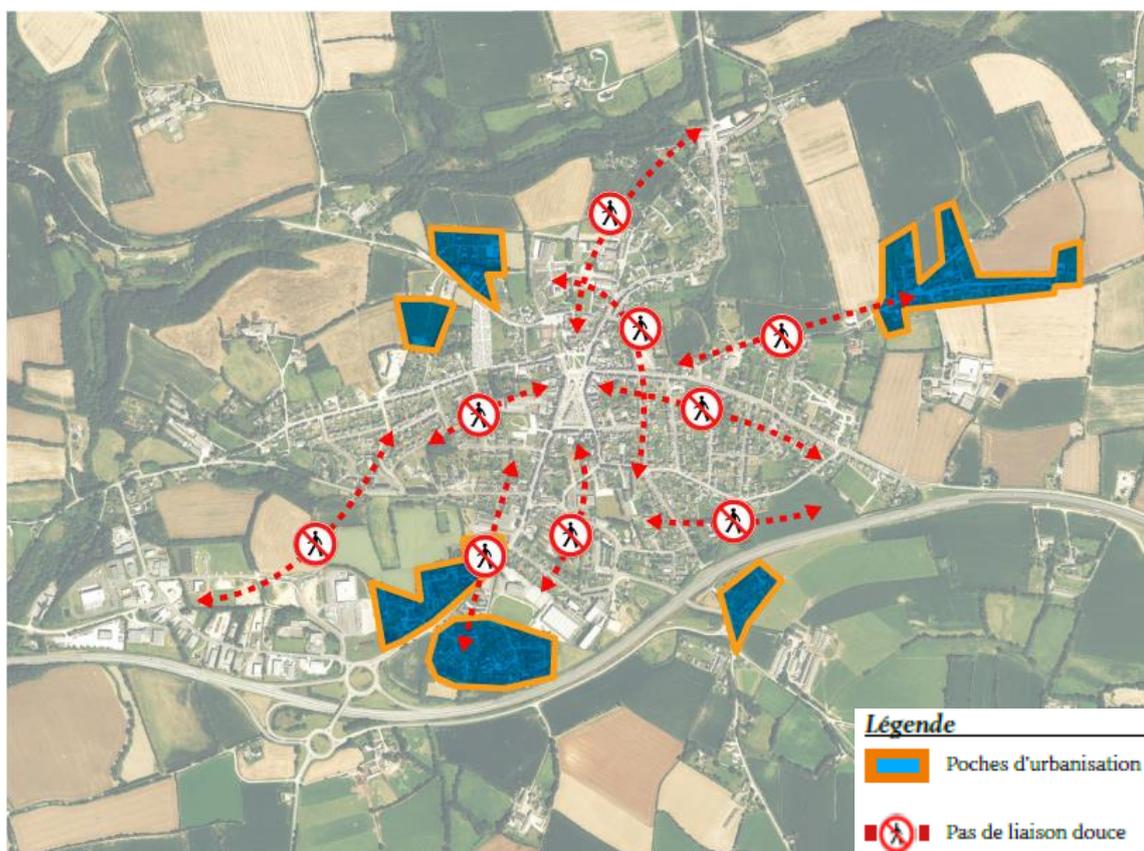


Quelques aménagements de circulation piétonnes « en site propre », notamment au niveau des équipements ont été réalisés, améliorant ainsi la sécurisation et la lisibilité des circuits. Une voie verte a notamment été mise en place sur l'ancienne ligne de chemin de fer. Par ailleurs, 4 sentiers de randonnées sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) et desservent le centre-bourg.

D'une manière générale de cheminements, les sentiers de randonnées, pistes cyclables et liaisons piétonnes inter-quartiers sont assez bien représentés sur le territoire communal. Le chemin de hallage du canal de l'Aulne et l'ancienne voie ferrée connectent quand à eux, au niveau extra communal. La Douffine et le Vernig ont également ce potentiel de liaison.



Une part importante de l'armature urbaine du bourg est comprise au sein dans un rayon de 500m autour de la place Charles de Gaulle. Les extensions d'urbanisation, sont pour la plupart incluse au sein d'un rayon d'1Km. Cette proximité avec le centre du bourg est favorable aux déplacements piétons. Les trajets domicile-commerces/services sont notamment facilités par cette proximité, limitant par la même occasion l'usage de l'automobile pour les déplacements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Néanmoins, les extensions de l'urbanisation se sont parfois opérées à distance du centre-bourg, ce qui n'est pas propice aux déplacements piétons en direction du bourg. La zone du Dervers, se localise à environ 1Km du centre-bourg et n'est pas reliée à celui-ci par un cheminement doux. Par ailleurs, l'absence de circulations douces intra-lotissements ne facilite pas les déplacements à l'intérieur d'un même quartier.



Malgré son caractère continu, le coeur de ville de Pleyben présente tout de même des poches d'urbanisations déconnectées du centre ville. Ces poches sont souvent desservies par une seule voie, rattachée à une des voies principales de la commune. L'important réseau de voirie permet de bien desservir tout le territoire communal, mais à l'échelle du centre ville, peu de place est réservée au déplacements doux. Il existe des tronçons de pistes cyclables, mais ces derniers ne sont pas continus. De même, il existe quelques chemins piétons qui correspondent souvent à des liaisons entre des éléments urbains, mais qui ne présentent pas de continuité à l'échelle du centre ville.

Les déplacements des cyclistes se réalisent notamment le long du canal de Nantes à Brest, un axe idéal pour la pratique du vélo. Le circuit est bien mis en valeur dans el cadre de la communcitation institutionnelle (Canaux de Bretagne). Sur le territoire communal, les pistes cyclables sont peu nombreuses, le bourg en compte deux : rue de Châteaulin et le long de la RD785.

Les principaux **enjeux** en matière de mobilité et déplacement sont :

- l'amélioration du transport collectif, la valorisation du co-voiturage vers les pôles d'emplois pour rendre le territoire plus attractif.
- Le développement prioritaire du bourg et la densification de l'habitat vont dans le sens du transport collectif et des circulations douces.
- les circulations douces, notamment cyclistes du fait de la présence de la voie verte le long du canal de l'Aulne et l'ancienne voie ferrée, sont à développer pour leurs intérêts multiples (cadre de vie, tourisme, santé, gaz à effet de serre,...)
- les espaces de stationnement à mutualiser pour les opérations d'aménagement (habitat / équipements / activités), afin d'améliorer les paysages, réduire la consommation d'espace, les coûts d'aménagements,...

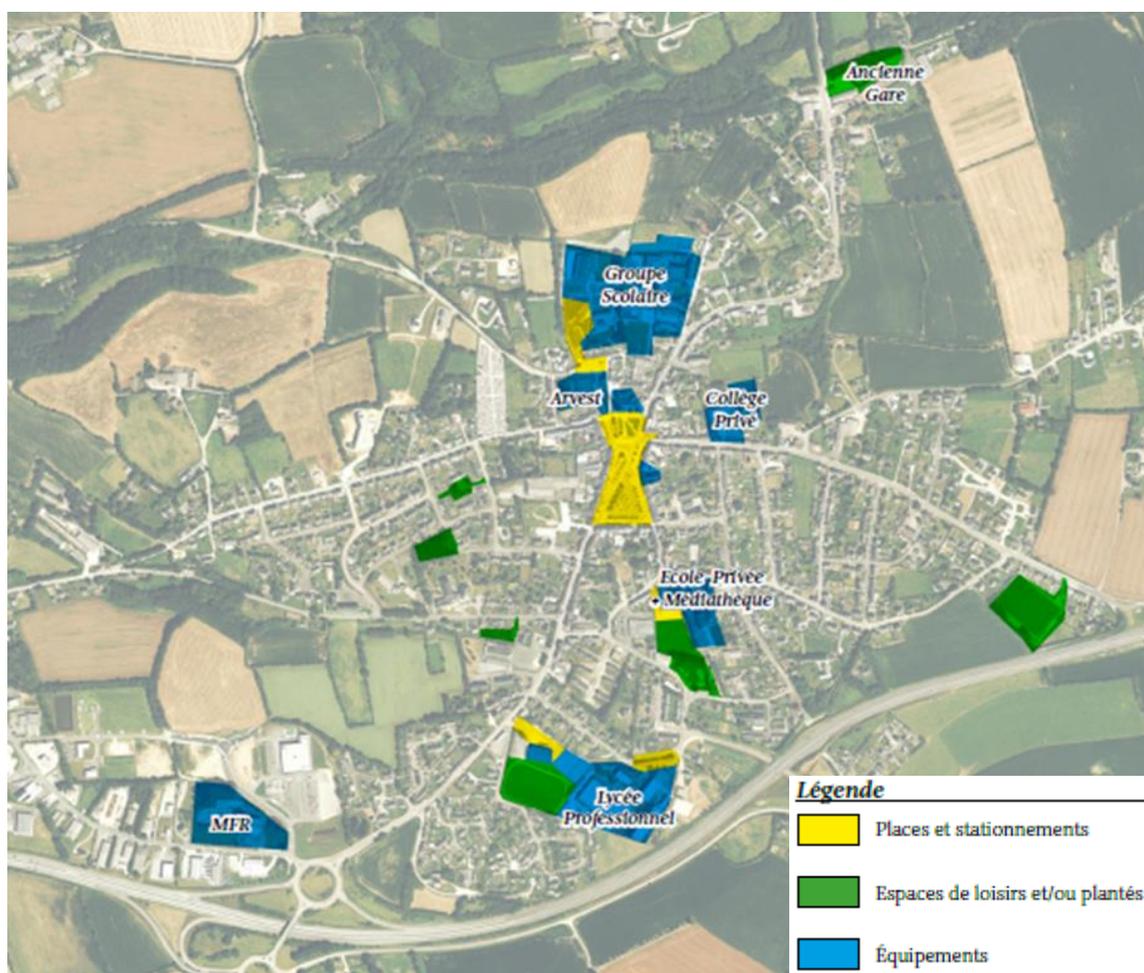
## IV. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

Le centre ville dispose d'un réseau d'équipements importants (culturels, sportifs, scolaires...) et ces derniers répondent à des espaces publics importants que l'on a divisé ici en deux familles : les espaces publics plus dédiés au stationnement et les espaces publics plantés (de loisirs).

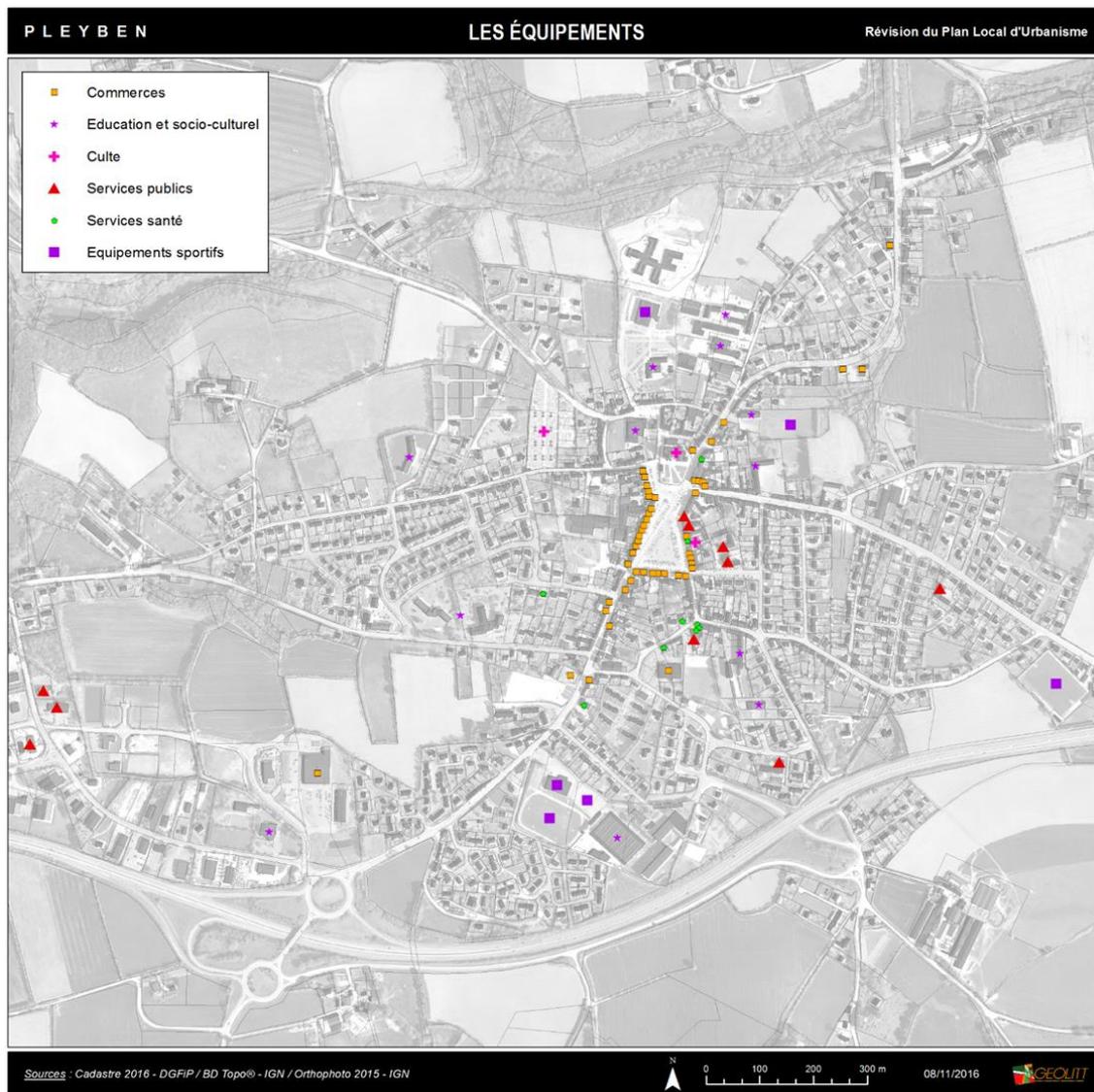
La première catégorie (stationnement) se compose essentiellement de la place principale mettant en relation places pour les voitures au croisement des routes historiques et commerces. L'offre de stationnement est complétée par un ensemble de parkings accolés aux équipements (la Petite Place derrière l'Arvest, le parking du groupe scolaire, celui à côté de la médiathèque, etc.).

Les espaces de loisirs plantés sont éparpillés dans le centre ville, certains en bordure d'urbanisation (terrain de sport à l'est et terrains de loisirs autour de l'ancienne gare) et d'autres dans les quartiers résidentiels (rares).

Entre ces espaces publics, il existe quelques liaisons piétonnes, restant rares à l'échelle du centre ville, et ne formant pas un réseau continu.



Localisation des équipements dans le bourg de Pleyben



Localisation des équipements et services dans le bourg de Pleyben

#### Les équipements sportifs :

- Gymnase de Kervern (refait en 2000)
- Gymnase Pierre Cloarec (1998)
- Stade municipal de Kerguillou (football)
- 2 terrains privés pour le football : la Coudraie et la Maison Familiale
- Un centre équestre à Ty Gwenn
- Un centre nautique intercommunal de Pont Coblant

#### Les équipements administratifs et de santé :

- Mairie
- Poste
- MAPA / EPHAD en cours de restructuration
- Foyer logement Kan ar Mor
- Cimetière paysager

#### Les équipements socio-culturels :

- Centre-socio-culturel « Ti ar Vuhez », rue de Garsmaria : bibliothèque, espace d'exposition, salle d'expression, CDAS, CAF
- Centre Arvest , rue de l'église : une grande salle, un espace scénique, 2 salles annexes et un office
- Espace de jeux pour enfants : rue Laënnec

**Les équipements en projet / en cours :**

- Construction d'une maison de santé pluri-disciplinaire
- Gymnase, local chauffeur « car tourisme » et camping cars

**Les équipements scolaires :**

- 2 écoles maternelles et primaires (publique et privée)
- 2 collèges public et privé
- 1 Maison Familiale Rurale
- 1 Lycée technique (construction)

	2006	2016
Maternelles	211	134
Primaires	264	257
Collèges	281	365
Maison Familiale Rurale	216	163
Lycée professionnel	290 + 45 apprentis	276
<b>Total</b>	<b>1307</b>	<b>1195</b>

Les effectifs scolaires sont en globalement en diminution sur les périodes 2006-2016, notamment en classes de maternelles.

Le territoire communal possède un grand nombre d'équipements, culturels, scolaires, d'accueil et sportifs, qui offrent à la population résidente de nombreux services. Des besoins en équipement sportif sont répertoriés. Parallèlement, une mutualisation des équipements au niveau communal et intercommunal semble nécessaire afin d'apporter un réponse satisfaisante en termes d'équipements et de services.

## V. BILAN DU PLU APPROUVE LE 17/01/2013 ET ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

### a) *L'urbanisation de Pleyben*

Pleyben couvre un territoire de 7604 hectares (7594 ha recalculés sous SIG).

**Au PLU approuvé le 17/01/2013, les espaces urbanisés, quelles que soient leurs vocations : habitat, activités, équipements... représentent une superficie terrestre de 186,79 hectares (dont 142,76 ha pour l'habitat), soit 2,46 % du territoire communal.**

**L'urbanisation de la commune s'appuie historiquement sur le développement du Centre-Ville – qui concentre la majorité des équipements, commerces et services communaux et, dans une moindre mesure, du village de Pont Coblant.**

Les activités économiques se sont quant à elles développées sur une période plus récente au niveau de la **zone du Drevers**, située à en bordure de la RN 164.

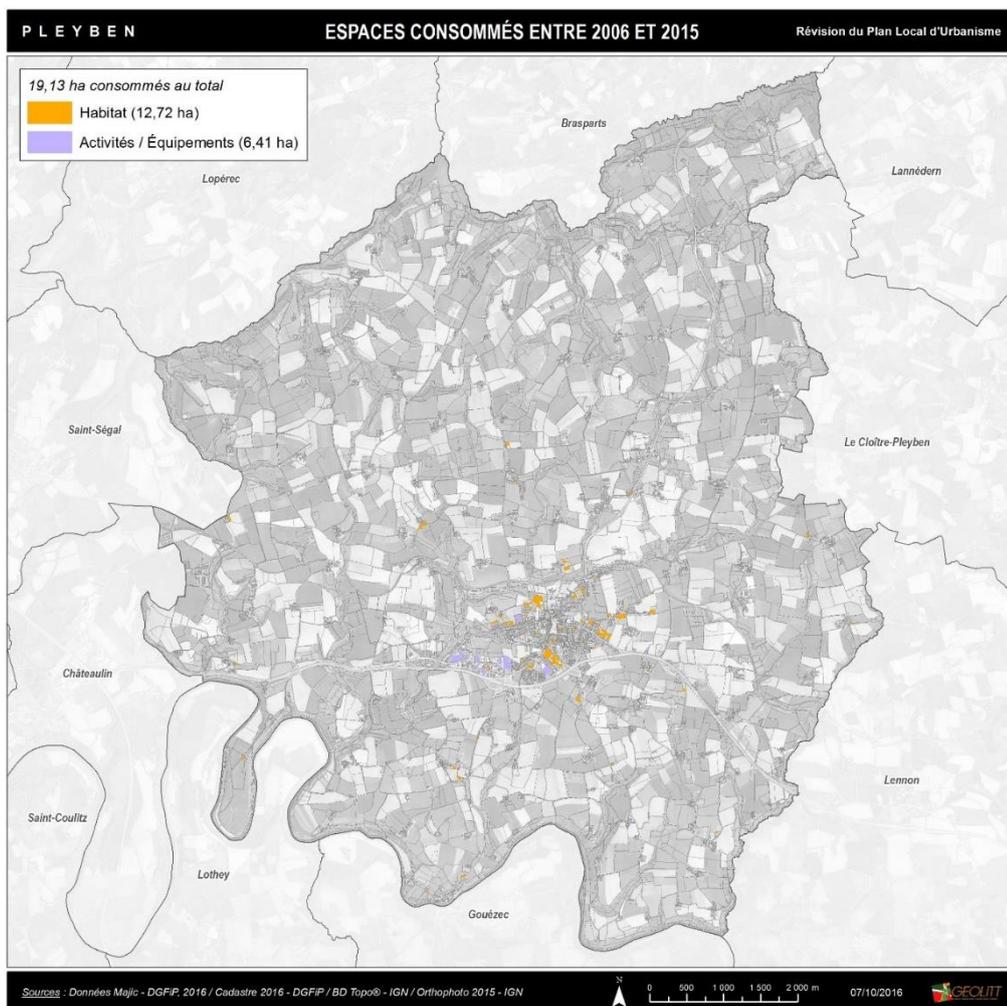
### b) *Les espaces consommés par l'urbanisation*

**L'urbanisation de Pleyben a été consommatrice d'espace :**

Sur les 10 années de référence (période 2006-2015), dont les données étaient publiées au moment de l'élaboration du PADD, **environ 19,13 ha ont été consommés (soit près de 2 ha / an en moyenne) dont :**

**- 12,72 ha pour de l'habitat**

**- 6,41 ha pour des activités ou des équipements**





### c) L'explication des phénomènes liés à la consommation d'espace

Trois grandes formes d'étalement urbain dominant les évolutions récentes et expliquent les phénomènes liés à la consommation d'espace :

#### *Le développement en lotissement*

Cette urbanisation résulte d'une ouverture progressive de zones à l'urbanisation. Des opérations d'ensemble ou des ouvertures de lots à bâtir, sont souvent à l'origine de cette urbanisation. Ces opérations, de fonctionne bien souvent de façon autonome, elles cherchent néanmoins à s'inscrire dans le cadre urbain environnant, avec une architecture qui s'inscrit souvent en continuité de l'existant.



Photographie aérienne



Photographie depuis la rue

#### *Le développement linéaire*

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.



*Photographie aérienne*



*Photographie depuis la rue*

#### *Le développement en « toile d'araignée »*

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.



*Photographie aérienne*



*Photographie depuis la rue*

#### *4. Le développement diffus ou « mitage »*

L'urbanisation diffuse ou mitage, consiste en une urbanisation anarchique avec l'installation de maisons individuelles au cœur de l'espace rural, sans lien avec l'urbanisation existante. Bien que cette forme d'urbanisation ne soit plus d'actualité, elle a marqué les paysages bretons et plus particulièrement littoraux. Le territoire de Pleyben a été dans une moindre mesure affecté par le mitage. Compte tenu du nombre relativement important de hameaux, l'urbanisation diffuse s'est souvent raccrochée à ces entités agricoles.

### *d) Les espaces encore disponibles = non encore bâtis (données du PLU approuvé le 17/01/2013 recalculées sous SIG)*

Le PLU approuvé le 17/01/2013 totalise **40,5 ha de zonages à urbaniser 'AU'** (soit 0,53% du territoire communal). Les zones **1AU/2AU** destinées à l'habitat couvrent à elles seules **29,6 hectares**.

#### **Pour l'habitat :**

Sur la base du PLU approuvé le 17/01/2013, le **potentiel 'apparent' encore mobilisable** au sein des zones U et AU 'habitat' représente environ **42,69 hectares** y compris dans les hameaux constructibles.

Au sein de **l'agglomération, ce potentiel disponible pour l'habitat** représente **34,25 ha**.

#### **Pour les équipements :**

Le PLU approuvé le 17/01/2013 compte **15,31 ha** en zone **UE** et **4,01 ha** en zones **1AUE/2AUE**.

**Environ 5,24 ha sont encore disponibles au sein de ces zonages.**

#### **Pour les activités :**

Le PLU approuvé le 17/01/2013 compte **28,7 ha** en zone **UI** et **6,04** en zones **1AUi**.

**Environ 9,05 ha sont encore disponibles au sein des zonages.**

### *e) Les espaces « non urbanisés »*

**Les espaces agricoles et naturels (terrestres) du PLU approuvé le 17/01/2013** représentent une superficie de **7376,72 hectares, soit environ 97 % du territoire communal**.

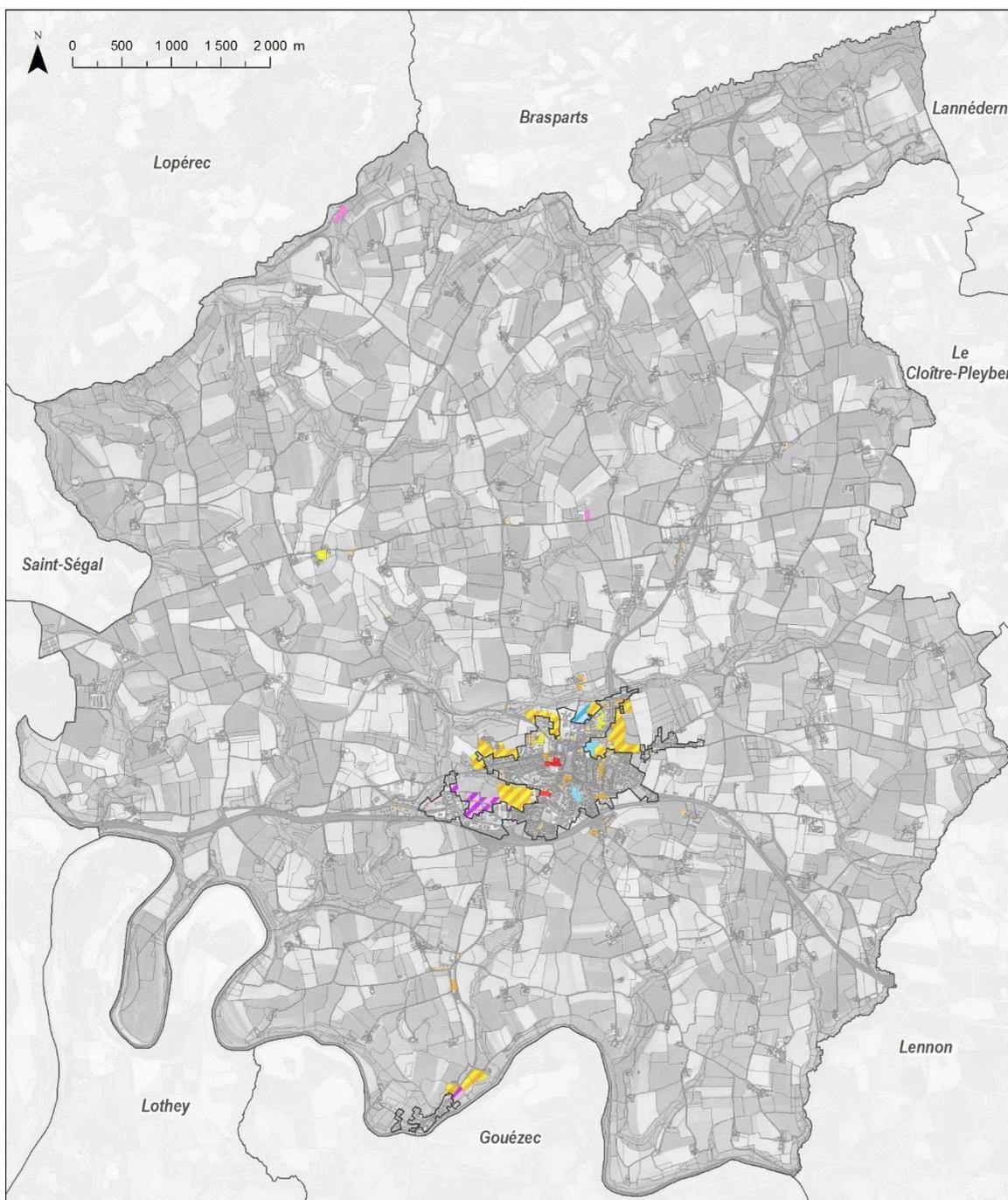
Les espaces à vocation agricole dominent largement, avec près de 5702 hectares (près 75% du territoire communal).

Les espaces naturels : vallées, zones humides et boisement, occupent, quant à eux, près de 1675 ha (environ 22% du territoire communal).

P L E Y B E N

Révision du Plan Local d'Urbanisme

# POTENTIEL FONCIER RETENU SUR LA BASE DU PLU APPROUVÉ LE 17/01/2013



Enveloppe urbaine

### Secteurs à vocation d'habitat

- Secteur de densification spontanée
- Secteur de dent creuse

Secteur de renouvellement urbain

- Secteur d'ilot disponible
- Secteur d'extension de capacité inférieure à 3 logements
- Secteur d'extension

### Secteurs à vocation d'équipements

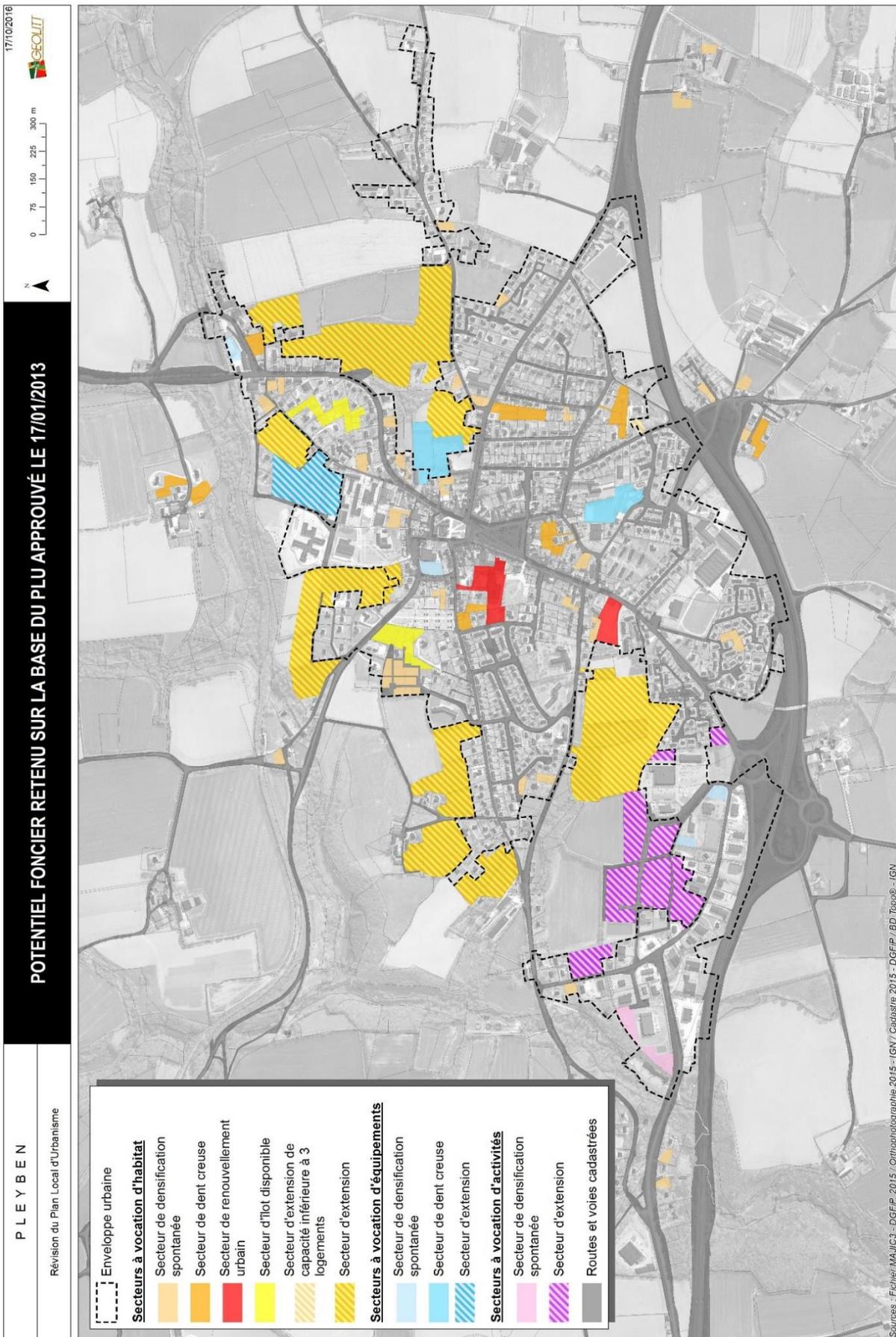
- Secteur de densification spontanée
- Secteur de dent creuse
- Secteur d'extension

### Secteurs à vocation d'activités

- Secteur de densification spontanée
- Secteur de dent creuse
- Secteur d'extension
- Routes et voies cadastrées

Sources : Étude du potentiel foncier - GEOLITT, 2016 / Cadastre 2016 - DGFIP / BD Topo® - IGN / BD Ortho 2015- IGN

17/10/2016



## *f) Les enjeux pour demain*

### **Une obligation légale : la gestion économe de l'espace et la modération de consommation d'espace**

La lutte contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles sont des principes incontournables issus des lois « Grenelle ».

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) doit donc fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ces objectifs doivent, le cas échéant, être justifiés au regard des dynamiques économiques et démographiques.

C'est pourquoi cette nouvelle exigence s'accompagne, à l'échelle du rapport de présentation, d'une obligation d'analyse de la consommation passée d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

# CHAPITRE 3 : EXPLICATIONS ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

# I. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

## A. Les grands enjeux issus du diagnostic territorial à l'horizon 10 ans

### ▪ Géographiques:

Une localisation favorable, une commune accessible :

- ✓ Un positionnement central au niveau départemental à mi-chemin entre Nord et Sud Finistère
- ✓ Une commune traversée d'Est en Ouest par la RN 164 reliant Châteaulin à Carhaix
- ✓ Trois échangeurs le long de cette voie rapide sont implantés sur le territoire de Pleyben

### ▪ Pour l'accueil des habitants (enjeux sociodémographiques):

- ✓ **Une population diversifiée à accueillir** : des jeunes ménages pour le maintien des écoles, des personnes âgées, pour tenir compte du vieillissement (+ création d'emplois)
- ✓ **Des besoins sociaux** auxquels la commune est confrontée : familles monoparentales, familles en situation sociale difficile...
- ✓ **Des capacités d'accueil à améliorer** : un besoin en équipements sportifs, en équipements pour les adolescents
- ✓ **Des déplacements à améliorer**, pour les jeunes (lycéens), les personnes âgées, les familles défavorisées
- ✓ **Une identité communale à affirmer** : maintenir un bourg vivant, bien desservi, avec des services à la population, dans un environnement rural ; pas de recherche du statut de « petite ville » mais affirmation d'une ruralité accueillante
- ✓ **Un monde agricole**, socle de l'identité communale à préserver
- ✓ **Une vocation touristique** : perception et accueil des visiteurs
- ✓ **Le lien social** : des espaces à trouver pour les adolescents

### ▪ Pour l'habitat

- ✓ Un marché locatif à développer pour accueillir les jeunes ménages
- ✓ Des besoins sociaux auxquels répondre par une offre en habitat adaptée
- ✓ Un centre à revitaliser (logements vacants) en repensant l'habitat (sortir du « tout » pavillonnaire pour le logement individuel)
- ✓ Des potentialités d'accueil dans le tissu urbain à optimiser
- ✓ Un accueil des habitants au plus proche des équipements, des commerces et des services afin de revitaliser le centre-bourg

- ✓ Limiter la dispersion de l'habitat dans les secteurs non desservis par les transports collectifs, les commerces et services,....
- **Pour l'économie :**
  - ✓ **Le commerce et les services** à la population facteur d'attractivité résidentielle, touristique et d'emplois
  - ✓ **Une dynamique commerciale** à soutenir et à accompagner dans l'optique d'une revitalisation du centre-ville
  - ✓ **Un tourisme patrimonial** à développer, avec une mise en valeur du centre-bourg (abords de la chapelle de la Congrégation)
  - ✓ **Un potentiel de locaux d'activités** important dans le tissu urbain : permettre l'implantation d'activités artisanales compatibles avec l'habitat dans la zone urbaine
  - ✓ **La zone du Drevers**, une zone qualitative à maintenir en limitant sa vocation aux activités industrielles et artisanales, et pour les activités commerciales type GMS
  - ✓ **Des activités artisanales isolées en campagne**, à recenser pour identifier leur besoin de développement
  - ✓ **Un tourisme vert à développer** avec l'image d'arrière-pays et du canal de Nantes à Brest
  - ✓ **Les exploitations agricoles**, à préserver comme activités économiques mais également entretien du paysage communal
  - ✓ **Une agriculture de proximité à favoriser** permettant de privilégier les circuits courts (ex : un maraîcher avec vente directe), le marché hebdomadaire, l'aspect pédagogique...
  - ✓ **L'habitat de tiers dans la zone agricole**, source de contrainte pour les exploitations
- **Pour l'environnement :**
  - ✓ Des milieux naturels et/ou participants à la qualité de l'eau et à la protection de la ressource en eau à protéger
  - ✓ Une biodiversité à préserver par le biais des continuités écologiques
  - ✓ Une qualité de l'eau à améliorer
  - ✓ Une vulnérabilité des personnes et des biens à limiter
  - ✓ Une consommation d'espaces agricoles et naturelles à réduire en limitant l'étalement urbain et en densifiant en priorité le bourg
- **Pour les équipements et les déplacements**
  - ✓ **Les équipements**, facteurs d'attractivité pour les futurs habitants, notamment le pôle scolaire, les équipements de santé
  - ✓ **Une mutualisation des équipements** au niveau communal et intercommunal nécessaire
  - ✓ **Une exemplarité des équipements communaux au niveau environnemental et énergétique** indispensable
  - ✓ **L'amélioration du transport collectif**, la valorisation du co-voiturage vers les pôles d'emplois pour rendre le territoire plus attractif
  - ✓ **Envisager des pistes de désengorgement du centre-bourg** pour y faciliter les déplacements piétons et cyclistes
  - ✓ **Le développement prioritaire du bourg** et la densification de l'habitat vont dans le sens du transport collectif et des circulations douces

- ✓ **Les circulations douces**, notamment cyclistes du fait de la présence de la voie verte le long du canal de l'Aulne et l'ancienne voie ferrée, sont à développer pour leurs intérêts multiples (cadre de vie, tourisme, santé, gaz à effet de serre,...)
- ✓ **Les espaces de stationnement à mutualiser** pour les opérations d'aménagement (habitat / équipements / activités), afin d'améliorer les paysages, réduire la consommation d'espace, les coûts d'aménagements,...

