SOMMAIRE

SOMMAIRE 1

PARTIE 3 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS 4

1. L'URBANISATION DE PONT L'ABBE 5

2. LES ESPACES CONSOMMES PAR L'URBANISATION (HABITAT) 5

3. LES DEUX AXES DE LA VOLONTE COMMUNALE EN MATIERE D'URBANISATION 7

4. LE POTENTIEL D'ACCUEIL DU PLU 9

4.1. Méthodologie d'identification des espaces de réinvestissement urbain 9

4.2. bilan du potentiel du projet de PLU 11

5. LES ENJEUX POUR DEMAIN 15

PARTIE 4 : EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU 16

1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 17

1.1. Perspectives de croissance démographique, et quantification des besoins en logements à l'horizon 2030 17

1.2. Diagnostic, enjeux et choix en matière demographique et socio-économique 20

1.3. Diagnostic, enjeux et choix en matière d'environnement et de paysage 21

2. JUSTIFICATION DES ZONES, DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 23

2.1. Les zones naturelles et forestières (N) 23

2.2. Les zones agricoles (A) 28

2.3. L'évolution du bâti en zones naturelles et agricoles 30

2.3. Les secteurs urbanisés (U) et à urbaniser (AU) 33

3. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME 53

3.1. Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'interêt général et aux espaces verts. 53

3.2. les servitudes de mixite sociale dites « SMS » (article L.151-15 du code de l'urbanisme). 54

3.2. Les Espaces Boisés Classés (EBC) 55

3.3. Les sites archéologiques 58

3.4. Les éléments de patrimoine et du paysage protégés 60

3.5. Les cheminements doux à protéger au titre du L.151-38°du Code de l'urbanisme 62

3.5. Les reculs sur voies et bande d'isolement acoustique 62

3.6. La Trame Verte et Bleue (TBV) et les continuités écologiques 65

3.7. Le périmètre de diversité commerciale et d'interdiction de changement de destination du linéaire commercial de rez de chaussée 67

4 LES SURFACES DE ZONES **69**

PARTIE 5 : COMPATIBILITE AVEC LES PROJETS OU DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX ET AVEC LA LOI LITTORAL **70**

1. LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE ET LE PROJET DE SAGE OUEST CORNOUAILLE **71**

2. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE L'OUEST CORNOUAILLE **74**

3. LA COMPATIBILITE AVEC LE PLH DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD **84**
3.1. Les objectifs territorialisés 84
3.2. Les orientations stratégiques du PLU et leurs déclinaisons du programme d'actions 85

4. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE) DE BRETAGNE **90**
4.1. Le cadre règlementaire et les enjeux 90
4.2. Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques 90
4.3. La prise en compte du SRCE de Bretagne dans le PLU 93

5. LA COMPATIBILITE AVEC LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL **94**
5.1. La capacité d'accueil de la commune 94
5.2. Les coupures d'urbanisation 96
5.3. agglomérations et villages 98
5.4. les espaces proches 100
5.5. La bande des 100 mètres 103
5.6. les terrains de camping ou de stationnement de caravanes 105
5.7. les espaces remarquables 105

1. ANSE DE ROSQUERNO & RIVIERE DE PONT-L'ABBE **107**
1-1 Description du site 107
1-2 Intérêts connus & Protections existantes 109
1-3 Caractère « remarquable » du site 109
1-4 Justification et limite appliquée 109

2. ANSE DU POULDON **110**
2-1 Description du site 110
2-2 Intérêts connus & Protections existantes 111
2-3 Caractère « remarquable » du site 111
2-4 Justification et limite appliquée 112

3. ILE CHEVALIER **112**
3-1 Description du site 112
3-2 Intérêts connus & Protections existantes 114
3-3 Caractère « remarquable » du site 114
3-4 Justification réglementaire 115

4. RIA DE PONT-L'ABBE **115**
4-1 Description du site 115
4-2 Intérêts connus & Protections existantes 117
4-3 Caractère « remarquable » du site 118

4-4 Justification réglementaire 118
5.8. La préservation des espaces boisés significatifs 119
5.9. La création de routes nouvelles 143

PARTIE 6 : indicateurs pour les besoins en logements **144**

INDICATEURS DE LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS **145**

PARTIE 3 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

1. L'URBANISATION DE PONT L'ABBE

La commune de Pont l'Abbé occupe un territoire de 1821 hectares.

Les espaces urbanisés, quelques soient leurs vocations : habitat, équipements, activités économiques, couvre un peu plus de 500 ha**, soit près de 28% du territoire communal,** sans compter **les terres artificialisées par l'habitat dispersé en campagne.**

L'urbanisation de la commune s'appuie historiquement sur le pôle urbain représenté par l'agglomération qui s'est développé à partir du centre-ville. L'urbanisation s'est développée sous l'effet d'un commerce initialement maritime puis sur base d'un tissu économique plus diversifié par la suite. Le développement de Pont l'Abbé est en grande partie lié à sa position géographique, à la fois centrale au cœur d'un territoire touristique et porte d'entrée du Pays Bigouden Sud. C'est pourquoi Pont L'Abbé concentre aujourd'hui une offre commerciale, de services et en équipements particulièrement étoffée.
L'espace urbanisé de **Kerdual** forme un pôle d'habitat annexe.

L'histoire, la forte identité urbaine de Pont l'Abbé ainsi que l'exiguïté du territoire communal sont des facteurs qui ont favorisé une certaine concentration urbaine. De ce fait, l'étalement urbain, le mitage du paysage et la fragmentation de l'espace agricole sont restés des phénomènes relativement limités à Pont l'Abbé.

Dans le projet de PLU, les espaces non bâtis, espaces agricoles ou naturels, représentent une superficie d**'environ 1320 hectares, soit 72% du territoire communal**. Les espaces naturels dominent: vallées, boisements, espaces littoraux avec 710,35 hectares, soit 38% du territoire. Les espaces agricoles représentent environ 624 ha soit près de 34 %, ces derniers ont vu leurs surfaces diminuer ces dernières années.

2. LES ESPACES CONSOMMES PAR L'URBANISATION (HABITAT)

Le développement de l'urbanisation de Pont l'Abbé peut être considéré comme relativement économe en espaces par rapport à d'autres communes. **En effet, durant les années 2005-2014 (prises comme années de référence dans le PADD), 64,5 hectares ont été urbanisés, en majeure partie par le développement résidentiel (habitat) :35,5 ha, soit une consommation moyenne d'un peu moins de 6,45 ha par an.**
Ces chiffres tiennent compte des constructions **à vocation d'activités et d'équipements** qui représentent **29 ha environ des surfaces consommées**.

Dans cette même période, environ **750 logements ont été produits**. Le ratio consommation d'espaces/production de logements est donc d'un peu moins de 500 m^2 pour 1 logement en moyenne, **soit une densité brute assez élevé de 20 logements/hectare.** Cette densité élevée s'explique par le fait qu'au cours de cette période, la part de logements collectifs et la part de logements individuels construits ont été équivalentes d'où une consommation d'espace modérée.

Le rythme de construction soutenu est à mettre en relation directe avec l'évolution de la population constatée entre 1990 et 2013 (pour rappel, au cours de cette période la commune a gagné plus de 1000 habitants). Elle atteste d'une forte attractivité retrouvée pour la ville de Pont l'Abbé depuis le début de la décennie 1990.

La volonté politique est de développer principalement l'urbanisation en densification et en continuité de l'agglomération actuelle à l'intérieur de la rocade qui marque la limite physique de l'enveloppe urbaine de Pont l'Abbé.

PONT-L'ABBÉ

CONSOMMATION FONCIÈRE ENTRE 2005 ET 2014

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Surfaces consommées par l'urbanisation :

(total : 64,36 ha)

- Commerce ou équipement (29,32 ha)
- habitat (35,03 ha)

TREMEOC
COMBRIT
PLONEOUR-LANVERN
PLOMEUR
LOCTUDY
PLOBANNALEC-LESCONIL
ILE-TUDY
Anse du Poulguen
Pont-l'Abbé
Ile Chevalier
Ile aux Rats
Ile Queffen

Sources :
- Fichiers fonciers MAJIC 2014 - DDTM29
- Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2016
- Cadastre 2015 - DGFiP
- BD Carto® / Scan25® - IGN

0 200 400 600 800 1 000
Mètres

GEOLITT
02/02/2016

3. LES DEUX AXES DE LA VOLONTE COMMUNALE EN MATIERE D'URBANISATION

La diminution de la consommation de l'espace et de l'urbanisation linéaire par :

- **La réduction de la quantité de terrains à offrir à l'urbanisation** avec un objectif de diminution de 30 % des surfaces consommées par rapport à la dernière décennie**.**
- **La limitation du 1er poste de consommation d'espace : l'habitat** par la production de formes de logements plus denses, plus économes en espaces. Une densité différenciée appropriée en fonction du contexte sera définie. Il s'agit d'un principe de densité dégressive à mesure que l'on s'éloigne du centre-ville (secteur dense comportant l'essentiel des commerces et services), et ce afin de préserver les secteurs plus lâches, plus proches d'espaces naturels, d'une densité excessive
- **L'échelonnement et l'organisation du développement urbain,** il s'agit de faire en sorte que celui-ci soit progressif en distinguant les zones à urbaniser à court et moyen terme de celles à urbaniser à long terme.

Le renforcement du tissu urbain de la ville par :

- **La mobilisation du potentiel de réinvestissement urbain** en valorisant la densification au sein de l'agglomération et en saisissant les opportunités de renouvellement urbain.
- **L'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation à l'intérieur de la rocade.**

PONT-L'ABBÉ

LES DENSITÉS

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Enveloppe urbaine

Densités appliquables :

(en nombre de logements par hectare)

17

23

30

40

Sources :
- Potentiel foncier - Géolitt, 2016
- Cadastre 2016 - DGFiP
- BD Carto®/Scan25® - IGN

0 200 400 600 800
Mètres

GEOLITT

19/12/2016

4. LE POTENTIEL D'ACCUEIL DU PLU

4.1. METHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DES ESPACES DE REINVESTISSEMENT URBAIN

Dans l'optique d'une gestion économe de l'espace et d'une 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 :

Enveloppe urbaine : espace présentant une densité urbaine significative formant les espaces urbanisés de l'agglomération de Pont L'Abbé.
La délimitation des enveloppes urbaines sur la commune de Pont L'Abbé repose d'une part, sur le respect de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme relatif à l'extension de l'urbanisation en continuité et d'autre part les dispositions du SCOT de l'Ouest Cornouaille, elle intègre les espaces situés au Nord de la rocade.

Renouvellement urbain : espace urbain déjà partiellement ou complètement urbanisé mais devant faire l'objet d'une opération de rénovation urbaine (exemple de la réhabilitation d'une friche industrielle ou la réhabilitation d'une ancienne carrière).
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 entre **1 et 3 logements.**
Dent creuse	Espace urbain permettant d'accueillir **de 3 à 9 logements,** avec accès direct sur la voie publique.
Disponibilité d'îlots	Espace urbain relativement important permettant d'accueillir **au moins 10 logements et/ou avec des renforcements à prévoir pour les accès ou les réseaux.**
Renouvellement urbain	Espace urbain déjà partiellement ou complètement urbanisé mais **devant faire l'objet d'une opération de rénovation urbaine.**
Extension urbaine	Secteur situé **en dehors de l'enveloppe urbaine**, destiné à être ouvert à l'urbanisation.

Concernant les secteurs présents en zone d'habitat, la méthode d'identification des espaces mutables (densification spontanée, dents creuses, îlot disponibles et renouvellement urbain) a tenu compte des valeurs de densités fixées par le PADD puis affinées dans le rapport de présentation.
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.

Tous les espaces vacants et mutables 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 toutefois 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 logements (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).

Les secteurs non retenus en tant que potentiels fonciers mobilisables dans notre inventaire sont les suivants :

- **Secteur de faible capacité** correspondant à un espace libre dont la capacité d'accueil est inférieur à un logement après application des densités,
- **Secteur à préserver** correspondant à un espace inconstructible au sein de l'enveloppe urbaine pour des raisons d'ordre écologique (boisements, espaces verts, zones naturelles, zones humides…), patrimonial ou d'utilisation agricole.
- **Secteur présentant des risques naturels (inondation, submersion marine ou mouvements de terrains) ou technologiques**
- **Secteur sans accès possible ou gênant un accès existant** correspondant à une dent creuse qui ne peut être reliée à la voirie par un accès direct,
- **Secteur à configuration limitée** correspond à une dent creuse possédant un accès direct à la voirie mais dont le site ne permet pas l'implantation de nouveaux bâtiments. (forme/largeur de la parcelle, pente supérieure à 5%, contraintes d'assainissement),
- **Espaces non bâtis mais utilisés dont la vocation ne sera pas changée et** correspondant aux cimetières, parkings, terrains de sports et de loisirs...

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, équipements, activités ou loisirs) la potentialité d'accueil à savoir :

- densification spontanée,
- dent creuse,

- disponibilité d'îlots,
- renouvellement urbain,
- 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.
Il est à noter que certains secteurs sont actuellement en cours d'urbanisation ; de ce fait ils sont inventoriés comme tels dans les planches graphiques.

N'ont pas d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- **les secteurs classés en 2AU :** secteur à urbaniser à long terme, n'ayant pas actuellement d'accès aux différents réseaux (voirie, eaux…) et dont l'urbanisation ne correspond pas aux besoins actuels de la commune.