## B. Définition des grandes orientations du P.A.D.D.

Le PADD a été débattu en conseil municipal le 27/09/2017

Pour répondre aux enjeux issus du diagnostic (présentés en synthèse ci-avant) et des besoins identifiés (présentés ci-après par orientations), les élus ont retenu les orientations d'urbanisme suivantes:

### ORIENTATIONS EN MATIERE D'HABITAT, D'ACCUEIL DE POPULATION ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

GRANDES ORIENTATIONS RETENUES PAR LA MUNICIPALITE	POURQUOI CE CHOIX ?
<p><b>Assurer le dynamisme de Pleyben</b></p> <p><b>Poursuivre une croissance raisonnée</b></p> <p><b>Accueillir prioritairement les habitants au bourg</b></p> <p><b>Renforcer l'identité de pôle rural vivant</b></p>	<p>La municipalité a été guidée par un objectif préalable : <b>poursuivre une croissance démographique raisonnée et accueillir une population diversifiée</b> (jeunes ménages, seniors et classes sociales diversifiées).</p> <p><u>Au regard de cet objectif, le scénario retenu pour la municipalité est de poursuivre une croissance démographique similaire, voire très légèrement supérieure, à celle observée ces dernières années, soit une moyenne de + 0,4 % / an.</u></p> <p>Ce rythme de développement mesuré permettra à la population de gagner 150 habitants dans les 10 années à venir.</p> <p>En effet Pleyben, petite ville dans un environnement rural bénéficiant d'une localisation favorable dont la population est relativement jeune, souhaite accueillir une population diversifiée de manière raisonnée pour le maintien des équipements en général.</p> <p>Afin de limiter la consommation foncière et la dispersion de l'habitat dans les hameaux, la commune a fait le choix de recentrer l'urbanisation sur le bourg dans l'optique également de revitaliser le centre-ville et d'accueillir des habitants au plus proche des équipements, des commerces et des services.</p>

	<p>Il s'agit également de préserver et d'améliorer cette identité de pôle rural agréable à vivre en valorisant le cadre de vie et en le rendant plus attractif (entrées de ville à améliorer, place centrale, circulations douces...).</p>
--	--

## ORIENTATIONS EN MATIERE DE VIE LOCALE : TISSU ECONOMIQUE

GRANDES ORIENTATIONS RETENUES PAR LA MUNICIPALITE	POURQUOI CE CHOIX ?
<p><b>Contribuer à développer l'emploi en lien avec le territoire</b></p> <p><b>Maintenir l'activité agricole, base de l'économie locale</b></p> <p><b>Développer les activités artisanales et industrielles</b></p> <p><b>Maintenir l'offre en commerces et services de proximité</b></p> <p><b>Développer un tourisme rural et patrimonial</b></p>	<p>La commune de Pleyben a des atouts en matière de développement économique qu'elle souhaite mettre à profit pour consolider le socle d'emploi local.</p> <p>L'agriculture restant le socle de l'économie locale (11 % des emplois communaux), elle produit la matière première des entreprises agro-alimentaires de la région. En protégeant les terres agricoles du mitage (causé par l'urbanisation diffuse) et en autorisant la diversification des activités de l'exploitant, l'objectif de la commune est de maintenir l'activité agricole sur son territoire, car elle permet également l'entretien de l'espace rural.</p> <p>La situation favorable de Pleyben est un facteur d'attractivité pour les entreprises notamment artisanales que la commune souhaite optimiser.</p> <p>L'offre commerciale et de service sont le reflet du caractère pôle rural de Pleyben, en lien notamment avec l'attrait patrimonial et touristique de l'église et son enclos, permettant d'animer la Grande Place. Il s'agit aussi de conforter l'attractivité résidentielle de la commune en maintenant les petits commerces et services de proximité.</p> <p>Il s'agit d'améliorer l'accueil des touristes, en développant les structures et activités en lien, notamment, avec la présence du canal de Nantes à Brest et du site de Pont Coblant (camping, aménagement du site, liaisons douces...)</p>

**ORIENTATIONS EN MATIERE DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES & DE PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES, DE PROMOTION D'UNE UTILISATION ECONOMIQUE DE L'ENERGIE**

<p>GRANDES ORIENTATIONS RETENUES PAR LA MUNICIPALITE</p>	<p>POURQUOI CE CHOIX ?</p>
<p><b>Des paysages et des milieux naturels à valoriser et protéger</b></p> <p><b>Préserver et valoriser les paysages et la biodiversité</b></p> <p><b>Préserver la qualité des eaux</b></p> <p><b>Promouvoir une utilisation économe des ressources</b></p>	<p>Il s'agit notamment au travers du PLU de protéger les espaces naturels et les continuités écologiques de toute artificialisation, afin de préserver la biodiversité de ces espaces ; les inventaires des zones humides, des principaux bois et de la trame bocagère serviront de support à cette protection et à la définition de la Trame Verte et bleue.</p> <p>La coulée verte du Vernic est constitutive du patrimoine paysager du bourg, sa préservation et sa valorisation vont dans le sens d'une amélioration de la qualité paysagère et du cadre de vie pour les habitants du bourg.</p> <p>La commune s'investit dans la problématique de la gestion de l'eau. Des actions sont engagées depuis plusieurs années en faveur d'une reconquête de la qualité des eaux en traitant les rejets et en veillant à protéger les bassins versant.</p> <p>Pour répondre aux exigences des lois en matière de limitation de consommation d'espaces, le développement du territoire passe nécessairement par un type d'urbanisation globalement plus dense (pour l'habitat, les activités, les commerces, etc.).</p> <p>Ainsi, la densité moyenne brute retenue est de <b>15-20 logements / hectare</b>, pour les zones d'extension urbaine du bourg voire 25 logements dans le cœur de bourg.</p> <p>Pour accueillir la nouvelle population attendue, il sera nécessaire de construire environ <b>180 logements neufs sur 10 ans</b>, soit un rythme moyen annuel de construction de 18 logements.</p> <p>Ainsi, le PLU doit prévoir <b>une enveloppe de 11 ha. Par rapport à la période 2006-2015 (période de référence au titre du L151-4 du Code de l'Urbanisme, issue de la Loi ALUR)</b>, la consommation d'espace projetée</p>

<p><b>Les consommations énergétiques et les réseaux d'énergies</b></p> <p><b>Les déplacements collectifs et doux</b></p> <p><b>Prévenir les risques, nuisances et pollutions</b></p>	<p>dans le PLU est diminuée de 15% pour l'habitat. En revanche, la densité brute moyenne est sensiblement augmentée</p> <p>Un des enjeux de la politique durable de l'habitat est de s'appuyer sur le tissu urbain existant, afin de le compléter / densifier ; ainsi, de nouveaux logements pourront être créés sans aucun étalement urbain supplémentaire.</p> <p>Il s'agit d'encourager la <b>densification et le renouvellement du tissu urbain</b>.</p> <p>Ceci passe par l'identification de tous les secteurs de rénovation urbaine potentielle (tissu urbain et quartiers pavillonnaires lâches qui pourraient être densifiés).</p> <p>Un autre enjeu environnemental majeur identifié est celui de la lutte contre le changement climatique dans lequel la commune s'est engagée en réalisant un diagnostic énergétique de ces équipements et en menant une réflexion sur les économies d'énergie lors de tout projet de rénovation ou de construction d'équipements. Dans le cadre du PLU, la volonté communale est de poursuivre des actions dans ce sens, notamment en autorisant et préconisant l'implantation de production d'énergie renouvelable, en favorisant la filière bois (protection du maillage bocager), en développant les déplacements doux et collectifs...</p> <p>Pleyben est concerné par un <b>risque inondation au niveau de la vallée de L'Aulne</b> et le risque effondrement lié à des cavités souterraines. Ces risques concernent notamment le village de Pont Coblant. La RN 164 est classée en infrastructure sonore par l'Etat. L'objectif étant de tenir compte de ces risques et nuisances dans le PLU dans une optique d'amélioration de l'environnement urbain (enjeux de santé, diminution des nuisances sonores, la gestion des risques naturels et technologiques ou des déchets).</p>
--	---

## C. Les perspectives d'évolution retenues en matière de population et de logements retenues dans le PADD

Le scénario retenu par la municipalité a été guidé par un objectif préalable : Assurer le dynamisme de Pleyben et une croissance raisonnée qui permette de conserver et de développer les services et équipements existants.

Plusieurs hypothèses ont été faites au moment de l'établissement du PADD, dont celle :

- d'une croissance limitée proche de la période 2007-2013 (= taux d'évolution annuel moyen de 0,2% / an) ; les élus ayant la volonté de dynamiser le territoire, cette hypothèse n'a pas été retenue.
- d'une croissance supérieure à la période 2007-2013 de 0,5 %/an ; ce rythme n'a pas été jugé pertinent, au regard de la construction observée sur la période 2008-2015.

**Au final, les élus ont retenu un scénario raisonnable d'évolution démographique très légèrement supérieur à celle observée sur la période 2007-2013 (période de référence prise au moment de la définition du PADD), soit un taux annuel moyen de +0.4%, ce qui correspond à une production moyenne de 18 logements / an.**

*N.B. : Les perspectives d'évolution de la population et de la construction envisagées ici n'ont qu'une valeur indicative, mais elles **permettent d'avoir une idée de la quantité de terrain constructible à prévoir** pour couvrir les besoins.*

*Il est à noter que :*

- les besoins calculés **ne concernent que les seuls logements** et n'incluent pas les équipements d'accompagnement (commerces...) ni les équipements publics.
- Indépendamment de la volonté des élus, il peut exister sur le marché une rétention des terrains pratiquée par certains propriétaires qui, pour des raisons diverses, ne souhaitent pas vendre leurs terrains dans l'immédiat (terrains agricoles exploités par exemple).

*Ces hypothèses ne doivent en aucun cas être prises comme données absolues, la construction dépendant de multiples autres facteurs échappant aux logiques urbaines ou politiques.*

### **HYPOTHESES RETENUES PAR LA MUNICIPALITE**

#### ▪ **ECHELLE DE PROJECTION : HORIZON 10 ANS**

Cette projection présente l'avantage de matérialiser, sur le long terme, l'évolution communale et, par conséquent, d'avoir une meilleure lisibilité et d'anticiper certains enjeux, comme la politique foncière, les réseaux, les voiries, ...

#### ▪ **BAISSE DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS**

Il est relativement élevé sur la commune : Données INSEE 2015 = 234 logements (soit environ 12% du parc de logements). Il est prévu une baisse de 2% dans l'objectif de mobiliser une partie de ce potentiel mais il est difficile de faire baisser ce taux dû à la présence d'un nombre importants de logements anciens

patrimoniaux (à remettre aux normes, nécessitant beaucoup de travaux et ayant des contraintes architecturales : périmètre monument historique autour de l'église et de son enclos).

#### ■ **STABILISATION DE LA PART DES RESIDENCES SECONDAIRES**

La commune vise une stabilisation de la proportion de résidences secondaires dans le parc total de logements, soit 7% estimé en 2015.

#### ■ **DIMINUTION DU NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENT**

Considérant le phénomène de desserrement des ménages et de vieillissement de la population, le taux d'occupation est estimé à **2,28 habitants / résidence principale à l'horizon 2029-2030 (contre 2,39 en 2015)**.

#### ■ **RYTHME DE PRODUCTION RETENUE : 18 NOUVEAUX LOGEMENTS / AN**

Afin d'atteindre l'objectif d'une croissance de population de +0.4%/ an, il sera nécessaire de produire **18 logements neufs / an en moyenne**.

#### ■ **DENSITE POUR LES NOUVEAUX LOGEMENTS PRODUITS**

La **densité moyenne brute retenue est de 15 logements/ha** (y compris les espaces publics = environ 30% de l'opération) dans les extensions urbaines en zone AU (représentant 75 % des surfaces dédiés à l'habitat) et de **20 logements/ha** en réinvestissement urbain (densification des espaces disponibles dans l'enveloppe urbaine : représentant 20 % des surfaces dédiés à l'habitat).

Cette densité a été retenue comme ***une moyenne à atteindre globalement à l'échelle de la commune, cette moyenne pouvant varier, à la baisse comme à la hausse, en fonction de la localisation des opérations.***

#### Lexique :

\* taux d'occupation = le nombre de personnes/résidence principale (RP)

\* variation brute de population = nouveaux habitants arrivant sur la commune

\* variation des résidences secondaires (RS) et des logements vacants (LV) = variation cumulée des RS et des LV entre deux périodes

\* desserrement = constructions nécessaires pour répondre à la baisse du nombre d'occupants/résidence principale

\* point mort = renouvellement +variation (RS+LV) + desserrement = nombre de logements nécessaires pour maintenir une stabilité démographique

\* effet démographique = nombre de logements construits pour accueillir les nouveaux habitants

### Hypothèse retenue par les élus dans le PADD débattu :

- Assurer le dynamisme de Pleyben en poursuivant une croissance modérée de + 0,4 % / an

ESTIMATION DES BESOINS EN TERRAIN CONSTRUCTIBLE (constructions neuves à vocation d'habitat)		
PROSPECTIVE à 10 ans		
<b><u>Hypothèse retenue</u></b>		
<b>taux de croissance légèrement supérieur</b>		
<b>Situation 2017 :</b>		
Population au 1er janvier		<b>3828</b>
Taux d'occupation*		2,39
Nombre de résidences principales (RP)	1 554	81%
Nombre de résidences secondaires (RS)	142	7%
Nombre de logements vacants (LV)	234	12%
Total logements	1 930	100%
<b>Hypothèse 2027 :</b>		
Population au 1er janvier		<b>3984</b>
Taux d'occupation*		2,28
Nombre de résidences principales (RP)	1 747	83%
Nombre de résidences secondaires (RS)	142	7%
Nombre de logements vacants (LV)	220	10%
Total logements	2 109	100%
<b>Calculs prospectifs 2017-2027</b>		
Taux d'évolution en % par an		<b>0,4</b>
Variation brute de population*		<b>156</b>
Variation brute résidences principales		<b>193</b>
Variation brute résidences secondaires		<b>0</b>
Variation brute logements vacants		<b>-14</b>
Total logements construits		<b>179</b>
Rythme de construction annuel		<b>18</b>
	2015-2025	par an
Var RS et LV*	-14,0	-1,4
Desserrement*	125	12,5
<b>POINT MORT*</b>	<b>111</b>	<b>11,1</b>
		nombre de logements construits pour maintenir la population
<b>EFFET DEMO*</b>	<b>68</b>	<b>6,8</b>
		nombre de logements construits pour accueillir les nouveaux habitants
<b>PROSPECTIVE à 10 ans</b>		
<b>Surfaces totales à réserver au logement dans le PLU</b>		
Total surfaces réinvestissement urbain : 25%	<b>1,79</b>	ha
Total surfaces extension urbaine : 75 %	<b>8,96</b>	ha
Total	<b>11</b>	ha

## II. L'ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS IDENTIFIES DANS LE CADRE DU PROJET (L.151-4)

En l'absence de SCoT, le rapport de présentation du PLU procède lui-même à l'identification des secteurs à enjeu du territoire parmi l'ensemble des espaces bâtis et analyse le potentiel de densification de ces seuls secteurs, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

### A. Les capacités de densification et de mutation des espaces

Dans le développement futur de Pleyben, des enjeux majeurs se présentent pour les années à venir : travailler sur les limites de l'urbanisation, renforcer les déplacements doux, questionner la densité dans les différents quartiers du centre ville et penser la mutation d'espaces importants en centre ville.

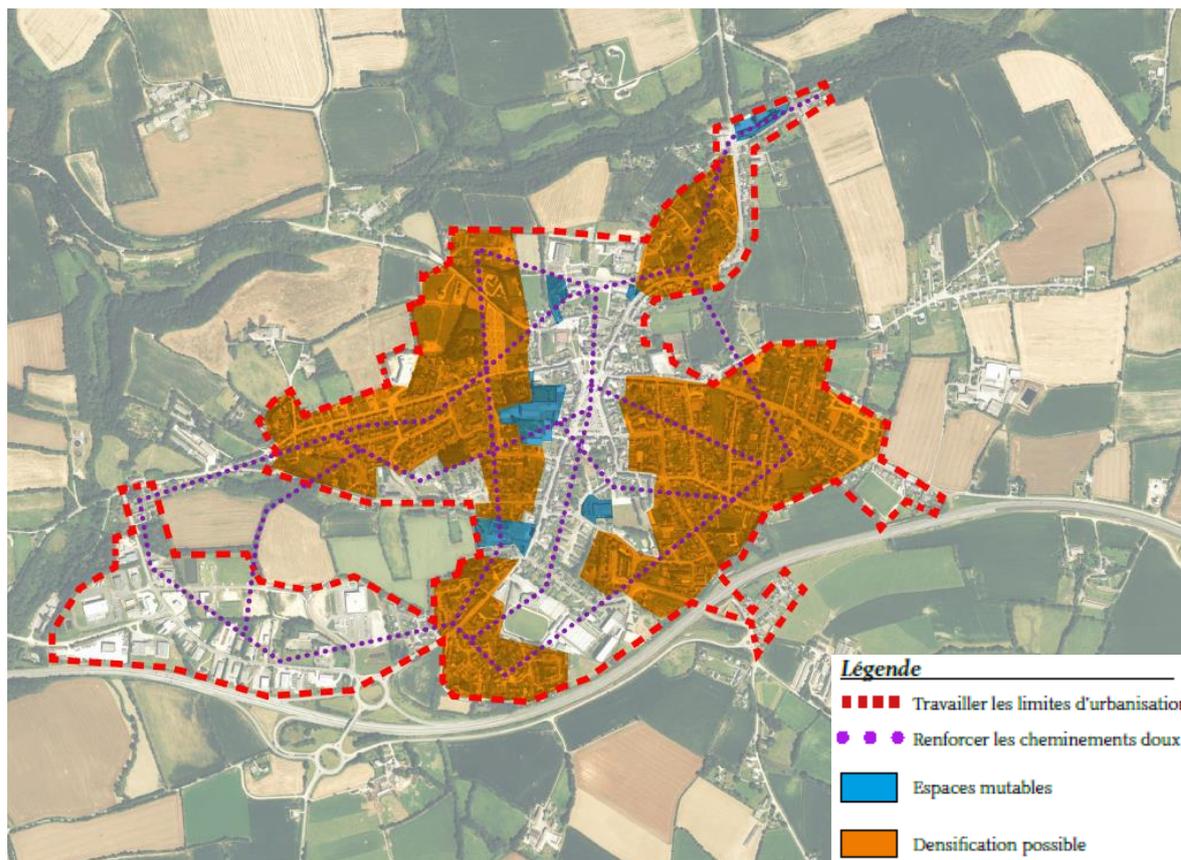
Le travail sur la limite de l'urbanisation pose les questions de vue et de visibilité de l'urbanisation depuis le territoire, et inversement du territoire depuis le centre ville. Si à certains endroits; cela est clairement défini par des alignements bâtis, les espaces où l'urbanisation est plus lâche laissent ouvertes des vues qui ne permettent parfois pas, de distinguer ce qui est rattaché au centre ville ou qui répond plus d'un habitat isolé.

Un questionnement sur la densité des extensions urbaines pour limiter les consommations de terres agricoles devra avoir lieu. Certaines présentent une forte densité, mais d'autres sont plus lâches ou disposent de coeurs d'îlots densifiables.

Les cheminements doux sont aussi un enjeu fort pour reconnecter certaines de ces extensions urbaines entre elles et surtout aux lieux de vie de la commune (place, commerces, équipements).

Enfin, le potentiel que représentent la mutation et le développement d'espaces aujourd'hui désaffectés (notamment la friche inter-marché et les galettes) ou dont la destination est appelée à changer (déplacement du Lidl) offre des opportunités de développement de nouveaux usages (ou mixité d'usages) à la commune.

De même, des réflexions sur des points précis comme les abords du groupe scolaire Hémon pour le reconnecter au centre ville pourrait se montrer propice à l'amélioration de l'urbanité du centre-bourg.



Espaces mutables : bâti obsolète



Espaces mutables : bâti obsolète



Espaces mutables : espace non bâti



Espaces mutables : espace non bâti



## B. Méthodologie d'identification du potentiel foncier disponible dans les espaces bâtis

Dans l'optique de gestion économe de l'espace et de modération de consommation d'espace, une méthode d'identification des espaces 'mobilisables' a été établie.

Cette méthodologie permet de désigner et de distinguer les secteurs qui représentent des espaces de réinvestissement urbain ou des secteurs d'extension urbaine.

Ceci permet également de sélectionner, selon des critères objectifs, les secteurs devant faire l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble.

### Quelques définitions préalables prises en compte :

Enveloppe urbaine : parties physiquement urbanisées du bourg et des agglomérations / villages constructibles.

Réinvestissement urbain : espace urbanisable à l'intérieur de ces enveloppes urbaines.

Extension urbaine : espace urbanisable à l'extérieur des enveloppes urbaines.

Le tissu urbain a été analysé et chaque espace mutable a été recensé et identifié selon les critères du tableau figurant ci-dessous. Par espace mutable est entendu un espace vierge de toute construction ou un espace ayant vocation à être rénové / restauré / réhabilité compte tenu de son état ou de sa vocation obsolète.

Vocation de la zone	Habitat
Densification spontanée	Espace urbain permettant d'accueillir <b>de 1 à 2 logements</b> , avec accès direct sur la voie publique.
Dent creuse	Espace urbain permettant d'accueillir <b>de 3 à 9 logements</b> , avec accès direct sur la voie publique.
Disponibilité d'îlots	Espace urbain relativement important permettant d'accueillir <b>au moins 10 logements et/ou avec des renforcements à prévoir pour les accès ou les réseaux</b> .
Extension	Secteur situé <b>en dehors de l'enveloppe urbaine</b> , destiné à être ouvert à l'urbanisation.

**Concernant les secteurs présents en zone d'habitat, la méthode d'identification des espaces vacants (dents creuses) a tenu compte des valeurs de densités fixées par le PADD et les OAP.**

En tenant compte des périmètres et des valeurs de densités, les espaces vacants inscrits au sein des enveloppes urbaines en zone d'habitat ont été classés au sein des différentes catégories d'espaces de réinvestissement urbain.

Il est à noter toutefois que tous les espaces vacants inscrits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et présentant des superficies au moins égales ou supérieures à celles retenues pour la désignation en tant qu'espaces de réinvestissement urbain n'ont pas été retenus comme secteur à urbaniser.

**En effet, pour qu'un espace soit inventorié, il devait répondre aux critères suivants, calculés sur la base du plan cadastral :**

- parcelle libre, sur laquelle il n'y a aucune construction, bénéficiant d'un accès direct à la voirie et permettant d'accueillir au moins 1 logement.
- parcelle bâtie, sur laquelle se trouvent un ou plusieurs bâtiments, à condition :
  - qu'une distance de 15 m soit respectée par rapport au(x) bâtiment(s) existant(s) sur la

- même parcelle,
  - que le secteur ainsi divisé permette l'accueil d'au moins 1 logement,
  - que les logements nouveaux puissent avoir un accès direct à la / aux voirie(s) existantes.
- parcelle libre, sur laquelle il n'y a aucune construction, mais appartenant au propriétaire d'une parcelle voisine urbanisée qu'il utilise comme jardin à condition que :
    - une distance de 15 m soit respectée par rapport au(x) bâtiment(s) existant(s) sur la parcelle voisine appartenant au même propriétaire,
    - le secteur ainsi divisé permette l'accueil d'au moins 1 logement,
    - les logements nouveaux aient accès à la voirie.
  - l'aménagement du secteur ne peut isoler la/les construction(s) existante(s) par rapport à la voirie existante.
  - ne pas présenter de risque pour l'entrée/sortie sur la voirie des nouveaux logements.
  - avoir une forme qui permette l'aménagement concret d'au moins 1 logement (une forme trop allongée pour permettre la mise en place d'une voirie et de logements n'est donc pas forcément retenue par exemple, et ce même si la surface est conforme aux critères du tableau ci-dessus).

**Selon cette méthodologie, une carte de potentialité d'accueil a été réalisée sur l'ensemble de la commune, identifiant chaque espace mutable et renseignant selon la vocation (habitat, équipement, activités ou loisir) la potentialité d'accueil à savoir :**

- densification spontanée,
- dent creuse,
- disponibilité d'îlots,
- extension urbaine.

Suite à cette identification, les secteurs se sont vus, ou non, appliquer des principes d'aménagement visant à une économie de l'espace, à la mise en place d'accès sécurisés et à une insertion paysagère.

Ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) **spécifiques** :

- **les secteurs 1AU** : secteur à urbaniser à court terme, bénéficiant d'un accès aux différents réseaux et dont l'urbanisation est nécessaire au développement immédiat de la commune.
- **Les secteurs U pouvant accueillir plus de 3 logements**

N'ont pas d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) **spécifiques** :

- Les espaces repris au sein des **secteurs de densification spontanée**,
- **les secteurs zonés en 2AU : secteur à urbaniser à long terme.**

*N.B. : Les « secteurs en cours d'urbanisation » n'ont pas non plus été pris en compte.*

## C. Bilan du potentiel du projet de PLU

### Potentiel identifié à vocation d'habitat et d'activités compatibles :

HABITAT	Densité brute moyenne	Surface moyenne en m <sup>2</sup> par logement	Nombre de logements réalisables	Taux de logements sociaux moyen	Surface en hectares	% de la surface en hectares
<b>Détail par type de disponibilité</b>						
Secteur de densification spontanée	15,0	667	35	0,00%	2,31	19%
Secteur de dent creuse	23,6	424	41	7,48%	1,75	14%
Secteur de renouvellement urbain	20,3	492	15	20,00%	0,76	6%
<i>Sous-total : potentiel foncier en densification</i>	19,0	527	91	6,76%	4,82	39%
Secteur d'extension	19,1	524	144	17,10%	7,56	61%
<i>Sous-total : potentiel foncier en extensions</i>	19,1	524	144	17,10%	7,56	61%
<b>TOTAL</b>	19,0	525	236	13,09%	12,38	100%
<b>Détail par secteur</b>						
Agglomération	19,0	525	236	13,09%	12,38	100%
Total Agglomérations	19,0	525	236	13,09%	12,38	100%
<b>TOTAL</b>	19,0	525	236	13,09%	12,38	100%

**Rappel du PADD : Production d'une enveloppe de 180 logements pour répondre aux besoins de Pleyben pour 20 ans, soit une consommation d'environ 11 hectares pour l'habitat pur (pour une densité brute de 15 à 20 logements / ha).**

➤ Le projet de PLU totalise un potentiel d'accueil théorique d'environ 12,4 hectares pour 236 logements avec une densité moyenne de 19 logements/ha. **Ce potentiel comptabilise l'ensemble des espaces disponibles identifiés à l'intérieur du tissu urbain bâti en densification**, hors à l'horizon des 10 prochaines années, ce potentiel théoriquement disponible en densification ne pourra pas être entièrement mobilisé du fait de la réelle disponibilité de certains espaces et du phénomène de rétention foncière. Nous considérons qu'au cours de dix prochaines années, seul environ 50 % de ce potentiel sera réellement mobilisable ce qui représente de **45 à 46 logements en densification cumulé à 144 logements en extension soit un total de 190 logements** très proche du besoin exprimé dans le PADD de 180 logements.

De plus, la densité moyenne appliquée à ce potentiel identifié comme disponible est de 19 logements/ha, ce qui se situe dans une moyenne haute par rapport aux objectifs inscrit dans le PADD.

Le dépassement calculé 'apparent' d'une cinquantaine de logements (soit 27% du calcul théorique de base) doit donc tenir compte d'une part d'une densité moyenne plus forte que l'objectif initialement inscrit dans le PADD et d'une mobilisation du potentiel foncier disponible en densification des espaces bâtis qui ne sera que partielle pour les 10 prochaines années.

### Potentiel identifié à vocation d'activités :

ACTIVITÉS	Surface en hectares	% de la surface en hectares
<b>Détail par type de disponibilité</b>		
Secteur de densification spontanée	5,03	71%
<i>Sous-total</i>	5,03	71%
Secteur d'extension	2,01	29%
<b>TOTAL</b>	7,04	100%

**Les possibilités de développement d'activités économiques se situent essentiellement :**

- en densification de la zone d'activités artisanales et industrielles du Drevers existante
- au niveau de la future zone d'activités commerciale 1AUic en entrée de ville
- au niveau de la zone 1AUt d'extension du camping de Pont Coblant

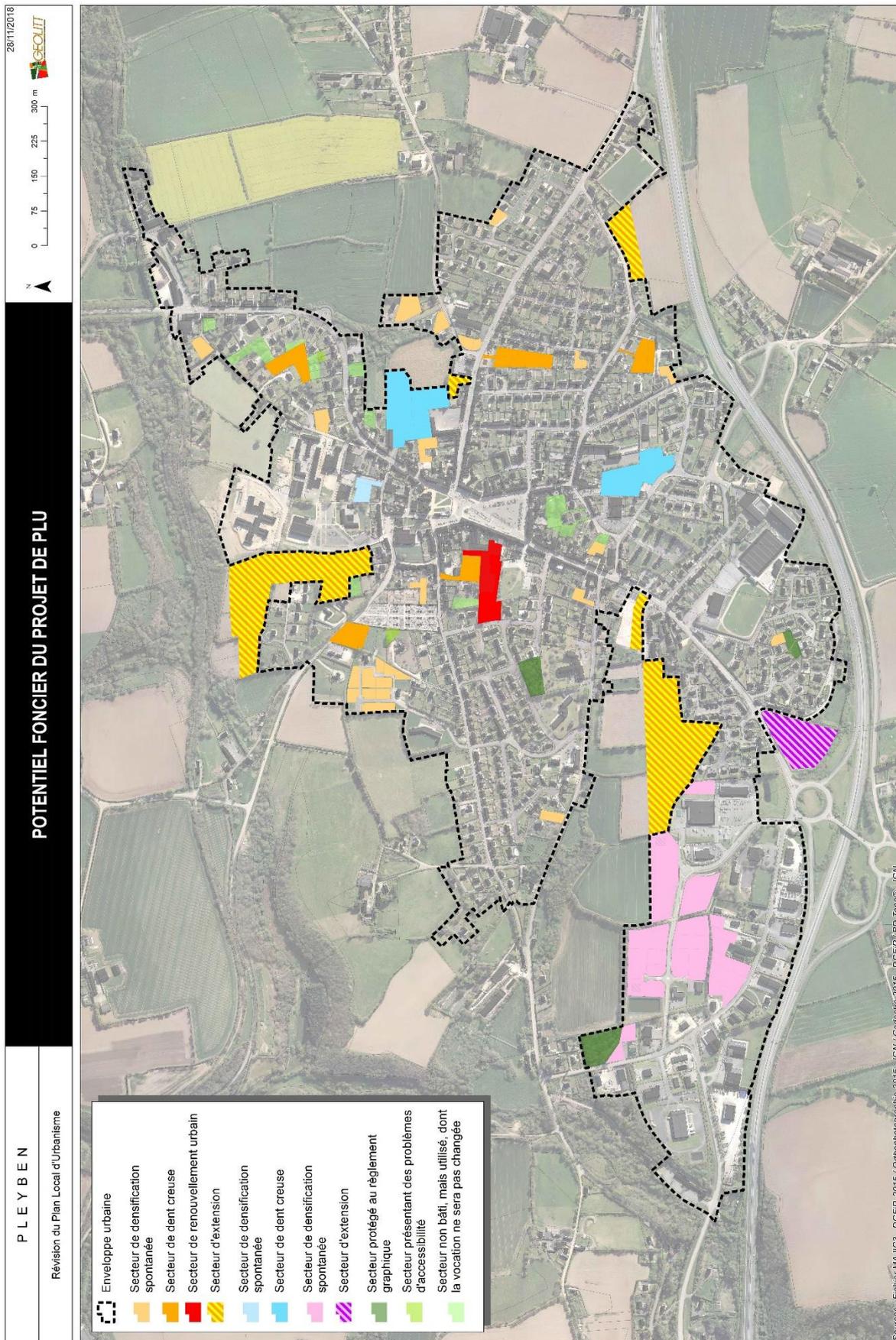
**Potentiel identifié à vocation d'équipements :**

<b>ÉQUIPEMENTS</b>	Surface en hectares	% de la surface en hectares
<b>Détail par type de disponibilité</b>		
Secteur de densification spontanée	0,19	8%
Secteur de dent creuse	2,35	92%
<i>Sous-total</i>	<i>2,54</i>	<i>100%</i>
<b>TOTAL</b>	<b>2,54</b>	<b>100%</b>

Les possibilités de développement des équipements se situent essentiellement en densification du tissu urbain, au niveau de l'agglomération, dans des secteurs déjà partiellement occupés en lien avec des équipements scolaires : terrain de sports, jardins....

*\* Les surfaces des potentiels affichées dans les tableaux ci-dessus correspondent aux parties réellement mobilisables des terrains (hors voiries existantes, bois...); elles diffèrent ainsi légèrement de la surface totale de la zone du PLU dans laquelle le terrain s'inscrit.*







# III. LA JUSTIFICATION DU ZONAGE, DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

## A. Les zones naturelles

**Art. R. 123-8 du Code de l'Urbanisme : 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, des milieux 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.*

Sur la commune de Pleyben, elles comprennent des secteurs particuliers :

- **NS1** : sous-secteur qui correspond aux parties du territoire à dominante naturelle comprises dans le périmètre A de protection rapprochée d'un captage d'eau potable.
- **Ni** : sous-secteur correspondant aux secteurs comprenant des activités économiques. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où l'extension des bâtiments à vocation d'activités économiques peut être autorisée.
- **Nin** : sous- secteur correspondant à la zone inondable de Pont Coblant
- **Ntin** : sous-secteur correspondant aux secteurs comprenant des activités touristiques. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée où l'extension des bâtiments à vocation d'hébergement et d'activités touristiques peut être autorisée (zone inondable).
- **Ne** : sous - secteur réservé à la station d'épuration
- **Nd** : sous-secteur réservé au traitement des déchets
- **NL** : sous-secteur réservé aux aménagements légers de loisirs

## 1. Les sites, milieux naturels, paysages à préserver: N

Les secteurs naturels « N » sont constitués par :

- **les vallées et les zones humides qui garantissent la protection de la ressource en eau :**
  - la vallée de la Douffine et ses affluents ;
  - la vallée du Vernic et ses affluents ;
  - la vallée de l'Aulne et ses affluents ;
  - le tracé de l'ancienne voie ferrée (future voie verte).
- **les espaces naturels boisés**

## 2. Le secteur du périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable: NS1

Ce secteur correspond aux parties du territoire à dominante naturelle comprises dans le périmètre A de protection rapprochée d'un captage d'eau potable de la Madeleine.  
L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées par les arrêtés préfectoraux qui règlementent les périmètres A de protection des captages d'eau potable.

## 3. Le secteur naturel de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) a vocation d'installations et d'équipements légers de sport, de loisirs et de tourisme : NL

Ce zonage NL correspond au vallon du Vernic et à la création d'une coulée verte en entrée sud de l'agglomération. L'objectif étant de créer un nouvel espace vert de détente et de loisirs à proximité de l'habitat.

En zonage NL, sont admis - sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites :

- les aires de jeux, de sports et de loisirs ;
- les travaux ou aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et à la gestion du secteur.

## 4. Le secteur naturel de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) a vocation d'activités économiques : Ni

Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où l'extension limitée des bâtiments à vocation d'activités économiques peut être autorisée. L'objectif étant de permettre dans l'espace rural l'évolution des activités existantes.

## 5. Le secteur des zones inondables situées à Pont Coblant: Nin

## 6. Le secteur des zones inondables situées à Pont Coblant comprenant des activités touristiques: NTin

Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée où l'extension des bâtiments à vocation d'hébergement et d'activités touristiques peut être autorisée (zone inondable).

Dans les secteurs Nin et Ntin, sont uniquement admis **les travaux et ouvrages destinés à réduire les risques d'inondation.**

## 7. Le secteur destiné au centre de traitement et de stockage des déchets de Koskéro : ND

**En secteur Nd**, sont uniquement admis les ouvrages et installations nécessaires à la gestion et au traitement des déchets.

## 8. Le secteur réservé à la station d'épuration : NE

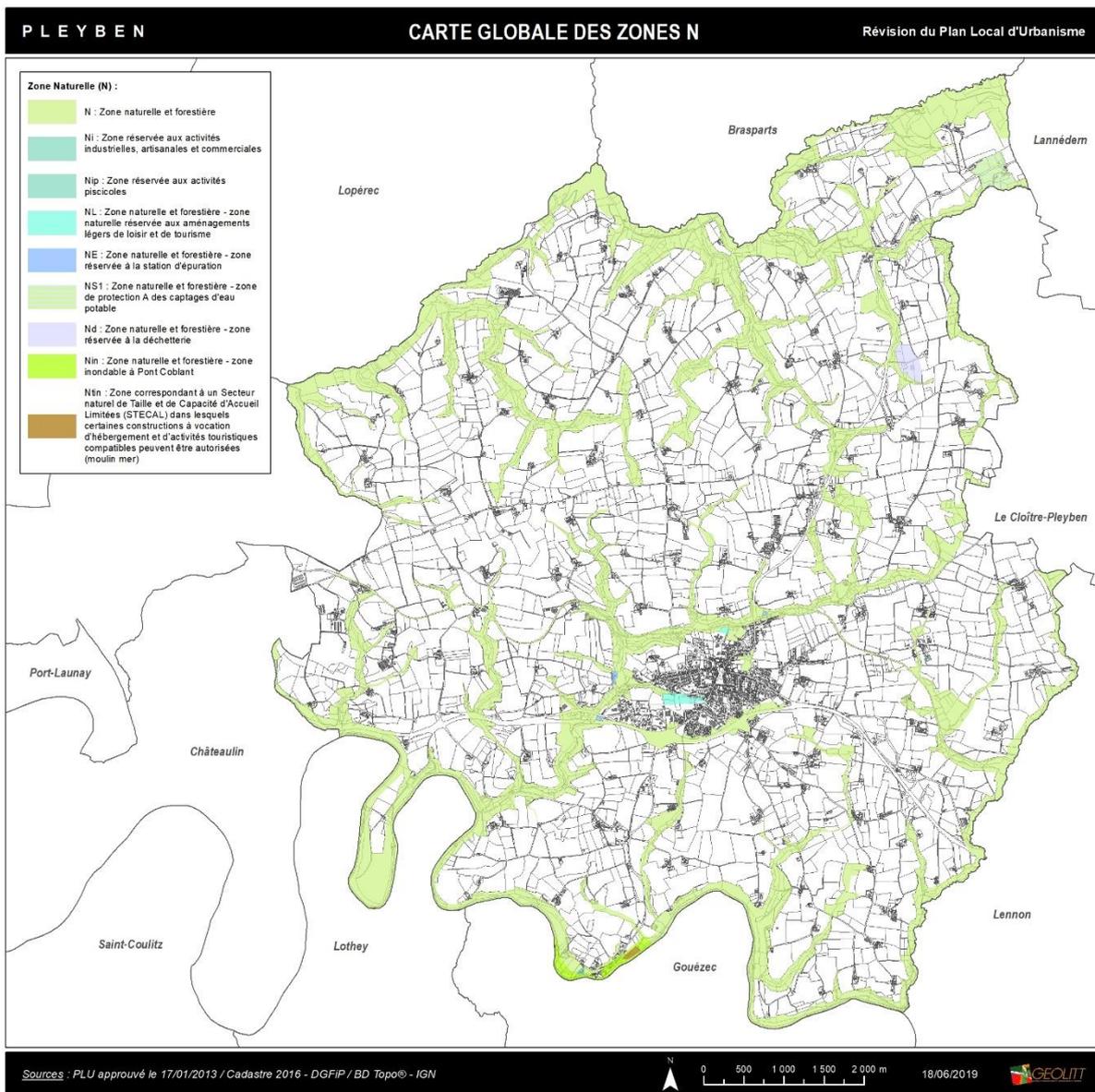
Ce secteur correspond à 3 sites liés à l'épuration des eaux usées: la petite vallée, la gare et au Nord de la petite vallée (nouvelle station d'épuration).

**En secteur Ne**, sont uniquement admis les ouvrages et installations nécessaires à la gestion des eaux usées.

## 9. Conclusion sur les zones naturelles

**Les zones naturelles terrestres couvrent un total de près de 1561,36 hectares, soit environ 20,6% de la superficie communale.**

Ces zones constituent l'armature de la trame verte et bleue et matérialisent les continuités écologiques qu'il convient de préserver.



## B. Les zones agricoles

### **Art. R. 123-7 du Code de l'Urbanisme : 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.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.*

Sur la commune, elle comprend 3 sous-secteurs particuliers :

- **AS1** : sous-secteur qui correspond aux parties du territoire à dominante naturelle comprises dans le périmètre A de protection rapprochée d'un captage d'eau potable.
- **AS2** : sous-secteur qui correspond aux parties du territoire à dominante naturelle comprises dans le périmètre B de protection rapprochée d'un captage d'eau potable.
- **Ai** : sous-secteur correspondant aux secteurs comprenant des activités économiques autres qu'agricoles. Il s'agit de secteurs où la création de nouveaux bâtiments à vocation d'activités économiques autres qu'à destination d'exploitation agricole peut être autorisée.

### 1. Les zones agricoles dédiées pleinement à l'agriculture : A

L'agriculture demeure une activité importante que le PLU doit s'attacher à préserver. **La commune a ainsi souhaité confirmer la vocation agricole du territoire, par le classement en zone agricole (A) de tous les bâtiments d'exploitation en activité et de la quasi-totalité des terres cultivées (certaines pouvant être incluses dans de grands ensembles en zones naturelles).**

La zone A est l'outil privilégié pour assurer la protection des terres agricoles et permettre la pérennité des outils de production. En dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'y sont admis, en effet, que les bâtiments nécessaires à l'agriculture, ainsi que les logements de fonction des exploitants. Ces dispositions visent essentiellement à enrayer le phénomène de "mitage", c'est-à-dire de dispersion de l'habitat en milieu rural, préjudiciable à l'exercice des activités agricoles, mais également à préserver le territoire agricole de la pression foncière.

### 2. Le secteur du périmètre de protection rapprochée A du captage d'eau potable: AS1

Ce secteur correspond aux parties du territoire à dominante agricole comprises dans le périmètre A de protection rapprochée du captage d'eau potable Coatliger situé sur la commune de SAINT SEGAL.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées par les arrêtés préfectoraux qui règlementent les périmètres A de protection des captages d'eau potable.

### 3. Le secteur du périmètre de protection rapprochée B du captage d'eau potable: AS2

Ce secteur correspond aux parties du territoire à dominante agricole comprises dans le périmètre B de protection rapprochée des captages d'eau potable de Coatliger et de la Madeleine.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées par les arrêtés préfectoraux qui règlementent les périmètres A de protection des captages d'eau potable.

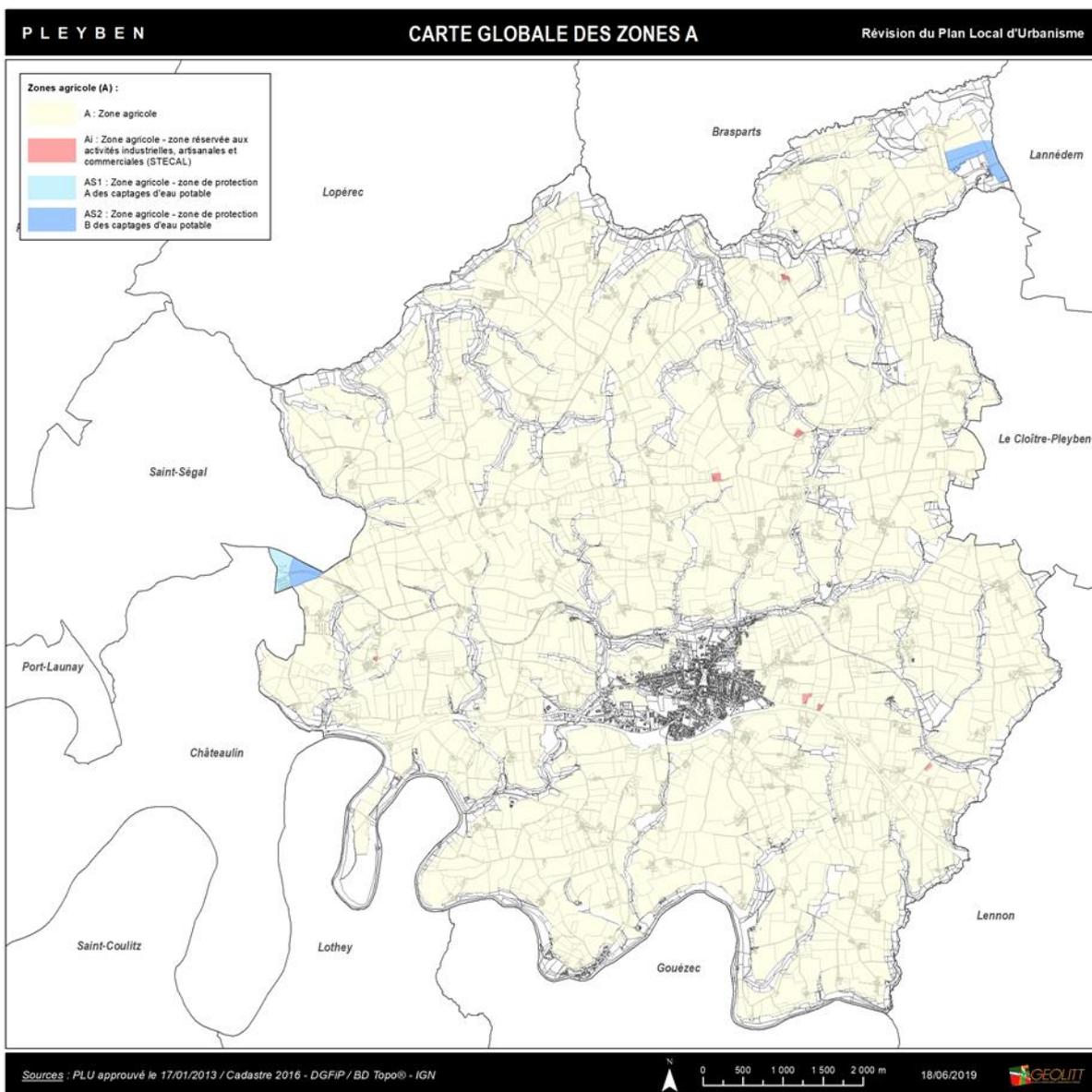
### 4. Le secteur agricole de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) a vocation d'activités économiques : Ai

Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où la création de nouveaux bâtiments à vocation d'activités économiques, autres qu'à destination d'exploitation agricole, ainsi que l'extension limitée des bâtiments d'activités existants peuvent être autorisée. L'objectif étant de permettre dans l'espace rural une évolution et un développement modéré des activités existantes afin de les pérenniser.

Les zones Ai sont dispersées dans l'espace agricole et couvre une superficie de 5,15 ha.

### 5. Conclusion sur les zones agricoles

**Les zones agricoles du PLU couvrent environ 5873,48 hectares, soit 77,35% de la superficie communale.**



## C. L'évolution du bâti en zones naturelles et agricoles

### 1. L'évolution des bâtiments d'habitation

Le Code de l'Urbanisme, au travers de son article L.151-12, dispose que :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

**La municipalité a choisi d'appliquer cette possibilité dans le PLU, afin de faire permettre au bâti de l'espace rural d'évoluer.**

**Ainsi, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**

**Pour ce faire, le règlement écrit précise :**

- La **zone d'implantation des annexes** : Les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale dans une enveloppe de 20 m autour de l'habitation principale.
- **La surface de plancher des extensions** : elle est limitée à **30%** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U ou **40 m<sup>2</sup>** de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.,
- **La surface de plancher ou d'emprise au sol des annexes** : elle est limitée à **30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol cumulée pour les annexes** ;
- **la densité** : il peut y avoir **une ou plusieurs extensions**, en tout état de cause, **la surface de plancher définitive du bâtiment (y compris l'extension) cumulée ne dépassera pas 250 m<sup>2</sup>** tandis que pour les **annexes la surface de plancher ou d'emprise au sol est limitée à 30 m<sup>2</sup> cumulés**.
- les **conditions de hauteur** : les **extensions ne doivent pas dépasser la hauteur de l'habitation** et les **annexes** ne peuvent pas dépasser une hauteur maximale de **4 m**.

### 2. Les possibilités de changement de destination

Le Code de l'Urbanisme au travers de son article L.151-11 donne également la possibilité, aux communes qui le souhaitent, **de désigner dans les zones agricoles et naturelles « 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 ».

Le changement de destination est soumis :

- en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
- en zones naturelles, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Cette possibilité a été mise en œuvre dans le PLU de Pleyben sur l'ensemble du territoire rural pour permettre une certaine évolution du bâti de qualité situé en zone rurale, et cela dans un souci de traitement équitable de tous les habitants. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont spécifiquement désignés au règlement graphique du PLU par une étoile.

Des critères ont été définis par la commune pour cette identification et chaque bâtiment a été repéré sur le terrain.

### **Définition des critères**

#### Intérêt architectural et patrimonial local :

- Typologie bâtie :
  - anciens bâtiments ruraux traditionnels attachés ou non à des habitations (anciennes fermes de type longères et ses dépendances, granges, crèches...)
  - dépendances liées à un bâti remarquable
  - constructions des années 30 ou 50 mais avec une singularité, ...
- Matériaux : une maçonnerie essentiellement 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 fibrociment...
- Eléments de modénature : linteaux en pierre taillés, menuiseries particulières

#### Intérêt du changement de destination

- Localisation : dans un hameau, isolé, en continuité du bâti, détaché de la construction principale...
- Destination actuelle : ne pas être une habitation
- Superficie du bâtiment : posséder une superficie minimale permettant de le transformer en habitation = une emprise au sol > à 50 m<sup>2</sup>
- Etat de conservation : ne pas être une ruine = disposer de l'essentiel des murs porteurs, disposer d'une toiture,...

#### Desserte par les réseaux :

- Présence des réseaux de capacité suffisante nécessaire : eau potable, électricité, voirie d'accès

#### Agriculture :

- En dehors d'une exploitation agricole pérenne

#### Environnement :

- Risques et nuisances : ne pas être situé dans un secteur à risque naturel (inondation ...) ou dans un périmètre de protection de captage ou prise d'eau potable ;
- Environnement naturel : ne pas être situé en zone humide.

### **Application**

Sur Pleyben, qui est une commune particulièrement étendue sur près de 7600 hectares, ce sont principalement d'anciennes constructions agricoles, qui présentent un **intérêt patrimonial** et un caractère historique (édifié en pierres apparentes ou sous-enduits, de plus de 50 ans, avec la présence d'éléments d'architecture caractéristique, de type linteau, porte, cheminée...).

Il s'agit des **77 bâtiments** d'intérêt architectural ou patrimonial.

Cette possibilité donnée pour l'évolution du bâti existant engendre peu de consommation d'espace, puisqu'il s'agit de bâtiments existants. Les élus sont conscients que des changements de destination à vocation d'habitat pourront avoir certains impacts sur les possibilités d'utilisation des terres agricoles à proximité (recul des plans d'épandage). Toutefois, ces impacts sont à relativiser.

Il est à noter que le fait d'identifier un bâtiment ne donne pas l'accord sur son changement de destination, mais offre la possibilité d'en faire la demande (qui pourra être acceptée ou refusée, et devra faire l'objet d'un examen préalable en commission préfectorale).

Les bâtis ainsi étoilés constituent un inventaire qui n'avait jusqu'alors jamais été réalisé.

Par ailleurs, les bâtiments étoilés au titre du changement de destination en zones A et N sont à prendre en compte dans les calculs prospectifs sur la durée du PLU mais de manière relative.

En effet :

- la plupart de ces bâtis ont vocation à permettre l'extension d'une habitation existante accolée,
- les demandes de changement de destination en habitation s'étaleront dans le temps, sur le long terme (bien au-delà des 10 prochaines années),
- les demandes de changement de destination pourront être rejetées par la CDNPS ou la CDPENAF, dès lors que ces commissions jugeront qu'elles pourraient compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- enfin seuls 7 changements de destination ont été demandés sur la commune au cours des 10 dernières années soit moins de 1 par an en moyenne.

Ainsi, sur la base de l'expérience passée, on peut considérer que seuls 5 à 10 bâtiments situés dans l'espace rural seront transformés en habitation dans les 10 prochaines années et sont donc à comptabiliser dans les potentialités d'accueil au titre des changements de destination.

Un atlas est joint en annexe du rapport de présentation. Il permet de localiser précisément chaque bâtiment repéré. La localisation est associée à une photographie correspondant au bâtiment repéré afin de justifier la prise en compte des critères précédemment précisés et notamment les critères architecturaux et patrimoniaux.

## D. Les zones urbaines

**Art. R. 123-5 du Code de l'Urbanisme : 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.*

Il s'agit de :

**La zone UA** est la zone urbaine ancienne correspondant au centre- bourg traditionnel dense, d'organisation en ordre continu, le plus souvent à l'alignement par rapport à la voie publique où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

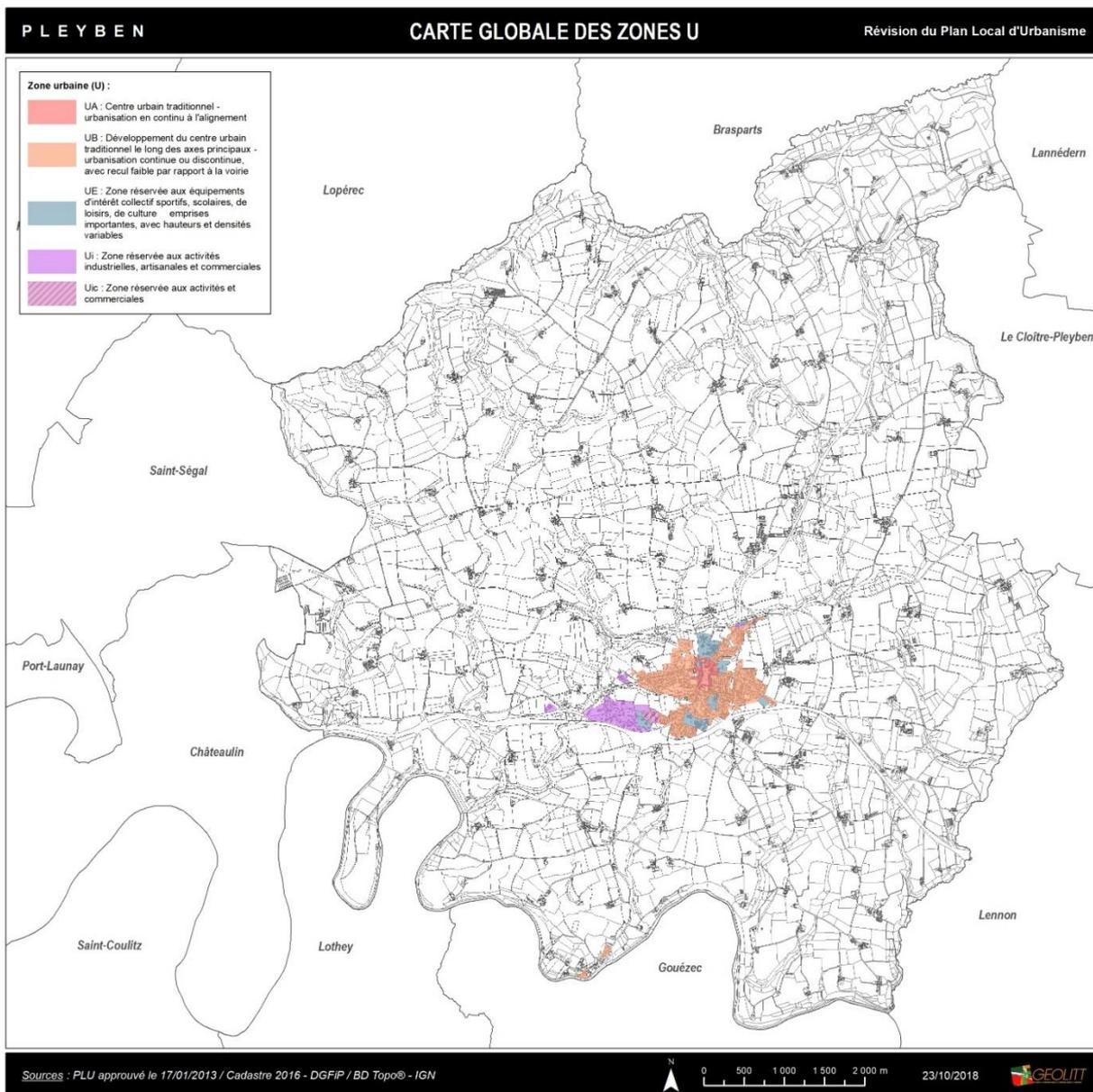
**La zone UB** est une zone urbaine d'habitat et d'activités compatibles correspondant aux secteurs qui se sont développés en périphérie du centre traditionnel de la ville de Pleyben. Cet espace est caractérisé par un habitat pavillonnaire d'une densité moyenne, où les constructions s'organisent en ordre continu ou discontinu.

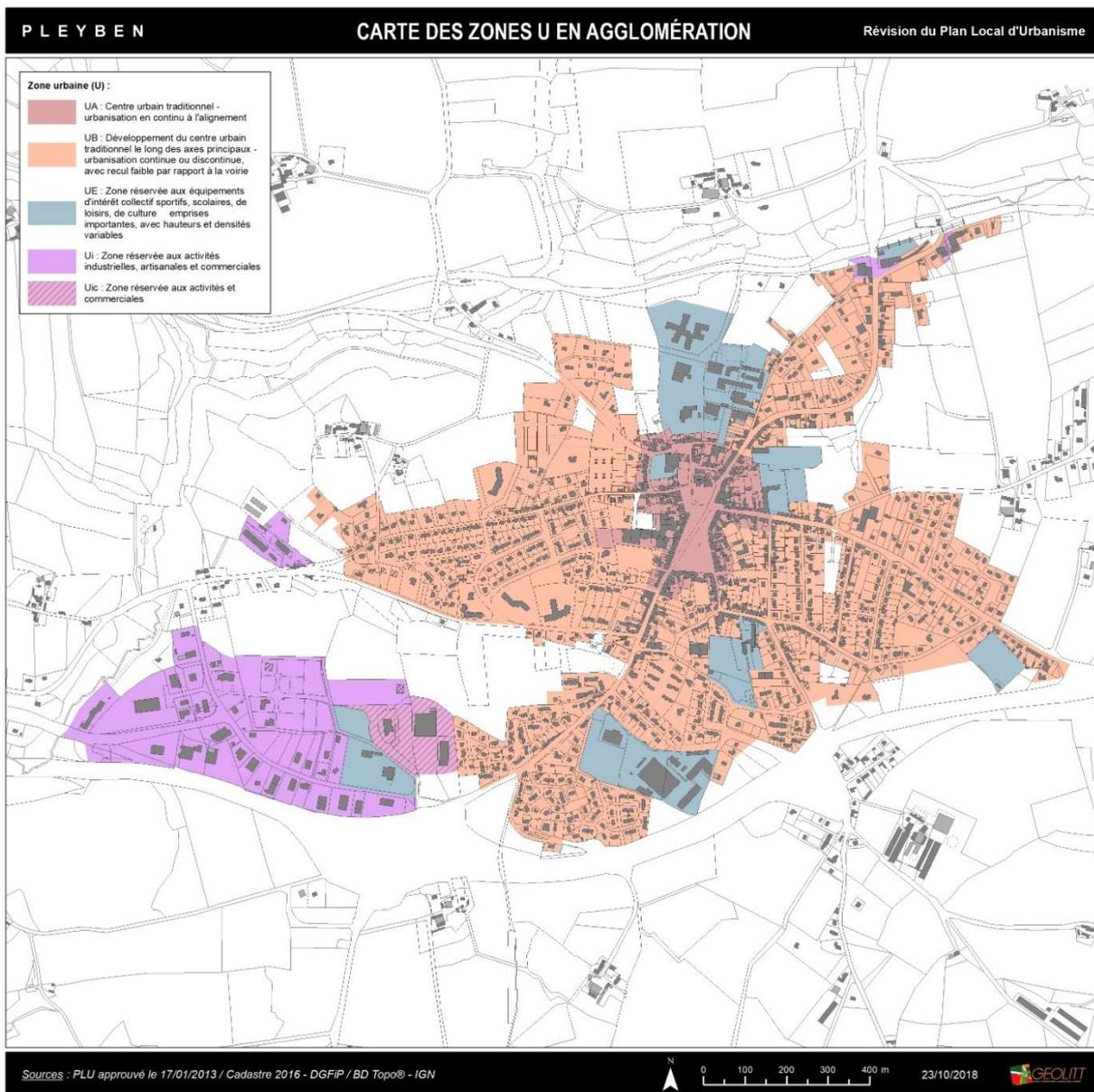
**La zone UE** est une zone urbaine à vocation d'équipement à caractère sportif, de loisirs, culturel, scolaire, administratif et sanitaire et d'accueil collectif des personnes, où les réseaux existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

**La zone Ui** est une zone à vocation d'activité économique secondaire artisanale et industrielle et tertiaire, où les réseaux existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

**La zone Uic** est une zone à vocation d'activité économique commerciale, où les réseaux existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

***Tous les terrains mis en U sont soit raccordés ou accordables au réseau d'assainissement collectif, soit aptes à l'assainissement individuel. (Voir annexes sanitaires du P.L.U.), et la commune a vérifié que les réseaux d'eau potable et d'électricité sont suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins des futures constructions.***





## L'agglomération du centre-ville

### 1. Le cœur historique : Ua

La zone UA correspond à l'urbanisation la plus dense du bourg, qui concentre la plupart des commerces et services. Elle englobe le cœur ancien, qui s'est développé de part et d'autre de l'Eglise et de son enclos sous forme d'un habitat dense et mitoyen.

La commune a estimé que le tissu urbain du centre-bourg méritait un zonage particulier, pour assurer la pérennité de son unité et sa qualité. En effet, le tissu urbain compris dans la zone UA revêt, encore aujourd'hui, une certaine unité en terme d'architecture : gabarit important des constructions, même matériaux, ... et une homogénéité en terme d'implantation : forte densité, alignement par rapport aux voies,...

L'objectif est de conserver les caractéristiques principales du bâti ancien, en édictant des règles spécifiques permettant une forte densité et des hauteurs relativement importantes.

### 2. Les quartiers périphériques du cœur de ville et les extensions résidentielles : UB

A partir des années 1950, le centre-ville s'est progressivement étendu, essentiellement sous forme de lotissements pavillonnaires successifs. Les zones UB dessinent ainsi ce périmètre de développement.

Pour maintenir des possibilités de divisions parcellaires et œuvrer dans le sens de la densification et de la gestion économe de l'espace, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives. Sinon, elles devront s'implanter à une distance **d'au moins 3 mètres** – en tout point du bâtiment - des limites séparatives.

Par rapport aux autres voies, la zone UB étant caractérisée par un habitat intermédiaire, **les constructions principales s'implanteront dans une bande comprise entre 0 et 7 m de la voie, ce qui permet à la fois des implantations en limite (pour un quartier plus dense) et en retrait** en fonction de l'orientation de la parcelle et du positionnement de la voie.

***Au total, en dehors des zones prévues par ailleurs en 1AUh et 2AU, l'agglomération du centre-ville compte un potentiel d'accueil 'théorique' de 4,82 hectares de terrains urbanisables au sein des zones UA / UB, pour l'habitat et aussi des activités compatibles avec l'habitat.***

***Pour toutes les constructions qui seront réalisées en dents creuses, la densité brute minimale à respecter - sauf si la nature du sol ou la configuration de la parcelle ne le permet pas est de 15 logements par hectares.***

### 3. les espaces reserves aux activites économiques : Ui / Uic

La **zone Ui** est une zone d'activités économiques destinée à regrouper les établissements à caractère principalement industriel et artisanal dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

**La zone Ui correspondant essentiellement à la zone d'activités communautaire du Drevers situé en extension Ouest de l'agglomération et en bordure de la RN 164 et à quelques entreprises isolées en périphérie de l'agglomération.**

Ce zonage comporte des règles spécifiques d'aménagement concernant :

- l'implantation des constructions, qui doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'emprise des voies, et soit en limite séparative, soit à au moins 3 m.
- le gabarit des constructions : dans un souci d'optimisation de l'espace et de densification, aucune emprise au sol maximale n'est définie ; la hauteur maximale des différents volumes, calculées à partir du niveau moyen du terrain naturel (c'est -à- dire avant l'exécution des fouilles ou remblais), jusqu'au faitage le plus haut, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est de 14 m.

La **zone Uic** est une zone d'activités économiques destinés à regrouper les établissements à caractère commercial. Elle est destinée à accueillir les commerces d'une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup> et correspond à la partie Est de la zone du Drevers accueillant des grandes surfaces commerciales.

**Au total, ces zones Ui / Uic couvrent 26,56 hectares ; 5 ha restent disponibles pour de futurs projets.**

### 4. les espaces reserves aux installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs : UE

La zone **UE** est destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif (scolaires, sport, loisirs, culture,...).

Ces équipements, par leur nature et leur fonction, leur gabarit et implantation possèdent des caractéristiques spécifiques tant sur le plan urbanistique que sur le plan architectural et technique.

La zone UE correspond à :

- le groupe scolaire public et les infrastructures sportives voisines
- le lycée professionnel et le Gymnase de Kervern
- le stade municipal de Kerguillou,
- le site de la gare et l'allée de boules,
- le collège privé Saint Germain,
- l'école privée et la médiathèque

- la salle de l'Arvest
- la maison familiale rurale.

Ce zonage comporte des règles spécifiques d'aménagement concernant :

- l'implantation des constructions, qui doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'emprise des voies et soit en limite séparative, soit à au moins 3 m. Pour garantir la pérennité des arbres existants, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 5 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.
- le gabarit des constructions : dans un souci d'optimisation de l'espace et de densification, aucune emprise au sol maximale n'est définie ; la hauteur maximale des différents volumes, calculées à partir du niveau moyen du terrain naturel (c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles ou remblais), jusqu'au faitage le plus haut, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est de 14 m.

**Au total, ces zones UE couvrent 18,73 hectares dont 2,54 ha constituent des espaces disponibles pour de futurs équipements.**

## E. Les zones à urbaniser

**Art. R. 123-6 du Code de l'Urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".**

*Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

- *Lorsque les voies publiques 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, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la 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 durable et le règlement. Ce sont les zones dites « 1AU ».*
- *Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Ce sont les zones dites « 2AU ».*

La zone à urbaniser comprend :

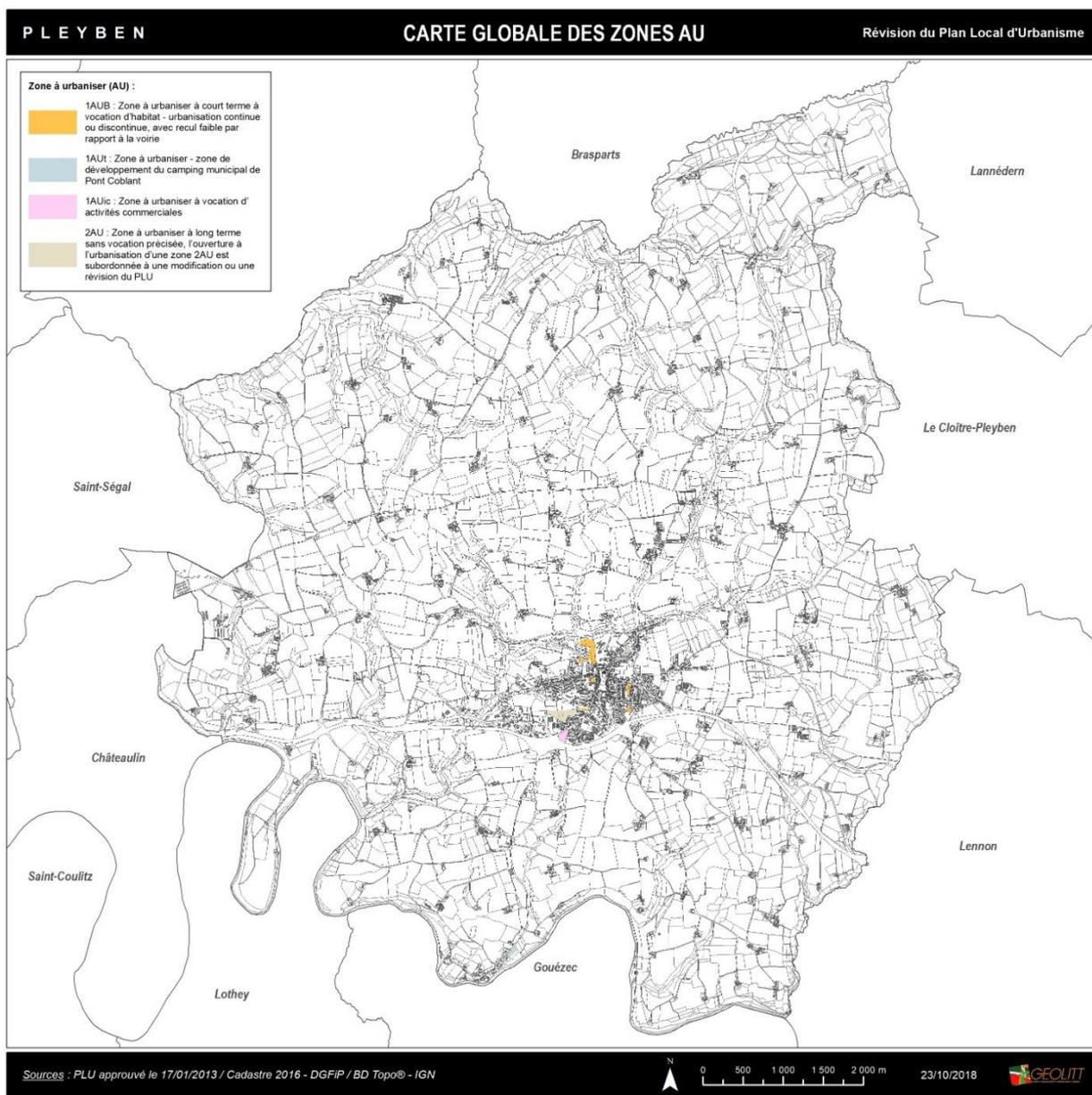
- la zone **AUB** – zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles dont la densité correspondant à la zone UB
- la zone **AUic** - zone à urbaniser à vocation d'activité économique commerciale
- la zone **AUt** - zone à urbaniser à vocation d'accueil touristique

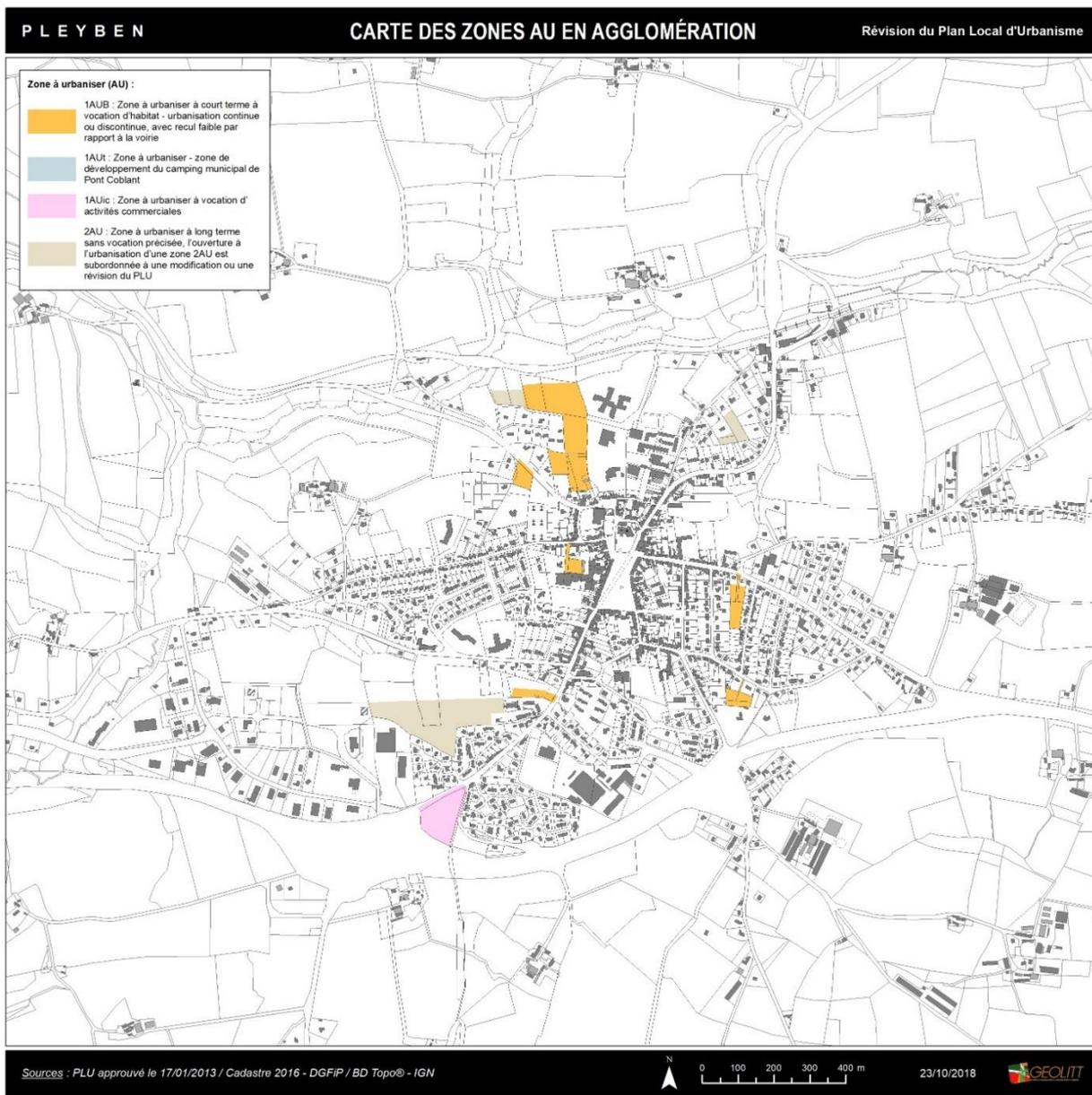
***Tous les terrains mis en 1AU sont raccordés ou accordables au réseau d'assainissement collectif. (Voir annexes du P.L.U.), et la commune a vérifié que les réseaux d'eau potable et d'électricité sont suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins des futures constructions.***

Outre ces zones 1AU, le PLU prévoit deux secteurs d'urbanisation future :

- **2AU** : secteur à vocation d'**habitat et d'activités compatibles avec l'habitat**.

***Ces secteurs 2AU nécessitent un renforcement ou une extension des réseaux (eau potable, électricité, voirie, réseau de défense incendie et le cas échéant d'assainissement) préalablement à leur urbanisation, ou ne sont pas constructibles immédiatement car non en continuité directe avec des terrains physiquement urbanisés ; ils constituent des réserves foncières intéressantes, dont l'ouverture à l'urbanisation dépendra de la collectivité (via une procédure de modification du P.L.U.)***





## 1. Les futures zones à urbaniser a vocation d'habitat : 1AUB et 2AU

Il est important de préciser que la délimitation et le choix des nouveaux secteurs à urbaniser se sont également opérés sur le critère de la présence de réseaux. La présence à la périphérie des terrains retenus comme urbanisables du réseau d'alimentation en eau potable et du réseau de collecte des eaux usées (dont il est fait mention dans les annexes) ont particulièrement été pris en compte dans le choix des zones, quant aux réseaux souples (électricité et téléphone) la structure même de ces réseaux permet une plus grande flexibilité.

**Les zones 1AUB et 2AU, pour certaines déjà matérialisées dans le PLU approuvé le 17/01/2013, sont destinées à venir épaissir la structure de l'urbanisation existante.**

Les dispositions du règlement écrit reprennent celles des zonages U correspondants.

**Au total, les zones AU dédiées à l'habitat (et activités compatibles) représentent 8,57 hectares, entièrement situés au niveau de l'agglomération du centre-ville.**

**Il est important de souligner que le projet de la municipalité reste dans une proportion très raisonnable au regard de la superficie globale de la commune :** Environ 0,11% de la surface communale.

**Il faut aussi souligner que le présent PLU matérialise beaucoup moins de zones AU disponibles à vocation d'habitat que le PLU approuvé le 17/01/2013:** 8,57 hectares contre 40,49 hectares.

Les 6 zones 1AUh sont prévues au PLU pour étoffer l'urbanisation :

- **La zone 1AUB de la rue de Carhaix 0,45 ha**

Cette zone se situe dans le tissu urbain existant de l'agglomération. Son aménagement va permettre de densifier l'urbanisation du bourg. En cohérence avec les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité brute de 15 logements / Ha), cette zone 1AUhc devra comporter au minimum 7 logements. Une OAP précise les conditions d'aménagement de l'ensemble (notamment : organisation de la desserte et traitement paysager).

- **La zone 1AUB de la rue Longue 0,31 ha**

Cette zone de superficie très limitée se situe dans le tissu urbain existant de l'agglomération. Son aménagement va permettre de densifier l'urbanisation du bourg. Ce secteur présentant des difficultés de desserte ne pourra accueillir que 2 logements (voie de desserte trop étroite sans possibilité d'élargissement). Une OAP précise les conditions d'aménagement de l'ensemble (notamment : organisation de la desserte et traitement paysager).

- **La zone 1AUB de la rue du Moulin du Chantre 0,32 ha**

Cette zone également de superficie très limitée se situe au Nord-Ouest de l'agglomération et s'inscrit dans un contexte urbain plus aéré. Cependant son aménagement permettra aussi de densifier l'urbanisation du bourg. En cohérence avec les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité brute de 15 logements / Ha), cette zone 1AUhc devra comporter au minimum 5 logements. Une OAP précise les conditions

d'aménagement de l'ensemble (notamment : organisation de la desserte automobile, cheminement doux, trame bocagère à préserver).

- **La zone 1AUB de la cité scolaire/rue du Moulin du Chantre 2,95 ha**

Cette zone constitue le secteur de développement principal à court terme de l'agglomération vers le Nord-Ouest à proximité des équipements scolaires. En cohérence avec les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité brute de 18 logements / Ha), cette zone 1AUB devra comporter au minimum 53 logements. Une OAP précise les conditions d'aménagement de l'ensemble (notamment : formes urbaines, organisation de la desserte automobile, cheminement doux, trame bocagère à préserver).

- **La zone 1AUB de la friche des galettes-cœur de ville 0,24 ha**

Ce secteur de renouvellement urbain en cœur de bourg va permettre de densifier l'habitat par une opération de mixité sociale spécifique permettant d'accueillir 6 nouveaux logements minimum de type pavillons destinés aux personnes âgées (densité de 25 logements/ha). Une OAP précise les conditions d'aménagement de l'ensemble (notamment : formes urbaines, organisation de la desserte automobile, liaison piétonne, traitement paysager).

- **La zone 1AUB de la rue de Quimper/Lavoir-Vernic 0,27 ha**

Cet espace est également un secteur de renouvellement urbain en agglomération qui doit faire l'objet d'une opération d'habitat relativement dense (20 logements/ha) soit au minimum 7 logements à construire. La vocation de cette ancienne friche est d'accueillir à la fois de l'habitat relativement dense et un espace public qualitatif aménagé en lien avec la zone NL. Une OAP précise les conditions d'aménagement de l'ensemble (notamment : formes urbaines, organisation de la desserte automobile, liaisons piétonnes, préservation et valorisation de la trame bocagère existante).

Et 3 zones 2AU :

- **La zone 2AU de la cité scolaire/Moulin du Chantre (0,34 Ha)**

La municipalité a souhaité poursuivre la dynamique d'urbanisation au Nord-Ouest de l'agglomération, en continuité de la zone 1AUB en rendant constructible à terme cet espace qui ne présente pas de contrainte particulière.

- **La zone 2AU du Vernic (3,15 Ha)**

La Commune a souhaité rendre constructible à terme cette zone étendue afin de combler un vide entre les zones d'activités notamment commerciale et l'habitat de l'entrée d'agglomération (sud du bourg). Son aménagement permettra de structurer davantage le tissu urbain existant aux abords de la zone, en lien avec le futur espace de loisirs situé au Nord qui favorisera une amélioration du cadre de vie dans ce secteur.

- Une dernière zone 2AU a été délimitée au sein de l'agglomération entre la rue des écoles et celle de la gare. Cette zone de 4300 m<sup>2</sup> étant enclavée, il n'y a actuellement pas de desserte possible, la commune a fait le choix de la classer en zone 2AU dans l'attente d'une solution possible.

## 2. Les futures zones à urbaniser - développement des zones d'activités

### 3. la zone d'activités commerciales : 1AUic

Le secteur 1AUic a un rôle économique qui s'appuie sur les atouts suivants :

- zone à la fois proche du centre-ville et des zones d'activités existantes, située en entrée d'agglomération
- proximité de l'échangeur de la voie express RN 164,

Afin de pouvoir répondre à l'objectif du PADD de « Permettre une implantation commerciale en entrée sud de l'agglomération, hors commerce de détail », la commune a souhaité prévoir une zone restreinte de 1,35 ha.

**Il est à noter que le règlement écrit interdit l'implantation de commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> en zone 1AUic.**

Cette zone située aux abords de la RN 164 fait l'objet d'une étude « loi Barnier » annexée au présent rapport de présentation afin de justifier d'une réduction du recul de 100 m des constructions imposé le long de la RN 164.

Une OAP précise les conditions d'aménagement de l'ensemble de la zone (notamment : éléments du paysage à préserver et à créer, organisation des accès, de la desserte automobile et des liaisons piétonnes, nouveau recul sur voie à appliquer, implantation préférentielle des bâtiments...).

### 4. la future zone prévue pour accueillir une extension du camping : 1AUt

L'espace occupé actuellement par le camping saisonnier à Pont Coblant étant en zone inondable, un déplacement des structures d'hébergement et d'accueil dans un site plus éloigné de l'Aulne et de la zone à risque est prévu. La création d'une zone 1AUt va permettre d'assurer la pérennité de la structure touristique et la sécurité des usagers. La zone 1AUt comprend une surface de 8700 m<sup>2</sup> et le secteur fait l'objet d'une OAP décrivant des principes d'aménagement en matière de traitement paysager et de trame bocagère à préserver et à créer ainsi qu'en matière d'accès et de desserte et de vocation des espaces.

## F. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Afin de cadrer le futur aménagement, des principes ont été affichés en matière de densité, de logements sociaux, de desserte automobile, de cheminements doux et d'aménagements paysagers, **la collectivité a élaboré des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).**

Ainsi, des principes généraux - valables pour l'ensemble des secteurs à vocation d'habitat – ont été définis sur la base du PADD et afin de répondre aux objectifs :

- **de mixité sociale** : proposer des tailles des parcelles et des typologies de logements diversifiées.
- **de densification et d'économie de consommation d'espace** : imposer des densités ; rechercher la mitoyenneté (source d'économie d'espace, de conception et d'énergie).
- **de qualité des espaces publics** : Organiser la structure du projet d'aménagement autour des espaces publics ; aménager et traiter de préférence en espaces verts, les parties non construites...
- **d'intégration des problématiques environnementales** : Réfléchir l'implantation du bâti en fonction de l'orientation de la parcelle ; implanter les constructions en fonction de la pente du terrain ; tenir compte des éléments végétaux structurant et les préserver au maximum ; encourager l'utilisation de matériaux recyclables, non polluants ainsi que les systèmes de productions d'énergies renouvelables ; privilégier une gestion à l'air libre des eaux pluviales (noues, fossés ...) et l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie, et mettre en œuvre un traitement perméable des espaces publics afin de limiter le ruissellement des eaux...
- **de qualité architecturale** : il s'agit de privilégier une architecture simple, et d'encourager une architecture contemporaine si elle est basée sur la sobriété des volumes et des matériaux ainsi que leur qualité, et le respect d'une bonne intégration dans son environnement  
Les éléments identitaires devront être respectés : alignements des maisons par rapport aux rues, mitoyenneté, typologie des limites de propriétés...
- **de prise en compte de la végétation** : Le patrimoine végétal existant doit être conservé dans la mesure du possible, et les essences végétales doivent s'appuyer sur celles existantes sur le site (palette locale).

Outre ces principes généraux, **des Orientations d'Aménagement et de Programmation détaillées ont été réalisées sur les secteurs 1AUB et les secteurs UB pouvant accueillir plus de 3 logements**, afin de préciser les conditions de dessertes (accès, voirie interne le cas échéant) et les éléments de paysage à conserver / renforcer pour faciliter l'intégration paysagère des futures constructions.

Une OAP spécifique a également été établie sur le secteur de la Grande Place dans le cadre d'une volonté de valorisation de cet espace public.

## IV. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLU

### A. Les emplacements réservés (ER) ou servitudes assimilées

Le code de l'urbanisme prévoit la possibilité au PLU d'instaurer divers types d'emplacements réservés ou de servitudes assimilées :

#### **Les emplacements réservés d'infrastructure (article L.151-41 1° du code de l'urbanisme)**

Il s'agit des emplacements (applicables dans toutes les zones du PLU) prévus pour des voies et ouvrages publics tels que routes, voies ferrées, aérodromes, station d'épuration, de traitement d'eau potable, aires de stationnement...