Les autres (rénovations urbaines et extensions urbaines) bénéficient d'OAP et ont par ailleurs été zonés au règlement graphique en :

- Les espaces repris au sein des **secteurs de densification spontanée** (OAP de niveau 1 : une densité minimum leurs est appliquée),
- **Les espaces identifiés en zone U, en tant que dent creuse,** (OAP de niveau 2 : densité minimum et principe d'accès),
- **secteur 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. (OAP de niveau 3 : schéma d'aménagement)

4.2. BILAN DU POTENTIEL DU PROJET DE PLU

POTENTIEL IDENTIFIE AU PLU ARRETE A VOCATION D'HABITAT ET D'ACTIVITES COMPATIBLES

Rappel du PADD : Produire 950 logements sur 15 ans, avec une enveloppe foncière de 50 hectares dont 33 hectares en extension urbaine.

➲ Le présent projet comptabilise **30,35 hectares en UH** au sein des enveloppes urbaines des agglomérations de Pont l'Abbé, pour un potentiel **de 705 logements**. Il est à noter que tous les secteurs mobilisables à plus ou moins long terme sont identifiés, y compris les sites retenus en matière de renouvellement urbain.

➲ Le présent projet comptabilise **30,88 hectares en 1AUh/2AUh** en extension des enveloppes urbaines, pour un potentiel de **536 logements**. Cette donnée diffère légèrement des zonages 1AUh/2AUh dans la mesure où elle est calculée à partir des potentiels fonciers mobilisables (hors emprises bâties existantes, voiries ou espaces naturels à préserver).

➲ Le présent projet totalise un potentiel de **1 241 logements**

Le potentiel constructible en zonage Uh est à considérer comme un **gisement, qui n'est pas mobilisable immédiatement dans sa totalité**. Ce potentiel mobilisable s'établit dans les zones UH à environ 705 logements.
En effet, l'urbanisation de ces dents creuses ou le réinvestissement des espaces mutables se fera à plus ou moins

long terme, en fonction de la dureté foncière* de chacune d'elles.

Compte-tenu du développement de l'urbanisation observé à ce jour, la commune estime réaliste de retenir que 60% du potentiel UH sera mobilisable dans les 15 prochaines années (en tenant compte de la 'dureté foncière'), soit environ 420 logements.

En effet, plusieurs facteurs permettent de justifier ce choix :

- la difficulté à mobiliser le foncier, en l'absence de volonté des propriétaires,
- les secteurs classés en UH sont destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. En fonction des opportunités, il se peut que certaines emprises soient utilisées à des fins économiques ou d'équipements et non de l'habitat, d'où la marge de manœuvre que souhaite se garder la commune.
-

Ainsi, l'enveloppe globale de logements réalisables dans le PLU est de 536 (zones 1AUh+zone 2AUh)+420 (60% des potentiels de logements identifiés dans les zones UH)= 956 logements. 44% (420 au total) des nouveaux logements seront donc réalisés en densification.

la dureté foncière vise à intégrer à la stratégie foncière la difficulté à mobiliser ou acquérir des terrains par rapport au découpage parcellaire, au nombre et au type de propriétaire (personne physique, morale, publique…), à la complexité des partages de droit de propriété (indivision, recherche d'héritier…).

De la même manière, les potentiels fonciers identifiés en zone UH au projet de PLU couvrent une superficie de près de 30,35 hectares. Si l'on estime que 60% de ces potentiels seront mobilisés dans les 15 ans à venir, cela représente 18 hectares.

Ainsi, l'enveloppe foncière globale pour l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat est de 30,35 ha (zones 1AUh + zone 2AUh) + 18 ha (60% des potentiels fonciers dans les zones UH) = 48,35 hectares.

Le PADD prévoyant une enveloppe foncière maximale de 50 hectares sur les 15 prochaines années, on peut donc considérer que le projet de zonage est compatible avec celui-ci.

HABITAT	Densité moyenne	Surface moyenne en m² par logement	Nombre minimum de logement à réaliser validé	Taux de logements sociaux moyen	Nb logts sociaux validé	Surface en m²	Surface en hectares	%
Détail par type de disponibilité								
Secteur de densification spontanée	24,7	405	141	0,00%	0	57 089	5,71	9%
Secteur de dent creuse	23,3	429	286	1,98%	6	122 792	12,28	20%
Secteur d'îlot disponible	24,3	412	159	20,00%	32	65 450	6,55	11%
Secteur de renouvellement urbain	27,5	364	81	15,23%	12	29 404	2,94	5%
Sous-total : potentiel foncier en densification	***24,3***	***412***	***667***	***7,46%***	***50***	***274 736***	***27,47***	***45%***
Secteur d'extension de capacité inférieure à 3 logements	17,0	588	5	0,00%	0	2 871	0,29	0%
Secteur d'extension	17,0	588	569	18,84%	107	334 708	33,47	55%
Sous-total : potentiel foncier en extensions	***17,0***	***588***	***574***	***18,68%***	***107***	***337 580***	***33,76***	***55%***
TOTAL	***20,3***	***494***	***1241***	***12,65%***	***157***	***612 315***	***61,23***	***100%***
Détail par zone								
1AUhc Échéancier -	17,4	574	438	20,00%	88	251 379	25,14	41%
TOTAL 1AU	17,4	574	438	20,00%	88	251 379	25,14	41%
2AUhc Échéancier -	17,0	588	98	20,00%	20	57 446	5,74	9%
TOTAL 2AU	17,0	588	98	20,00%	20	57 446	5,74	9%
Uha Échéancier -	40,0	250	21	11,05%	2	5 141	0,51	1%
Uhb Échéancier -	28,0	357	199	9,85%	20	71 121	7,11	12%
Uhc Échéancier -	21,3	469	485	5,75%	28	227 228	22,72	37%
TOTAL U	23,2	431	705	7,06%	50	303 490	30,35	50%
TOTAL réel au projet	***20,3***	***494***	***1241***	***12,65%***	***157***	***612 315***	***61,23***	***100%***

Rappel du PADD : il s'agit de prévoir de **nouvelles capacités d'accueil** : deux zones d'activité au sud de la commune viennent s'ajouter à celle que la CCPBS aménage au Séquer Névez (extension de la zone actuelle) : la zone de Kérargont et la zone du Cosquer Kernuz, en bordure de la route de Plomeur, située en continuité de la zone d'activités commerciales de Kerrouant. Il s'agit de zones à vocation artisanale, industrielle et de services.

➲ Le présent projet comptabilise environ **10,15 hectares** pour les activités économiques dont notamment:

- **1,55 hectares en zone 1AUi pour l'extension de la ZA de Kermaria,**
- **5,4 hectares en zone 1AUi pour la zone d'activités de de Kerargont,**
- **3,2 hectares en zone 1AUi pour la zone d'activités du Cosquer Kernuz.**

Le projet tient également compte des potentiels fonciers identifiés en zone Ui et Uic, au sein des dents creuses.

ACTIVITES	Surface en m²	Surface en hectares	%
Détail par type de disponibilité			
Secteur de dent creuse	1 153	0,12	1%
Sous-total	***1 153***	***0,12***	***1%***
Secteur d'extension	100 336	10,03	99%
TOTAL	***101 489***	***10,15***	***100%***
Détail par secteur			

POTENTIEL IDENTIFIE AU PLU ARRETE A VOCATION D'EQUIPEMENTS

Rappel du PADD : pour les équipements, la commune entend répondre aux besoins en équipements des populations actuelles et futures en valorisant et renforçant les équipements de la ville :

➲ Le projet de PLU comptabilise environ **6,96 hectares** pour les équipements publics ou d'intérêt général, dans des secteurs déjà urbanisés et aménagés (zone UE) et des secteurs à aménager 1AUE et 1AUgv, notamment pour :

- **l'aire d'accueil des gens du voyage à Ti-Carré,**
- **la piste d'entrainement pour la circulation des poids lourds au sud de Ti-Carré,**
- **une bâche de stockage AEP…**

EQUIPEMENTS	Surface en m²	Surface en hectares	%
Détail par type de disponibilité			
Secteur de dent creuse	7 563	0,76	11%
Sous-total	***7 563***	***0,76***	***11%***
Secteur d'extension	62 061	6,21	89%
TOTAL	***69 624***	***6,96***	***100%***

PONT-L'ABBÉ

POTENTIEL FONCIER

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Enveloppe urbaine

Secteurs à vocation d'habitat

- Secteur de densification spontanée
- Secteur de dent creuse
- Secteur d'îlot disponible
- Secteur de renouvellement urbain
- Secteur d'extension de capacité inférieure à 3 logements
- Secteur d'extension

Secteurs à vocation d'équipements

- Secteur d'extension
- Secteur de dent creuse

Secteurs à vocation d'activités

- Secteur d'extension
- Secteur de dent creuse

Secteurs exclus du potentiel

- Habitat - Secteur en cours d'urbanisation
- Activités - Secteur en cours d'urbanisation
- Secteur non retenu

Sources :
- Potentiel foncier - Géolitt, 2016
- Cadastre 2016 - DGFiP
- BD Carto®/Scan25® - IGN

0 200 400 600 800 Mètres

GEOLITT 21/11/2016

5. 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 suite aux lois « Grenelle ».

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

Ces objectifs doivent, le cas échéant, tenir compte de ceux fixés par le SCOT et être justifiés au regard des dynamiques économiques et démographiques.

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.

- **Un cadre supra-communal : le SCOT de l'Ouest Cornouaille (approuvé le 21 mai 2015) qui fixe comme orientation principale d'encourager un développement résidentiel économe en foncier et structurant :**
  - en limitant la consommation foncière,
  - en optimisant l'utilisation de l'enveloppe urbaine existante (à savoir 45% minimum des futurs nouveaux logements à produire en réinvestissement urbain pour les communes du Pays Bigouden Sud),
  - en confortant le rôle de pôles,
  - en renforçant la densité des projets.

- **Une contrainte : la loi Littoral**

Selon l'article L.146-4-I du code de l'environnement: « L'extension de l'urbanisation doit être réalisée soit **en continuité avec les agglomérations et villages** existants soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

L'article L.146-4-II du même code souligne que: « **L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage** (…) doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (…)»…

PARTIE 4 : EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont été définies suite à l'élaboration du diagnostic territorial qui a permis à la commune de faire le bilan de ses atouts et contraintes en matière socio-économique, ainsi qu'en matière environnementale et paysagère.

Ce diagnostic a permis de dégager les enjeux de développement du territoire, ainsi que les perspectives en matière de développement. Ils sont la base des choix établis pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables communal.

1.1. PERSPECTIVES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE, ET QUANTIFICATION DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2030

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 à l'horizon 2030.

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.

Hypothèses de calcul

ECHELLE DE PROJECTION

L'accueil de population et les besoins en matière de logements sont programmés à l'échéance 2030, en lien avec l'échelle de projection imaginée à l'échelle du SCOT de l'Ouest Cornouaille (15 à 20 ans).

BAISSE DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS

Taux important de logements vacants = 12,7% en 2013 (INSEE). L'objectif est de diminuer la vacance, pour produire du logement en utilisant le patrimoine immobilier existant et revenir au taux de 2009.

STABILISATION DE LA PART DES RESIDENCES SECONDAIRES

BAISSE DU NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENT

Arrivée attendue de jeunes familles, mais vieillissement de la population = taux d'occupation entre 1,9 et 2 personnes/logement.

PART DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN REINVESTISSEMENT URBAIN (=zone U)

Production d'une partie des logements neufs à produire en réinvestissement urbain, c'est-à-dire dans le tissu urbain existant par des opérations de renouvellement urbain ou de densification (dents creuses) = l'objectif est d'atteindre 45 % de la production totale, en cohérence avec les dispositions du projet de SCOT de l'Ouest Cornouaille qui prévoit cet objectif.

DENSITE POUR LES NOUVEAUX LOGEMENTS EN EXTENSION URBAINE

Objectif de densité en extension = 17 logements/ha en densité brute (espaces publics compris).

SCENARIO retenu : une population qui gagne +0,9% par an, soit environ 10 000 habitants

Population 2016 au 1er janvier	8800	
Taux d'occupation* 2016	2,15790	
Nombre de résidences principales (RP) 2016	4 095	*82%*
Nombre de résidences secondaires (RS) 2016	279	*6%*
Nombre de logements vacants (LV) 2016	637	*13%*
Total logements 2016	5 011	*100%*

Hypothèse :

Population 2030 au 1er janvier	**10000**	
Taux d'occupation* 2030	1,95000	
Nombre de résidences principales (RP) 2030	5 128	*86%*
Nombre de résidences secondaires (RS) 2030	380	*6%*
Nombre de logements vacants (LV) 2030	475	*8%*
Total logements 2030	5 983	*100%*

Calculs prospectifs :

Taux d'évolution en % par an 2016-2030	**0,9173**
Variation brute de population* 2016-2030	**1200**
Variation brute résidences principales 2016-2030	**1033**
Variation brute résidences secondaires 2016-2030	**101**
Total logements construits 2016-2030	**972**
Nombre de logements/an 2016-2030	**65**

	2016-2030	*par an*	
Var RS et LV*	-61,0	*-3,6*	
Desserrement*	418	*24,6*	
POINT MORT*	**357**	*18,8*	nombre de logements construits pour maintenir la population
EFFET DEMO*	**615**	*32,4*	nombre de logements construits pour accueillir les nouveaux habitants

Production de logements en réinvestissement urbain (= zone U du PLU)

Total logements construits 2016-2030	**972**
Logements à produire en reinvestissement urbain (45%)	**437**

Production de logements en extension urbaine (= zone AU du PLU)

Total logements construits 2016-2030	**972**	
Logements à produire en extension urbaine (55%)	**535**	
Densité brute* en logements/ha	**17**	log/ha
Superficie moyenne par unité de logements	**588**	m^2
Total surfaces extension urbaine 2016-2030	**31**	ha
	31,4	

Ce scénario a été retenu par la ville de Pont l'Abbé dans le cadre de son PADD avec un objectif de croissance moyen annuel de 0,9% de sa population.