**La commune de Pleyben a mis en place 2 ER de ce type : 1 pour une voirie à aménager (élargissement de la rue Carn ar Skao) et 1 autre pour un cheminement piéton à créer à proximité du Moulin du Chantre.**

### B. Les sites archéologiques

**Les sites archéologiques identifiés par le Service Régional de l'Archéologie et communiqués à la collectivité sont reportés sur les documents graphiques du P.L.U. L'objectif est d'apporter une information aux propriétaires ou aux aménageurs sur les contraintes liées à la présence de ces sites.**

Dans ces zones toutes les demandes, déclarations listées ci-dessous doivent être transmises au préfet de la région Bretagne (Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie, 6 rue du Chapitre CS 24405, 35044 RENNES cedex) afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur :

- permis de construire en application de l'article L.421-1 du code de l'urbanisme ;
- permis d'aménager en application de l'article L.421-2 du code de l'urbanisme ;
- permis de démolir en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme ;
- décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R.311-7 et suivants du code de l'urbanisme ;
- réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L.311-1 du code de l'urbanisme ;
- opérations de lotissement régies par les articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du code du patrimoine et R.421-23 du code de l'urbanisme ;
- aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement ;

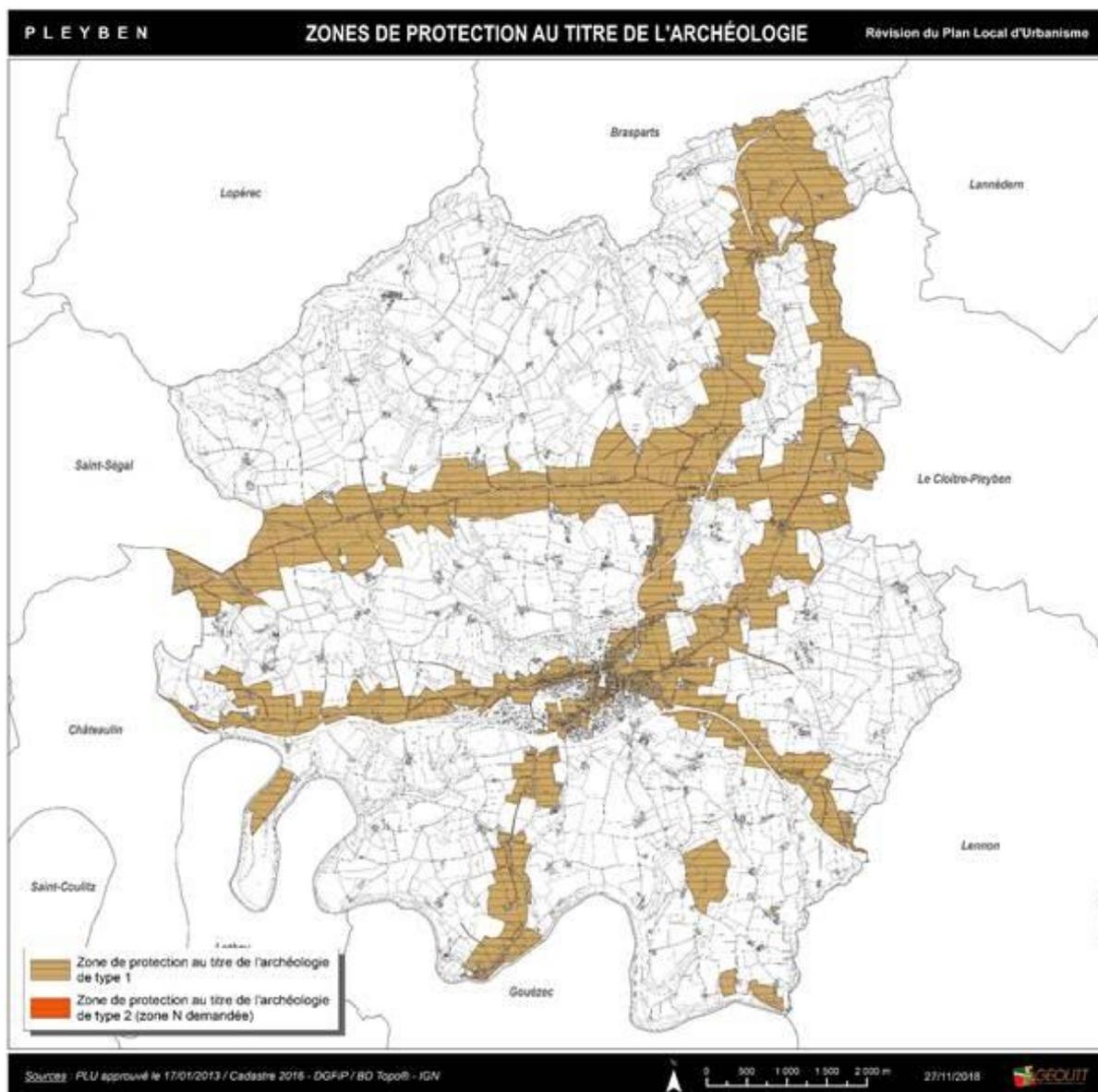
- travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L.621-9 du code du patrimoine ;
- travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement ;
- travaux d'arrachage ou de destruction de souches ;
- travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation.

**Deux types de sites peuvent être identifiés :**

► **Des sites de « protection 1 » : sites connus dont la valeur est à préciser. Ils font l'objet d'un repérage sur le document graphique du PLU (sans zonage spécifique mais avec une trame permettant de les identifier, pour application de la loi sur l'archéologie préventive),**

► **Des sites de « protection 2 » : sites dont l'importance est reconnue. Ils sont à délimiter et à classer en zone inconstructible (classement « N » avec trame spécifique permettant de les identifier) ; ils sont soumis également à application de la loi sur l'archéologie préventive.**

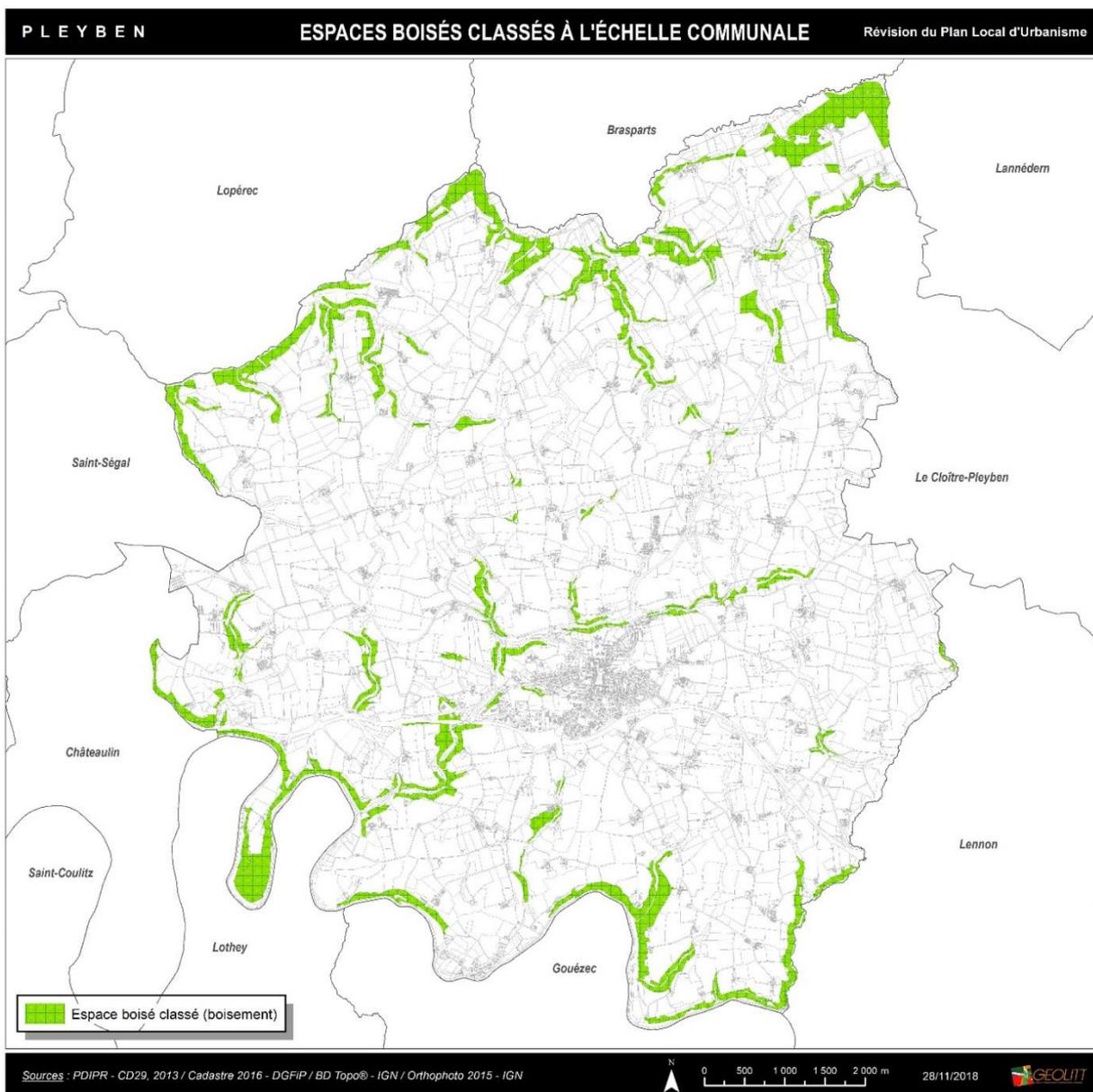
Plusieurs entités archéologiques – tous de niveau 1 - ont été répertoriées par le Service Régional de l'Archéologie sur le territoire de Pleyben (cartes ci-après) :



## C. Les espaces boisés classés

Sur les documents graphiques, sont également identifiés les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre du L.113-1 et L.121-27 du Code de l'urbanisme.

Les Espaces Boisés Classés au Plan d'Occupation des Sols de 2007 représentaient 519,95 hectares. Au projet de Plan Local d'Urbanisme, ils représentent 520,15 hectares soit 6,84% du territoire communal soit sensiblement la même surface qu'en 2013. Leur délimitation a été ajustée en fonction des zones humides et en fonction de l'évolution des boisements.



## D. Les reculs sur voies

Sur les documents graphiques, des reculs sur voies sont matérialisés.

Il s'agit des **reculs demandés par l'Etat ou le Conseil Départemental pour permettre une meilleure exploitation du réseau routier.**

### **1. Recul par rapport aux routes classées à grande circulation : RN 164**

**En dehors des espaces urbanisés**, les constructions sont interdites dans une bande de :

- 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie express N 164 ;

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux installations ou constructions 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.

Une étude « loi Barnier », annexée au présent rapport de présentation, a été réalisée afin de justifier d'une réduction du recul de 100 m des constructions imposé le long de la RN 164 au niveau de la future zone 1AUic.

### **2. Recul par rapport aux autres voies départementales, hors agglomération :**

Par rapport aux autres 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 RD 785, classée route principale sur le tronçon situé entre la RN 164 et la limite Nord de la commune.
- 20 m (ce recul est porté à 15 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD 785, classée route secondaire sur le tronçon situé entre la limite sud de la commune et la RN 164.
- 20 m (ce recul est porté à 15 m pour les constructions autres que les habitations) pour le RD 14 et RD 48 (classées routes secondaires) ;

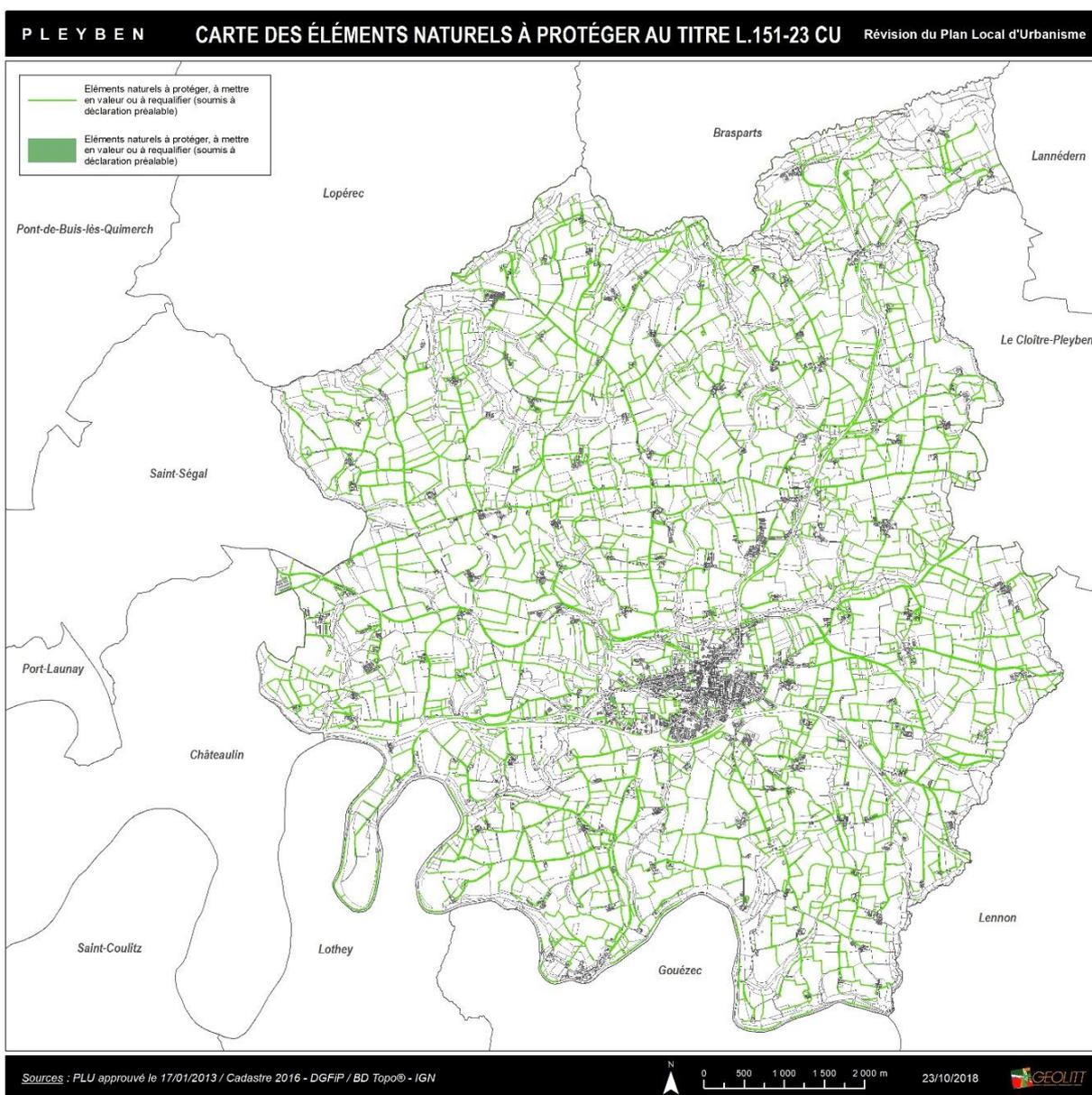
## E. Les éléments à préserver

Les communes peuvent préserver des éléments du patrimoine au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme (Loi Paysage), et au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme pour les chemins ou voies.

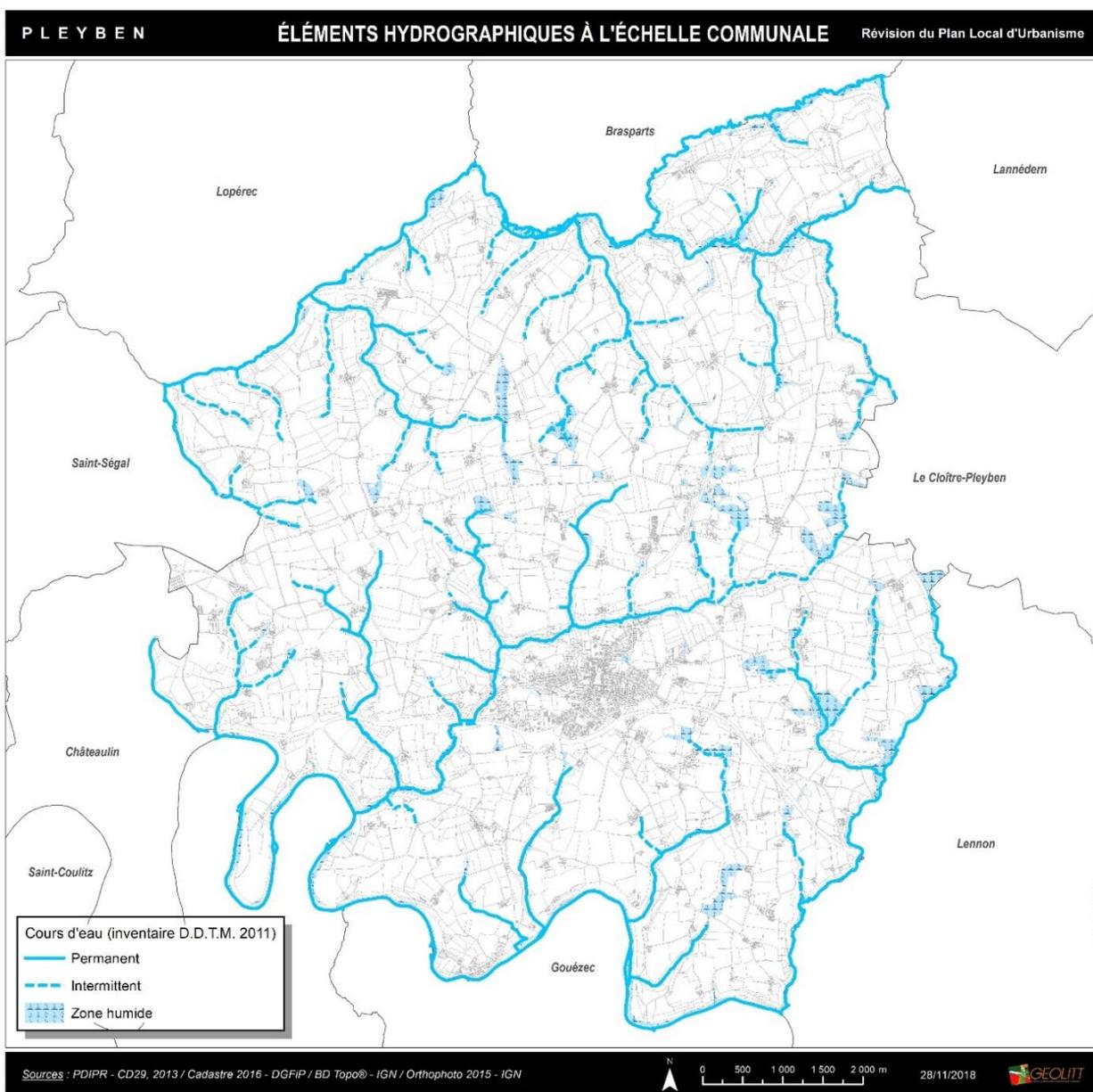
### 1. Les éléments du patrimoine naturel

Au titre du L.151-23, sont identifiés sur le document graphique réglementaire et préservés (obligation de déclaration préalable avant toute destruction) :

- Les éléments bocagers (talus / haies) pour un linéaire total de 569 Km, en traduction de l'inventaire réalisé par ENAMO.
- Quatre boisements (1,00 ha), complémentaire aux EBC identifié.

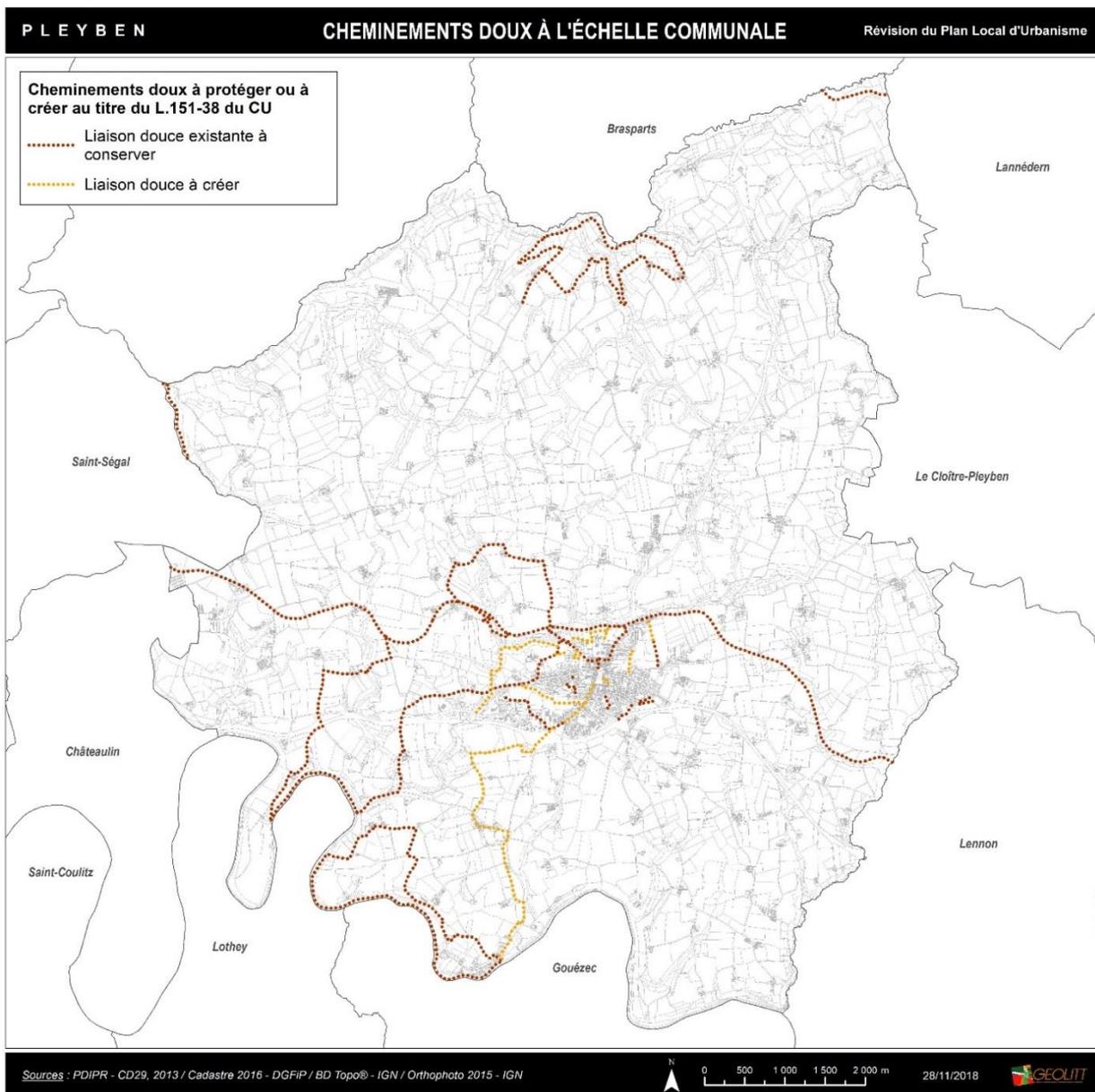


- Les zones humides, en traduction de l'inventaire réalisé par l'EPAGA (444,51 ha retenu au règlement graphique, hors plans d'eau et mares) et les cours d'eau.



## 2. Les cheminements doux

Les principaux cheminements doux existants ou à créer de la commune ont également été identifiés et protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.



### 3. Les fenêtres visuelles

Les élus ont inscrits dans le PADD leur souhait « préserver les points de vue sur la campagne environnante».

Ainsi, sur Pleyben, 4 perspectives visuelles majeures ont été identifiées sur le règlement graphique et qui sont protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Elles correspondent aux panoramas sur le Menez Hom et sur Gouézec et également sur le château de Trévarez, route de Carhaix.

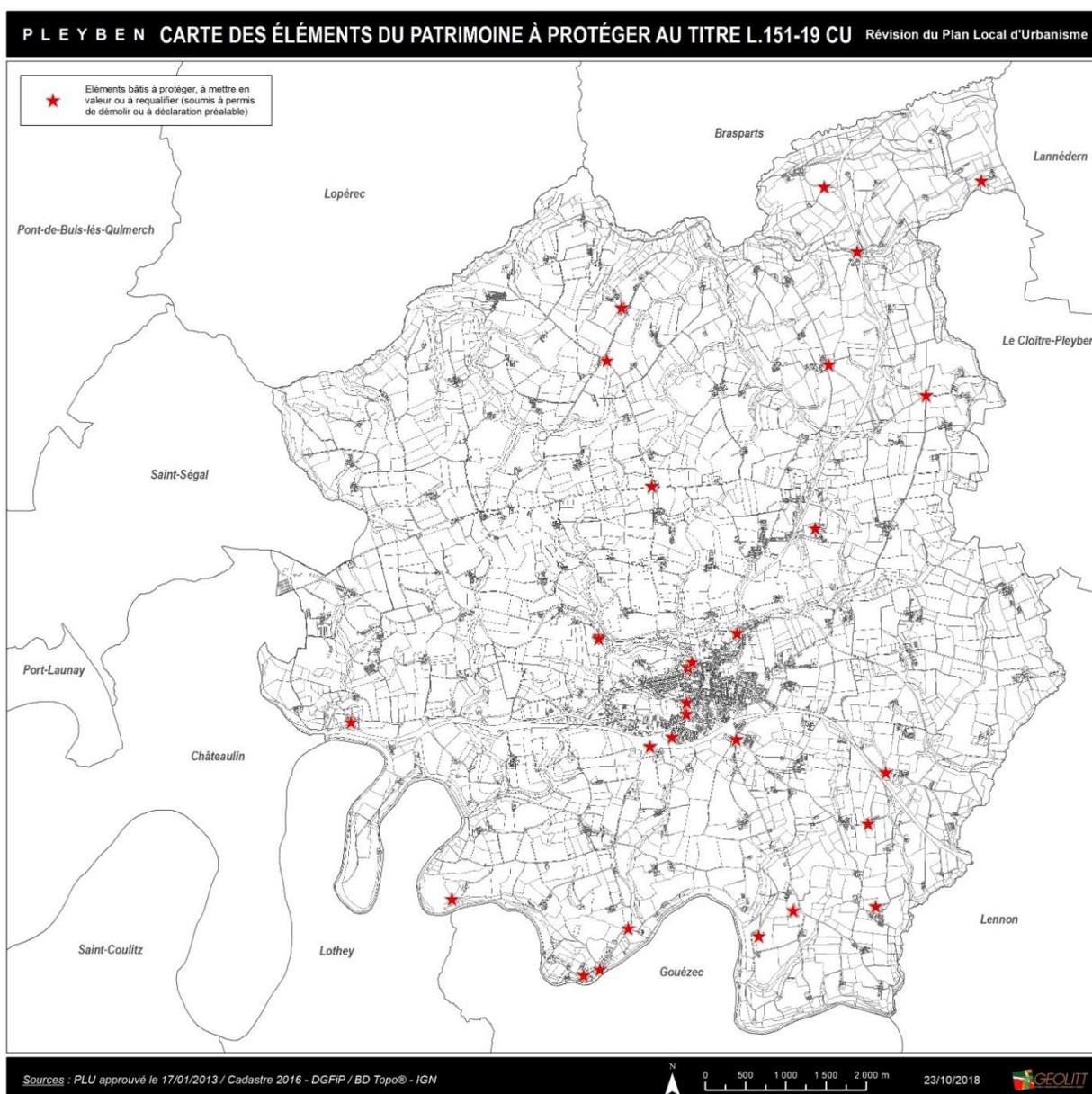


## 4. Les éléments du patrimoine bâti

Les éléments de petit patrimoine de type calvaires, croix, puits, fontaines, lavoirs, fours... (ne nécessitant pas de permis de construire pour leur construction) identifiés sont soumis à déclaration préalable pour tous travaux risquant de les détruire.

Certains éléments de patrimoine bâti plus conséquents comme des bâtiments intéressants et remarquables, des chapelles, des moulins... (normalement soumis à permis de construire pour leur édification) sont soumis à permis de démolir si les travaux envisagés menacent de les détruire.

45 éléments de patrimoine sont règlementé dans le PLU au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme.



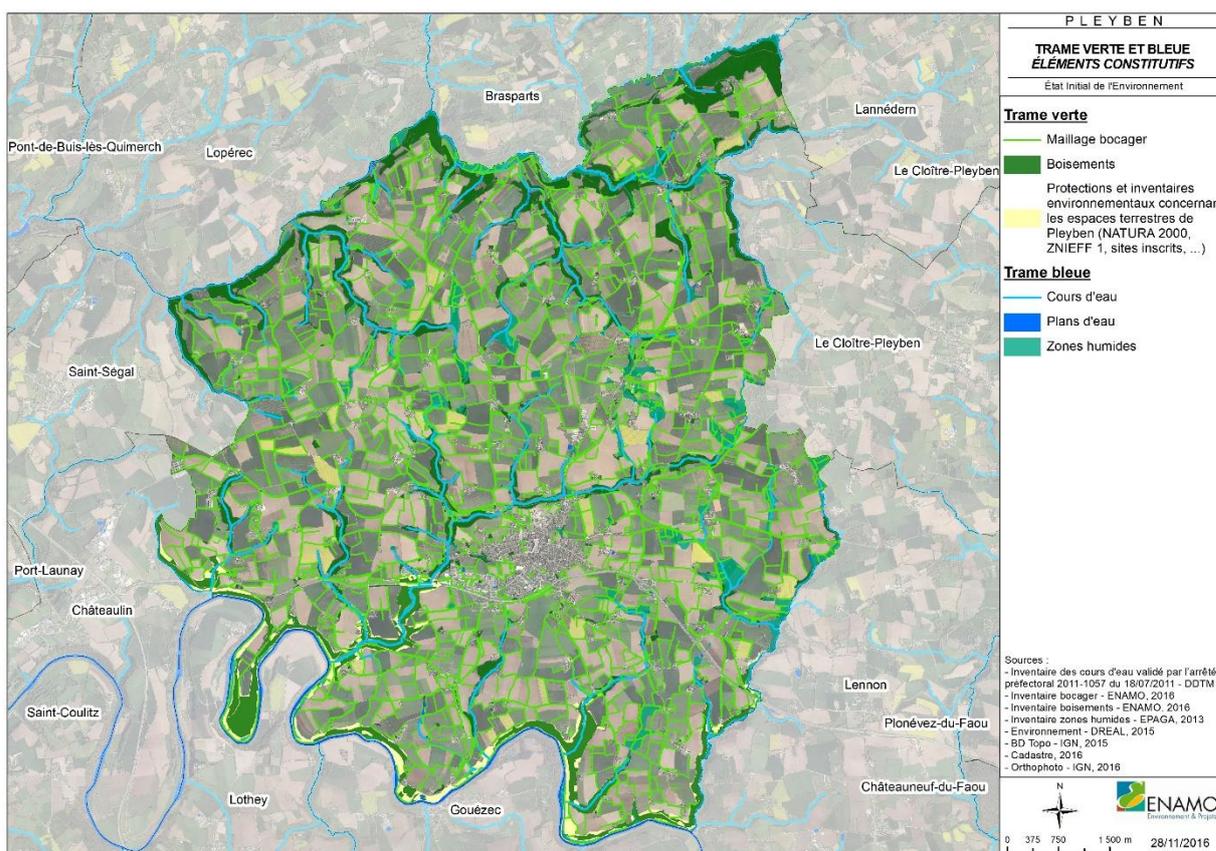
## F. Les espaces et les secteurs constituant la Trame Verte et Bleue

Comme l'exige l'article R.151-43-4 du code de l'urbanisme, la commune de Pleyben a identifié les espaces constituant le support de la trame verte et bleue. Cette TVB forment des continuités permettant aux espèces animales et végétales de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favorisant leur capacité d'adaptation sur le territoire communal.

Sur Pleyben, la trame verte est composée :

- Des milieux déjà inventoriés comme les ZNIEFF, les parties du territoire comprises dans le site Natura 2000, les parties naturelles des sites classés et inscrits... Ce sont des réservoirs de biodiversité pour le territoire ;
- Des continuités aquatiques et humides (cours d'eau, zones humides). Ce sont soit des réservoirs de biodiversité, soit des corridors écologiques permettant de relier les réservoirs de biodiversité entre eux ;
- des boisements identifiés ;
- des vallées (liaisons amont/aval, des continuités bocagères ou boisés) constituant des corridors écologiques au travers des continuités aquatiques et humides et des liens avec les espaces bocagers, prairiaux et forestiers.

Ainsi, la trame verte est située sur les boisements, dans les vallées et vallons, sur des versants souvent situés aux abords des zones humides et des cours d'eau. La trame bleue est surtout développée dans les fonds de vallées, liée à la présence de ces réseaux aquatiques et humides.



# CHAPITRE 4 : SURFACES DES ZONES

PLU approuvé le 17/01/2013

<b>Zonage</b>			
Zones	Nombre de zones	Ha	% de la superficie communale
UA	1	8,41	0,11%
UB	6	20,91	0,28%
UC	25	103,65	1,37%
UCa	2	0,83	0,01%
UCb	3	8,06	0,11%
UE	8	15,31	0,20%
Ui	8	25,46	0,34%
Uip	1	3,07	0,04%
<b>TOTAL U terrestre</b>	<b>54</b>	<b>185,70</b>	<b>2,45%</b>
1AUc	5	8,47	0,11%
1AUe	1	2,52	0,03%
1AUi	1	6,04	0,08%
1AUt	1	0,87	0,01%
<b>TOTAL 1AU</b>	<b>8</b>	<b>17,89</b>	<b>0,24%</b>
2AUc	5	18,17	0,24%
2AUcb	1	2,99	0,04%
2AUe	1	1,51	0,02%
<b>TOTAL 2AU</b>	<b>7</b>	<b>22,67</b>	<b>0,30%</b>
<b>TOTAL AU</b>	<b>15</b>	<b>40,56</b>	<b>0,53%</b>
A	1	5 647,36	74,46%
AS1	1	9,70	0,13%
AS2	2	26,25	0,35%
<b>TOTAL A terrestre</b>	<b>4</b>	<b>5 683,31</b>	<b>74,94%</b>
N	14	1 486,68	19,60%
NA	3	2,58	0,03%
Nd	1	10,24	0,13%
NE	3	1,53	0,02%
NH	294	138,69	1,83%
Nin	1	15,97	0,21%
NN	1	3,32	0,04%
NS1	1	15,37	0,20%
<b>TOTAL N terrestre</b>	<b>318</b>	<b>1 674,37</b>	<b>22,08%</b>
<b>Superficie terrestre totale</b>		<b>7 584 Ha</b>	

## Projet de PLU en vue de l'approbation

Zones	Nombre de zones	Ha	% de la superficie communale
UA	1	9,24	0,12%
UB	5	93,61	1,23%
UE	8	18,73	0,25%
Ui	4	23,13	0,30%
Uic	2	3,43	0,05%
<b>TOTAL U terrestre</b>	<b>20</b>	<b>148,14</b>	<b>1,95%</b>
1AUB	6	4,61	0,06%
1AUic	1	1,35	0,02%
1AUt	1	0,87	0,01%
<b>TOTAL 1AU</b>	<b>8</b>	<b>6,84</b>	<b>0,09%</b>
2AU	3	3,96	0,05%
<b>TOTAL 2AU</b>	<b>3</b>	<b>3,96</b>	<b>0,05%</b>
<b>TOTAL AU</b>	<b>11</b>	<b>10,80</b>	<b>0,14%</b>
A	13	5 831,64	76,79%
Ai	8	5,15	0,07%
AS1	1	10,09	0,13%
AS2	2	26,61	0,35%
<b>TOTAL A terrestre</b>	<b>24</b>	<b>5 873,48</b>	<b>77,35%</b>
N	7	1 511,01	19,90%
Nd	1	10,24	0,13%
NE	3	1,52	0,02%
Ni	3	0,85	0,01%
Nin	2	14,82	0,20%
NL	2	6,11	0,08%
NS1	1	15,41	0,20%
Ntin	1	1,40	0,02%
<b>TOTAL N terrestre</b>	<b>20</b>	<b>1 561,36</b>	<b>20,56%</b>
<b>Superficie terrestre totale</b>		<b>7 594 Ha</b>	

NB : la superficie totale de la commune a été calculée à partir du cadastre numérisé ; la superficie totale donnée par l'INSEE est de 7604 hectares, tandis que celle affichée dans le PLU est de 7594 hectares. Il en résulte une différence de 10 hectares

# CHAPITRE 5 : COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

**N.B. : A ce jour, la commune de Pleyben n'est pas couverte par un SCoT ni par un PLH (seul le programme d'action du PLH de Châteaulin Porzay a été étendu au territoire de Pleyben), n'est concernée ni par un schéma directeur, ni par un schéma de mise en valeur de la mer, ni par un plan de déplacements urbains.**

## I. LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE ET LE SAGE DE L'AULNE

Le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) en application de l'article L.212-1 du Code de l'environnement, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) en application de l'article L.212-3 du même code.

**La commune de Pleyben est comprise dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire-Bretagne (SDAGE) 2016-2021**, adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 04 novembre 2015 et arrêté par le Préfet coordonnateur le 18 novembre 2015.

**La commune est également intégralement comprise dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Aulne**, validé le 13 octobre 2014 par les membres de la Commission Locale de l'Eau. L'arrêté inter-préfectoral d'approbation a été signé le 01 décembre 2014.

### **LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE**

Instauré par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) sont des outils de planification réglementaires chargés d'assurer la gestion de la ressource et des écosystèmes aquatiques. Ils fixent les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et définissent les actions structurantes à mettre en œuvre pour améliorer la gestion de l'eau au niveau du bassin versant, ainsi que les règles d'encadrement des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). La stratégie des SDAGE consiste à concilier le développement équilibré des différents usages de l'eau avec la protection de ce patrimoine commun.

Le bassin Loire-Bretagne correspond au bassin hydrographique de la Loire et de ses affluents, depuis le Mont Gerbier-de-Jonc jusqu'à Nantes, l'ensemble des bassins de la Vilaine et des côtiers bretons, ainsi que les bassins côtiers vendéens et du marais poitevin. Au total, il s'étend sur un territoire de 156 000 km<sup>2</sup> (soit 28 % du territoire de la France continentale) qui intéresse 10 régions administratives, 36 départements et plus de 7 300 communes.

Le SDAGE 2016-2021 s'inscrit dans la continuité du SDAGE 2010-2015 pour permettre aux acteurs du bassin Loire-Bretagne de poursuivre les efforts et les actions entreprises. Mais il apporte deux modifications de fond :

- **Le rôle des commissions locales de l'eau et des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) est renforcé** pour permettre la mise en place d'une politique de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente, en lien avec les problématiques propres au territoire concerné.
- **La nécessaire adaptation au changement climatique est mieux prise en compte.** Priorité est donnée aux économies d'eau, à la prévention des pénuries, à la réduction des pertes sur les réseaux, à tout ce qui peut renforcer la résilience des milieux aquatiques.

Autre évolution, le SDAGE s'articule désormais avec :

- > le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) défini à l'échelle du bassin Loire-Bretagne,
- > les plans d'action pour le milieu marin (PAMM) définis à l'échelle des sous-régions marines.

#### **Principaux objectifs du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021**

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique et bactériologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

([www.eau-loire-bretagne.fr](http://www.eau-loire-bretagne.fr))

## **LE SAGE DE L'AULNE**

Institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) constitue un outil de planification locale de l'eau, sur le modèle des documents locaux d'urbanisme. Fortement révisé par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, le SAGE comporte désormais un règlement et un plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau.

Le périmètre du SAGE a été défini par arrêté préfectoral du 27 juillet 2000 modifié par les arrêtés des 4 août 2000, 17 janvier 2003 et 9 novembre 2011.

La Commission Locale de l'Eau (CLE) a été créée par l'arrêté préfectoral du 02 janvier 2001. Sa composition a été arrêtée par l'arrêté préfectoral du 28 juin 2012 et le dernier arrêté de modification de la CLE date du 26 mars 2013. La structure porteuse du SAGE est l'Etablissement Public d'Aménagement et de Gestion du bassin versant de l'Aulne (EPAGA), syndicat mixte créée en mars 2008.

Le périmètre du SAGE se caractérise comme suit :

- 1 892 km<sup>2</sup>,
- 3 départements : Finistère, Côtes d'Armor et Morbihan,
- 90 communes,
- Le 3<sup>ème</sup> bassin hydrographique de Bretagne après la Vilaine et le Blavet.

Le périmètre actuel du SAGE de l'Aulne englobe les bassins versants de l'Aulne ainsi que ceux des cours d'eau côtiers dont l'embouchure est située entre l'anse de Krouse et la pointe des espagnols (bassin versant de la Douffine, de la rivière du Faou et petits côtiers en partie Sud de la Rade de Brest).

Le bassin comprend les principaux affluents de l'Aulne (Hyères, Squiriou, Ellez, Ster Goanez, la Douffine), la retenue de Saint-Michel à Brennilis et trois cours d'eau canalisés qui forment le canal de Nantes à Brest.

En raison de sa superficie, de son abondance hydrologique et de sa situation centrale, ce bassin est considéré comme un grand réservoir Breton.

Les principaux enjeux du SAGE de l'Aulne sont les suivants :

- **La restauration de la qualité des eaux pour la production d'eau potable,**
- **L'accroissement des débits d'étiage,**
- **La préservation du potentiel biologique,**
- **Le rétablissement de la libre circulation du saumon atlantique et des autres espèces migratrices,**
- **Le maintien de l'équilibre écologique de la Rade de Brest et protection des usages littoraux,**
- **Le risque inondation.**

### **Incidences et mesures prises dans le PLU**

Le P.L.U. de Pleyben est compatible avec les grandes orientations du SDAGE du bassin Loire-Bretagne et du SAGE de l'Aulne et, plus globalement, avec la politique de préservation de la ressource en eau.