1.2. DIAGNOSTIC, ENJEUX ET CHOIX EN MATIERE DEMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ECONOMIQUE

	DIAGNOSTIC : ATOUTS	DIAGNOSTIC : POINTS FAIBLES	ENJEUX PROSPECTIVE	ORIENTATION DU PADD
1. Les habitants	- Un net regain démographique constaté depuis une quinzaine d'années alimenté par un solde migratoire important. La commune entre 1999 et 2014 a gagné **1000 nouveaux habitants**. La population au 1er janvier 2016 a été estimé **8762 habitants.** - Un rythme de croissance démographique (taux d'évolution de 0,6 % entre 2008 et 2013) supérieur à celui de la CCPBS. - Le **solde migratoire positif** (+0.8%) compense le solde naturel négatif. - La tranche de population des **20-59 ans est la plus représentée** (46%).	- Le **solde naturel est négatif** depuis 1975 (-0.5% entre 1999 et 2009). - La **population de Pont l'Abbé est relativement âgée** avec 1/3 d'habitants ayant 60 ans et plus. - Si elle augmente en effectifs, la **population des moins de 20 ans perd néanmoins en importance**, ne représentant que 21% de la population globale. - Le p**hénomène de vieillissement de la population risque de s'accentuer** dans les 15 prochaines années. L'indice de jeunesse, inférieur à 1 depuis 1982, tend à poursuivre sa diminution.	Valoriser ses atouts de « capitale » du Pays Bigouden (nombreux équipements, services et activités économiques) pour accueillir de nouveaux habitants. Affirmer son statut de pôle urbain structurant à l'échelle du pays Bigouden. La perspective de développement permet d'imaginer que la commune comptera environ 10000 habitants à l'horizon 2030. Pour atteindre cet objectif, il convient de produire environ 65 logements neufs par an.	**ORIENTATIONS EN MATIERE D'ACCUEIL DE POPULATION** **Le choix d'une croissance soutenue mais maîtrisée de la population :** Choix d'une croissance de la population en lien le rythme observé ces dernières années. Gain de population estimée à l'horizon 2030 de 1200 habitants (65 logements supplémentaires par an, avec en moyenne 2 habitants par logement). La construction d'environ 970 logements neufs est prévue à l'horizon 2030, avec une densité moyenne d'un peu plus de 20 logements/ha, et une surface à réserver en extension urbaine à vocation d'habitat d'environ 30/32 ha hors réinvestissement urbain.
2. Les activités	- La **population active est prédominante** au sein de la population en âge de travailler (68.4%) et gagne en importance depuis 1999. - L'**indicateur de concentration d'emplois est particulièrement important** sur la commune, à savoir qu'il y a environ 4 emplois pour 3 actifs. - La majorité des emplois de la commune appartient au domaine de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé ou de l'action sociale (45%). - Le tissu économique est très bien développé, jouant un rôle majeur au niveau de la CCPBS. La commune accueille 4 zones d'activités, de nombreux commerces et des services variés. - Une zone de chalandises représentant 50000 habitants expliquant le dynamisme du secteur commercial et le nombre élevé de commerces en centre-ville. - Pont l'Abbé dispose de nombreux atouts touristiques et propose plusieurs structures d'hébergement autour de ce moteur économique.	- Le **taux de chômage est relativement important** sur la commune (13%) et supérieur aux taux constatés sur la CCPBS et le département. - Les **actifs ayant un emploi travaillent de plus en plus hors de leur commune de résidence** (56.3%), entrainant une augmentation des nécessités de déplacements. - Les secteurs de **l'industrie et de l'agriculture sont peu représentés** (respectivement 5.1 et 1.4% des emplois). - Le secteur agricole a fortement régressé et totalise aujourd'hui 6 sièges d'exploitation et 489 ha de SAU (soit ¼ du territoire).	Conserver la dynamique et la diversité commerciale qui sont des atouts pour la ville comme pour les communes voisines. Couvrir les besoins d'accueil d'entreprises jusqu'à l'horizon 2030. Création de deux nouvelles zones d'activités à Kérargont et Cosquer Kernuz. Conserver le capital agricole de la commune. Horizon 2018 : 6 exploitations (aucune cessation d'activité prévue à 5 ans) Valoriser les atouts touristiques de la commune.	**ORIENTATIONS EN MATIERE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES, ARTISANALES ET COMMERCIALES** Affirmer l'attractivité commerciale du centre-ville et encadrer le développement commercial périphérique. Valoriser les zones d'activités existantes et prévoir de nouvelles capacités d'accueil afin de pouvoir répondre aux besoins des entreprises par une offre accessible. **ORIENTATIONS EN MATIERE D'ACTIVITES ECONOMIQUES AGRICOLES** Favoriser le maintien d'une agriculture périurbaine. **ORIENTATIONS EN MATIERE D'ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS** Favoriser le développement touristique notamment dans le cadre d'une valorisation du patrimoine.
3. L'habitat	- Le **nombre de ménages est en augmentation constante** depuis 1968, indépendamment des aléas d'évolution de la population. - Le **parc de logement est en augmentation**, majoritairement composé de résidences principales (83%).	- La **taille moyenne des ménages diminue depuis 1968**, atteignant en 2012 le chiffre de 2 personnes par ménage en moyenne.	Besoin de plus ou moins 950 logements pour accueillir la nouvelle population projetée et poursuivre le rythme de production de résidences principales.	**ORIENTATIONS EN MATIERE D'HABITAT** Prévoir une production d'environ 65 logements neufs par an Diversifier les solutions en matière d'habitat

	- Pont l'Abbé compte une **proportion relativement élevée de logements collectifs (24.6%)** équivalente au taux constaté sur le département. - La part des **logements locatifs au sein du parc des résidences principales est relativement importante** (30.4%), et bien supérieure à celle de la CCPBS. - Au cours des 10 dernières années, le **rythme moyen de production de nouveaux logements a été de 70 par an**, ce qui est particulièrement important. - Au sein des logements réalisés récemment, les maisons individuelles et les logements collectifs sont en proportion égale. - Le taux de logements sociaux, le plus élevé du Pays Bigouden, connait un regain et représente désormais environ 8,5 % des résidences principales.	- Le **taux de logements vacants est égal à 12,7%** et augure d'une disponibilité foncière significative, mais difficile à quantifier aujourd'hui. - Le parc des résidences principales est moyennement diversifié, avec une prédominance de grands logements (66%). - Le taux de logements sociaux reste relativement bas (6.7% des résidences principales en 2008), mais avec une augmentation importante ces dernières années (taux désormais de 9%).	Offrir un parc de logements, qui permette à chacun d'effectuer son parcours résidentiel, en fonction de ses besoins et de ses revenues. Faire cohabiter différentes formes d'habitat dans les quartiers, pour ne pas produire de ségrégation sociale. Produire des logements accessibles à des ménages ayant des petites budgets : objectif d'une production de 20 % de logements aidés dans la production totale de logements, dans les zones AU, pour tous types d'opération, dans les zones U, dans le cadre d'opération de constructions neuves à partir de 10 logements.	Permettre une réelle mixité dans les opérations de logements Produire une urbanisation plus soucieuse de l'environnement (préservation de la ressource en eau et économie en consommation d'énergies)
4. Les équipements et les infrastructures	- La commune de Pont l'Abbé, siège de la communauté de commune du Pays Bigouden Sud, **bénéficie d'un important niveau d'équipements**, bénéficiant aux habitants de la commune mais également à ceux des communes avoisinantes. - Outre le niveau d'équipements de services publics (mairie, poste, police, pompier, …) Pont l'Abbé présente de nombreuses infrastructures d'enseignements, de la maternelle aux études supérieures. - Les niveaux d'équipements religieux, sportifs et de santé (dont un hôpital), sont également très importants. - Avec près de 160 associations, œuvrant dans divers domaines (culturel, sportifs, scolaire, patriotique, etc.), le milieu associatif est particulièrement bien développé à Pont l'Abbé. - De par son réseau routier, Pont l'Abbé est bien connecté aux communes côtières avoisinantes ainsi que vers Quimper. Pont l'Abbé dispose également d'une rocade, limitant les contraintes dues au transit pour les habitants et limitant les phénomènes d'engorgement en période estivale. - La commune possède un port de plaisance en fonds de ria.	- Un trafic automobile prépondérant et une présence importante de la voiture en ville inévitable en raison de la qualité de ville-centre de PONT-L'ABBE. Cependant, le bouclage de la rocade a permis de réduire le trafic de transit au centre. - Une circulation piéton/vélo très limitée en particulier en centre-ville. - Des espaces de stationnements importants, mais une distance psychologique avec le centre-ville mal ressentie en raison de la médiocre qualité des liaisons piétonnes.	Entretenir, rénover et permettre l'évolution des équipements existants : réhabilitation du centre technique municipal dans le quartier de la gare et la rénovation des étages du château pour conforter les services de Ville. Anticiper les nouveaux besoins en équipements : il s'agit notamment de la création de certains équipements culturels comme un cinéma et une médiathèque Développer le réseau de liaisons douces en créant des continuités et des bouclages entre les cheminements existants Projet d'aménagement du site de la Madeleine dans le cadre de la création d'un pôle multimodal dont l'objectif est notamment l'amélioration de liaison Quimper/ Pont l'Abbé/ Penmarc 'h. Requalification des cheminements entre les parkings centraux et le cœur de ville.	**ORIENTATIONS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE DEPLACEMENTS** Valoriser et renforcer les équipements de la ville Améliorer l'accessibilité aux nouvelles technologies de communications numériques Mieux gérer la place de la voiture Donner une vraie place aux circulations douces Planifier un maillage d'itinéraires cyclables

1.3. DIAGNOSTIC, ENJEUX ET CHOIX EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT ET DE PAYSAGE

	DIAGNOSTIC : ATOUTS ET CONTRAINTES	ENJEUX ET PROSPECTIVES	ORIENTATIONS DU PADD
1. <u>Environnement</u>	- Bâtie aux abords d'une rivière à proximité de l'anse du Pouldon, la commune de Pont l'Abbé compte des milieux naturels littoraux remarquables (site Natura 2000, ZNIEFF…) - Au-delà des espaces littoraux, d'autres espaces naturels se distinguent par leur qualités écologiques et paysagères : cours d'eau, vallées, zones humides, boisements, trame bocagère…Ces espaces sont indispensables au fonctionnement écologique du territoire et constituent le socle de la trame verte et bleue.	- Poursuivre la protection des espaces littoraux est un impératif. - Limiter la pression urbaine aux franges de ces espaces sensibles - Contenir le développement de l'urbanisation en maintenant des coupures d'urbanisation. - Renforcer la biodiversité, en initiant de nouvelles démarches pour préserver les richesses naturelles du territoire communal et en créant des connexions avec la constitution d'une trame verte et bleue.	**ORIENTATIONS EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT** Garantir la protection des espaces naturels et préserver les continuités écologiques : - en poursuivant la protection des milieux naturels et des paysages littoraux (prise en compte des dispositions de la loi littoral). - en constituant une trame verte et bleue à partir des boisements, des zones humides, de la trame bocagère, des cours d'eau et des espaces naturels sensibles inventoriées. Ces espaces sont préservés par différentes s dispositions pouvant être mises en œuvre dans le cadre du PLU : EBC, loi paysage, classement en zones Azh/Nzh…
2. <u>Patrimoine historique et architectural</u>	Pont l'abbé possède une forte identité en lien avec l'importance de son patrimoine historique et architectural. Le centre-ville constitue le fleuron de ce patrimoine avec une urbanisation ancienne et des éléments bâtis remarquables (château, Pont, Eglise de notre Dame des Carmes, église de Lambour…). En dehors du centre-ville, la commune recèle des richesses patrimoniales isolées, témoins de son histoire au fil des siècles : le château de Kernuz, manoirs, croix, fontaines, fours à pains…	- Une démarche globale de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural et paysager engagée : • notamment dans le cadre de la création d'une AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine), • par l'identification au titre de la loi Paysage (article L-151-23°du Code de l'urbanisme) des éléments remarquables.	**ORIENTATIONS EN MATIERE DE PATRIMOINE** Préserver et mettre en valeur le patrimoine historique et architectural de la commune en : - Valorisant le cadre exceptionnel du patrimoine du centre-ville, - Préservant les autres richesses du patrimoine communal. Ainsi la réhabilitation/entretien de ce patrimoine religieux (calvaire, chapelles et croix) ou rural (manoir, châteaux, fontaines, lavoirs…) est encouragé. Ce petit patrimoine sera protégé dans le cadre de l'identification au titre de la loi Paysage. Ces **éléments identifiés sur le règlement graphique du PLU relèveront du permis de démolir ou de la déclaration préalable** et nécessiteront une autorisation du maire avant toute destruction.

2. JUSTIFICATION DES ZONES, DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le conseil municipal de Pont l'Abbé a eu pour souci d'intégrer les préoccupations agricoles et d'environnement dans la définition de la politique d'aménagement : la notion d'économie de l'espace a guidé l'élaboration du PLU.