En effet, la commune, au travers de son document d'urbanisme et des outils réglementaires qui sont à sa disposition, a veillé à :

- **préserver, par un classement en zone naturelle, la vallée de l'Aulne, de la Douffine, du Vernic...ainsi que leurs affluents.**
- **mieux prendre en compte la problématique de préservation des zones humides.** A l'appui de l'inventaire des zones humides réalisé à l'échelle de la commune en 2013 par l'EPAGA, la collectivité a identifié ces zones humides et mis en place des outils pour les préserver : trame et règlement spécifiques.
- **recenser et préserver les éléments constituant la trame bocagère de la commune.** La protection de cette trame bocagère est assurée par le repérage de la grande majorité des éléments au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- **limiter les sources de pollutions liées aux eaux usées, en vérifiant les systèmes d'assainissement possibles sur l'ensemble des zones constructibles.** La commune a vérifié que toutes les zones constructibles non bâties U et AU prévues au P.L.U., puissent bénéficier d'un système d'assainissement. Aussi, il ressort que toutes les zones U et AU retenues au PLU sont a priori couvertes par le zonage d'assainissement collectif des eaux usées.
- **vérifier que toutes les zones U ou AU pouvaient être raccordées au réseau d'adduction d'eau potable, que la capacité de production et d'alimentation était suffisante et que la qualité de l'eau distribuée était bonne.**

**Déclasser toutes les zones urbaines ou à urbaniser issues du PLU de 2013 et inventoriées en zones humides en les intégrant dans un zonage à dominante naturelle.**

## II. LA COMPATIBILITE AVEC LA CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL D'ARMORIQUE

**La commune de Pleyben fait partie du Parc Naturel Régional d'Armorique (PNRA).**

**De ce fait, le PLU doit être compatible avec les orientations de la Charte signée en 2009 pour la période 2009-2021.**

Le tableau ci-après reprend les engagements de la Charte en matière d'aménagement du territoire et expose la manière dont le P.L.U en tient compte.

ENGAGEMENT DE LA CHARTE DU PARC	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
<b>AXE STRATEGIQUE 1 : CONFORTER LA RICHESSE ET L'ORIGINALITE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE QUI FONDENT LA QUALITE DE CADRE DE VIE DES HABITANTS</b>	
<b>Orientation opérationnelle 1.1 : garantir une gestion patrimoniale des milieux et espèces remarquables</b>	
<p>⇒ Les communes veilleront ainsi à prendre en compte les éléments remarquables de leur patrimoine naturel et paysager par un classement en zone N dont le règlement sera adapté.</p>	<p>⇒ Le P.L.U a délimité la trame verte et bleue sur l'ensemble de son territoire (voir règlement graphique) sur les espaces contribuant aux continuités.</p> <p>⇒ Les espaces naturels 'terrestres' couvrent près de 1580 hectares, soit près de 21% de la superficie de la commune.</p>
<b>Orientation opérationnelle 1.2 : conserver toutes ses fonctionnalités à la nature ordinaire</b>	
<p>⇒ Les communes s'engagent à préserver dans leur document d'urbanisme, les corridors écologiques identifiés</p>	<p>⇒ L'ensemble des espaces naturels a fait l'objet de mesures de protection dans le document d'urbanisme (zones N, zones humides, espaces boisés classés).</p>
<b>Orientation opérationnelle 1.4 : construire et diffuser une culture commune du paysage</b>	
<p>⇒ Les communes s'engagent à élaborer avec l'appui du Parc des règlements de Zone de Publicité restreinte.</p>	<p>⇒ La commune de Pleyben n'est pas dotée d'un règlement de zone de publicité restreinte.</p>
<b>Orientation opérationnelle 1.5 : inscrire l'urbanisme dans un développement soutenable</b>	
<p>⇒ Les communes prennent l'engagement d'orienter les formes d'urbanisation futures en cohérence avec les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Privilégier la revitalisation des bourgs, la rénovation et la requalification du bâti ancien,</li> <li>▪ Densifier au besoin les bourgs et les hameaux dispersés (sans compromettre la vocation agricole de ces espaces)</li> <li>▪ Maintenir ou réinterpréter l'organisation et les formes traditionnelles de l'habitat.</li> </ul>	<p>⇒ Environ 30% des logements à produire se situent au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération.</p> <p>⇒ L'ensemble de la capacité de développement de l'habitat se concentre au niveau du bourg soit en densification soit en extension directe privilégiant ainsi la vitalité du bourg.</p>

ENGAGEMENT DE LA CHARTE DU PARC	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
<b>AXE STRATEGIQUE 2 : CONJUGER L'EVOLUTION DES ACTIVITES DE L'HOMME ET LA VALEUR DES PATRIMOINES NATURELS, TERRESTRES, INSULAIRES ET MARITIMES</b>	
<b>Orientation opérationnelle 2.2 : organiser la multifonctionnalité des espaces forestiers</b>	
<p>⇒ Les communes s'engagent à contribuer à la mise en place de démarches réglementaires d'organisation territoriale des projets de boisement à leur prise en compte dans les documents d'urbanisme.</p> <p>⇒ Les communes s'engagent à contribuer à l'évaluation de leur espaces boisés classés au regard des objectifs de qualité paysagère et de biodiversité.</p>	<p>⇒ La commune de Pleyben a établi un inventaire des espaces boisés classés dans son document d'urbanisme.</p>
<b>Orientation opérationnelle 2.3 : organiser la maîtrise des activités de pleine nature</b>	
<p>⇒ Les communes s'engagent à limiter la création de nouveaux sentiers ou circuits, sans avoir, au préalable, demandé l'avis du Parc et du Conseil Général au regard du PDIPR.</p>	<p>⇒ Les sentiers balisés ont été répertoriés sur le document graphique, en vertu de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.</p> <p>⇒ Des cheminements à conserver et à créer ont été reportés dans les OAP et dans le règlement graphique afin de compléter le réseau de cheminements doux existants.</p>

## III. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (ou SRCE) est un schéma visant à l'intégration dans l'aménagement du territoire de préoccupations relatives à la protection de la diversité biologique, qu'elle concerne les milieux terrestres (trame verte) ou les cours d'eau, plans d'eau et leurs annexes (trame bleue).

Le SRCE s'inscrit dans l'affirmation par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 (portant engagement national pour l'environnement) de la nécessité de préserver, gérer et, si nécessaire, restaurer la Trame Verte et Bleue, qui, schématiquement, regroupe les espaces naturels importants pour la biodiversité et les corridors écologiques qui les relient.

Le **SRCE Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015**. Des objectifs ont été définis pour chacun des trois grands types de constituants de la trame verte et bleue bretonne (grands ensembles de perméabilité, réservoirs régionaux de biodiversité, corridors écologiques régionaux). Ils reposent sur deux grands principes :

- une approche qualitative, qui ne donne aucun pourcentage ou surface à atteindre à l'issue d'une période donnée ;
- une approche globale et régionale.

Ces objectifs renvoient à la notion de fonctionnalité écologique des milieux naturels, qui représente la capacité de ces derniers :

- à répondre aux besoins biologiques des espèces animales et végétales :
  - à travers une qualité suffisante ;
  - à travers une présence suffisante en nombre et /ou en surface ;
  - à travers une organisation spatiale et des liens avec les autres milieux ou occupations du sol qui satisfassent aux besoins de mobilité des espèces animales et végétales.
- à fournir les services écologiques bénéfiques aux populations humaines.

OBJECTIFS ASSIGNES	PLU DE PLEYBEN
<b>1. aux grands ensembles de perméabilités ayant un niveau de connexion des milieux naturels faibles</b> « Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels »	La protection des espaces verts et de jardins au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme permet de préserver ces corridors. Enfin, le maillage bocager, protégé également au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme permet aussi de créer des connexions entre ces réservoirs de biodiversité.
<b>2. à l'ensemble des réservoirs régionaux de biodiversité</b> « Préserve la fonctionnalité écologique des milieux naturels »	Le PLU de Pleyben contribue à ces objectifs en protégeant les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue par : <ul style="list-style-type: none"> <li>■ les zones N'simple' (1511 ha)</li> <li>■ les espaces boisés classés : 520 ha</li> </ul>
<b>3. à l'ensemble des cours d'eau de la trame verte et bleue régionale</b> « Préserver ou restaurer la fonctionnalité écologique des cours d'eau »	■ la protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme de : <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 445 ha de zones humides</li> <li>□ 569 827 mètres linéaire de maillage bocager</li> </ul>
<b>4. aux corridors-territoires</b> « Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels »	
<b>5. aux corridors linéaires</b>	La commune de Pleyben n'est pas concernée. Elle n'a pas de corridors linéaires d'identifiés.

## IV. LA PRISE EN COMPTE DU CLIMAT-ENERGIE TERRITORIAL DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DU FINISTERE

Rendu obligatoire par la loi Grenelle, le Plan climat-énergie territorial décrit l'ensemble des actions mises en œuvre par la collectivité pour lutter contre le changement climatique et améliorer la performance énergétique.

Le Département du Finistère a mené un 1er PCET volontaire dès 2009. Son 2ème PCET pour la période 2014-2018 présente les 32 actions retenues correspondant à 3 objectifs :

- anticiper et prévenir les impacts du changement climatique
- mieux prendre en compte les grands enjeux énergétiques
- mobiliser les acteurs et la population et mesurer les actions menées

### **Mesures prises dans le PLU**

Le PLU de Pleyben prend en compte les enjeux visés par le Plan Climat-Energie Territorial du Conseil Départemental du Finistère, en veillant notamment à :

- Ne pas interdire les systèmes de production d'énergies renouvelables, par exemple : panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur ... dans son règlement, dans les domaines de l'habitat comme de l'activité, par exemple sur les exploitations agricoles
- Ne pas s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou matériaux de construction permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre ou à des dispositifs d'énergie renouvelable. Il n'y a pas de contrainte particulière dans le règlement écrit quant à l'usage de matériaux et d'installations d'énergies renouvelables.
- Concentrer l'urbanisation nouvelle au sein de l'agglomération et ainsi limiter l'étalement urbain (notamment en prévoyant une densité moyenne de 15 à 20 logements/ha pour toutes les nouvelles opérations urbaines en zone AU). Ces mesures permettent de réduire les déplacements (concentration des zones d'habitats, d'équipements, de commerces) et limite ainsi l'utilisation de la voiture.

## I. ETUDE LOI BARNIER DE LA RN 164

---

Département du Finistère  
**Commune de Pleyben**

**ETUDE LOI BARNIER de la RN 164**

PIECE ANNEXE AU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU

---

**DOSSIER DE PRESENTATION**

---

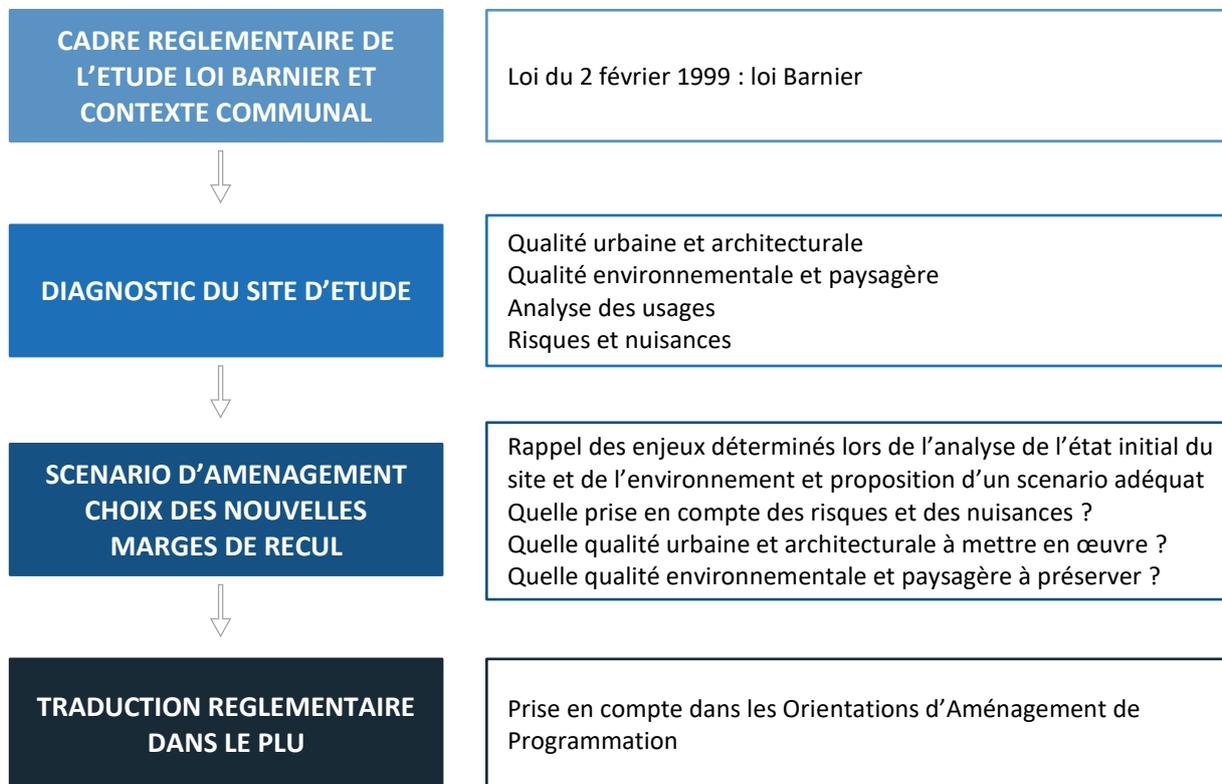


# Sommaire

<b>LA DEMARCHE SUIVIE DANS LE CADRE DE CETTE ETUDE .....</b>	<b>5</b>
<b>LE CADRE REGLEMENTAIRE DE L'ETUDE LOI BARNIER .....</b>	<b>6</b>
<b>LE CONTEXTE COMMUNAL .....</b>	<b>7</b>
<b>I. LE CONTEXTE LOCAL.....</b>	<b>7</b>
<b>II. L'OBJET DE L'ETUDE : LA REDUCTION DES MARGES DE REcul LE LONG DE LA RN 164 AU SEIN DE LA FUTUR ZONE D'ACTIVITES COMMERCIALES .....</b>	<b>11</b>
<b>LE DIAGNOSTIC.....</b>	<b>12</b>
<b>I. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....</b>	<b>12</b>
A. PRESENTATION DES MARGES DE REcul ACTUELLES .....	12
B. LA VOCATION DES SOLS .....	13
1. Le règlement graphique (projet de PLU).....	13
2. Le règlement écrit (projet de PLU) .....	13
3. Orientations d'aménagement de programmation.....	20
<b>II. L'ANALYSE DU SITE .....</b>	<b>21</b>
A. LA TOPOGRAPHIE / LA GEOLOGIQUE .....	21
B. L'HYDROGRAPHIE.....	23
C. LES CONTINUITES ECOLOGIQUES .....	24
D. LES PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES .....	25
1. Natura 2000.....	25
2. Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) .....	27
E. LA STRUCTURE PAYSAGERE.....	29
1- Les vues des abords de la RN164 sur le site.....	29
2- Les aménagements paysagers existants le long de la RN164 aux abords du site.....	31
I. L'URBANISATION DU SITE.....	32
1. Les activités en place.....	32
2. La morphologie du tissu urbain.....	32
3. Les publicités .....	32
II. LES SERVITUDES, RISQUES ET NUISANCES .....	33
<b>3- LE SCENARIO D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>35</b>
A. LA DEMARCHE D'ELABORATION DU SCENARIO .....	35
B. LES 5 ENJEUX QUI JUSTIFIENT UN AJUSTEMENT DES MARGES DE REcul DE LA RN164 AU SEIN DE LA ZONE 1AUIC	36
C. LE SCHEMA D'INTENTIONS .....	36
D. LA JUSTIFICATION DE LA PRISE EN COMPTE DES 5 CRITERES AFFERENTS A L'ETUDE LOI BARNIER .....	38
<b>4- TRADUCTION DU PARTI D'AMENAGEMENT DANS LE PLU.....</b>	<b>42</b>
A. LE REGLEMENT GRAPHIQUE .....	42

I.	QUELS ELEMENTS DU SCHEMA D'INTENTIONS SERONT TRADUITS VIA LE ZONAGE DU PLU ?.....	42
II.	L'EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
<b>B.</b>	<b>L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....</b>	<b>43</b>
I.	QUELS ELEMENTS DU SCHEMA D'INTENTIONS SERONT TRADUITS VIA LES OAP DU PLU ? .....	43
II.	L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	45

# LA DEMARCHE SUIVIE DANS LE CADRE DE CETTE ETUDE



# LE CADRE REGLEMENTAIRE DE L'ETUDE LOI BARNIER

L'étude dite « loi Barnier » a pour but de démontrer que le projet de réduction des marges d'implantation des constructions est compatible avec les spécificités locales, la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages du site.

**Sont reportés ci-dessous les articles du Code de l'urbanisme relatifs à l'inconstructibilité le long des grands axes routiers et les dispositions visant à autoriser des règles d'implantation différentes (article L111-8 qui expose le contenu de l'étude dite « Loi Barnier »).**

*Paragraphe 2 : Constructibilité interdite le long des grands axes routiers*

## **Article L111-6**

*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 s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.*

## **Article L111-7**

*L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.*

## **Article L111-8**

*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.*

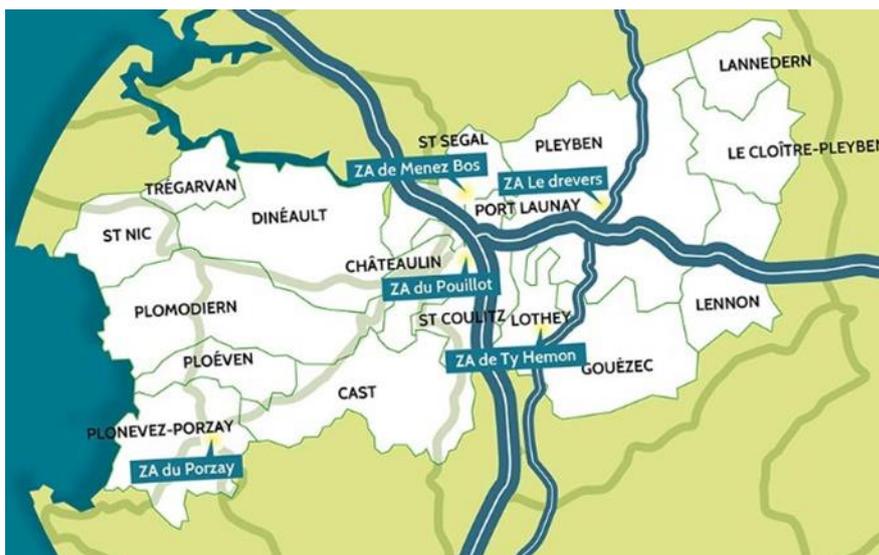
# LE CONTEXTE COMMUNAL

## I. LE CONTEXTE LOCAL

Située en région Bretagne, au centre du département du Finistère, la Commune de Pleyben est traversée par l'axe structurant de la RN 164 qui relie Brest à Rennes. Avec ses 3743 habitants (INSEE - 2015), elle s'étend sur 76 km<sup>2</sup>.

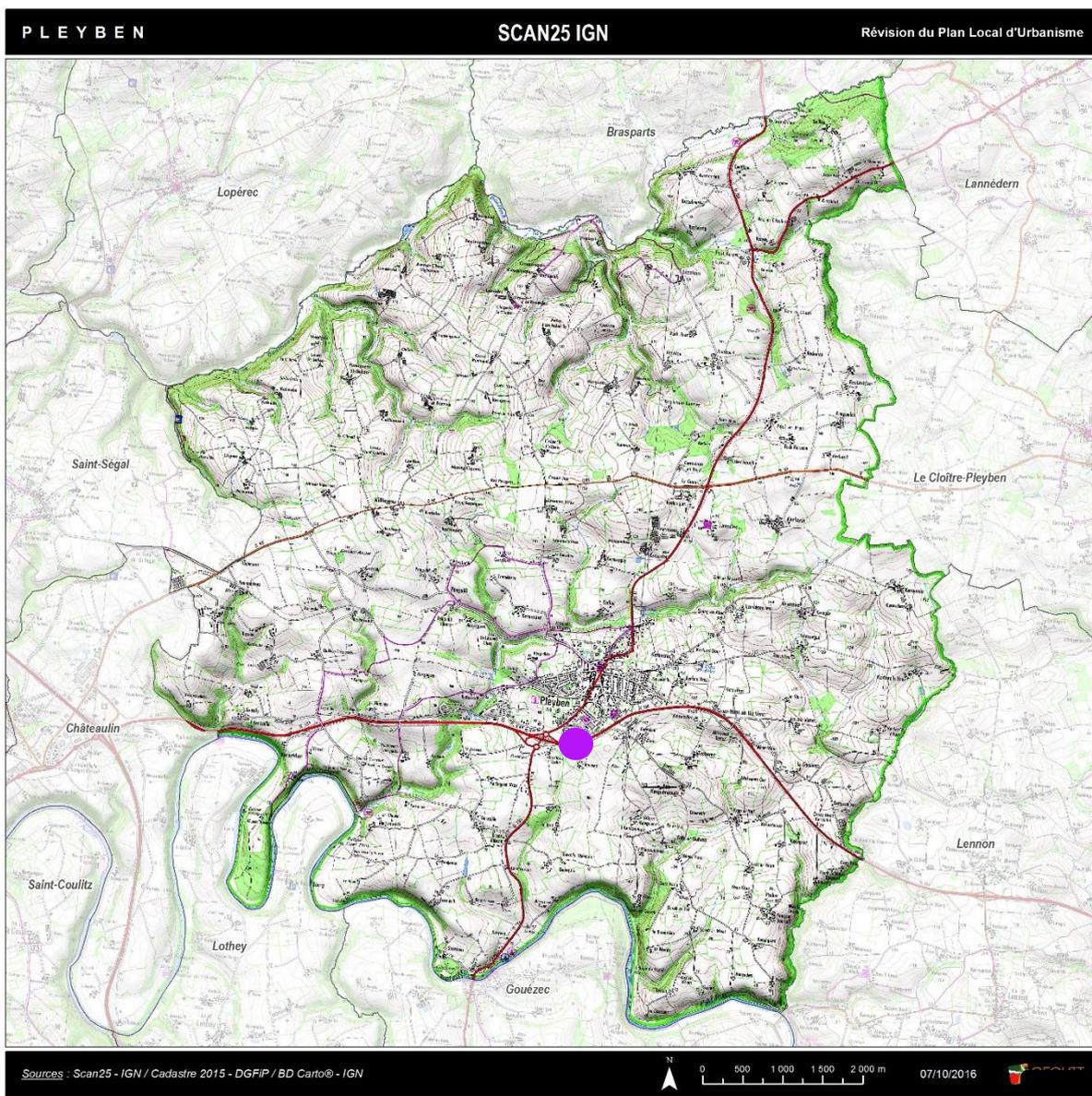


Situation de la Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay (ccpcp.bzh)



Périmètre de la Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay (ccpcp.bzh)

- ➔ Dans le cadre de la révision de son PLU et conformément aux orientations inscrites dans son PADD, la commune souhaite **permettre une implantation commerciale en entrée sud de l'agglomération** (hors commerce de détail), en bordure Nord de la RN 164, et occupant une surface limitée de 1,14 ha.



Localisation du secteur d'entrée de l'agglomération

Source : Futur Proche

Dans le cadre du projet de révision de PLU, ce secteur d'activités est le seul situé à la fois en extension limitée (1,14 ha) de l'enveloppe urbaine et en entrée de ville. Son implantation est cohérente vis-à-vis du contexte urbain. Du côté Ouest de la départementale traversant, l'espace aggloméré du bourg, se situe un espace commercial accueillant également des grandes surfaces à vocation commerciale.



Périmètre de la zone 1AUic



RD785



RD785 et parcelle 165

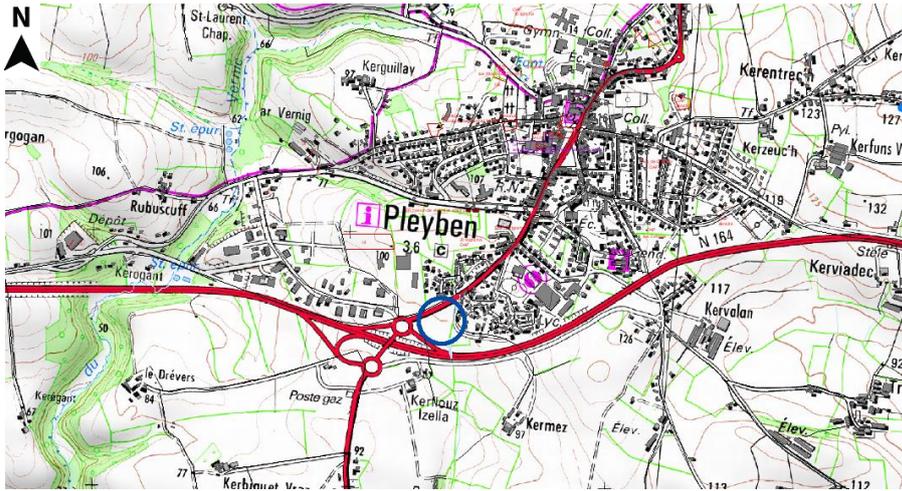


Route de Kerflouz



Abords du rond-point situé à l'Ouest du site

La situation géographique de la zone de développement d'activités commerciales en entrée de ville, en bordure Est de la RD 785, route départementale qui traverse le bourg du Sud vers le Nord en direction de Morlaix participe à l'attractivité et à la bonne accessibilité du site.



Localisation de la zone 1AUic à proximité de l'échangeur de la RN164 (Source : Géoportail)

## II. L'OBJET DE L'ETUDE : LA REDUCTION DES MARGES DE REcul LE LONG DE LA RN 164 AU SEIN DE LA FUTUR ZONE D'ACTIVITES COMMERCIALES

La RN 164 longe le sud de la zone 1AUic. L'axe de la route nationale se situe à environ 5 m du bord sud de l'espace concernée. La RN 164, axe structurant à l'échelle de la Région, qui permet de relier Brest à Rennes, est classée voie à grande circulation.

La présente étude a pour objet la **réduction des marges d'inconstructibilité le long de la RN 164 sur le secteur de la future zone 1AUic en entrée de ville de Pleyben.**



Carte du réseau routier à mettre en forme (Source : Géoportail)

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

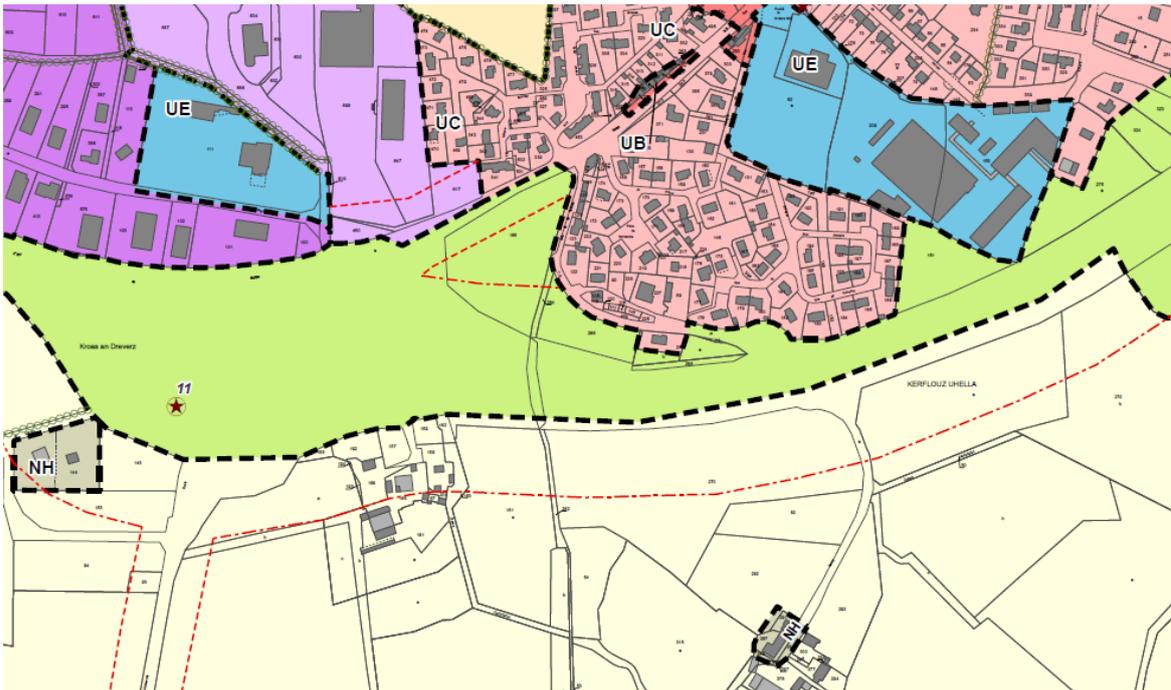
- Les nuisances (bruit, traitement des eaux pluviales, perception visuelle, pollutions éventuelles...)
- La sécurité (gestion des flux de circulation, desserte interne, sécurité incendie, présence d'installation classée pour la protection de l'environnement, périmètre de protection ...)
- La qualité 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, repérage et description des panneaux publicitaires...).

# LE DIAGNOSTIC

## I. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

### A. Présentation des marges de recul actuelles

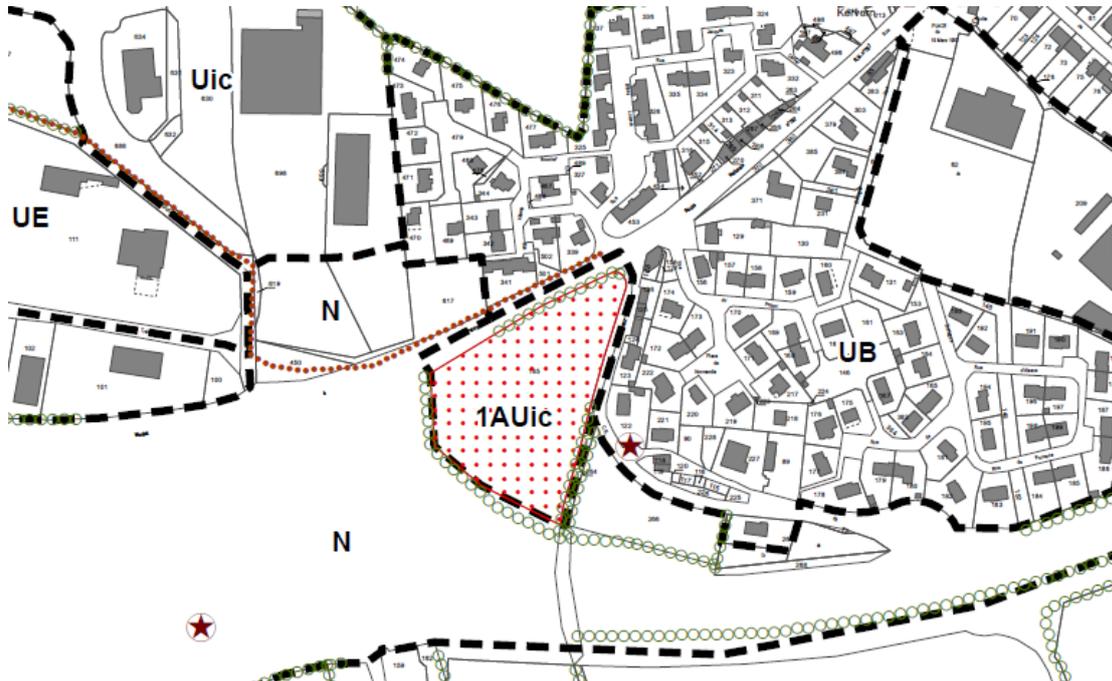
En 2003, une étude dite « loi Barnier » le long de la RD20 avait été menée préalablement à l'aménagement de la zone. Elle définissait les mesures à mettre en œuvre, en tenant compte des nuisances rencontrées, des éléments naturels et du bâti existants, ainsi que la vocation commerciale du site.



Les marges de recul actuelles – 100 m à partir de l'axe de la RN 164 dans les espaces non urbanisés

## B. La vocation des sols

### 1. Le règlement graphique (projet de PLU)



Extrait du projet de PLU de Pleyben

### 2. Le règlement écrit (projet de PLU)

#### **CHAPITRE 2 – ZONE 1AUIC**

La zone 1AUic est une zone à urbaniser d'activités économiques destinés à regrouper les établissements à caractère commercial, artisanal et industriel

#### **1AUic - I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9 du CU)**

#### **1AUic - Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30 du CU)**

##### **1° Exploitation agricole et forestière**

Avec les sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole,
- exploitation forestière.

##### **2° Habitation**

Avec les sous-destinations suivantes :

- logement,
- hébergement.

### **3° Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Avec les sous-destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- autres équipements recevant du public.
- établissements d'enseignement,
- établissement de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs.

### **4° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.**

Avec les sous-destinations suivantes :

- industrie,
- centre de congrès et d'exposition.

## **1AUic - Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33 du CU)**

### **1° Commerce et activités de service**

Avec les sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail (d'une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>),
- restauration,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- hébergement hôtelier et touristique,
- cinéma.

### **3° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.**

Avec les sous-destinations suivantes :

- bureau.

## **1AUic - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES (L.151-17, L.151-18 et L.151-21 du CU)**

### **Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39 du CU)**

#### **1AUic - II-1-a – Hauteur des constructions (L.151-18 du CU)**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.*

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder un maximum de **12 mètres**.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

### **1AUic - II-1-b – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17 du CU)**

1 - Par rapport à l'axe de la RN 164, voie express classée à grande circulation, le recul des constructions nouvelles ne pourra être inférieur à 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés.

Ce recul 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.
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2 – Par rapport aux autres 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 RD 785 ;
- 25 m pour le RD 14 ;
- 15 m pour la RD 48.

Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres. Toute adaptation à cette règle ne pourra se faire qu'avec l'accord express du gestionnaire de la RD.

3 - En zone 1AUic, les constructions doivent être édifiées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publique ou privées, ou à l'alignement futur.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- 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.

Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

### **1AUic - II-1-c – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17 du CU)**

## Règle générale

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;
- soit en ordre discontinu, la construction devant être implantée avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'une ou l'autre ou l'une et l'autre des limites séparatives.

## Cas particuliers

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages à 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.

### **1AUic - II-1-d – Implantation des constructions sur une même unité foncière**

Article non réglementé

### **1AUic - II-1-e – Emprise au sol des constructions des constructions**

Article non réglementé

## **1AUic - Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42 du CU)**

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

En conséquence,

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs et 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.
3. L'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.
4. Clôtures :

#### **En limite des voies ou place, publiques ou privées et en limites séparatives:**

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins) ou qu'elles assurent la séparation avec un fond voisin ou le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude de plus de 2 m.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

Les clôtures à proximité des accès des établissements et des carrefours des voies routières doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements.

Les clôtures doivent être constituées prioritairement de talus planté de type bocager ou de haies bocagères ou si nécessaire de grillage vert ou de teinte sombre sur poteaux métalliques ou en bois pouvant être doublées de haies végétales sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

5. Tout projet de construction ou de requalification devra proposer des solutions de mutualisation des espaces extérieurs.

6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

7. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits.

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux), ..., ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

## **1AUic - Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**

### **1AUic - II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22 du CU)**

Article non réglementé

### **1AUic - II-3-b – Aménagement paysager**

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

- Des écrans ou alignements plantés d'arbres de haute tige doivent être réalisés sur le pourtour de toutes installations industrielles ou d'entrepôts, à l'intérieur des parcelles concernées. Ils doivent respecter les règles de distance en usage.

## **1AUic - Article II-4 : Stationnement (R.151-44 du CU)**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes applicables sont fixées dans les dispositions générales.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

## **1AUic - III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38 du CU)**

## **1AUic - Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47 et R151-48 du CU)**

### **Accès**

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publique (pour les routes départementales, les accès doivent faire l'objet d'une demande auprès du Conseil départemental).

### **Voirie**

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).
2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes ou de transit, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiées.
3. Les voies nouvelles de plus de 50 m se terminant en impasse devront comprendre en partie terminale, une aire de retournement.

## **1AUic - Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49 du CU)**

### **1AUic - III-2-a – Réseaux publics d'eau (L.151-39 du CU)**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

### **1AUic - III-2-b – Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif eaux usées**

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

- Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

### **1AUic- III-2-c – Réseaux publics d'assainissement eaux pluviales**

Eaux pluviales : Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, citerne,...).

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**1AUic - III-2-d- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40 du CU)**

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques de téléphone, d'électricité de réseaux câblés ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrées.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

## 3. Orientations d'aménagement de programmation

a) 9- Secteur entrée de ville Sud - commerciale		
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUic: 1,14 ha	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE		
PROGRAMME	<p><b>Programme</b> : Activités commerciales</p> <p>La constructibilité de la parcelle est réservée au Sud-Est de la parcelle afin de limiter l'impact visuel du bâtiment de la RD 785.</p>	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	<p>La desserte de la zone s'organisera à partir de l'aménagement du carrefour au Nord de la parcelle sur la RD 785.</p> <p>La desserte de la zone (livraison...) sera organisée de façon à limiter au maximum les nuisances sonores pour les riverains notamment ceux qui vivent à l'Est de la zone.</p>	
CHEMINEMENTS DOUX	Dans le cadre de l'aménagement du carrefour, il s'agira d'intégrer au moins une traversée piétonne vers le quartier au Nord de la RD.	
PAYSAGE	<p>Le muret existant sera préservé, mis à part la partie Nord afin d'aménager le carrefour d'entrée à la zone, et un alignement d'arbres de haute tige type existant (chênes, ormes...) sera replanté, de façon séquencée, le long de la route de Quimper.</p> <p>En bordure de la voie d'accès, des plantations sont prévues afin de limiter l'impact paysager pour les habitations situées le long de la route de Kerflouz et le talus sera conservé au Sud.</p>	
RESEAUX	<p><b>Eaux usées</b> : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : Rechercher 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 ....)</p>	

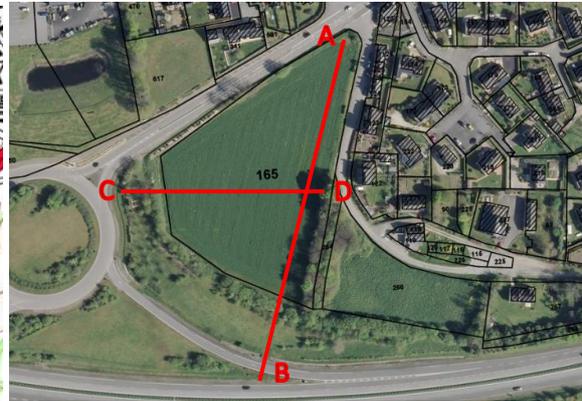
## II. L'ANALYSE DU SITE

### A. La topographie / La géologie

L'altitude moyenne du site est comprise entre 95 et 105 m. Le relief du site est peu marqué. De légères déclivités de terrain et des aménagements de talus permettant de gérer des dénivelés qui marquent le site. La RN164 se situe en aval d'environ 5 mètres par rapport au site de projet.



Carte topographique (Source : Géoportail)



Situation des profils altimétrique

#### PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Dénivelé positif : 2,51 m - Dénivelé négatif : -11,26 m  
Pente moyenne : 8 % - Plus forte pente : 59 %

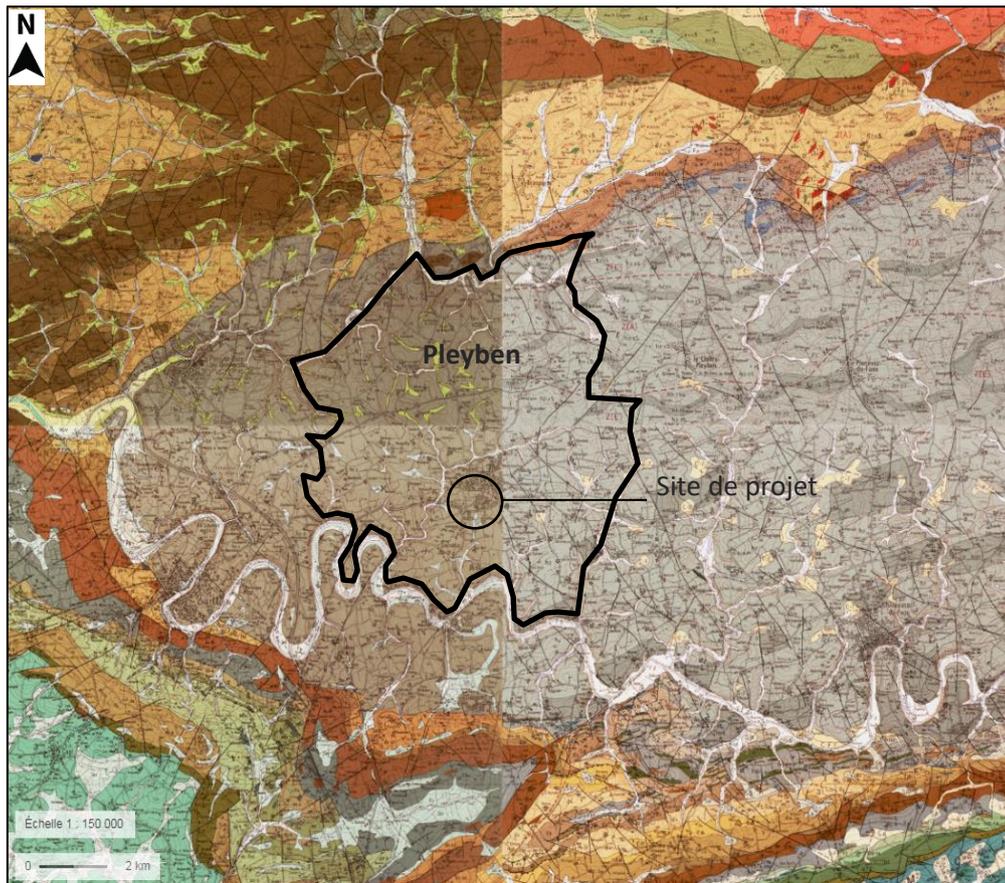
#### PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Dénivelé positif : 3,23 m - Dénivelé négatif : -0,35 m  
Pente moyenne : 3 % - Plus forte pente : 7 %

Profils altimétriques (Source : Géoportail)

La parcelle 165 présente une inclinaison principale Nord-Sud, ainsi qu'une légère inclinaison Est-Ouest. Bien que la pente soit relativement linéaire, elle se renforce entre le talus situé au Sud de la parcelle et la bretelle routière, le dénivelé y est de 5 mètres sur 50 mètres environ. D'une manière générale, la parcelle 165 est surélevée d'environ 5 mètres par rapport à la RN164.