Si le développement de l'urbanisation se traduit nécessairement par la consommation et la transformation de nouveaux espaces, la protection des espaces naturels et des espaces agricoles se trouve en revanche renforcée.

Le souci de préserver les équilibres essentiels s'est traduit de diverses manières dans les dispositions retenues. Suivant les différents types d'espaces et leurs caractéristiques mises en lumière dans l'analyse de l'état initial, ces dispositions peuvent être décrites comme suit :

2.1. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

2.1.1. Présentation générale

Il convient de préciser en préambule que les zones N ne sont pas incompatibles avec les activités agricoles (hors construction de bâtiments).

A travers ces zones N, il s'agit de préserver :

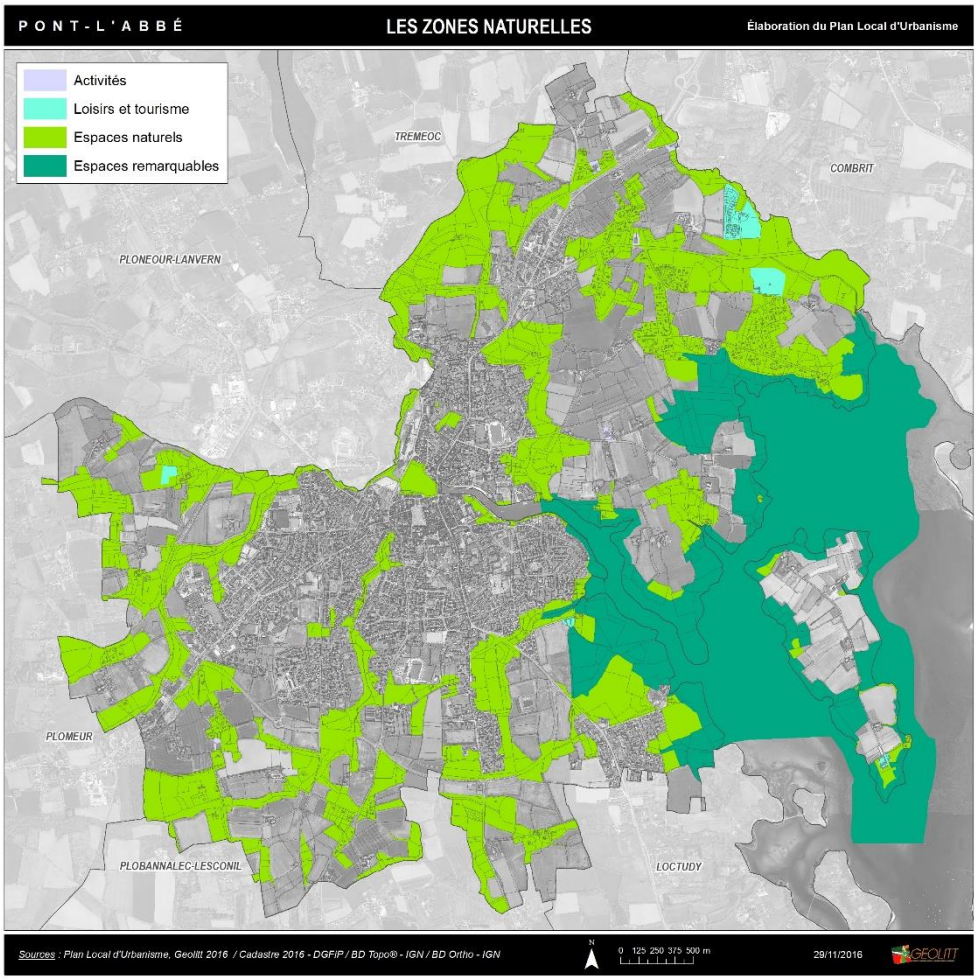
- l'intégrité des sites sensibles ou pittoresques du point de vue paysager ou écologique,
- l'environnement immédiat des cours d'eau, des ruisseaux mais également de l'espace maritime ou estuarien,
- les fonds de vallées,
- les zones humides,
- les boisements.

Article 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 :
a) soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
b) soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
c) soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend plusieurs secteurs particuliers:

- **N simple** qui correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel ;
- **N particuliers :**
  - **Nzh :** secteur naturel couvert par les zones humides
  - **Ni** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'activités économiques, situé en zone naturelle, dans lequel des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisées, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
  - **Nt :** secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'activités touristiques, situé en zone naturelle, dans lequel des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisées, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
  - **Ns (= Nsm en mer)** correspondant aux espaces littoraux à préserver en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme (Espaces Remarquables au titre de la loi Littoral).
  - **Nszh :** secteur Ns couvert par les zones humides



2.1.2. Les secteurs naturels stricts : N

Les zones naturelles, zone N, sont constituées par :

- **des espaces naturels boisés relativement nombreux mais de petites dimensions,**
- **des fonds de vallées et de vallons qui ont un rôle écologique du fait d'une végétation spécifique mais également un rôle important dans la régulation des crues,**
- **des zones de déprises agricoles, situées entre les espaces remarquables, la zone agricole et les espaces bâtis,**
- **des fonds de jardin en limite de zones d'habitat…**

Ces zones naturelles sont parfois mitées par du bâti diffus, et peuvent correspondent à d'anciennes terres cultivées aujourd'hui colonisées par la lande ou en cours de reboisement.

Il s'agit de protéger ces milieux, et notamment les boisements, en y interdisant les constructions.

Ces zones se retrouvent sur l'ensemble du territoire, hormis sur les secteurs urbanisés, et plus particulièrement :

- au niveau de la vallée à l'Ouest de Kermaria, autour du ruisseau de Pont-ar-Veun,
- en bordure de la route de Combrit,
- en limite Sud de l'agglomération, avec les boisements de Tréouguy,
- au Sud de Prat Kerlot et de la RD n°2,
- à Trévannec,
- le parc du château de Kernuz, au Sud de la commune,
- plusieurs secteurs à l'Ouest du territoire, autour de Kervannes.

Par ailleurs, 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 écrit précise :

- la **zone d'implantation** (à 20 m maximum de l'habitation pour les annexes) n'est pas trop éloigné pour miter l'environnement mais suffisamment pour permettre de réaliser des constructions abritant des animaux, du bois ou du matériel tout en permettant les circulations de véhicules autour ;
- les **conditions de hauteur** : les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur de l'habitation et les annexes ne peuvent pas dépasser 4 m de hauteur maximale ;
- l'**emprise au sol** : limitée à 50 m^2 ou 30% de la surface de plancher et/ou emprise au sol existantes pour les extensions de l'habitation (en une ou plusieurs fois à la date d'approbation du présent PLU) et à 30 m^2 au total pour les annexes ; par ailleurs les extensions seront possibles dès lors que la surface de l'habitation existante et de l'extension ne dépasse pas 250m^2.

2.1.3. Les secteurs naturels remarquables au titre de la loi littoral : Ns

La délimitation des espaces remarquables au titre de la loi Littoral répond aux dispositions de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme : espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
Ces secteurs naturels couvrent également les périmètres des zones de protection écologiques (NATURA 2000, ZICO, ZPS, ZNIEFF) ou de protection des sites et monuments naturels.

L'analyse du territoire de la commune de Pont l'Abbé a conduit à retenir plusieurs sites terrestres et marins présentant une ou plusieurs caractéristiques de milieux à préserver au titre des Espaces Remarquables L.121-23 du code de l'urbanisme.

La justification de la délimitation des espaces remarquables est détaillée dans la **partie 5, chapitre 5.7** du présent rapport de présentation du PLU.

Dans ces espaces, les possibilités d'aménagement sont très restreintes. Seuls sont possibles les aménagements légers admis dans l'article L.121-24 du code de l'urbanisme : aménagement nécessaires à la gestion, à la mise en valeur ou à l'ouverture au public de ces espaces ou des travaux de conservation ou de protection de ces espaces…

2.1.4. Les secteurs naturels présentant un caractère de zone humide à protéger : indices « zh »

Sur la base de l'inventaire réalisé dans le cadre de l'élaboration du SAGE à l'initiative du syndicat mixte du SAGE Ouest Cornouaille (maître d'ouvrage), les zones humides recensées à préserver situées dans les espaces à dominante naturelle ou dans les espaces remarquables sont classées respectivement en zones Nzh et en zone Nszh.

L'indice « zh » interdit toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers….) sauf projet d'intérêt public d'approvisionnement en eau.

2.1.5. Les secteurs affectés à l'aménagement et l'extension limitée des constructions à vocation d'activités situées dans la zone naturelle : Ni.

Dans les zones N, espaces à préserver pour la qualité de leurs paysages ou de leurs milieux naturels, il existe **quelques constructions isolées à vocation d'activités qui ont été identifiées en zone Ni.**

Des aménagements sont permis à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité….).

2.1.6. Les secteurs naturels susceptibles de recevoir des aménagements et des équipements légers destinés aux activités de camping, de caravanage, de sports et de loisirs : Nt.

Les secteurs Nt correspondent à:
- L'aire naturelle de camping de Kervaillant.
- Le camping et le site d'hébergement touristique des châtaigniers au-lieu-dit de Kerseoc'h.
- Le camping du bois soleil.
- L'ancien centre de vacances situé à la pointe sud de l'île chevalier.
- Le clos de Trévannec (salles de réception, gîtes).

2.1.7. Conclusion sur les zones naturelles

Il faut bien distinguer les différents types de zones naturelles sur la commune de Pont l'Abbé :

- les **zones naturelles « strictes** » qui correspondent aux espaces sans construction (N, Ns, Nzh, Nszh) qui **occupent environ 695,63 ha soit environ 38% de la superficie communale** ;

- les **zones partiellement occupées par des activités humaines** (activités, hébergement touristique, etc) qui **occupent environ 15 ha soit seulement 0,80% de la superficie communale**.

Les zones naturelles couvrent un total de près de 710,35 ha (à terre), soit environ 39% de la superficie communale, contre 615 ha (33,5%) au POS de 2001.
Cette augmentation s'explique par le fait que la collectivité a réalisé, dans son PLU, un travail d'identification plus fine des milieux naturels : vallées, vallons, zones humides…
Ces zones (N, Ns, Nzh, Nszh) constituent, en grande partie, l'armature de la trame verte et bleue et matérialisent, sur la commune de Pont l'Abbé, les continuités écologiques qu'il convient de préserver.

2.2. LES ZONES AGRICOLES (A)

2.2.1. Présentation générale

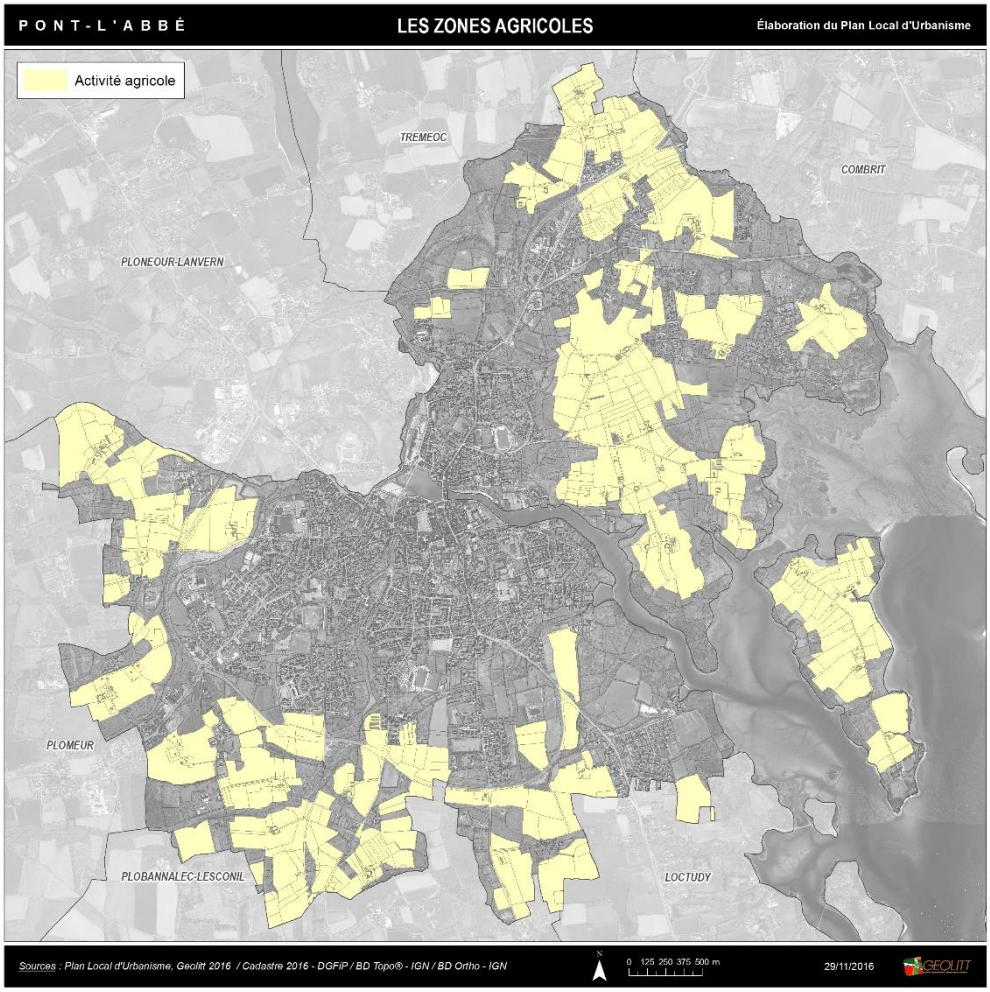
Article R.123-7 du Code de l'Urbanisme : *les zones agricoles sont dites "zones A".*

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.
En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Pont l'Abbé n'a jamais été un territoire profondément rural. Néanmoins, l'agriculture reste présente aux franges de la ville et le PLU doit s'attacher à préserver son rôle notamment en terme de structuration paysagère. **La commune a ainsi souhaité conserver son capital agricole, par le classement en zone agricole (A) de tous les bâtiments d'exploitation en activité et de la plus grande partie des terres cultivées (hors zone naturelle spécifiques : zones humides, espaces remarquables …).**

Le présent PLU s'attache donc à préserver l'outil agricole, en cohérence avec les objectifs définis dans le PADD.