Carte géologie - Source : Géoportail

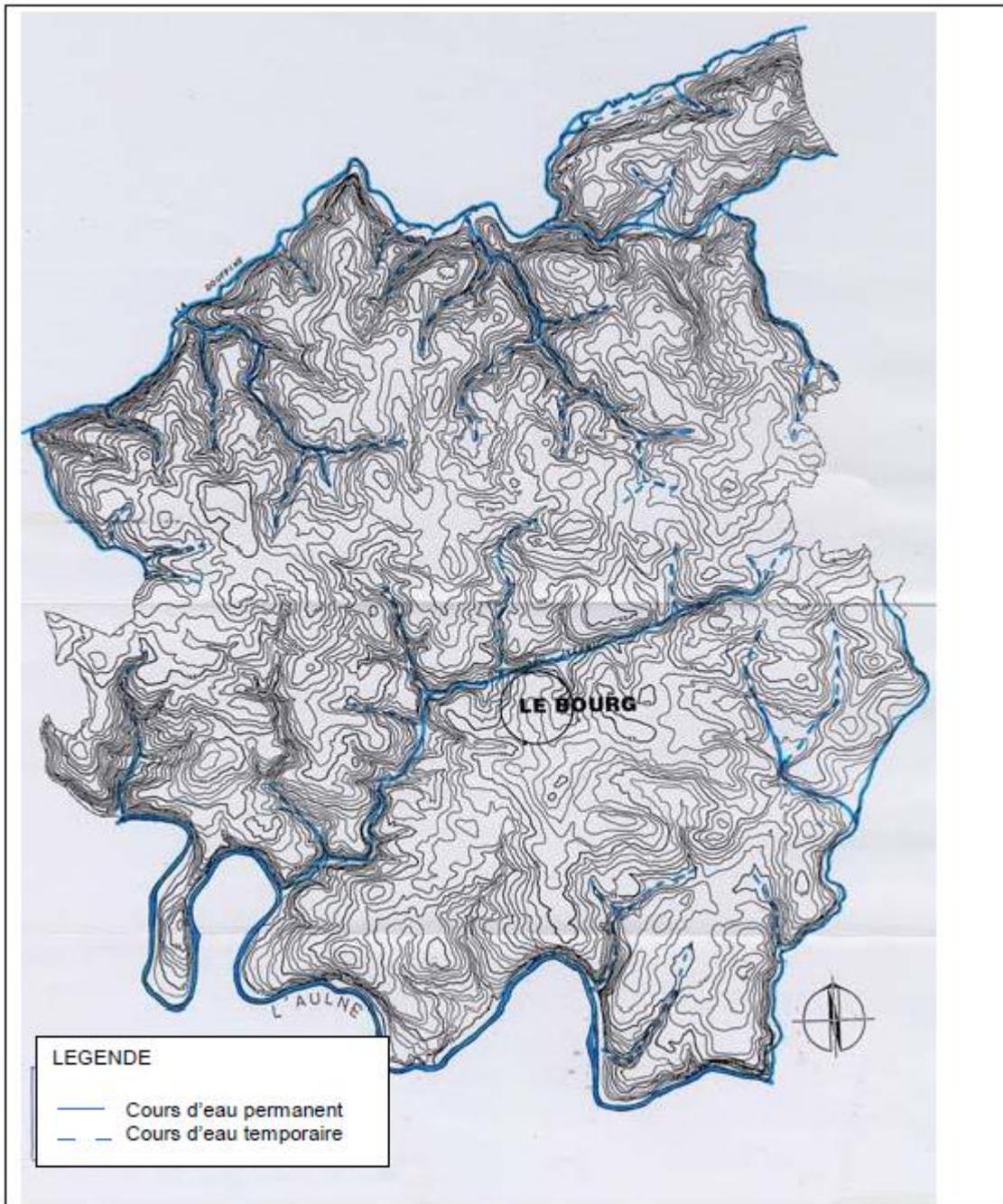
Le sous-sol est globalement composé d'une roche sédimentaire, en effet le substrat de l'ensemble de la commune est constitué par les schistes ardoisiers de CHATEAULIN, d'âge Viséen supérieur à Namurien. Ils sont orientés en bandes Est-Ouest héritées de plis amples déversés au Nord. Les interstrates feuilletées bleu noir et à grain relativement fin alternent avec des niveaux gréseux à grain plus grossier (wackes feldspathiques de Pont de Buis à grain de 0,3 à 0,4 mm de diamètre). Dans les vallons parcourus par des cours d'eau et dans les vallées de l'Aulne et de la Douffine, des alluvions modernes sont déposées ; leur épaisseur et leur composition sont variables (sables, gravier, argile) ; localement des formations tourbeuses peuvent être observées.

Source : PLU, Rapport de présentation – BRGM.

## B. L'hydrographie

Aucun cours d'eau n'est recensé sur le site de projet.

### Relief et hydrographie



Relief et hydrographie. (Source : PLU, Rapport de présentation)

Le bourg de Pleyben n'est pas concerné par la présence d'éléments hydrographiques notables. Quelques ruisseaux traversent le bourg. Le site de projet n'est pas concerné par la présence d'éléments hydrographiques, cependant un bassin de rétention des eaux pluviales est situé à 55m au Nord-Ouest du site de projet. Compte tenu de la présence de la RD785, le projet est sans incidence sur cet élément hydrographique.

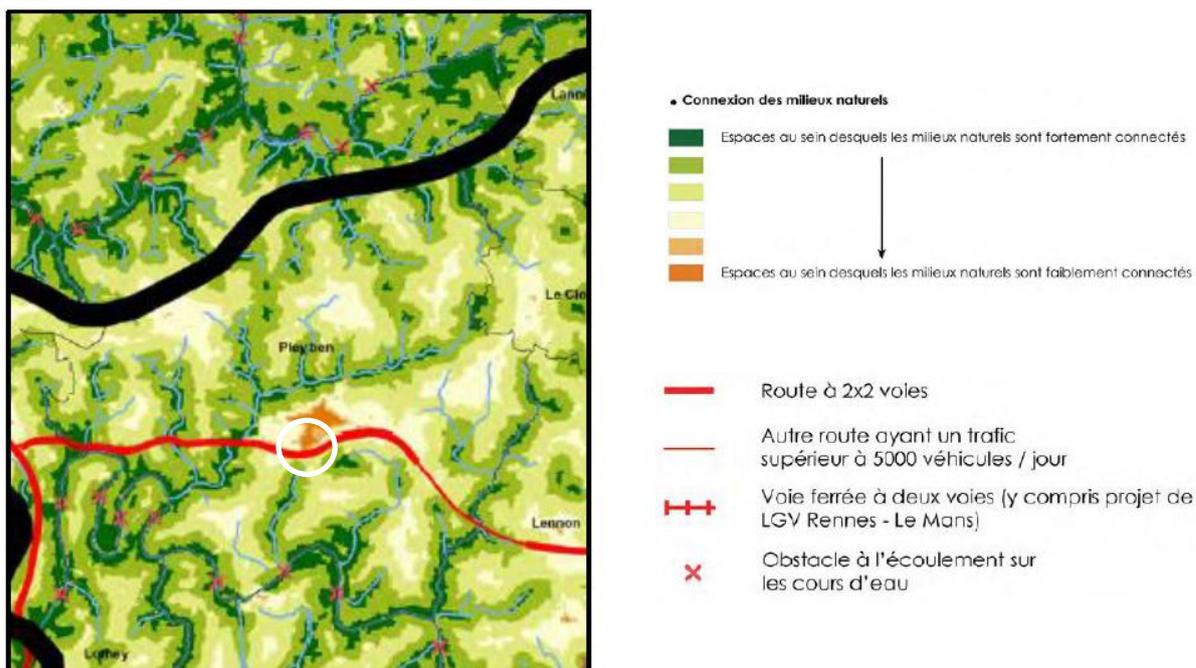


Localisation des éléments hydrographiques (source : Géoportail)

Le secteur urbanisé de la route de Kerflouz est desservi par l'assainissement collectif.

## C. Les continuités écologiques

Les continuités écologiques (dites « trame verte et bleue ») sont composées de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques permettant la liaison entre les réservoirs. Les continuités sont constituées d'une composante bleue, se rapportant aux milieux aquatiques et humides, et d'une composante verte, se rapportant aux milieux terrestres.

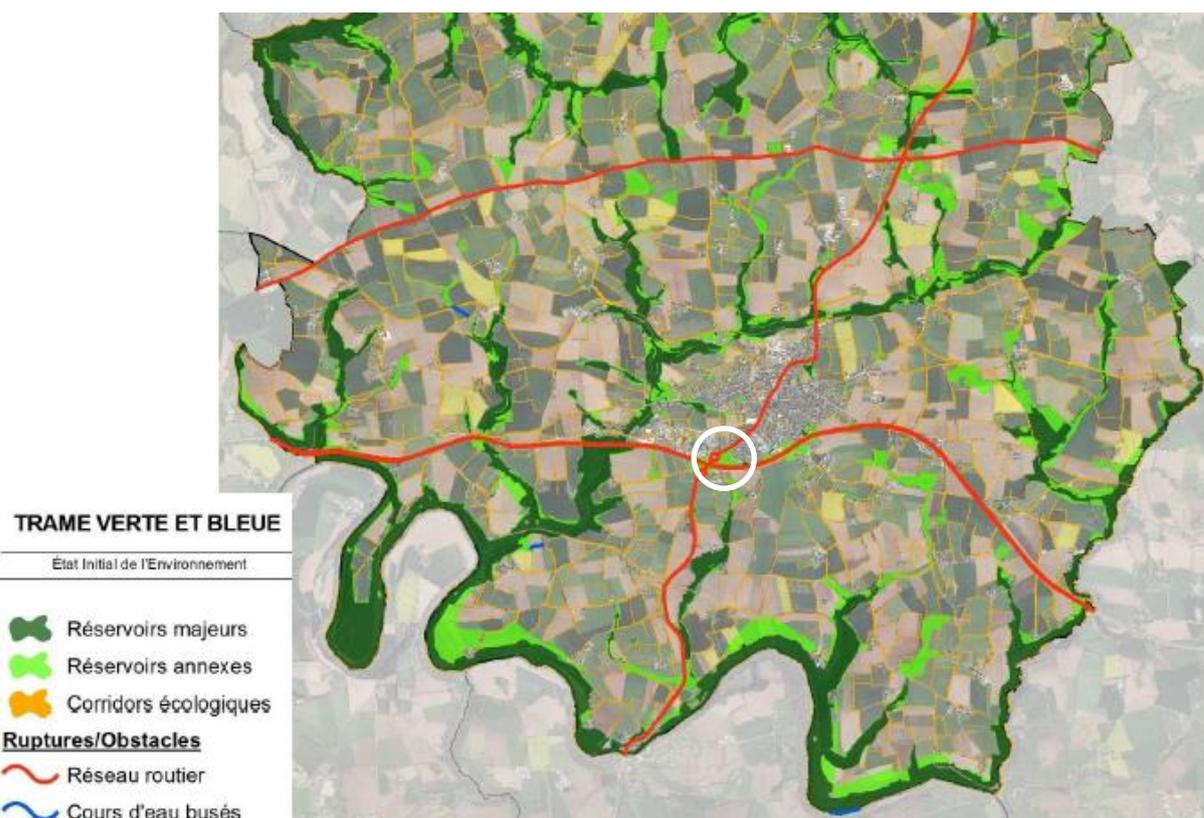


### Les grands ensembles de perméabilité de la trame verte et bleue régionale

Source : SRCE Bretagne, 2015

Les grands ensemble de perméabilité (Source : Rapport de présentation du projet de PLU de Pleyben)

Le site de projet est un espace où les milieux naturels sont faiblement connectés. En effet, le secteur est enclavé avec d'un côté des infrastructures routières d'importance, et de l'autre l'armature urbaine de l'agglomération de Pleyben.



Trame verte et bleue à l'échelle communale de Pleyben (partie Sud). (Source : Rapport de présentation du projet de PLU de Pleyben)

Le site de projet est identifié dans la trame verte et bleue communale comme « Réservoir annexe » en matière de biodiversité.

## D. Les prescriptions environnementales

### 1. Natura 2000

Issues de la directive de la Commission européenne "Habitats" n°92/43/CEE du 21 mai 1992 transposée en droit français par l'ordonnance n°2001-321 du 11 avril 2001, ces zones visent à mettre en place une politique de conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvage, afin d'assurer la biodiversité des sites retenus par chaque état membre. La directive Habitats introduit une notion fondamentale et novatrice en matière de droit s'appliquant à la préservation de la faune et de la flore ; il s'agit de la prise en compte non seulement des espèces mais également des milieux naturels ("les habitats") abritant ces espèces et indispensables à leur survie.

Le résultat de cette prise en compte s'effectue à deux niveaux :

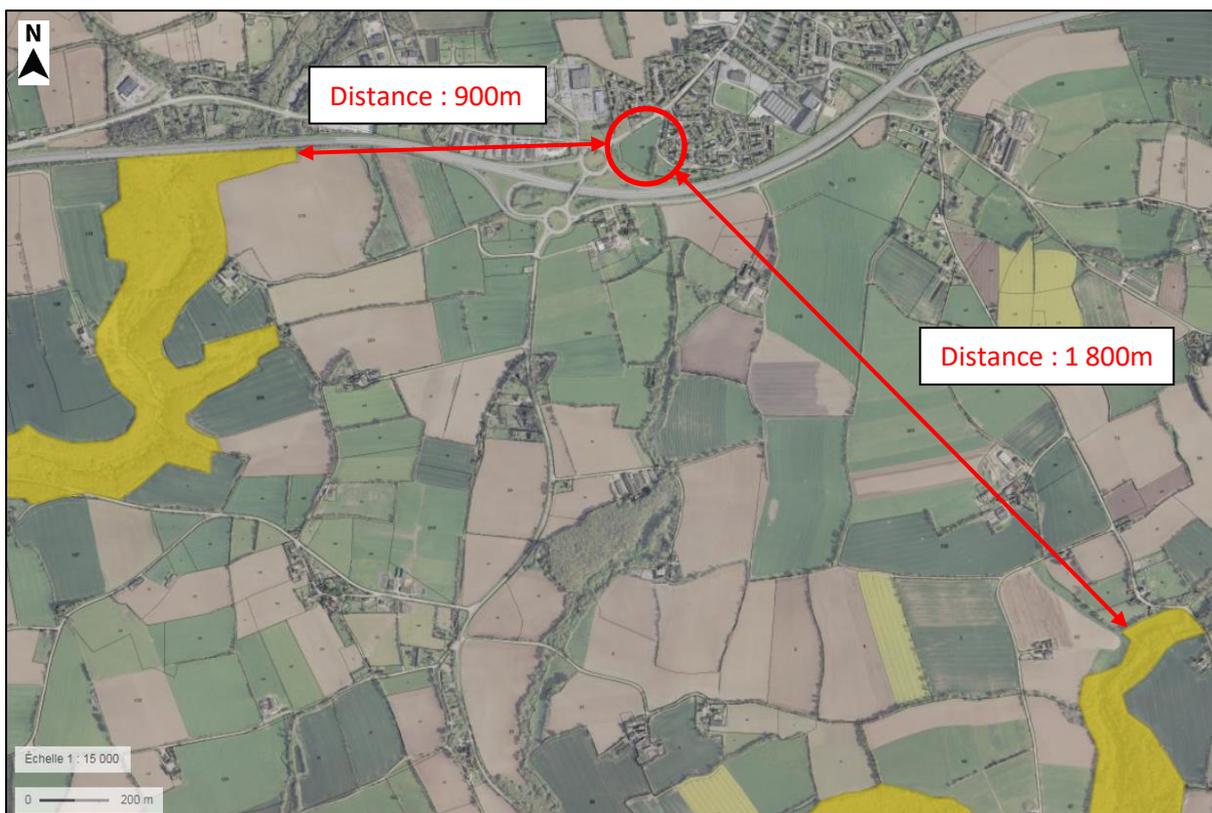
- transcription des espèces animales et végétales listées dans la directive dans les listes d'espèces protégées des droits nationaux de chacun des états membres ;
- désignation de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) après avoir été proposées sous la forme de Site d'Importance Communautaire (SIC) et de Zones de Protection Spéciale (ZPS de la directive "Oiseaux") formant un réseau écologique européen cohérent de sites naturels (réseau "Natura 2000"). Ces zones abritent les habitats d'espèces jugés prioritaires à l'échelle de l'Union Européenne.

Dans ces zones, les états membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les types d'habitats et d'espèces concernés. Pour ce faire, ils peuvent utiliser des mesures

réglementaires, administratives ou contractuelles. Cependant, la création de ce réseau n'a pas pour but de mettre en place des sanctuaires où toute activité humaine serait proscrite. La protection mise en place n'est généralement pas une protection réglementaire stricte, mais une évaluation des impacts de tout nouvel aménagement sur le maintien des espèces et de leurs habitats.

Le parc d'activités Espace Littoral ne se situe pas sur un site Natura 2000 mais se situe à proximité d'un site :

Type Numéro Surface	Arrêté ZSC	Commentaire général
<b>pSIC/SIC/ZSC FR5300041 3 559 ha</b>	Dernier arrêté ZSC le 17/02/2014	<p>Vallée encaissée, corridors boisés et prairies inondables de part et d'autre des méandres de l'Aulne et des vallées adjacentes de ses affluents, dans le contexte par ailleurs fortement anthropisé du bassin agricole de Châteaulin.</p> <p>Ensemble constitué par la rivière Aulne (habitat " rivière à renoncules. Annexe I) cours d'eau encaissé aux rives boisées, notamment par la chênaie-hêtraie atlantique ou occupée par des groupements prairiaux. hygrophiles.</p> <p>Site d'intérêt majeur pour la reproduction et l'hivernage du grand rhinolophe (annexe II) en France, l'espèce occupant des constructions et d'anciennes ardoisières réparties sur le linéaire fluvial ainsi que des constructions.</p> <p>Enfin, la loutre (annexe II) reconquiert depuis 15 ans le cours principal de l'Aulne, à partir des têtes de bassins versants de ce fleuve.</p> <p>L'Aulne accueille par ailleurs la plus importante population reproductrice de saumon atlantique française (annexe II). L'Aulne, dans sa partie amont, regroupe 76% des frayères du site.</p> <p>La qualité du milieu fluvial et de ses dépendances est lié au contexte fortement anthropisé du bassin de Châteaulin.</p> <p>La préservation des trois espèces emblématiques de la vallée de l'Aulne demande que soient préservés et gérés leurs habitats.</p> <p>Pour la loutre, il s'agit des ripisylves, des boisements, des forêts alluviales, des prairies naturelles et du réseau bocager et de toutes les zones humides.</p> <p>Pour cette espèce, il convient aussi de supprimer les points de collision routière.</p> <p>La gestion du lit et des berges des rivières, la restauration des frayères et l'amélioration de la qualité de l'eau figurent parmi les orientations propres à préserver les populations de saumon.</p>



Le site de projet à proximité de site Natura 2000 directives Habitats (en jaune). Source : Géoportail

A l'Ouest, l'emprise du projet est séparée du site Natura 2000 par un ensemble d'infrastructures routières, une zone d'activités économiques, et des espaces agricoles, sur une distance, à minima, de 900 mètres. En direction du Sud-Est, la distance est de 1800m, les deux sites étant séparés par la RN164 et des espaces agricoles.

Compte tenu du contexte atrophique lié au réseau routier, ainsi que de la distance séparant les sites, le projet est sans incidences sur Natura 2000.

## 2. Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique)

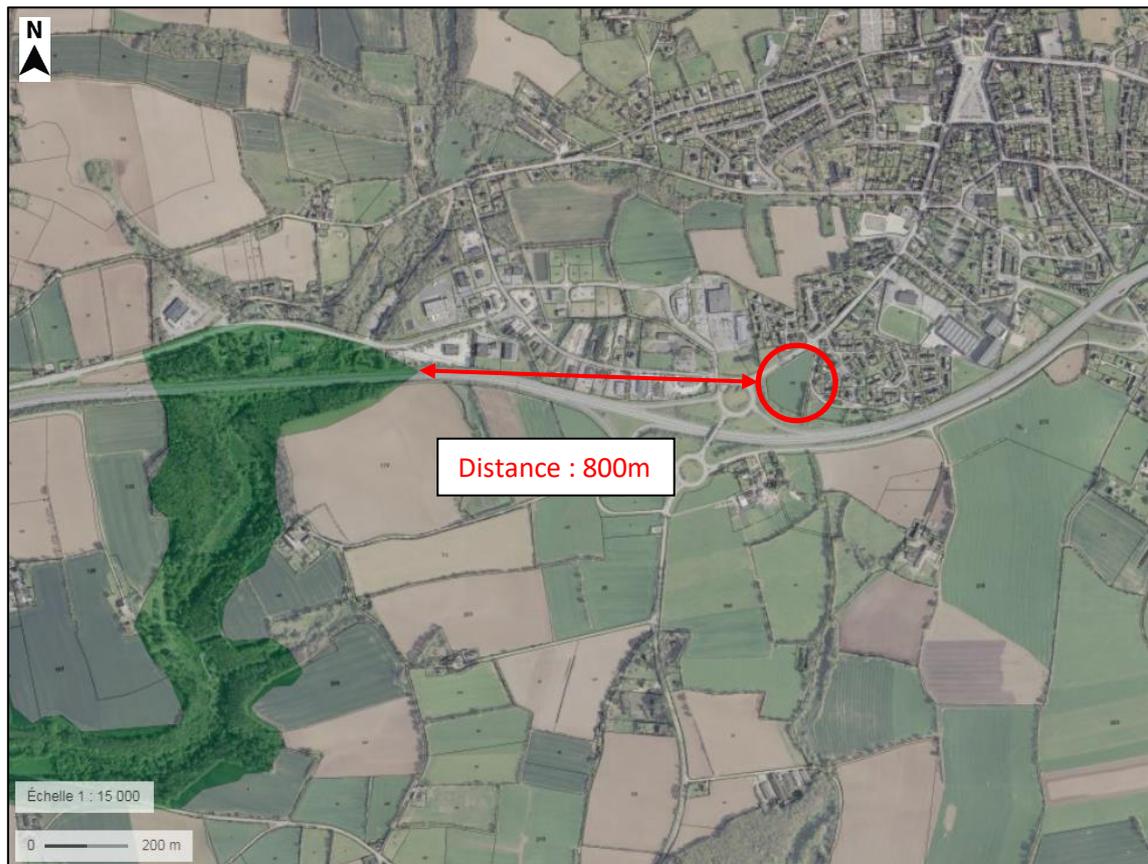
Elles ne constituent pas un outil de protection mais sont un inventaire généralisé et régionalisé de la faune et de la flore, mis au point en 1990. Elles servent de base à une politique nationale et régionale de prise en compte du patrimoine nature en précisant les zones à protéger en raison de la richesse de la faune et de la flore. Elles ne sont pas opposables aux tiers mais constituent des références importantes à intégrer dans les projets d'aménagement, la jurisprudence reconnaît d'ailleurs valeur d'expertise à ces inventaires. Toute modification fondamentale des conditions écologiques doit être évitée dans ces zones dont on distingue deux catégories :

Les ZNIEFF de type I sont des secteurs homogènes de superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares remarquables ou caractéristiques du patrimoine national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations mêmes limitées.

Les ZNIEFF de type II identifient de grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau, estuaire...) riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte, notamment, du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

L'emprise liée au projet ne se superpose pas à une ZNIEFF, néanmoins elle se situe à proximité d'une ZNIEFF de type 1 :

- ZNIEFF de type 1 n°530015504 Corridor boisé de l'Aulne, située à environ 800m du site de projet.



Le site de projet à proximité des ZNIEFF (en vert). Source : Géoportail.

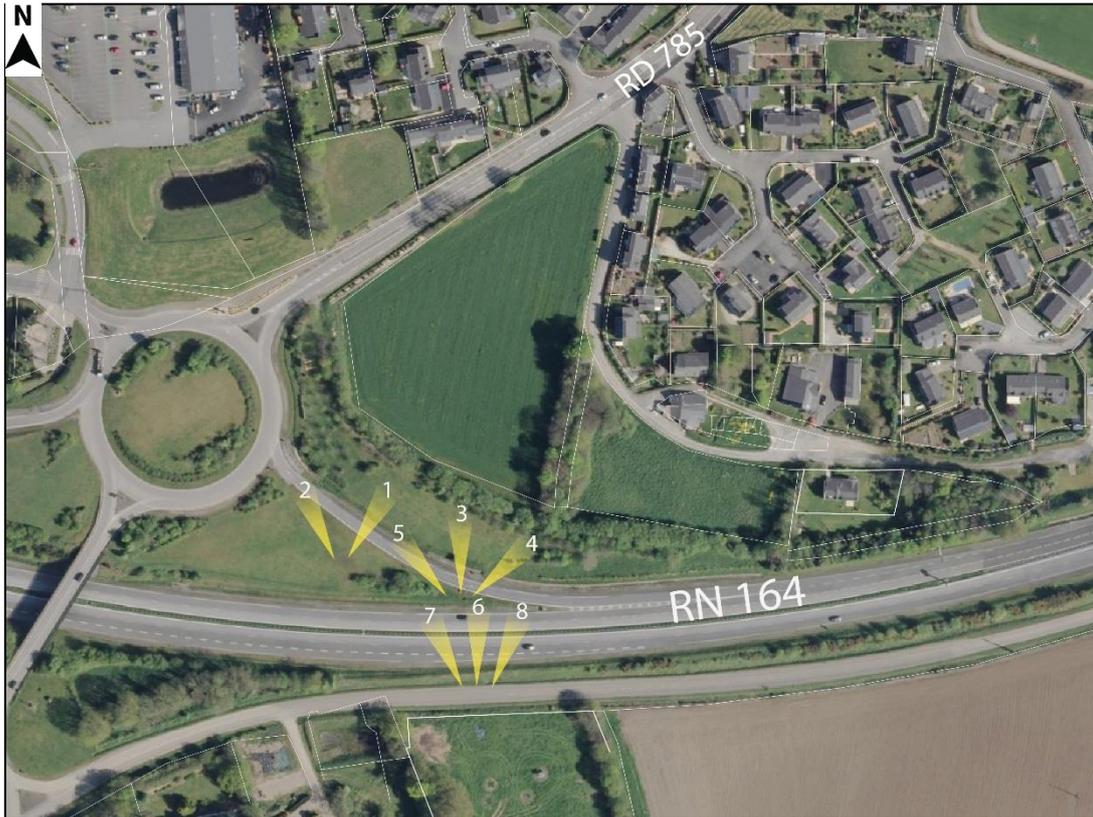
A l'Ouest, l'emprise du projet est séparée de la ZNIEFF par un ensemble d'infrastructures routières, une zone d'activités économiques, et des espaces agricoles, sur une distance, à minima, de 900 mètres.

Compte tenu du contexte atrophique lié au réseau routier, ainsi que de la distance séparant les sites, le projet est sans incidences sur les ZNIEFF.

## E. La structure paysagère

### 1- Les vues des abords de la RN164 sur le site

Les vues depuis la RD785 et la route de Kerflouz sont dans l'ensemble, très ouvertes. Le dénivelé d'environ 5 mètres entre la RN164 et le site de projet tend à minimiser les impacts visuels de la révision de la marge d'inconstructibilité.



Localisation des vues



1 – Vue en direction du centre de parcelle 165



2 – Vue en direction de l'Ouest de la parcelle 165



3 – Vue sur le centre de la parcelle 165 depuis RN165



4 – Vue sur l'Est de la parcelle 165 depuis RN165



5 – Vue depuis la bretelle reliant RN165 et RD785



6 – Vue sur le centre de la parcelle 165, par-delà la RN165



7 – Vue sur l'Ouest de la parcelle 165, par-delà la RN165



8 – Vue sur l'Est de la parcelle 165, par-delà la RN 165

## 2- Les aménagements paysagers existants le long de la RN164 aux abords du site

Le traitement paysager aux abords des infrastructures routières participe à améliorer l'aspect qualitatif de l'entrée de bourg. La végétation est présente par endroit, elle prend la forme de, talus arborés, de haies ou encore de bosquets. Sur le rond-point situé à l'Ouest du site, une végétation ornementale a été plantée.



Aménagements paysagers et végétation aux abords du site



Haie et bosquet entre la bretelle routière et le site



Talus arboré aux abords des habitations



Végétation ornementale sur le rond-point



Vue depuis la RN164

## i. L'urbanisation du site

### 1. Les activités en place

La zone d'activités du Drevers, située à proximité, accueille de nombreuses entreprises : commerces, artisanat, restauration, services, etc...



Plan et situation de la ZA du Drevers et site de projet (en rouge) ; (Source : [region-de-pleyben.fr](http://region-de-pleyben.fr)).

### 2. La morphologie du tissu urbain

Les espaces publics du secteur sont spacieux et aménagés. L'emprise des réseaux routiers est prédominante. Les plantations le long des voiries permettent néanmoins une bonne intégration paysagère de l'entrée de bourg. Aucun accès au site ne se réalise par la RN 164 ou la RD785.



La forme et la hauteur des bâtis sur des quartiers résidentiels situés au Nord et à l'Est du site, sont pour la plupart caractéristiques des maisons individuelles néo bretonnes. Bien que leurs architectures soit plutôt homogène, leurs dimensions et leurs hauteurs sont variables.

### 3. Les publicités

Les publicités, enseignes et pré-enseignes sont peu présentes aux abords du site. En revanche, elles le sont davantage dans la zone d'activité du Drevers située à l'Ouest.

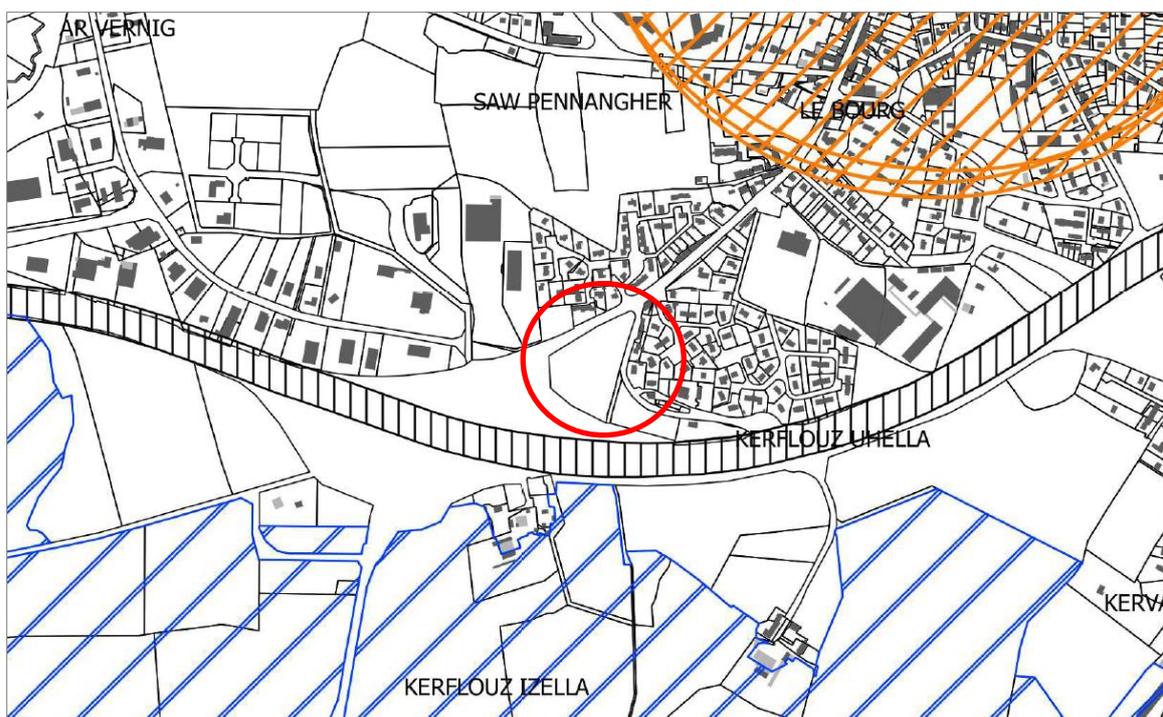


Panneau de publicité aux abords de la RD785 et de la parcelle 165.

Pancarte de publicité aux abords du rond-point situé au Sud-Ouest de la parcelle 165.

## ii. Les servitudes, risques et nuisances

L'emprise du site de projet n'est concernée par aucune servitude d'utilité publique.



AC1 : Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits

★ Classé

▨ Périètres de protection classé

EL3 : Servitude de halage et de marchepied (non cartographié)

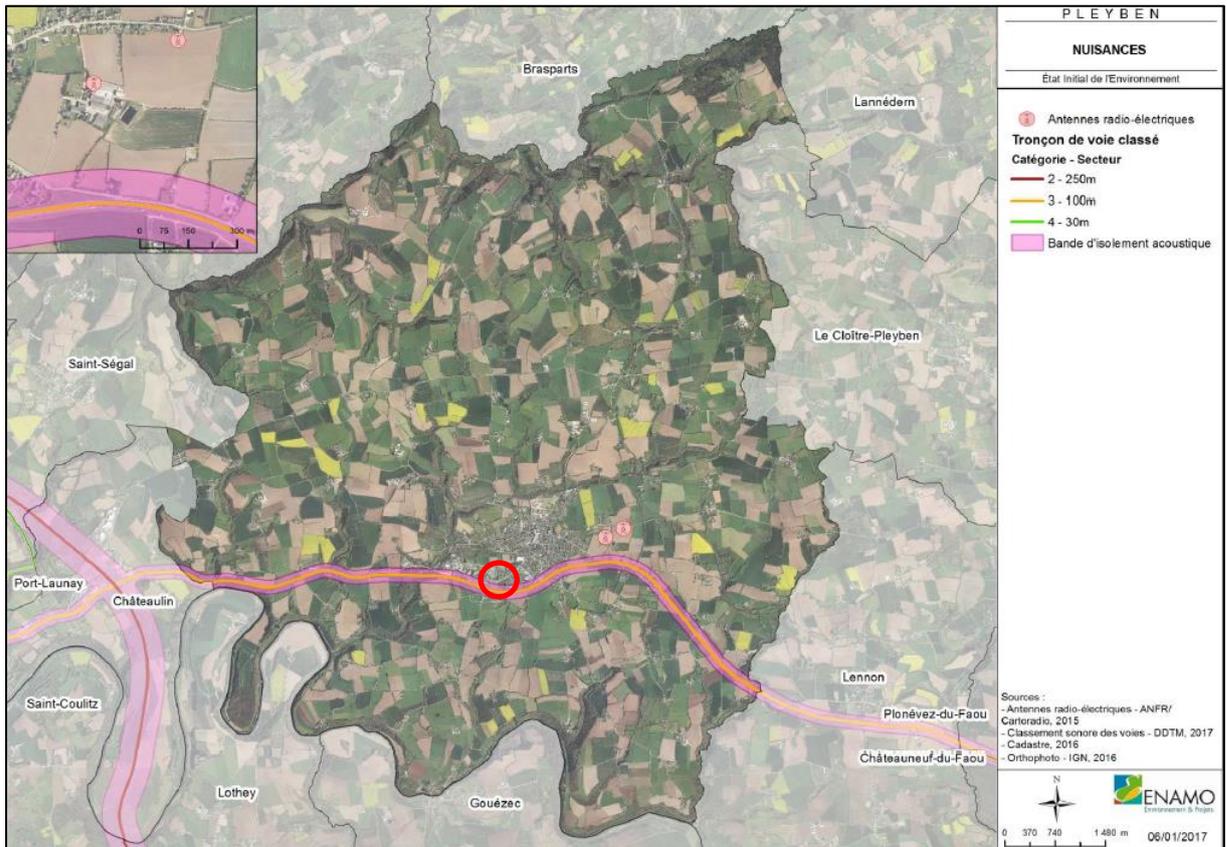
▨ EL11 : Servitude relative aux interdiction d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomération

▨ I3 : Périètre de servitude autour d'une canalisation de transport de gaz (Enveloppe des parcelles touchées)

(Données indicatives, seules les informations transmises par GRT Gaz font foi)

Extrait du plan des servitudes du projet de PLU

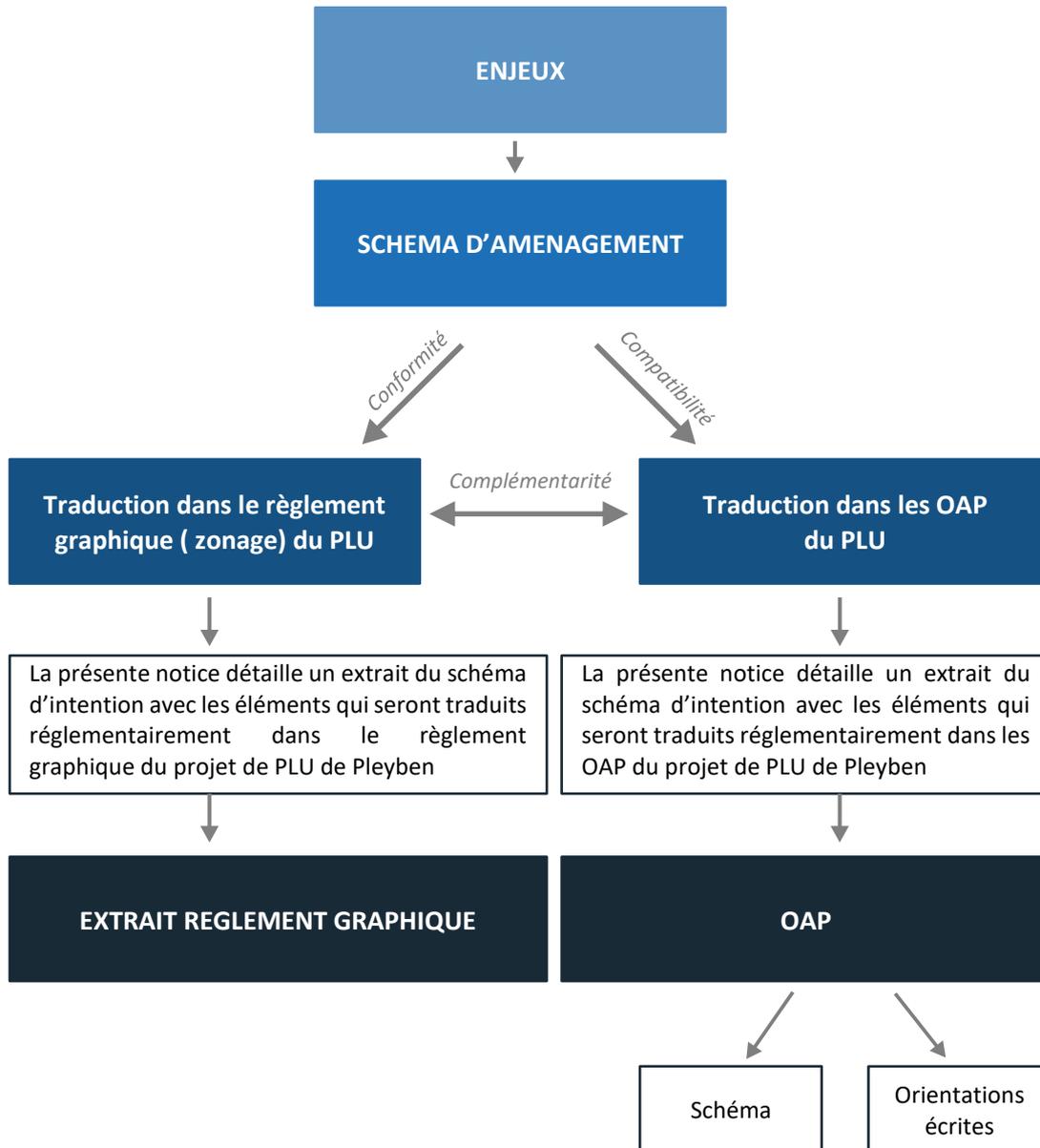
La RN164, objet de la présente loi Barnier et classée route à grande circulation, est de niveau 3 au classement sonore des infrastructures routières. Le site est également à proximité de la RD785 non classée au titre de ce classement.