Sur Pont l'Abbé, la zone A correspond aux secteurs de la commune dédiés pleinement à l'agriculture.
Elle comprend par ailleurs un secteur particulier :
- **Un secteur Azh**, qui identifie et protège les zones humides inscrite au sein de l'espace agricole.



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

Le classement en zone agricole (A) de tous les bâtiments d'exploitations en activité et de la quasi-totalité des terres cultivées permet de préserver, à l'échelle du PLU, un secteur agricole en régression.

La zone A est l'outil privilégié pour assurer la protection des terres agricoles et permettre la pérennité des outils de production. N'y sont, en effet, admis 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 et également à préserver le territoire agricole de la pression foncière.

2.2.3. Les secteurs agricoles présentant un caractère de zone humide à protéger : Azh

Les zones humides à préserver situées dans les espaces à dominante agricole, recensées sur la base de l'inventaire piloté par le syndicat mixte du SAGE Ouest Cornouaille et réalisé dans le cadre de l'élaboration du SAGE, sont classées en zones Azh.

L'indice « zh » interdit toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers….) sauf projet d'intérêt public d'approvisionnement en eau.

2.2.4. Conclusion

Les **zones agricoles occupent environ 624 ha soit 34% de la superficie communale**, contre 646,80 ha (35,26%) au POS de 2001.

Cette légère diminution s'explique par le fait que la collectivité a réalisé, dans son PLU, un travail important d'identification des milieux naturels liés à l'eau (vallées, vallons, zones humides…) et les a classés en zone N au PLU alors, qu'au POS, ces espaces étaient souvent classés en zone NC.

Par ailleurs, aucune nouvelle zone constructible n'a été créée à proximité de sièges d'exploitation ou de bâtiments agricoles en activité. En effet, la commune a décidé de concentrer le développement urbain dans et autour des pôles urbanisés déjà existants.

2.3. L'EVOLUTION DU BATI EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

L'EVOLUTION DES BATIMENTS 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 permettre au bâti de l'espace rural d'évoluer.

Ainsi, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet **d'extensions, et de nouvelles annexes à compter de la date d'approbation du présent PLU**, dès lors que ces extensions ou annexe ne **compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**.
Pour ce faire, le règlement écrit précise :

- la **zone d'implantation de la nouvelle annexe** (elle doit être édifiée sur la même unité foncière que le bâtiment d'habitation et se situer dans un périmètre de 20 mètres autour de l'habitation, ce qui évite le mitage de l'environnement ;
  - **la densité** : Les extensions sont limitées à **30 %** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U ou **50 m²** de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. En tout état de cause, la surface de plancher définitive du bâtiment (y compris l'extension) cumulée ne dépassera pas 250 m² de surface de plancher. Et la nouvelle annexe ne devra pas dépasser **30 m²** d'emprise au sol.

- les **conditions de hauteur** : les extensions au sol devront être de **hauteur identique ou inférieure** aux hauteurs des anciens édifices, et la nouvelle annexe ne peut pas dépasser **4 m au faitage**.

LES POSSIBILITES 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.

Définition des critères retenus par la commune :

Intérêt architectural et patrimonial local :

- Typologie bâtie :
  - Construction d'avant 1950 : anciens bâtiments ruraux traditionnels attachés ou non à des habitations (anciennes fermes de type longères et ses dépendances, granges, crèches…)
- Matériaux : une maçonnerie essentiellement en **pierres de taille ou de moellons** (pouvant avoir été enduites)
- Eléments de modénature : linteaux en pierre taillées, menuiseries particulières

Intérêt du changement de destination :

- Destination actuelle : ne pas être une habitation
- Taille du bâtiment : posséder une superficie minimale permettant de le transformer en pièce d'habitation (minimum 50 m²)
- Etat de conservation : ne pas être une ruine = disposer de **l'essentiel des murs porteurs**

Desserte par les réseaux :

- Présence des réseaux de capacité suffisante nécessaire : eau potable, électricité, voirie d'accès, et **existence ou possibilité d'assainissement individuel**.

Environnement :

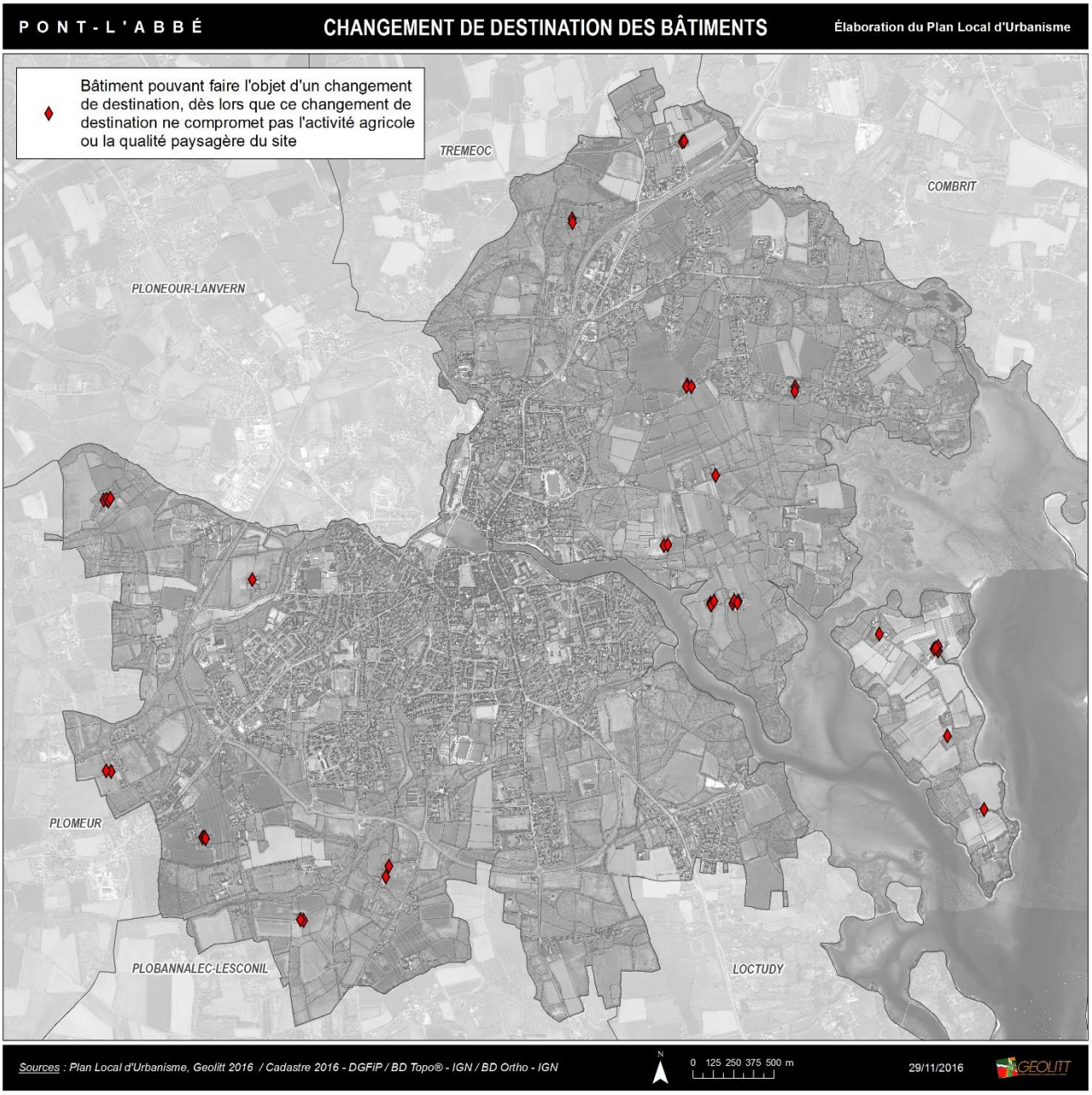
- Risques et nuisances : **ne pas être situé dans un secteur à risque naturel** (inondation …) ;
- Environnement naturel : **ne pas être situé en zone humide**.

Application

Sur Pont l'Abbé, **40 bâtiments ont ainsi été répertoriés sur la commune.**
Cet inventaire a été réalisé par le service urbanisme en charge du PLU. Ainsi, chaque bâtiment inventorié a fait l'objet d'une vérification sur place.

N.B. : 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 : CDPENAF pour les demandes situées en zone agricole / CDNPS pour celles situées en zone naturelle).

Répartition des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial repérés au PLU



2.3. LES SECTEURS URBANISES (U) ET A URBANISER (AU)

2.3.1. Les zones urbaines (U)

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 ;***
- ***Les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.***

Elles sont représentées sur Pont l'Abbé par **3 grands types de zones urbaines** :

Secteurs destinés à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat

- **UHa :** secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond à un mode d'urbanisation traditionnel de centre-ville, dense et généralement en ordre continu. Il recouvre le centre de la ville de Pont l'Abbé.
- **UHb :** secteur couvrant les formes urbaines périphériques du centre-ville ancien, correspondant à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.
- **UHc :** secteur couvrant les quartiers périphériques, correspondant à un type d'urbanisation à dominante pavillonnaire, en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Secteur UE destiné aux équipements publics et privés d'intérêt collectif

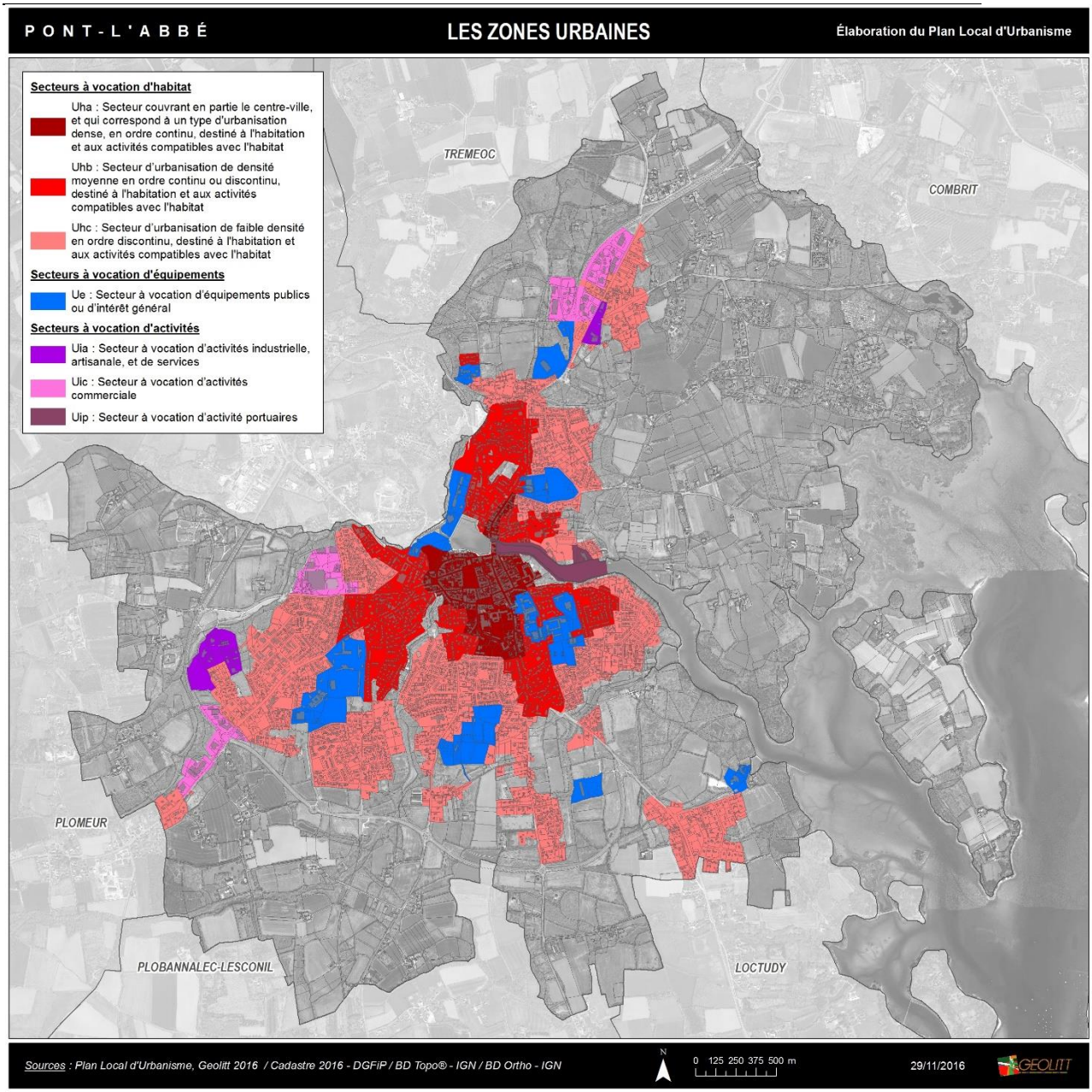
Ce zonage concerne le complexe sportif de Tréouguy, la halle de tennis et le stade de Lambour et ses abords, le centre équestre et le centre de vacances de Rosquerno, les équipements du lycée et collège Laënnec, le groupe scolaire de Pont L'abbé, le collège Saint Gabriel et l'école élémentaire Jules Ferry, le secteur du Parc aquatique, la station de traitement de l'eau potable, la station d'épuration, ainsi que le secteur de la gare accueillant notamment les services techniques et le parking de la madeleine.

Secteurs Ui destinés aux activités à caractère principalement industriel, artisanal, commercial, tertiaire et de services dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat

Le secteur Ui regroupe plusieurs sous-secteurs :

- **Uia**, qui regroupe les activités à caractère industriel, artisanal et de services.
- **Uic,** qui regroupe les activités à caractère commercial, de services, artisanal et industriel.
- **Uip**, destiné à recevoir toutes les installations et équipements publics ou privés, de pêche ou de plaisance liées à l'activité du port. Cette zone comprend deux parties : un plan d'eau portuaire situé entre le pont bâti et le chantier naval de Pors-Moro et une partie terrestre constituée du quai Nord et du chantier naval de Pors-Moro.

La majeur partie de ces secteurs (hormis la partie Nord du secteur de Kermaria et la partie Sud de Kérouant) est raccordée (ou raccordables immédiatement) aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'électricité. Ils sont desservis par des accès existants au niveau de chaque parcelle ou unité foncière.


P O N T - L ' A B B É
LES ZONES URBAINES
Élaboration du Plan Local d'Urbanisme
Secteurs à vocation d'habitat
Uha : Secteur couvrant en partie le centre-ville, et qui correspond à un type d'urbanisation dense, en ordre continu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat
Uhb : Secteur d'urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat
Uhc : Secteur d'urbanisation de faible densité en ordre discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat
Secteurs à vocation d'équipements
Ue : Secteur à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général
Secteurs à vocation d'activités
Uia : Secteur à vocation d'activités industrielle, artisanale, et de services
Uic : Secteur à vocation d'activités commerciale
Uip : Secteur à vocation d'activité portuaires
TREMEOC
COMBRIT
PLOMEUR
PLOBANNALEC-LESCONIL
LOCTUDY
Sources : Plan Local d'Urbanisme, Geolitt 2016 / Cadastre 2016 - DGFiP / BD Topo® - IGN / BD Ortho - IGN
N
0 125 250 375 500 m
29/11/2016
GEOLITT

2.3.2.1. L'agglomération de Pont l'Abbé

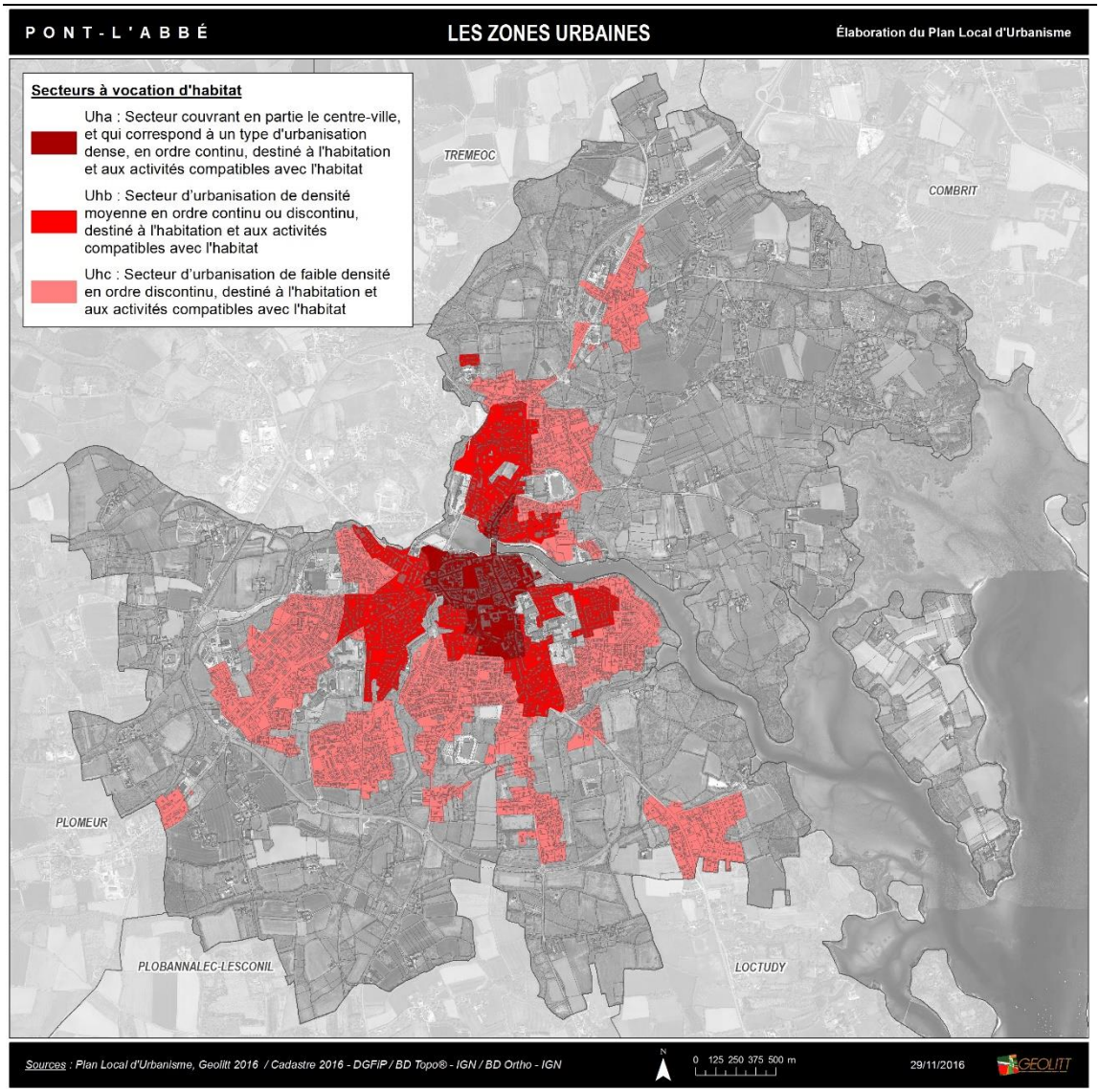
Le pôle principal d'urbanisation affiché par le PADD est constitué par le centre-ville et ses extensions.

Les zones urbaines à vocation d'habitat (et d'activités compatibles avec l'habitat) sont définies en cœur de ville par de la **zone UHa** qui correspond au centre urbain ancien avec des alignements des constructions en bord de voie et des bâtiments anciens. C'est la zone où l'urbanisation est la plus dense et où se retrouve aussi les principaux commerces de proximité.
Majoritairement présente au Sud de la rivière de Pont l'Abbé, la zone UHa est néanmoins présente au Nord, en bordure de la rue Victor Hugo.

Les constructions sont obligatoirement alignées à la voie publique et accolées de chaque côté des parcelles voisines (constructions mitoyennes). Les constructions peuvent occuper la totalité de la parcelle et les hauteurs sont importantes mais limitées à 14 m.

Dans le prolongement de la zone UHa, c'est-à-dire autour des principaux axes de circulation et à proximité du port, se développe la **zone UHb**. Cette dernière accueille un bâti un peu moins dense, à vocation d'habitat ou compatible avec l'habitat. Les constructions peuvent être alignées à la voie publique ou construites avec un retrait entre 0 et 5 m. Les constructions peuvent s'implanter en ordre continu ou discontinu. Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 2 mètres. Les hauteurs maximales sont fixées à 14 m également.
La zone UHb englobe la partie Nord du quartier de la gare destinée à l'habitat et bénéficiant d'une localisation stratégique à la fois en cœur de ville et en lisière des espaces naturels bordant la rivière de Pont L'Abbé. Ce secteur, aujourd'hui composite dans son occupation et en partie déqualifié (friche industrielle de la gare), par sa centralité et son cadre paysager, présente un grand potentiel à valoriser en terme de structuration urbaine pour l'avenir de la ville de Pont L'Abbé.
Le site de la gare, qui constitue le principal secteur de réinvestissement urbain à Pont l'Abbé, fait l'objet d'une réflexion et les principes d'aménagement spécifiques sont cours de définition.

Le reste de l'agglomération, soit la plus grande partie en terme de surface (229 ha contre environ 33 ha pour la zone UHa et 90 ha pour la zone UHb), correspond à un tissu bâti plus récent qui s'est développé généralement sous la forme de lotissement moyennement dense et également à vocation d'habitat.
Cette **zone UHc** correspond à la deuxième « couronne » d'urbanisation de l'agglomération, ceinturant les zones UHa et UHb. Les constructions sont implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la voie et peuvent s'implanter en ordre continu ou discontinu. Les hauteurs maximales sont fixées à 11 m.


PONT-L'ABBÉ
LES ZONES URBAINES
Élaboration du Plan Local d'Urbanisme
Secteurs à vocation d'habitat
Uha : Secteur couvrant en partie le centre-ville, et qui correspond à un type d'urbanisation dense, en ordre continu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat
Uhb : Secteur d'urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat
Uhc : Secteur d'urbanisation de faible densité en ordre discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat
TREMEOC
COMBRIT
PLOMEUR
PLOBANNALEC-LESCONIL
LOCTUDY
Sources : Plan Local d'Urbanisme, Geolitt 2016 / Cadastre 2016 - DGFiP / BD Topo® - IGN / BD Ortho - IGN
N
0 125 250 375 500 m
29/11/2016
GEOLITT

L'agglomération de Pont l'Abbé intègre également plusieurs secteurs à vocation spécifique, autre que l'habitat.

- Les secteurs destinés à accueillir des activités économiques :

✓ La zone Uic de Poulleac'h à l'Ouest correspondant au secteur occupé par le centre Leclerc et d'autres commerces.
✓ La zone Uia du Séquer-Névez implantée également à l'Ouest de l'agglomération.
✓ La zone Ui de Kermaria a une double vocation : L'effet vitrine offert par ce secteur et sa situation au carrefour d'axes de circulation importants (route de Quimper, route de Combrit/Bénodet, RD 785) a largement favorisé le développement du tissu d'entreprises qui occupe aujourd'hui la partie Ouest, de part et d'autre de la RD 785. Le parc d'activités est divisé en 2 zones, une zone Uic permettant d'accueillir les activités à vocation commerciale (périmètre délimité en ZACOM dans le projet de SCoT arrêté) et une zone Uia plus restreinte à caractère uniquement industriel, artisanal et de services.
✓ La zone Uic de Kerouant qui s'est développée en continuité Sud-Ouest de l'agglomération puis s'est étirée le long de la route de Plomeur.

- Les secteurs d'équipements d'intérêt général UE couvrant le secteur de la station de traitement des eaux et le château d'eau au Nord de l'agglomération à Bringall ainsi que le secteur de la station d'épuration de Ti-Carré au Sud de l'agglomération, l'ensemble des équipements scolaires et sportifs communaux et le secteur du parc aquatique.

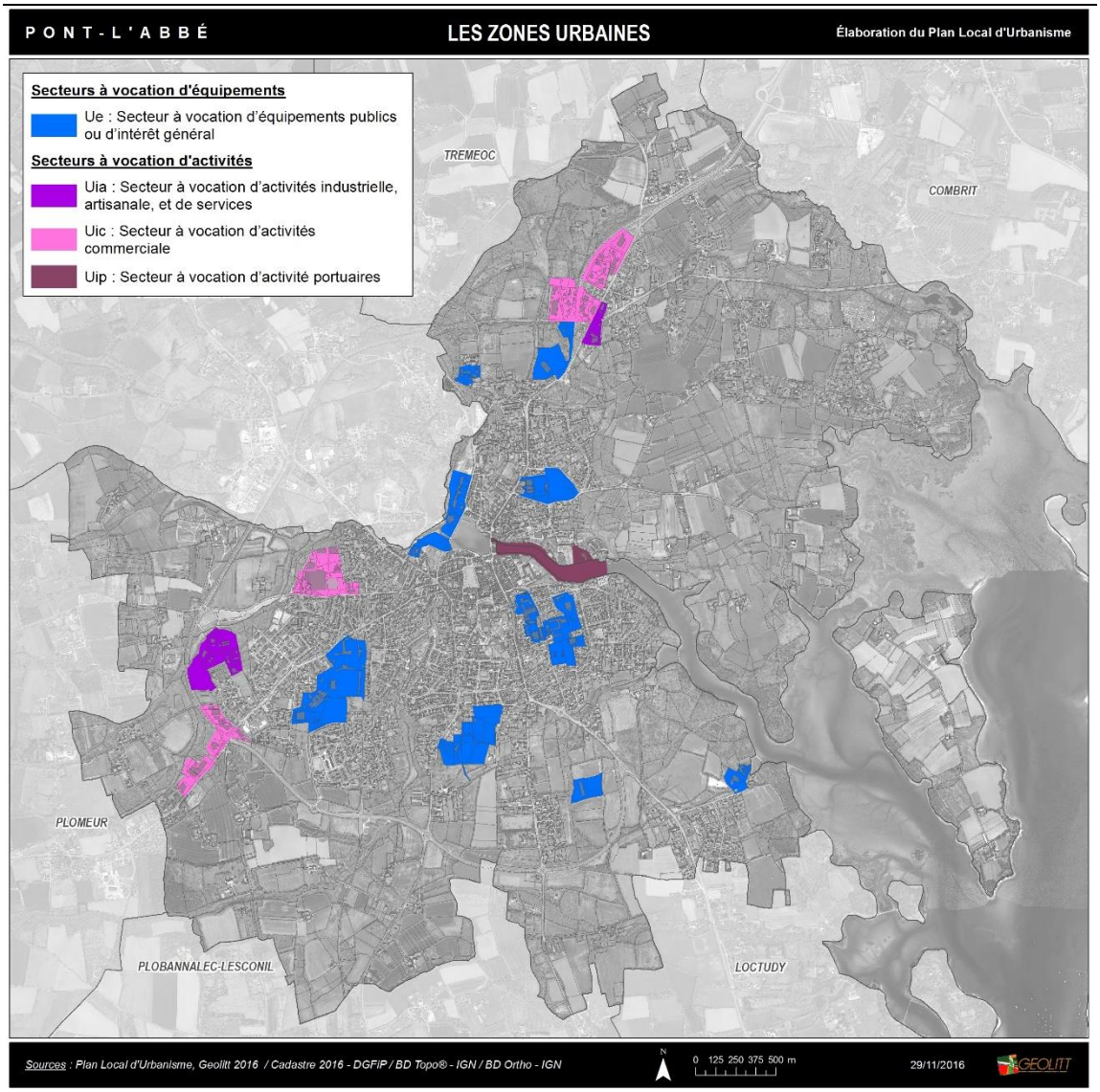
- Le secteur Uip est situé au cœur de l'agglomération, il couvre le secteur du Port de plaisance de Pont l'Abbé. Ce secteur permet l'implantation d'installations et d'équipements publics ou privés, de pêche ou de plaisance, liés à l'activité du port. Cette zone comprend deux parties : un plan d'eau portuaire situé entre le pont bâti et le chantier naval de Pors-Moro et une partie terrestre constituée du quai Nord et du chantier naval de Pors-Moro.