Extrait de l'état initial de l'environnement réalisé dans le cadre du projet de PLU

# 3- LE SCENARIO D'AMENAGEMENT

## a. LA DEMARCHE D'ELABORATION DU SCENARIO



## b. LES 5 ENJEUX QUI JUSTIFIENT UN AJUSTEMENT DES MARGES DE REcul DE LA RN164 AU SEIN DE LA ZONE 1AU1c

La Communauté de Communes souhaite éviter l'évasion des activités existantes souhaitant se développer, mais contraintes par un foncier trop étroit, et cela conformément aux objectifs poursuivis par le PADD du projet de PLU :

- « Permettre une implantation commerciale en entrée sud de l'agglomération, hors commerce de détail. »
- « Développer la mixité des usages, dans un objectif d'utilisation accrue des espaces et des équipements. »
- « Privilégier un urbanisme commercial « nouvelle génération » : effort sur l'architecture, limitation des surfaces de stationnement, plantations, mixité des implantations, ...

**La modification de la marge de recul de la RN 164 repose sur 6 éléments :**

1. **Se mettre en compatibilité avec le PADD** qui prévoit de « permettre une implantation commerciale en entrée sud de l'agglomération », tout en privilégiant un urbanisme commercial « nouvelle génération » (effort sur l'architecture, limitation des surfaces de stationnement, plantations, mixité des implantations).
2. **Prendre en compte les constructions et installations existantes,**
3. **Prendre en compte la situation d'entrée de bourg du site et sa possible revalorisation,**
4. **Renforcer les aménagements paysagers existants,**
5. **Favoriser l'accueil d'activités commerciales en entrée de bourg de Pleyben.**

## c. LE SCHEMA D'INTENTIONS

La proposition de modification de la marge de recul ne consiste pas à imposer un recul unique systématique le long de la RN164 mais bien à **ajuster la marge de recul au cas par cas en fonction des six points présentés ci-dessus**. Pour plus de cohérence dans l'aménagement du site, cette étude propose également, sur une portion minimale qui correspond à l'emprise d'un rond-point (carrefour entre la RD785 et la bretelle débouchant de la RN164), de modifier le recul des constructions lié à la RN164. La modification de la marge de recul permettra l'accueil de nouvelles activités commerciales. Au regard du diagnostic établi, il apparaît pertinent de réduire la marge d'inconstructibilité en fonction des constructions et installations existantes, tout en renforçant les aménagements paysagers et en participant à la qualité d'entrée de ville.

Afin de répondre aux enjeux évoqués à l'issue du diagnostic, **le projet vise à optimiser le foncier, maintenir et renforcer les aménagements paysagers le long de la RN164 dans la marge de recul, et en entrée de ville, et permettre le développement des activités existantes pour éviter l'évasion commerciale.**



- |  |  |  |                                     |
|--|--|--|-------------------------------------|
|  | Haie ou alignement d'arbres à maintenir                    |  | Accès principal à déplacer          |
|  | Alignement d'arbres de haute tige séquencé à créer         |  | Carrefour à créer ou à aménager     |
|  | Muret à conserver (à adapter au positionnement de l'accès) |  | Liaison douce à créer ou à aménager |
|  | Implantation préférentielle des commerces                  |  |                                     |
|  | Inconstructibilité (recul de 5m)                           |  |                                     |
|  | Absence de futures constructions                           |  |                                     |
- 0 100m **Futur Proche**

## d. LA JUSTIFICATION DE LA PRISE EN COMPTE DES 5 CRITERES AFFERENTS A L'ETUDE LOI BARNIER

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

### a. Les nuisances

- **État des lieux**

La RN164, objet de la présente loi Barnier et classée route à grande circulation, est de niveau 3 au classement sonore des infrastructures routières.



- **Intentions**

Le projet prévoit la préservation de haies et des boisements existants, ainsi que la plantation de nouvelles haies. Ces écrans végétalisés permettent de limiter les nuisances sonores de la RN164.

Le confortement des aménagements paysagers permet d'améliorer la perception visuelle du site depuis la RN164 et la RD785.

La desserte de la zone (livraison...) sera organisée de façon à limiter au maximum les nuisances sonores pour les riverains notamment ceux qui vivent à l'Est de la zone.

### b. La sécurité

- **État des lieux**

Aucun accès au site ne se fait aujourd'hui par la RN 164, ni par la RD785. L'accès au site s'effectue préférentiellement par la route de Kerflouz.

La vitesse sur la RD785 est limitée à 50km/h (zone agglomérée).

Un cheminement piéton sécurisé est aménagé le long de la RD 785, côté opposé à la future zone 1AUic.

Le maintien du muret permet de mettre à distance la zone 1AUic de la RD 785 en matérialisant une « barrière » vis-à-vis de la route départementale, sécurisant ainsi le site.

- **Intentions**

Le projet de modification des marges de recul n'autorise pas la création de nouveaux accès depuis la RN164. La desserte de la zone s'organisera à partir de l'aménagement d'un carrefour sécurisé au Nord de la parcelle au niveau de la RD 785. Les accès piétons se réaliseront au Nord du site afin de faire le lien entre les deux lotissements. La révision de la marge de recul est sans impact quant à la sécurité des usagers des voies et du site.



### c. La qualité architecturale

- État des lieux

La zone située en entrée de ville, malgré sa proximité avec la zone d'activité du Drevers et le site commercial d'Intermarché et du Point Vert s'insère dans un contexte de bâti à vocation d'habitat pavillonnaire au nord-ouest le long de la RD 785 et l'Est, côté lotissement le long de la route de Kerflouz.



- Intentions

Une implantation préférentielle du bâtiment au Sud-Est de la parcelle de par la topographie (en léger contre-bas) permettra une meilleure intégration du bâtiment dans son environnement. La hauteur maximale du bâtiment sera limitée à 12 m dans le règlement. Par ailleurs, des volumes simples et des teintes en harmonie avec les bâtiments d'activité existants aux abords de la zone seront privilégiés.

### d. La qualité de l'urbanisme

- État des lieux

Le site de projet est à l'intersection de plusieurs ensembles urbains : au Nord-Est il s'insère dans un secteur résidentiel composé d'un tissu bâti varié. Au Sud, le cadre est plus naturel et rural et se rapproche des éléments agricoles situés par-delà la RN164. A l'Ouest, les infrastructures routières et la zone d'activité économique inscrivent le site dans un territoire économique. Les 3 facettes résidentielles, économiques, et rurales, sont autant d'atout pour l'évolution du site.

Parallèlement le site caractérise la principale entrée de ville de Pleyben. La visibilité de ce dernier est susceptible de représenter un enjeu pour la commune en termes d'attractivité et d'image.

Enfin, la desserte est un atout majeur de ce site, situé à l'entrée de ville avec un accès aisé sur la RN164.



- **Intentions**

Compte tenu de sa situation en entrée de ville, le site est favorable à l'installation de commerces. Le projet prévoit la création d'un bâtiment dédié aux commerces. Il s'inscrira en transition entre la zone d'activités à proximité et les habitations. Son impact paysager sera limité afin de garantir un aménagement urbain qualitatif.

La requalification de l'entrée de bourg permise par le projet, pourra passer par la mise en place d'un alignement d'arbres de hautes tiges, de façon séquencée, ce qui permettra notamment de réduire l'impact visuel du bâtiment de commerces. Le muret en pierre qui borde la RD785 sera conservé car il participe à l'aspect qualitatif du site.

#### e. La qualité des paysages

- **État des lieux**

Les vues depuis la RD785 sur le site de projet sont, dans l'ensemble, très ouvertes. A l'inverse, les vues depuis la RN164 sont limitées du fait de la pente, le site étant situé environ 5 mètres en amont de la route. Le talus au Sud de la parcelle 165 contribue à bloquer les vues depuis la RN164. L'aménagement en lien avec l'échangeur ainsi qu'une bande enherbée voire arborée bordant le sud de la parcelle renforce la mise à distance de la future zone commerciale par rapport à la route nationale.

- **Intentions**

Compte tenu de la topographie et du maintien des talus, le projet n'est pas à même d'avoir un impact paysager significatif depuis la RN164. Les aménagements liés à la qualité paysagère du site seront plus aisément identifiables depuis la RD785. Le muret existant sera préservé, mis à part la partie Nord afin d'aménager le carrefour d'entrée à la zone, et un alignement d'arbres de haute tige type existant (chênes, ormes...) sera replanté, de façon séquencée, le long de la route de Quimper.

En bordure de la voie d'accès, des plantations sont prévues afin de limiter l'impact paysager pour les habitations situées le long de la route de Kerflouz et le talus sera conservé au Sud.

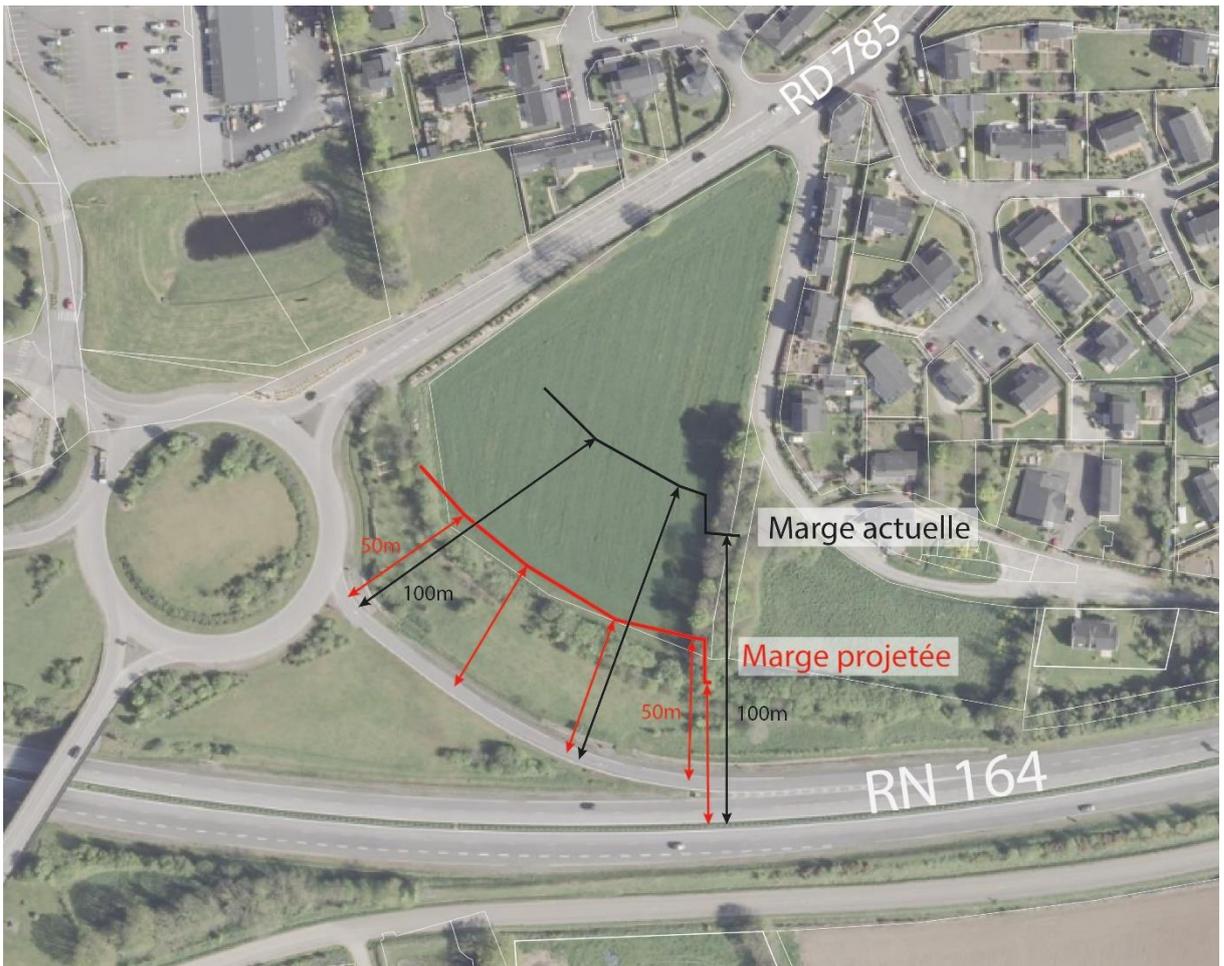
#### **Le projet repose sur 6 objectifs concernant la qualité des paysages :**

- Un traitement paysager sobre, s'ancrant sur l'identité du site et de son environnement : une situation péri-urbaine, où l'urbanisation de la zone d'activités en arrière-plan s'organise au sein d'une structure végétale très lisible,
- Un choix de végétaux locaux : quelques arbres à petit développement et une strate arbustive rustique,
- Aménager un espace paysager d'accompagnement, ne formant pas un écran visuel de manière à laisser lisibles les installations en arrière-plan,
- Identifier l'entretien qui sera à réaliser et les limiter en proposant une gestion différenciée des espaces et un choix d'espèces limitant cet entretien,
- Rythmer le traitement proposé par des lignes qui permettront de marquer la progression depuis la RD785, et de favoriser des ouvertures visuelles sur l'arrière-plan,
- Un aménagement paysager variant au fil des saisons : arbres et arbustes majoritairement caducs, espaces gérés de manière différenciée.

Ainsi le projet prévoit :

- La **préservation d'éléments paysagers existants** (haies, boisements, alignement d'arbres) via le règlement graphique du PLU (talus, haies à conserver au titre de l'article L.151-23).
- Le **renforcement des aménagements paysagers** le long de la RD758.

Ces différentes interventions amélioreront la perception paysagère du site depuis la RN164 et la RD785. Le projet s'inscrit dans une démarche de prise en compte des éléments paysagers existants.



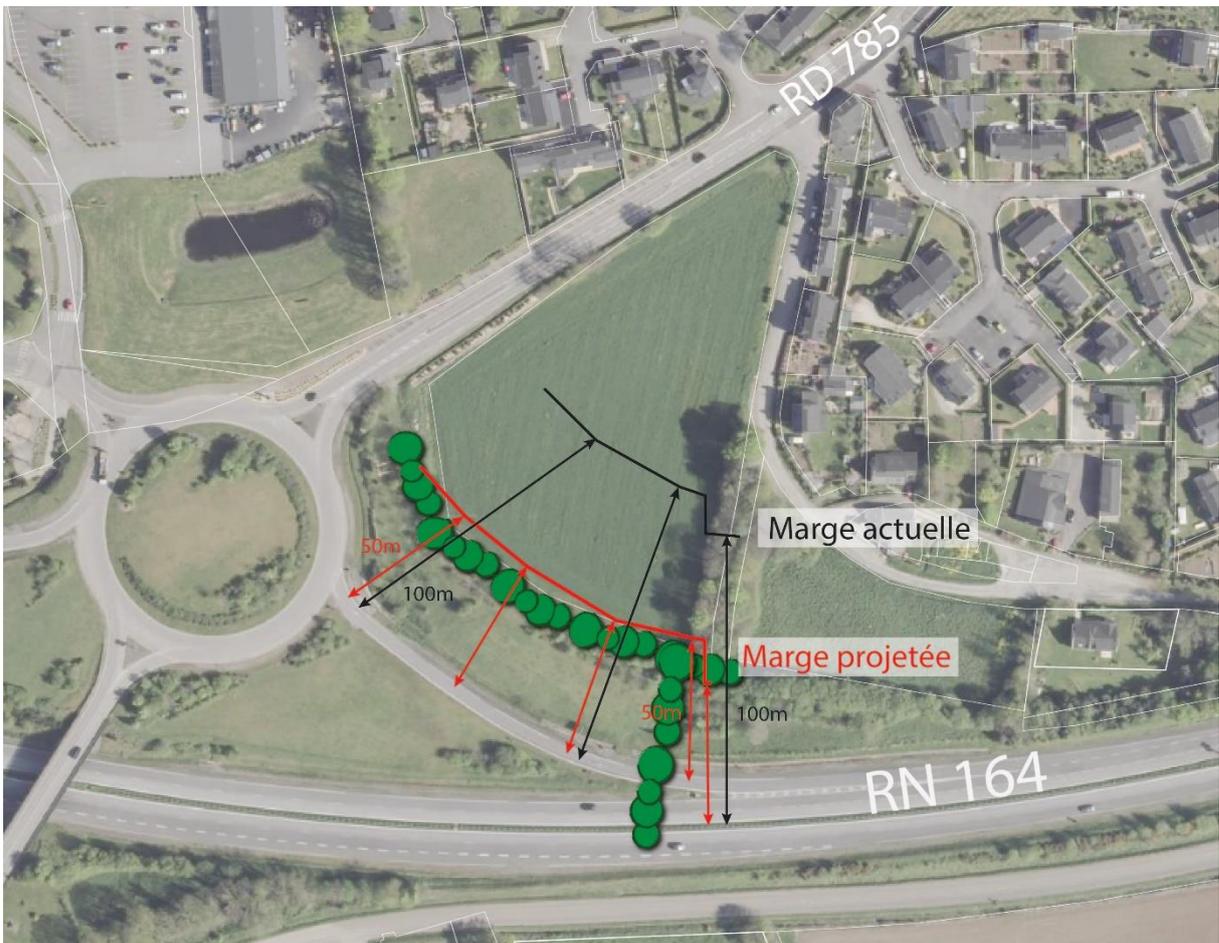
Marges projetées (Source : Géoportail)

# 4- TRADUCTION DU PARTI D'AMENAGEMENT DANS LE PLU

## a. LE REGLEMENT GRAPHIQUE

### Quels éléments du schéma d'intentions seront traduits via le zonage du PLU ?

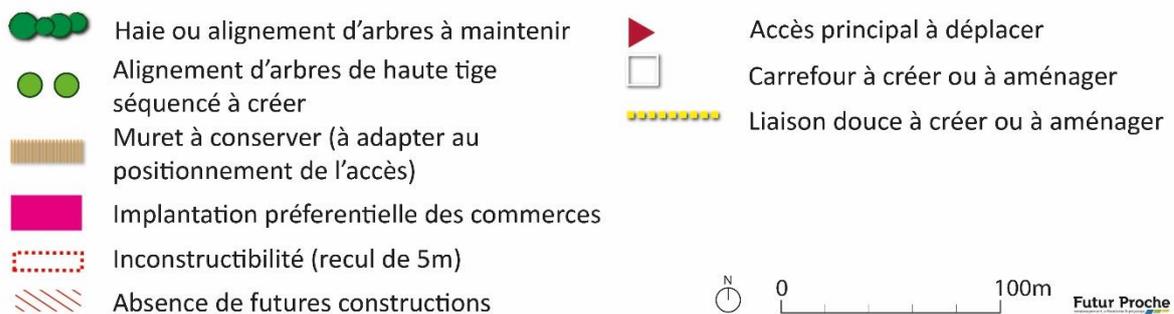
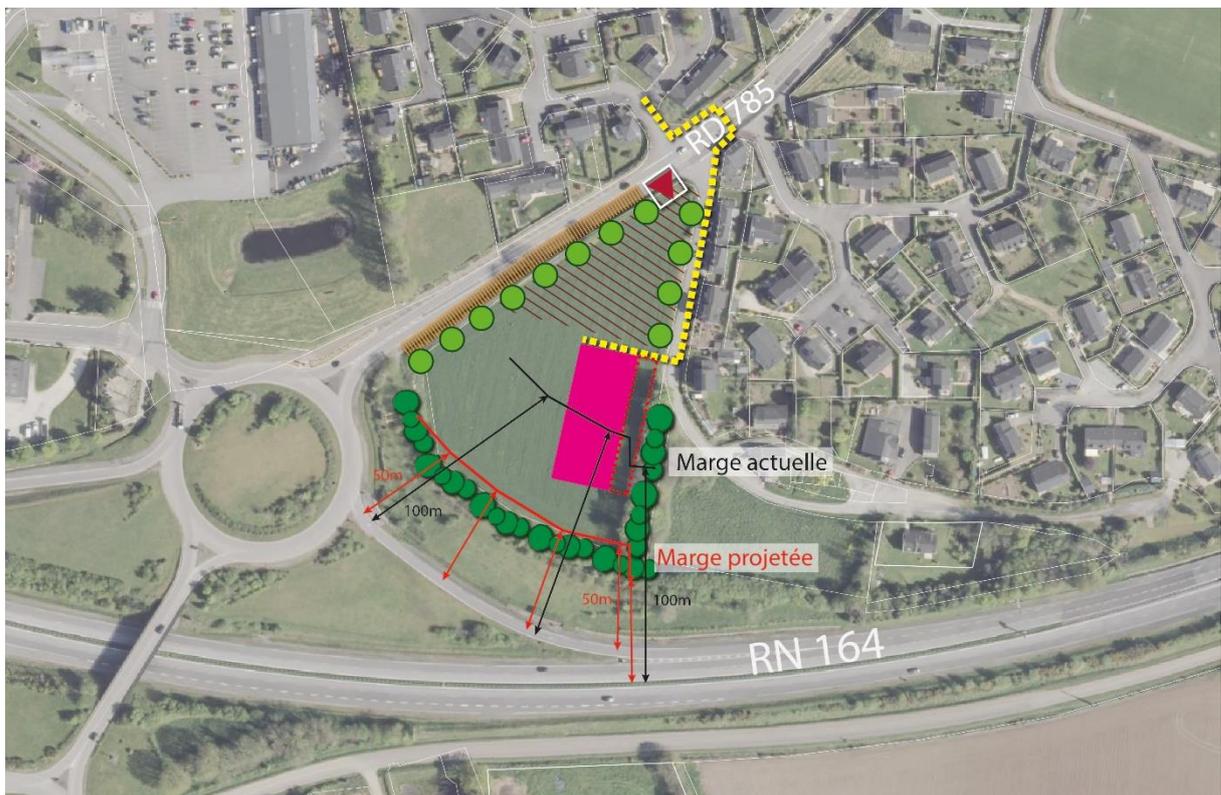
Les intentions de préservation des haies et alignements d'arbres sont traduites dans le règlement graphique du PLU. Les arbres et alignements d'arbres sont préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.



 Talus, haie, bocage ou alignements d'arbres à maintenir

## b. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### i. Les éléments du schéma d'intentions seront traduits via les OAP du PLU ?



L'OAP du secteur intègre les orientations suivantes :

- **Le renforcement paysager des aménagements existants**
- Les abords de la RD785 et les abords de la route de Kerflouz sont retravaillés avec le plantage d'arbres de hautes tiges qui s'inscrivent en cohérence avec la végétation environnante.
- Les aménagements paysagers existants tels que les haies et talus situés au Sud et à l'Est de la parcelle 165 sont conservés en l'état.
- Le muret bordant la RD785 est à conserver. En plus du maintien d'un élément à caractère patrimonial, ce muret permet de symboliser l'interdiction d'accès sur la RD785.

Ainsi, le renforcement paysager s'appuie sur l'existant et permet une meilleure intégration des constructions et installations futures. Ces aménagements permettent d'atténuer l'impact visuel du bâtiment de commerce depuis les différentes routes (route de Kerflouz, RD785, RN164) et valorisent ainsi l'effet vitrine des voies.

- **L'implantation des constructions**

La modification de la marge de recul libère du foncier pour la construction de bâtiment.

Pour un aménagement urbain qualitatif, les constructions seront implantées dans la partie Sud-Est de la parcelle, participant ainsi la diminution des impacts paysagers et s'inscrivant par la même occasion à proximité de l'urbanisation existante. La partie Nord de la parcelle 165 n'est pas retenue pour l'implantation de constructions.

## ii. L'Orientation d'Aménagement et de programmation

### CONTEXTE

#### CARACTERISTIQUES URBAINES

Secteur d'entrée de bourg, situé à proximité immédiate de l'échangeur faisant la jonction entre la RN164 et la RD785. Les infrastructures routières occupent une superficie importante.

Aucun accès à la parcelle ne se réalise par la RN164 ni par la RD785.

Une continuité piétonnes/cycliste est aménagée le long de la RD785, du côté opposé à la parcelle 165, en site sécurisé.

#### CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le relief du site est peu marqué, mais légère inclinaison vers le Sud avec une pente plus marquée aux abords de la RN164.

Une absence de zones humides sur le site, mais proximité avec une zone humide située par-delà la RD785 au Nord-Ouest.

Les vues depuis la RD785, sont dans l'ensemble, très ouvertes. A l'inverse, les vues depuis la RN164 sont limitées du fait de la topographie et de la présence d'une végétation sous forme de haie et talus.

#### PHOTOGRAPHIES DE L'EXISTANT

**PHOTO 1** : une haie arborée présente entre la RN164 et le site, permettant une bonne intégration des constructions



**PHOTO 2** : Abords de la RD785 (coté Est), avec muret, et arbres existants permettant de limiter les vues



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

#### Vocation du secteur :

- Activité commerciale

#### Desserte et déplacement :

- Création d'un accès depuis la RD785, au nord de la parcelle 165.

### QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

#### Élément de paysage :

- Maintenir les haies, talus et boisements existants,  
 - Renforcer les aménagements paysagers existants aux abords de la RD785 par la plantation d'arbres de haute tige, afin de former un alignement d'arbre séquencé qui soit harmonie avec la végétation existante.  
 - Opérer un traitement paysager aux abords de la route de Kerflouz avec la plantation d'arbres de haute tige.



- |  |  |  |                                     |
|--|--|--|-------------------------------------|
|  | Haie ou alignement d'arbres à maintenir                    |  | Accès principal à déplacer          |
|  | Alignement d'arbres de haute tige séquencé à créer         |  | Carrefour à créer ou à aménager     |
|  | Muret à conserver (à adapter au positionnement de l'accès) |  | Liaison douce à créer ou à aménager |
|  | Implantation préférentielle des commerces                  |  |                                     |
|  | Inconstructibilité (recul de 5m)                           |  |                                     |
|  | Absence de futures constructions                           |  |                                     |

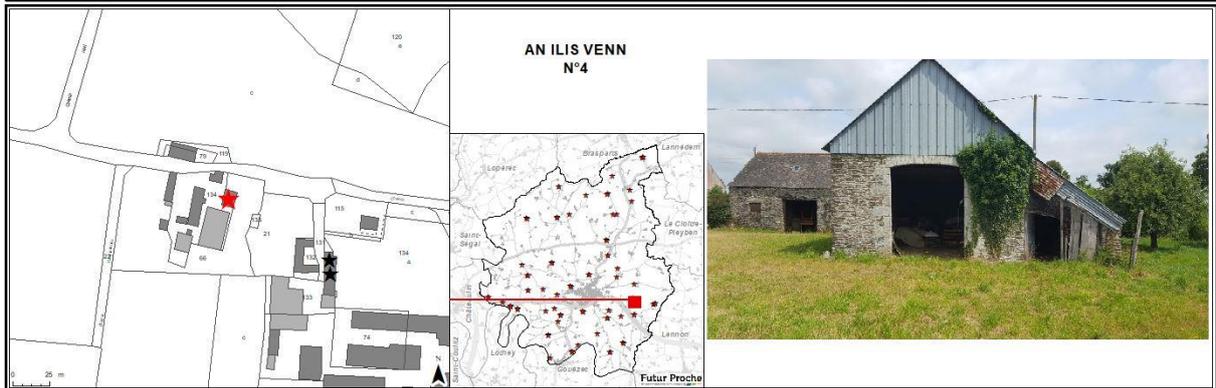
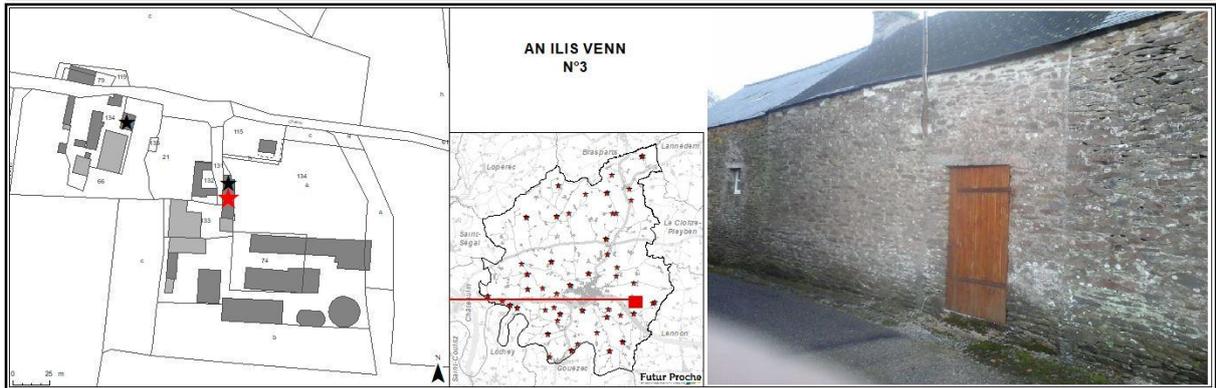
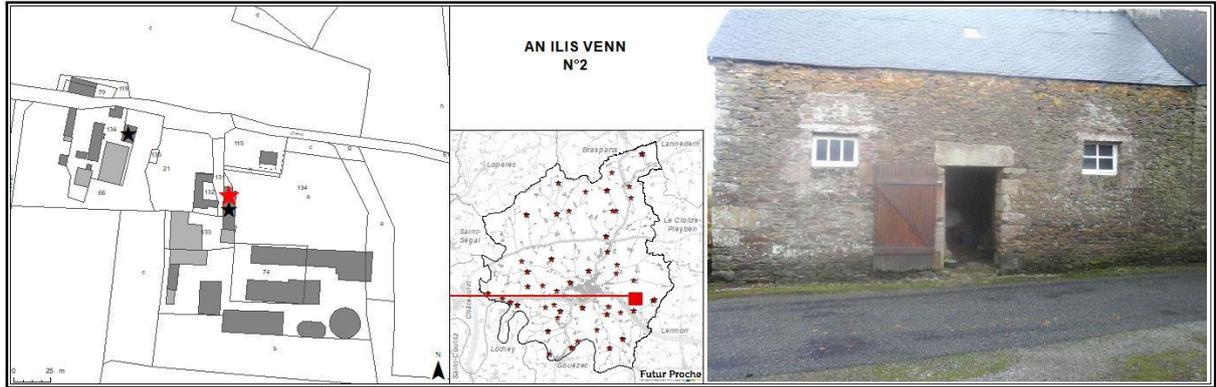
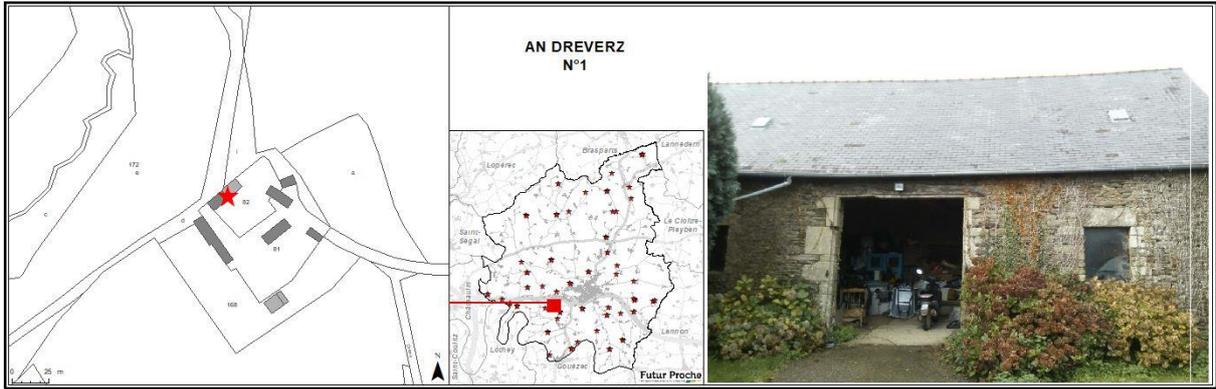


0 100m

Futur Proche

## II. ATLAS DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

---

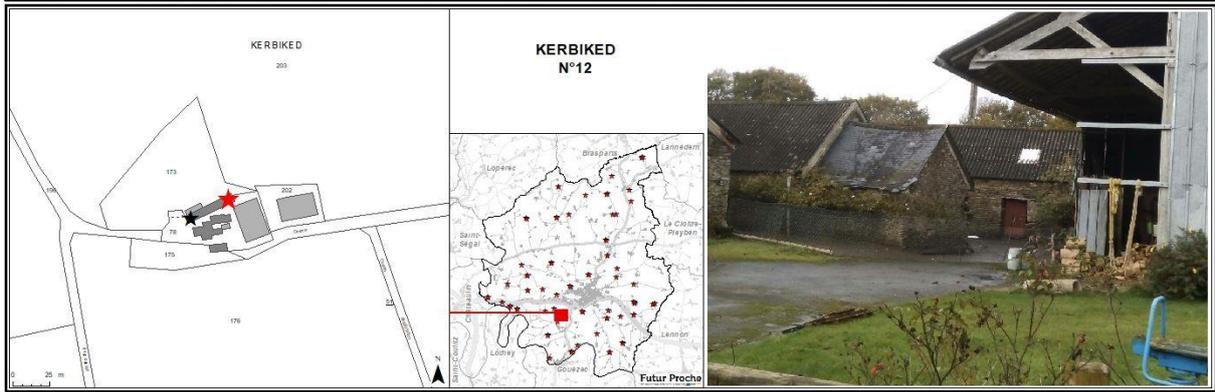
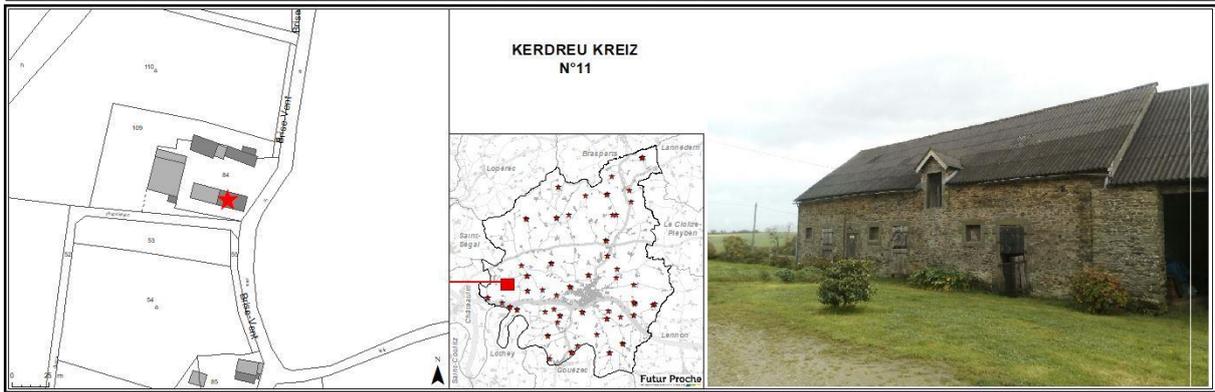
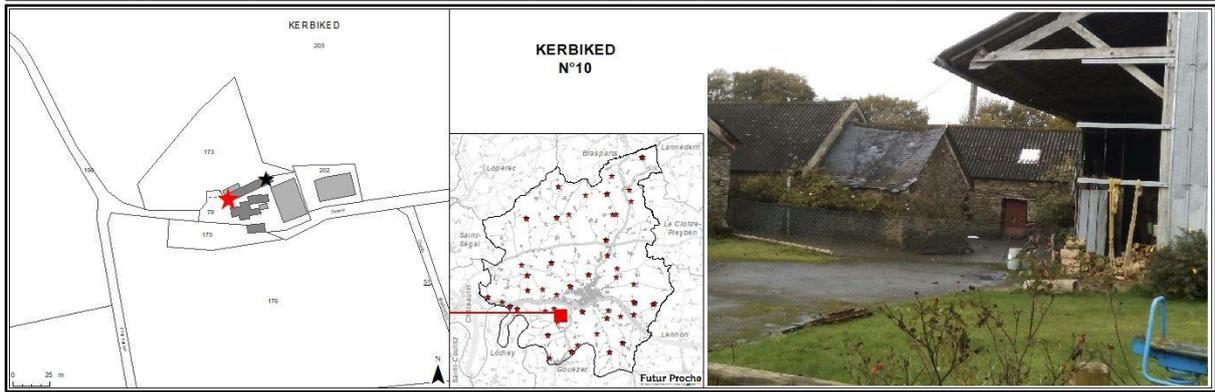
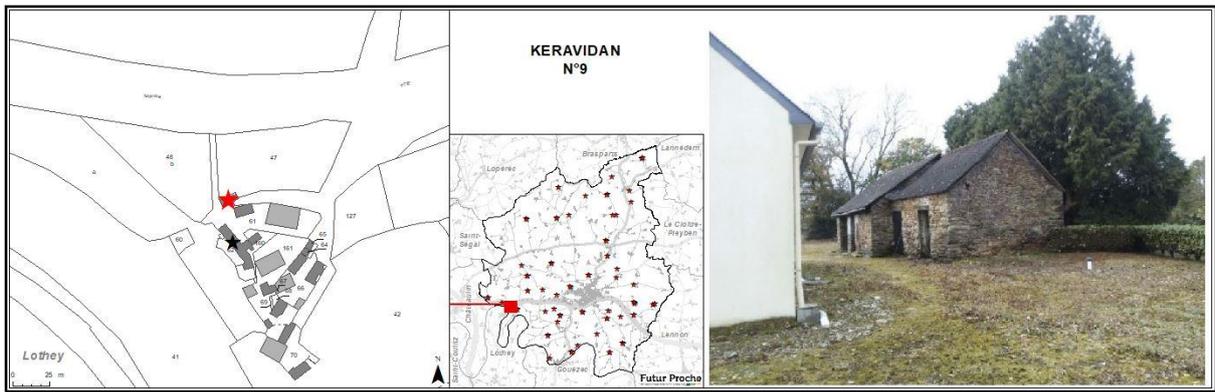


**GARZ AR CHOMM  
N°5**

**GUELLIVI  
N°6**

**GUENILY  
N°7**

**KERAVIDAN  
N°8**

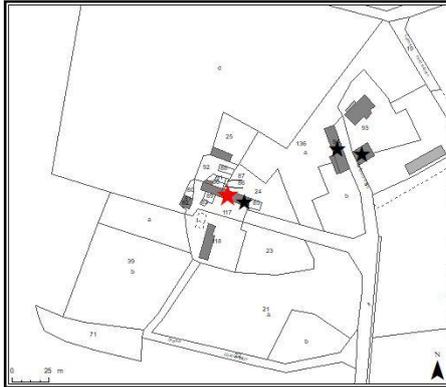


**KERBIQUET VIHAN  
N°13**

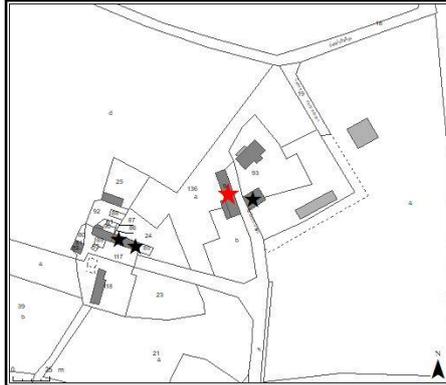
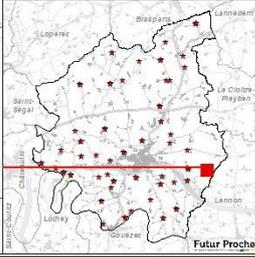
**KEREORET  
N°14**

**KEREORET  
N°15**

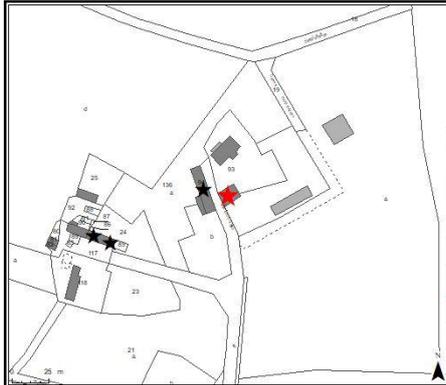
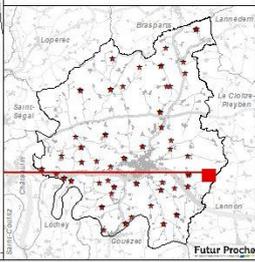
**KERFORC H VIHAN  
N°16**



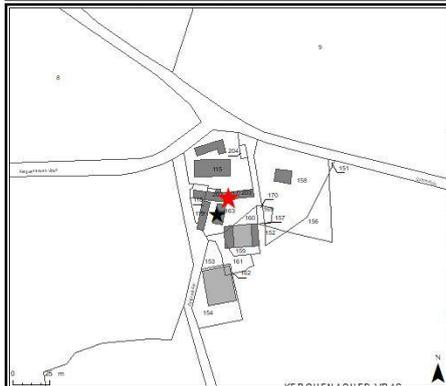
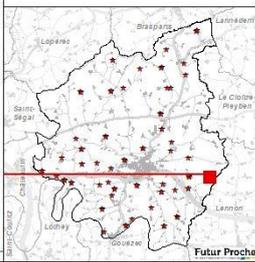
**KERFORC H VIHAN  
N°17**