2.3.2.2. Kerdual/Rosquerno

En dehors de l'agglomération, le quartier de Kerdual constitue un secteur d'habitat (lotissement pavillonnaire) présentant une certaine densité qui s'est développé le long de la route de Loctudy et en profondeur vers Rosquerno, au Sud-Est de la commune. Le quartier de Kerdual est définie en zone UHc tout comme les extensions urbaines périphériques au centre urbain (UHa et UHb).
Ce secteur abrite aussi le centre communal de loisir sans hébergement qui héberge le centre de découverte de la nature, ainsi que le centre équestre de Rosquerno. Ces équipements sont classés en zone UE.

Le secteur UHc de Kerdual n'a pas vocation à être étendu. Il s'agira uniquement de le conforter et, en fonction des possibilités résiduelles de construction, d'autoriser leur densification par une occupation des parcelles non-bâties à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

Les superficies des zones U, principalement celle réservées à l'habitat (UHA, UHB, UHC), ont augmenté par rapport au POS de 2001. Cela s'explique par le fait que ces zones ont intégré ou englobé les nouveaux quartiers construits depuis 2001, autrefois classés en zone NA.


PONT-L'ABBÉ
LES ZONES URBAINES
Élaboration du Plan Local d'Urbanisme
Secteurs à vocation d'équipements
Ue : Secteur à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général
Secteurs à vocation d'activités
Uia : Secteur à vocation d'activités industrielle, artisanale, et de services
Uic : Secteur à vocation d'activités commerciale
Uip : Secteur à vocation d'activité portuaires
TREMEOC
COMBRIT
PLOMEUR
PLOBANNALEC-LESCONIL
LOCTUDY
Sources : Plan Local d'Urbanisme, Geolitt 2016 / Cadastre 2016 - DGFiP / BD Topo® - IGN / BD Ortho - IGN
N
0 125 250 375 500 m
29/11/2016
GEOLITT

2.3.3. Les zones à urbaniser (AU)

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.

Zones à urbaniser à court ou moyen terme (zones 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 ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 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 les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Les zones 1AU comportent les secteurs :

- **1AUhc,** affecté à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, sous une forme à dominante pavillonnaire mais qui n'exclut pas les opérations semi-collectives ou collectives, (Bringall, Tréouguy, Kerargont, Ti Carré, Trébéhoret, Menez Ar Bot, Séquer et Séquer Névez),

- **1AUi,** affecté aux activités industrielles, artisanales et de services, ainsi qu'aux équipements publics et d'intérêt général (Kérargont, Cosquer-Kernuz et Kermaria),

- **1AUgv,** affecté à l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage (Ti-Carré)

- **1AUe,** affecté à l'implantation d'une piste d'entraînement de poids lourds (Ti-Carré) et à une bâche de récupération des eaux pluviales (Bringall)

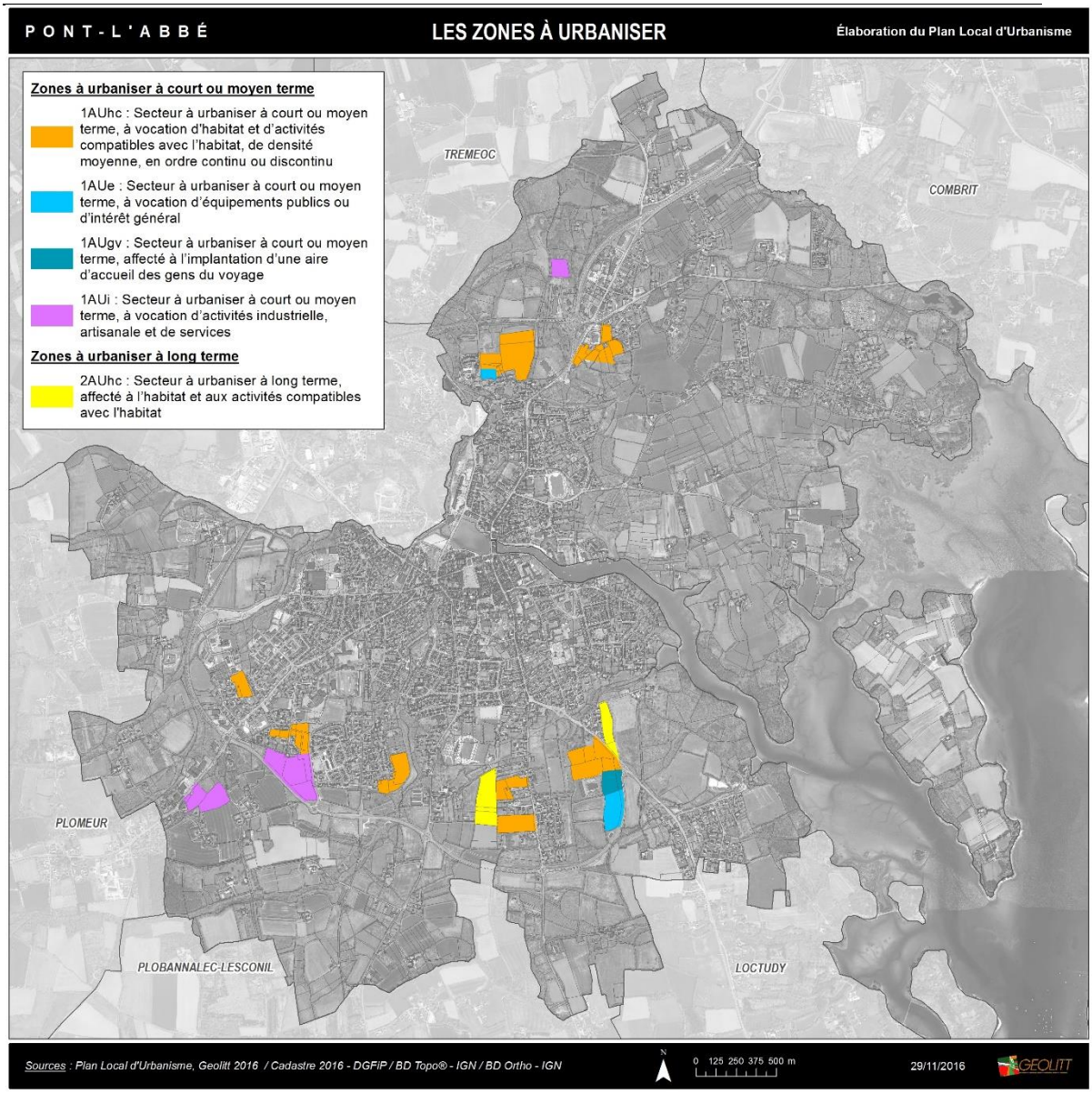
Tous les terrains mis en 1AU sont raccordés ou raccordables au réseau d'assainissement collectif. (Cf annexes sanitaires du PLU).
Les zones 1AU prévues au PLU ont fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) détaillées afin de guider et d'encadrer les futurs projets au niveau des : voies et accès, espaces publics, insertion paysagère et qualité architecturale, typologie du bâti, implantation du bâti, aspect environnemental.
Ces principes visent à une consommation économe de l'espace, à l'aménagement d'accès sécurisé, à l'insertion paysagère de la future urbanisation.
Dans **toutes les zones à urbaniser**, **les constructions n'y sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble**, qui pourra se réaliser par tranches successives, et qui doit prendre en compte les principes d'aménagement définis dans le règlement graphique et le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains constituant un groupe « homogène ».

Zones à urbaniser à moyen ou long terme (zones 2AU)

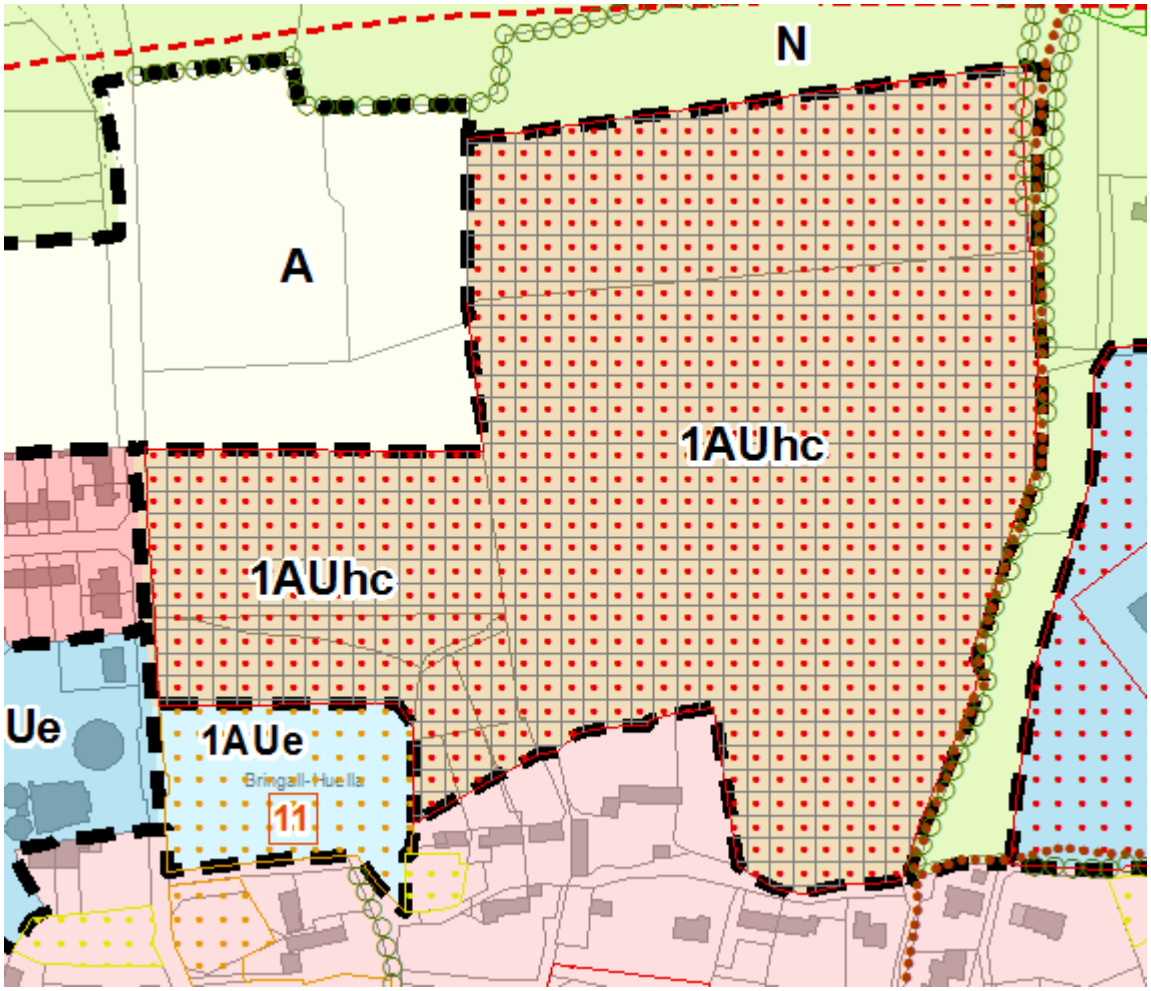
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Ces secteurs correspondent ainsi aux réserves foncières à moyen ou long terme.
Sur la commune de Pont l'Abbé, la zone **2AU** ne comporte pas de secteur spécifique.

De cette manière, la Commune fait le choix d'échelonner l'ouverture à l'urbanisation de terrains constructibles afin de ne pas déséquilibrer le marché.