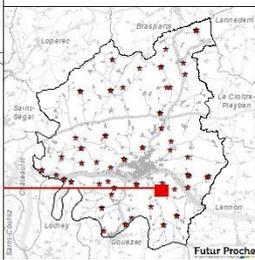
**KERFORC H VIHAN  
N°18**



**KERFORC H VIHAN  
N°19**



**KERGUENAOUED VRAS  
N°20**



<p>KERGUENAOUED VRAS</p>	<p><b>KERGUENAOUED VRAS N°21</b></p> <p>Futur Proche</p>	
--------------------------	--	--

<p>KERGUILLE</p>	<p><b>KERGUILLE N°22</b></p> <p>Futur Proche</p>	
------------------	--	--

<p>KERGUILLE</p>	<p><b>KERGUILLE N°23</b></p> <p>Futur Proche</p>	
------------------	--	--

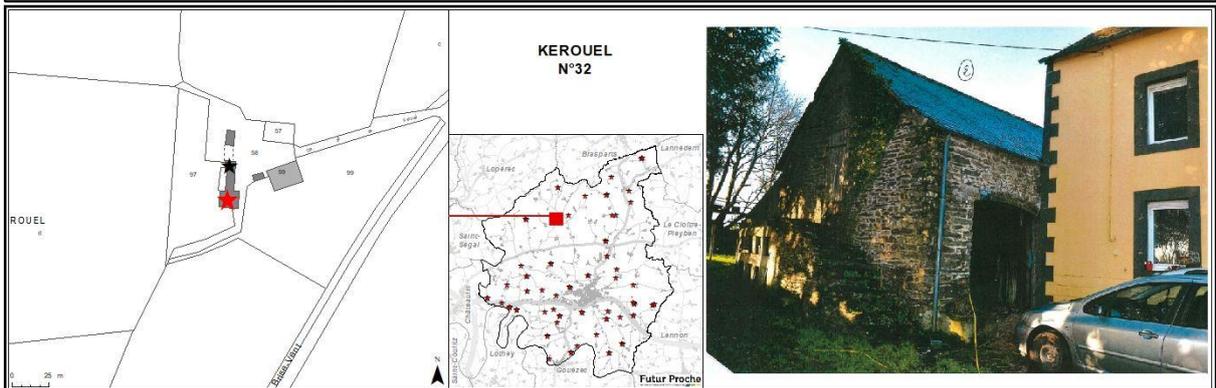
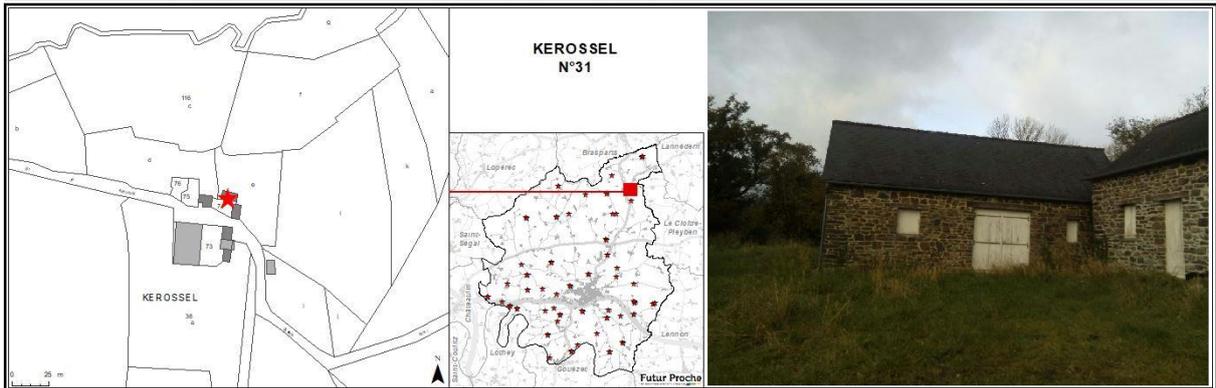
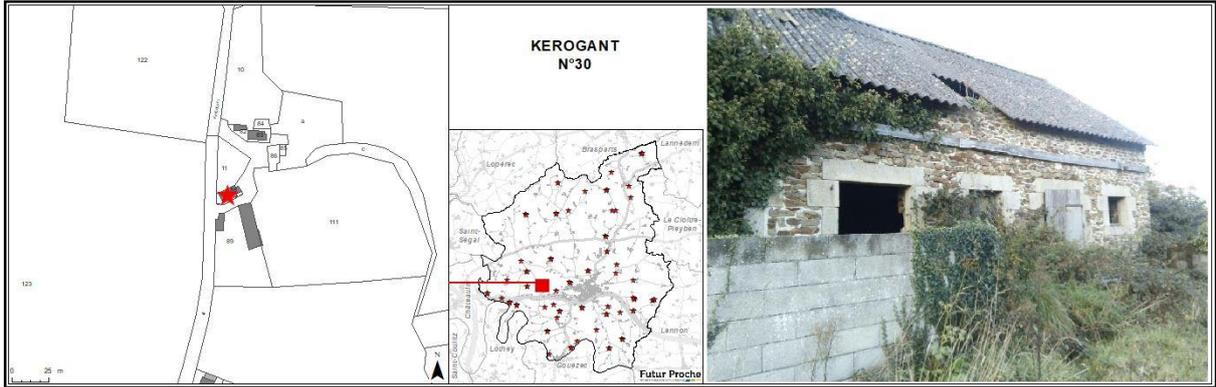
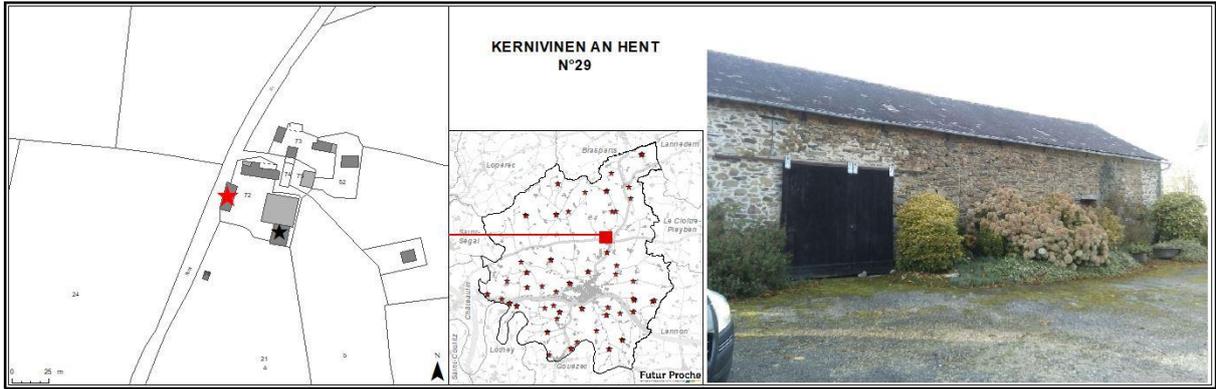
<p>KERHAU</p>	<p><b>KERHAU N°24</b></p> <p>Futur Proche</p>	
---------------	---	--

	<p style="text-align: center;"><b>KERHAOU N°25</b></p>	
--	--	--

	<p style="text-align: center;"><b>KERNASKELLEG N°26</b></p>	
--	---	--

	<p style="text-align: center;"><b>KERNASKELLEG N°27</b></p>	
--	---	--

	<p style="text-align: center;"><b>KERNIVINEN N°28</b></p>	
--	---	--



**KEROUEL N°33**

Futur Proche

**KERREGANT N°34**

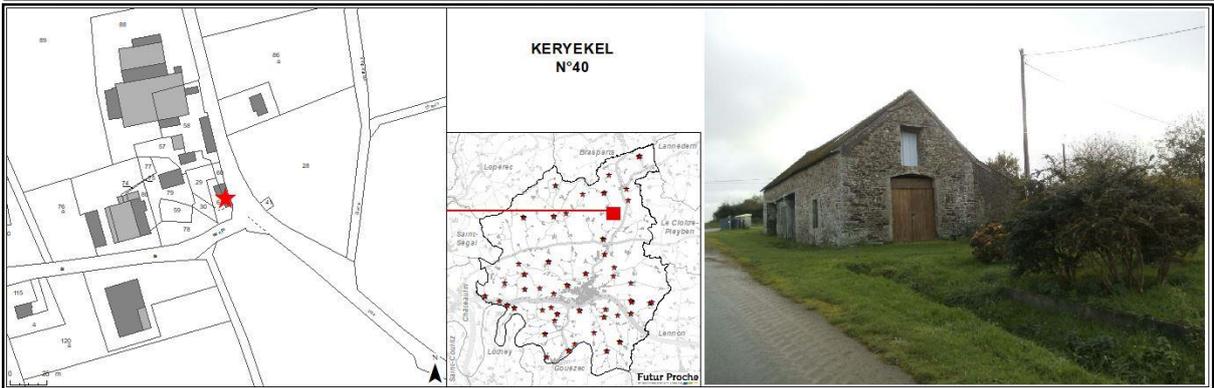
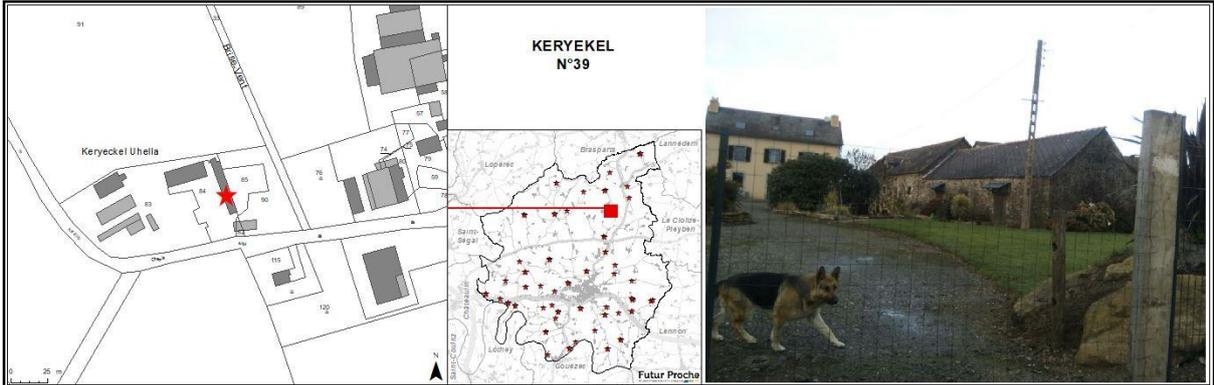
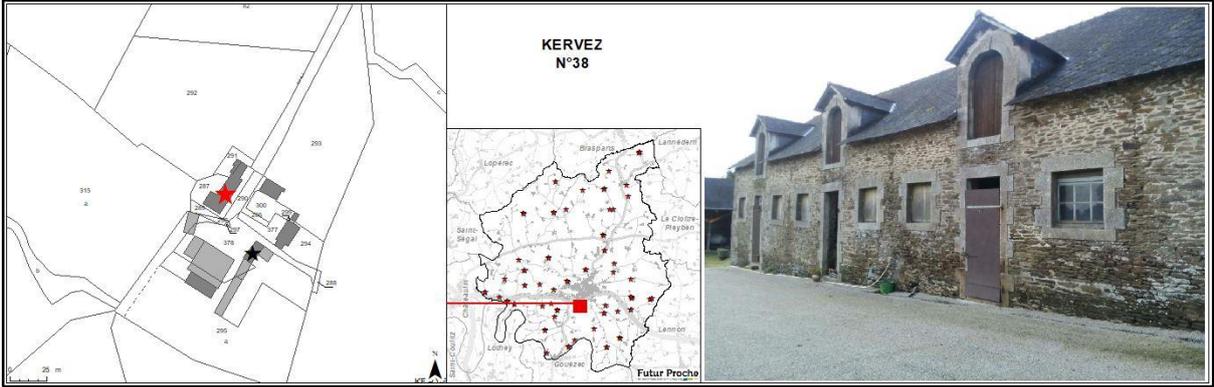
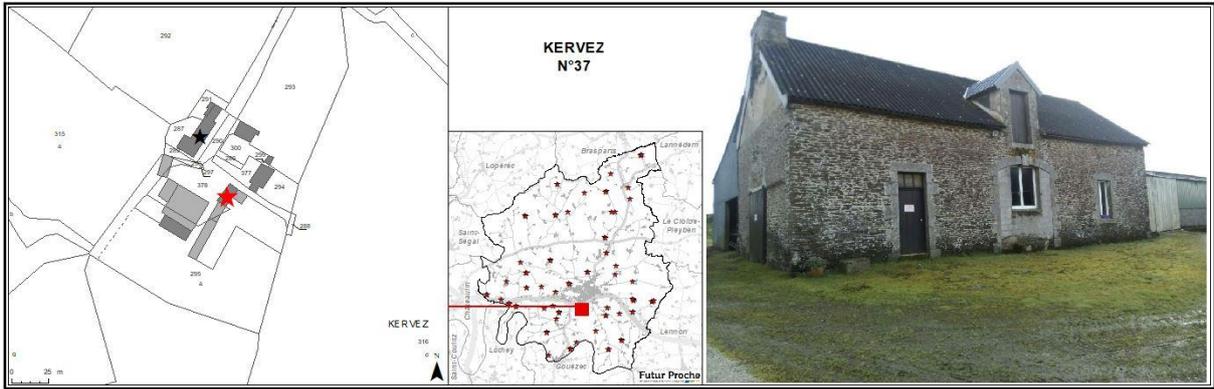
Futur Proche

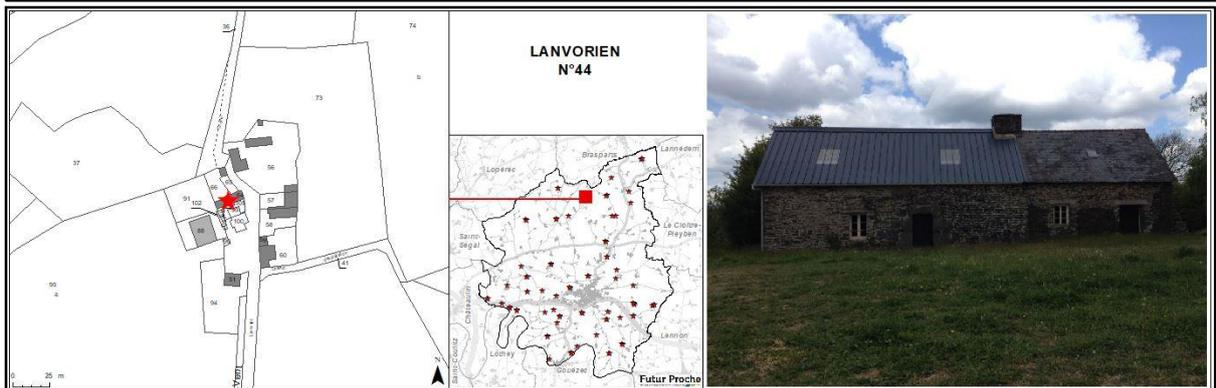
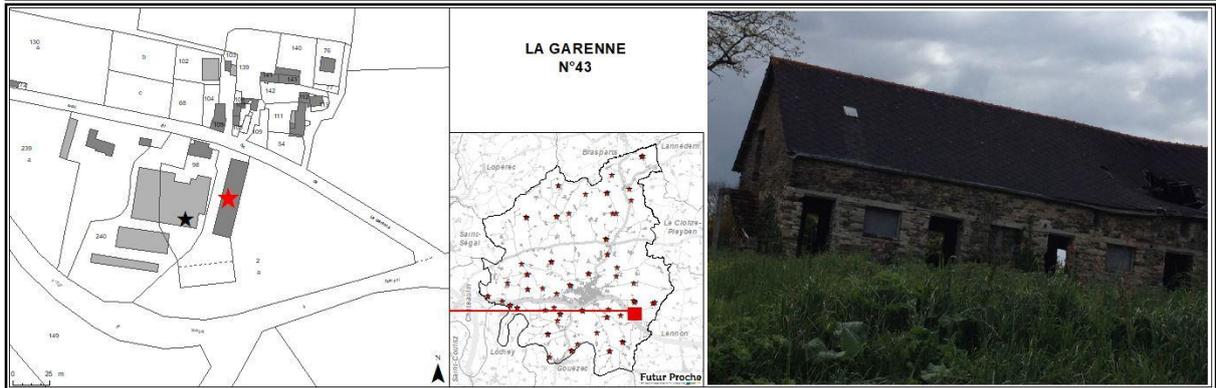
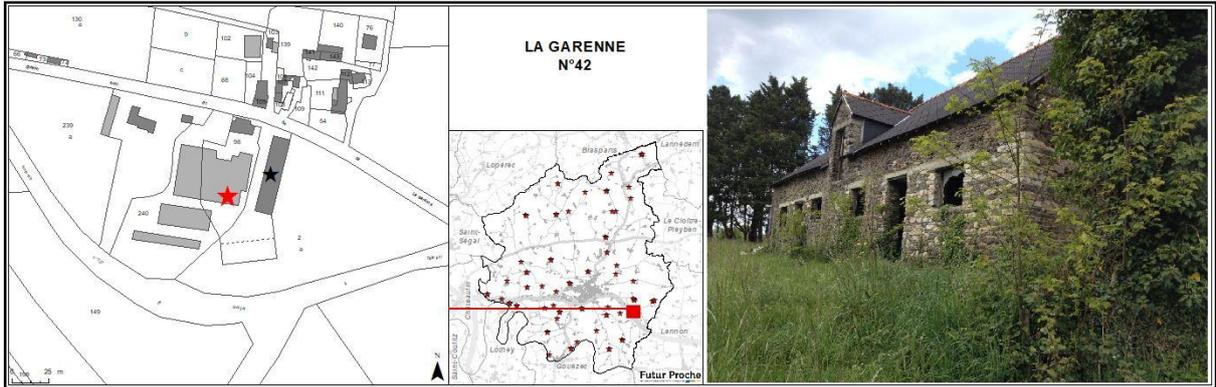
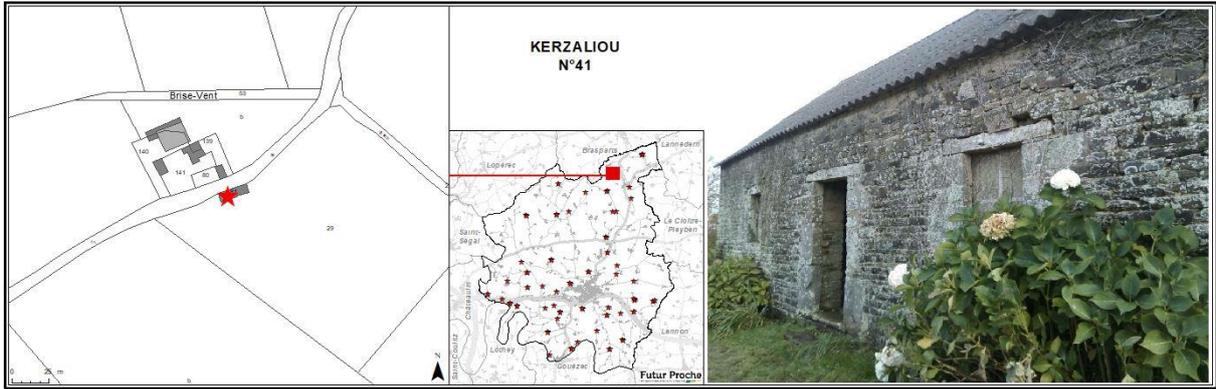
**KERROUSSIG N°35**

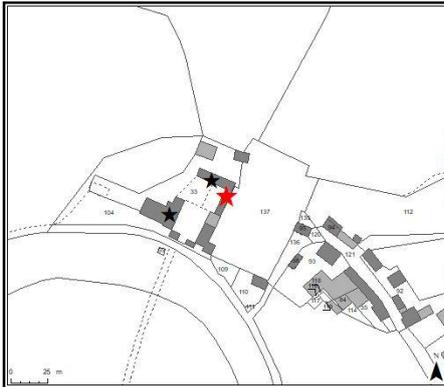
Futur Proche

**KERROUSSIG N°36**

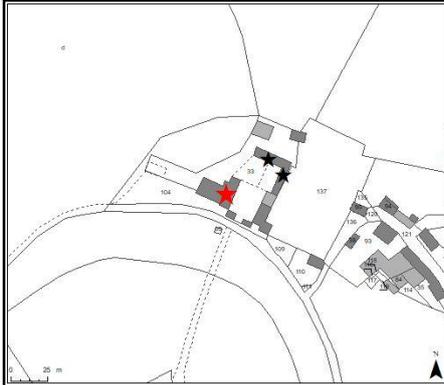
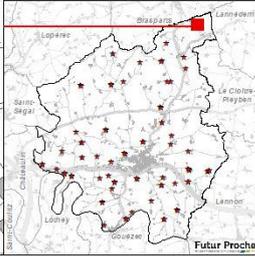
Futur Proche



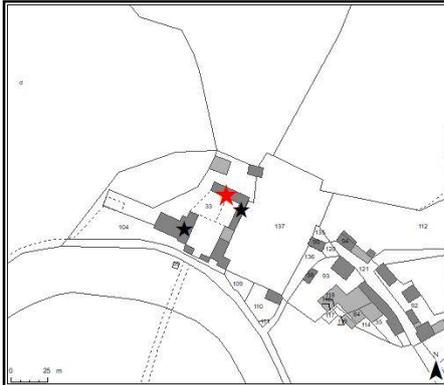
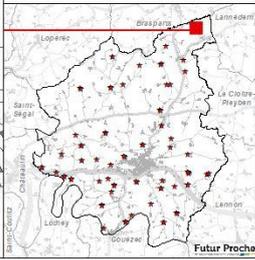




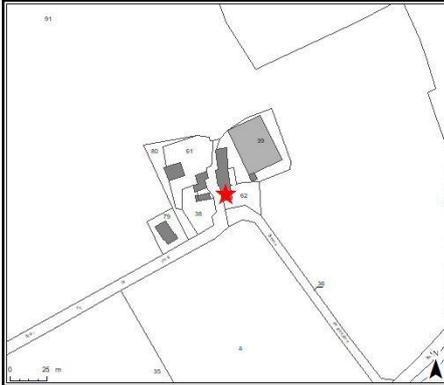
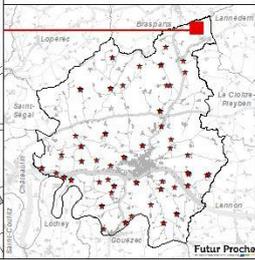
**LE QUILLIEN  
N°45**



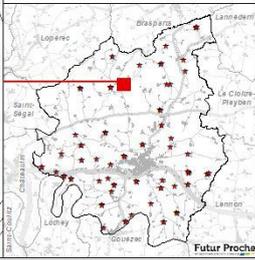
**LE QUILLIEN  
N°46**

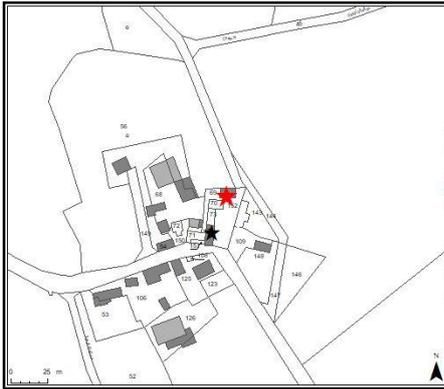


**LE QUILLIEN  
N°47**

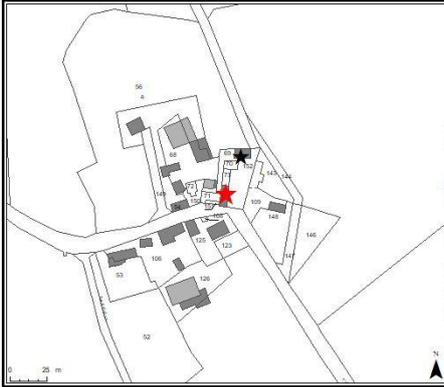
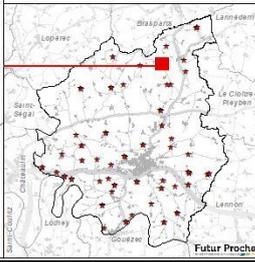


**LEURE  
N°48**

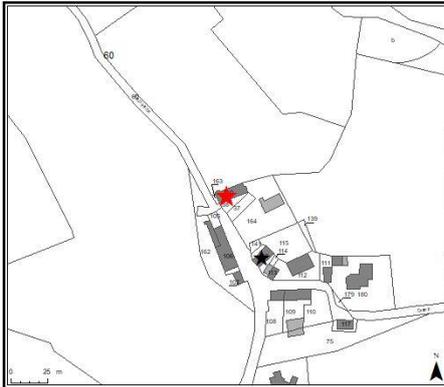
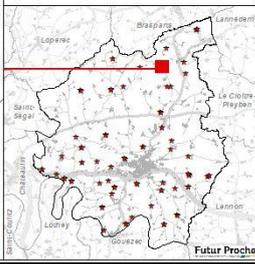




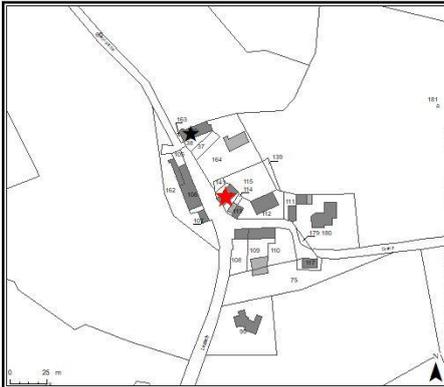
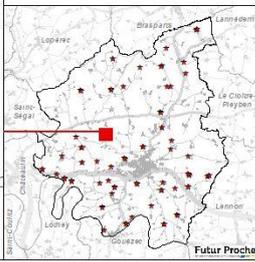
**LEZALAN  
N°49**



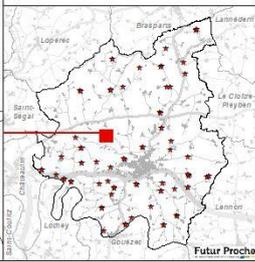
**LEZALAN  
N°50**



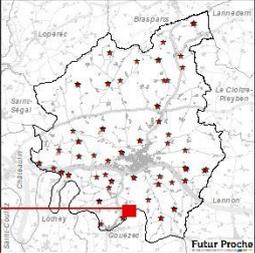
**LEZLAC'H  
N°51**



**LEZLAC'H  
N°52**



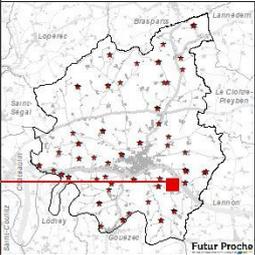
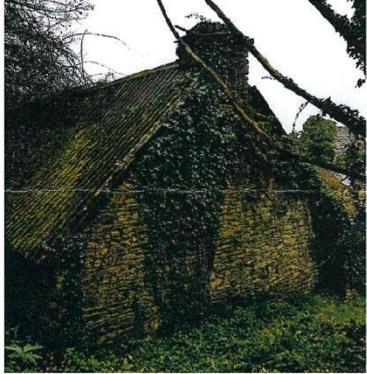
**MARROS KREIS  
N°53**


Gouézec

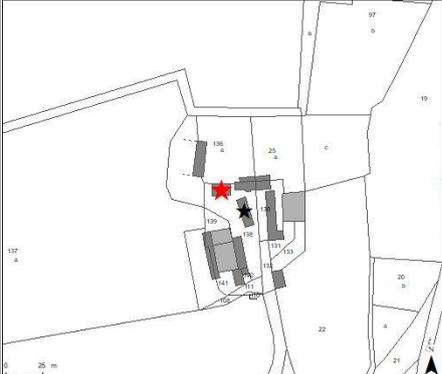
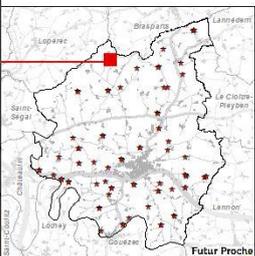
Futur Proche

**MORVANED KOZ  
N°54**

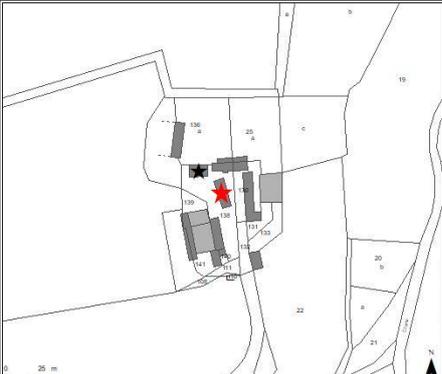
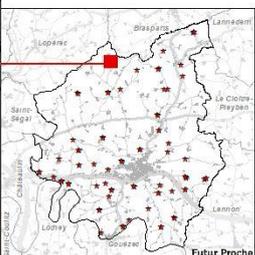
Futur Proche

**PENFEUNTEUK VIHAN  
N°55**

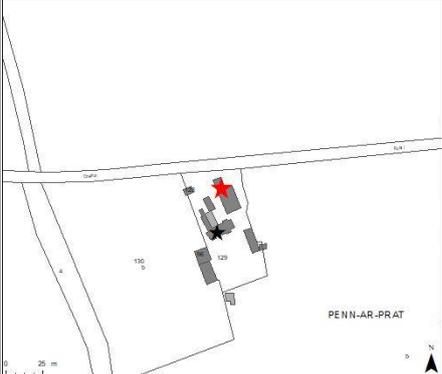
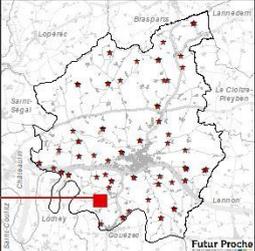

Futur Proche

**PENFEUNTEUK VIHAN  
N°56**

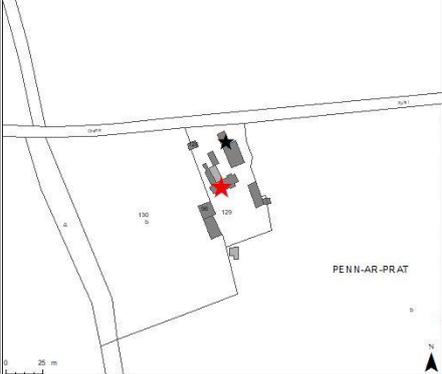
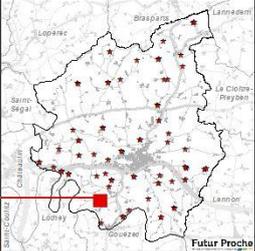




Futur Proche

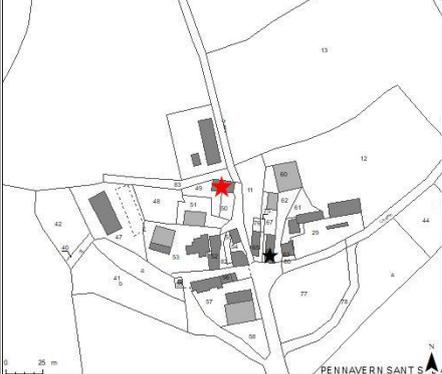
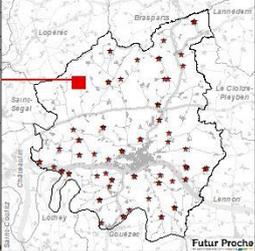
**PENN-AR-PRAT N°57**

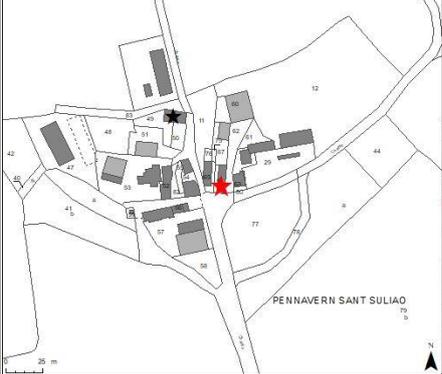
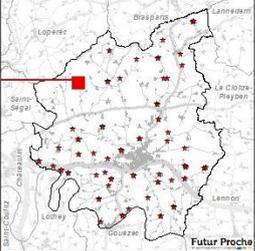

**PENN-AR-PRAT N°58**


**PENNAVERN SANT SULIAO N°59**


**PENNAVERN SANT SULIAO N°60**


	<p><b>RESTERNIOU N°61</b></p>	
--	-----------------------------------	--

	<p><b>RESTERNIOU N°62</b></p>	
--	-----------------------------------	--

	<p><b>RUBUSKU N°63</b></p>	
--	--------------------------------	--

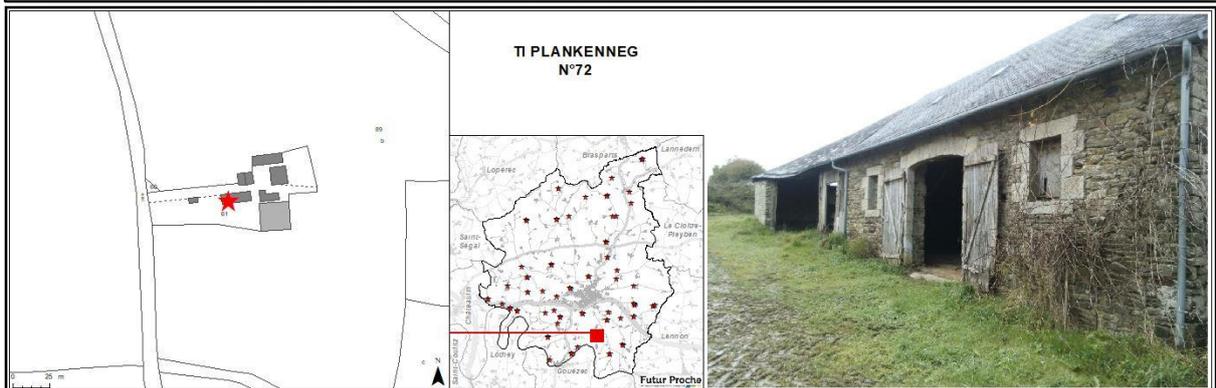
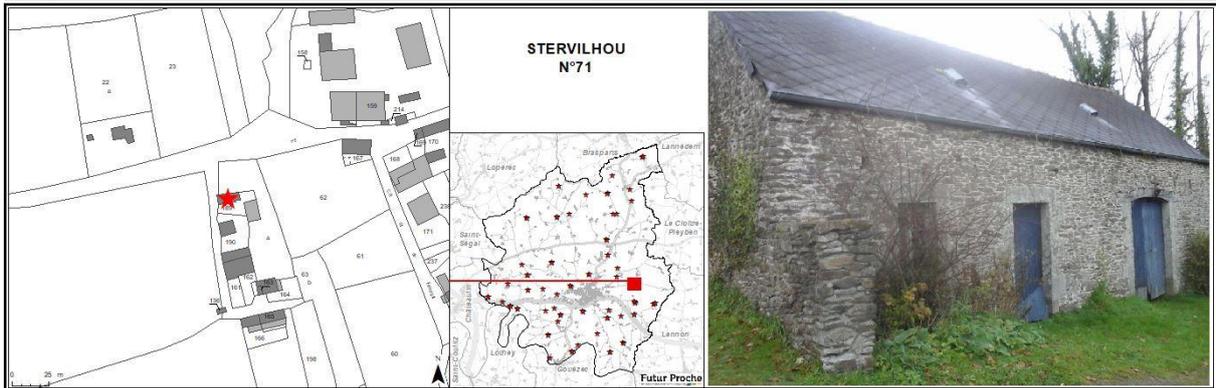
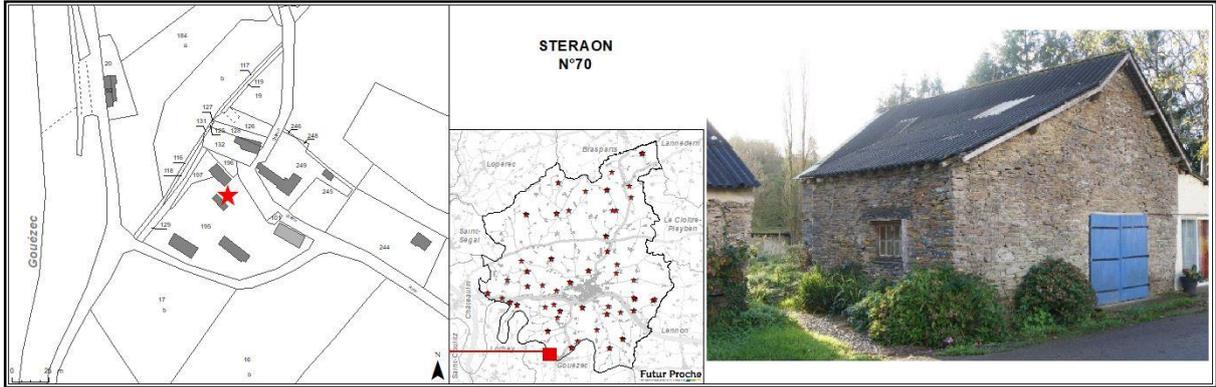
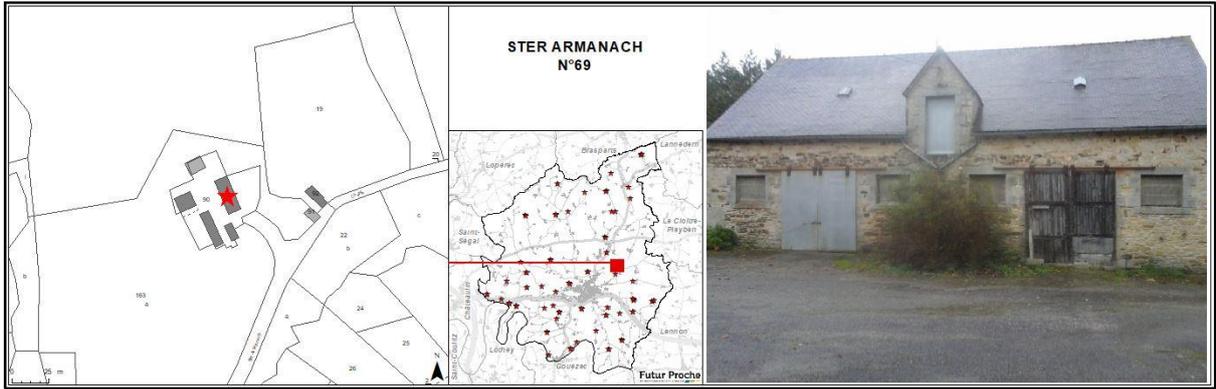
	<p><b>SAINT-ALGON N°64</b></p>	
--	------------------------------------	--

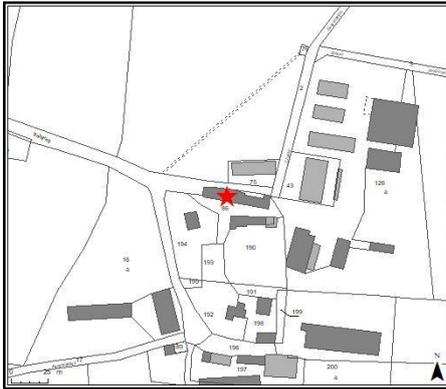
	<p><b>SAINT-ALGON N°65</b></p>	
--	------------------------------------	--

	<p><b>SCRAP AR MOAL N°66</b></p>	
--	--------------------------------------	--

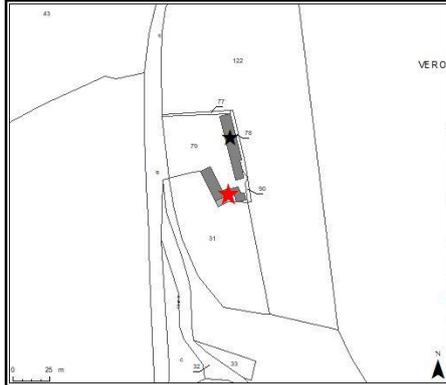
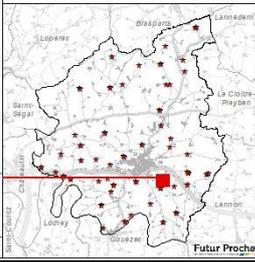
	<p><b>SCRAP AR MOAL N°67</b></p>	
--	--------------------------------------	--

	<p><b>STANG AN ABAD N°68</b></p>	
--	--------------------------------------	--

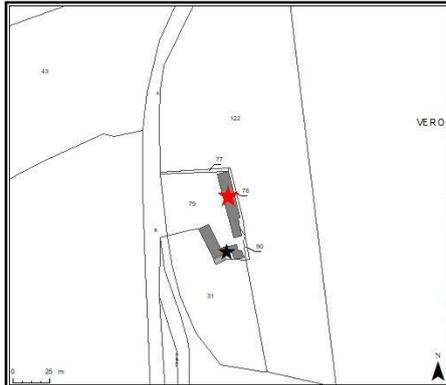
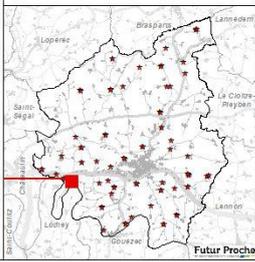




**TROBAREC  
N°73**



**VEROURI  
N°74**



**VEROURI  
N°75**