P O N T - L ' A B B É
LES ZONES À URBANISER
Élaboration du Plan Local d'Urbanisme
Zones à urbaniser à court ou moyen terme
1AUhc : Secteur à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu
1AUe : Secteur à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général
1AUgv : Secteur à urbaniser à court ou moyen terme, affecté à l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage
1AUi : Secteur à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation d'activités industrielle, artisanale et de services
Zones à urbaniser à long terme
2AUhc : Secteur à urbaniser à long terme, affecté à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat
TREMEOC
COMBRIT
PLOMEUR
PLOBANNALEC-LESCONIL
LOCTUDY
Sources : Plan Local d'Urbanisme, Geolitt 2016 / Cadastre 2016 - DGFiP / BD Topo® - IGN / BD Ortho - IGN
N
0 125 250 375 500 m
29/11/2016
GEOLITT

L'ensemble des zones AU à Pont l'Abbé ont été définies dans le prolongement de l'agglomération.

2.3.3.1. La zone de Bringall Huella



Ce secteur présente le principal potentiel de développement urbain de la commune. Il est situé dans le prolongement nord de l'agglomération de Pont l'Abbé près du château d'eau et au Sud de la voie de contournement (RD 785) qui marque la limite physique de l'enveloppe urbaine. Il s'agit d'un plateau qui constitue un point haut de la commune.

La zone à urbaniser (1AUhc) s'étend sur une surface de 6,67 ha et intègre plusieurs parcelles, actuellement occupées par des prairies, situées en continuité directe de l'espace urbanisé au sud, à l'ouest et à l'est. Côté Est, la zone 1AUh jouxte la zone UE qui accueille le centre aquatique Aquasud et son parking attenant. Cette zone UE accueillera à terme des équipements complémentaires ainsi qu'une voie de liaison entre le nouveau quartier d'habitat et la rue Raymonde Folgoas-Guillou, à l'Est.

Plus précisément, ce secteur borde plusieurs zones urbanisées ayant des vocations différentes :

- à l'Ouest, le lotissement de Bringall Huella constitue un tissu urbain composé de maisons d'habitation, pour majorité mitoyennes, présentant une densité importante (24 logts/ha) ; certains systèmes d'assainissement autonome connaissent aujourd'hui des problèmes de fonctionnement

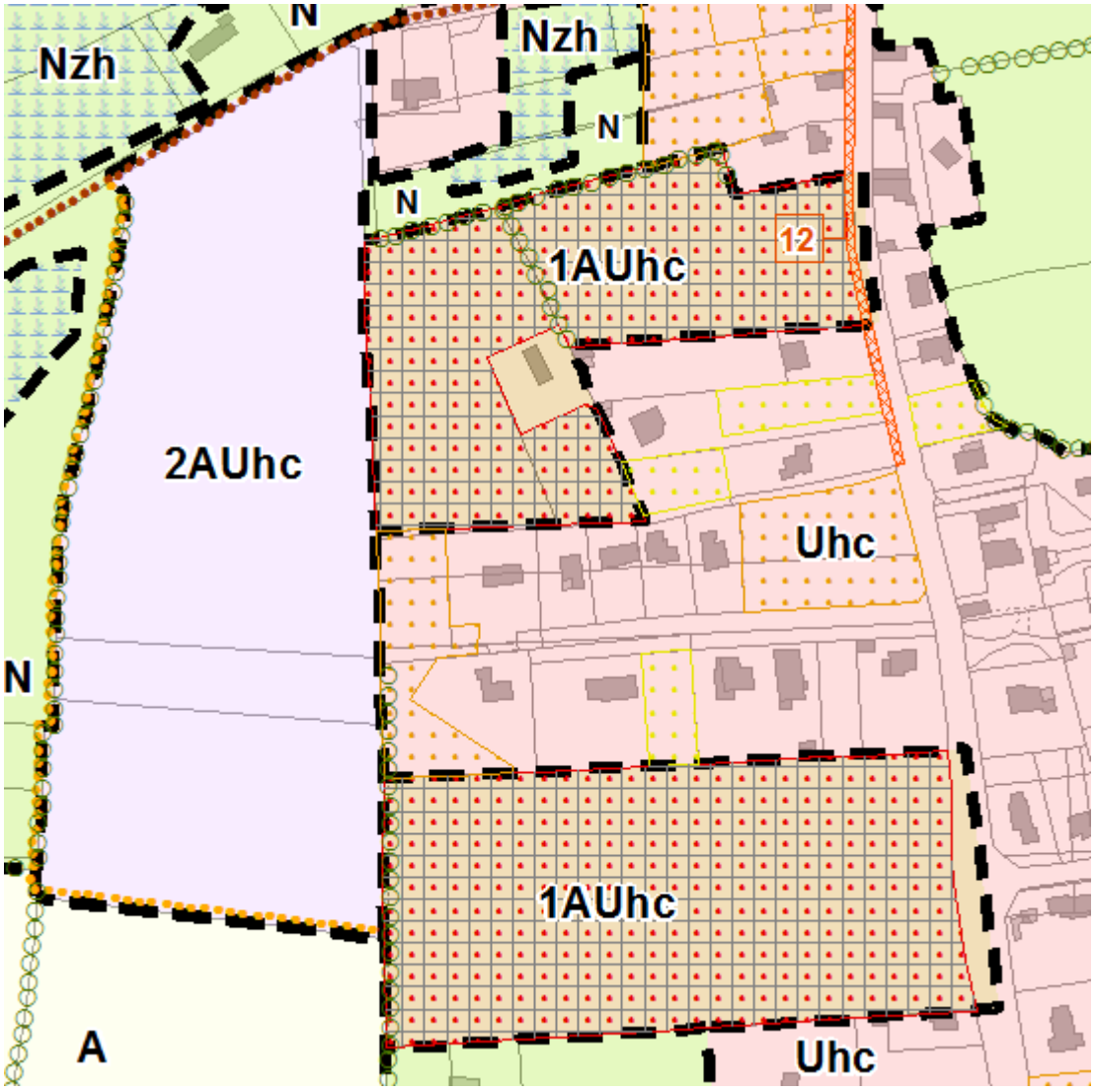
(sol rocheux affleurant et terrains de petite taille) : le développement urbain du plateau permettra le raccordement de ces habitations au réseau public d'assainissement.

- au Sud-Ouest se trouve la station de traitement des eaux ;
- au Sud, il s'agit d'un tissu urbain à vocation d'habitat présentant une densité plus faible qu'au niveau du lotissement de Bringall Huella. Il se compose de maisons pavillonnaires ainsi que d'anciens corps de ferme réhabilités et restaurés.
- le Sud-Est de la zone se compose de la zone d'activités avec le siège de la Communauté de Communes et le complexe aquatique.

Le secteur bénéficie de tous les réseaux en périphérie et se voit imposer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour gérer au mieux leur aménagement et la consommation d'espaces. Un nombre minimal de logement à réaliser a été fixé (113 logements minimum).

La zone 1AUe est destinée à accueillir une réserve d'eau potable (bâche).

2.3.3.2. Les zones de Tréouguy



Ces secteurs (2 secteurs 1 AUhc et 1 secteur 2AUhc) se situent au sud de la ville, en continuité avec le tissu urbain existant par la rue jeanne d'arc et par le complexe sportif de Tréouguy. En épaississant le tissu urbain, cette extension permettra de donner une cohérence urbaine à l'ensemble du secteur sud de l'agglomération qui, jusque là, s'est développé de façon désorganisée sans réflexion d'ensemble. Cette extension va créer un lien entre deux secteurs d'habitat existant celui de Tréouguy Ouest et celui de Prat Kerlot. En termes de déplacements, l'aménagement du secteur de Tréouguy va permettre également d'améliorer les connexions inter-quartiers et vers les équipements communaux, notamment le complexe sportif de Tréouguy et le quartier dense du Douric Coz qui borde au Nord l'ensemble sportif.

Ce dernier comprend 3 parties :

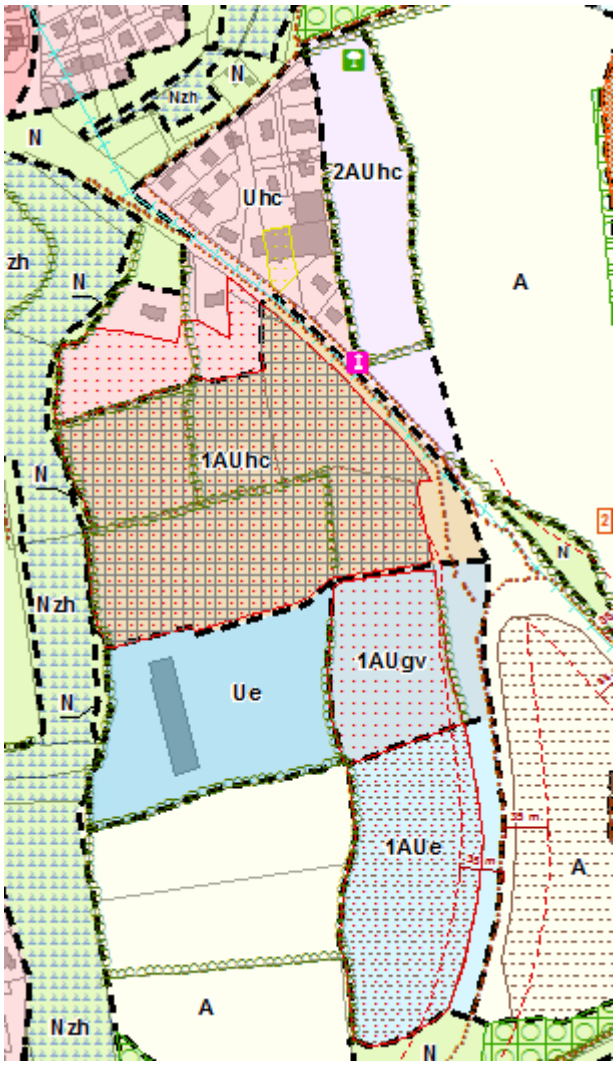
- **Les zones 1AUhc Nord et Sud :**

La partie Nord couvre 1,8 ha et la partie sud, 2,45 ha.
Ces zones s'inscrivent dans l'agglomération de Pont l'Abbé, comprises entre deux extensions urbaines.
Les extensions urbaines présentes de part et d'autre se sont développées le long des rues des déportés (à l'Ouest) et Jeanne d'Arc (à l'Est).
Les 2 zones se situent au Sud des grands complexes sportifs communal et intercommunal de Tréouguy auxquels elle sera reliée par une liaison piétonne (partie Sud). Ces nouveaux quartiers confortera la politique traditionnelle de PONT-L'ABBE qui a toujours voulu développer des équipements sportifs à l'intérieur du tissu urbain et non en périphérie éloignée. Ceci permet aux populations les plus jeunes et les plus âgées de rejoindre à pied les équipements de plein air.
Tous les réseaux sont présents en périphérie du secteur qui fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont les principes fixent notamment un nombre minimum de 72 logements (30 logements dans la partie Nord, 42 logements dans la partie Sud) à créer dont 20% de logements sociaux.

- **La zone 2AUhc Ouest**

Elle est localisée dans le prolongement Ouest des secteurs 1AUhc, ce secteur actuellement agricole d'environ 4 ha aura pour vocation d'accueillir des nouveaux logements au Sud de l'agglomération.
Afin de permettre l'évolution de l'urbanisation en direction de la zone 2AUhc, dans les orientations d'aménagement et de programmation, des principes d'accès ont été définis à l'ouest des secteurs 1AUhc permettant la création d'une future voirie de desserte.
Ces zones AUh de Tréouguy était classée en zone 2NAh au POS de 2001, dont la vocation d'habitat était déjà affichée à long terme.

2.3.3.3. la zone de Ti-Carré :



La zone à urbaniser (1AUhc, 2AUhc, 1AUgv et 1AUe) s'insère entre un espace urbanisé Uhc au Nord qui s'est développé en continuité du tissu urbain central, le long de la RD n°2, en direction de Loctudy, et la zone d'équipement Ue au Sud occupée par la station de traitement des eaux usées. La zone s'inscrit donc dans un contexte urbanisé en continuité de l'agglomération principale.

Au-delà de la station d'épuration, plus au sud, les parcelles agricoles cultivées étaient classées en secteur constructible à court terme à vocation d'activités dans le POS de 2001 (1NAis). Cette zone 1 NAis couvrait une surface de 12 ha qui a entièrement était restituée en zone agricole (A) à l'exception de la partie classée en 1AUe couvrant 2,65 qui est destiné à accueillir une piste d'entrainement pour la circulation des poids lourds.

A l'Ouest, le secteur est longé par des espaces constitutifs de la trame verte et bleue pénétrant le tissu urbain et formant des espaces de nature en ville au même titre que les vallées des ruisseaux des Camélias et de St-Jean sillonnant des quartiers urbains. »

Ce « couloir vert » marque l'interface entre le secteur urbanisé de Prat-Kerlot/rue Jeanne D'arc et la future zone d'activités.

Au Nord-Est, la zone UC se caractérise par une certaine mixité associant un secteur pavillonnaire avec des locaux d'activités artisanales et de services. A l'Est de la route de Loctudy, au-delà de la zone 2AUhc, le secteur de Trévannec n'est pas destiné à être urbanisé.

La zone bénéficie d'une localisation intéressante puisqu'elle borde la route de Loctudy et le rond-point desservant la RD n°2, axe de contournement de la commune.

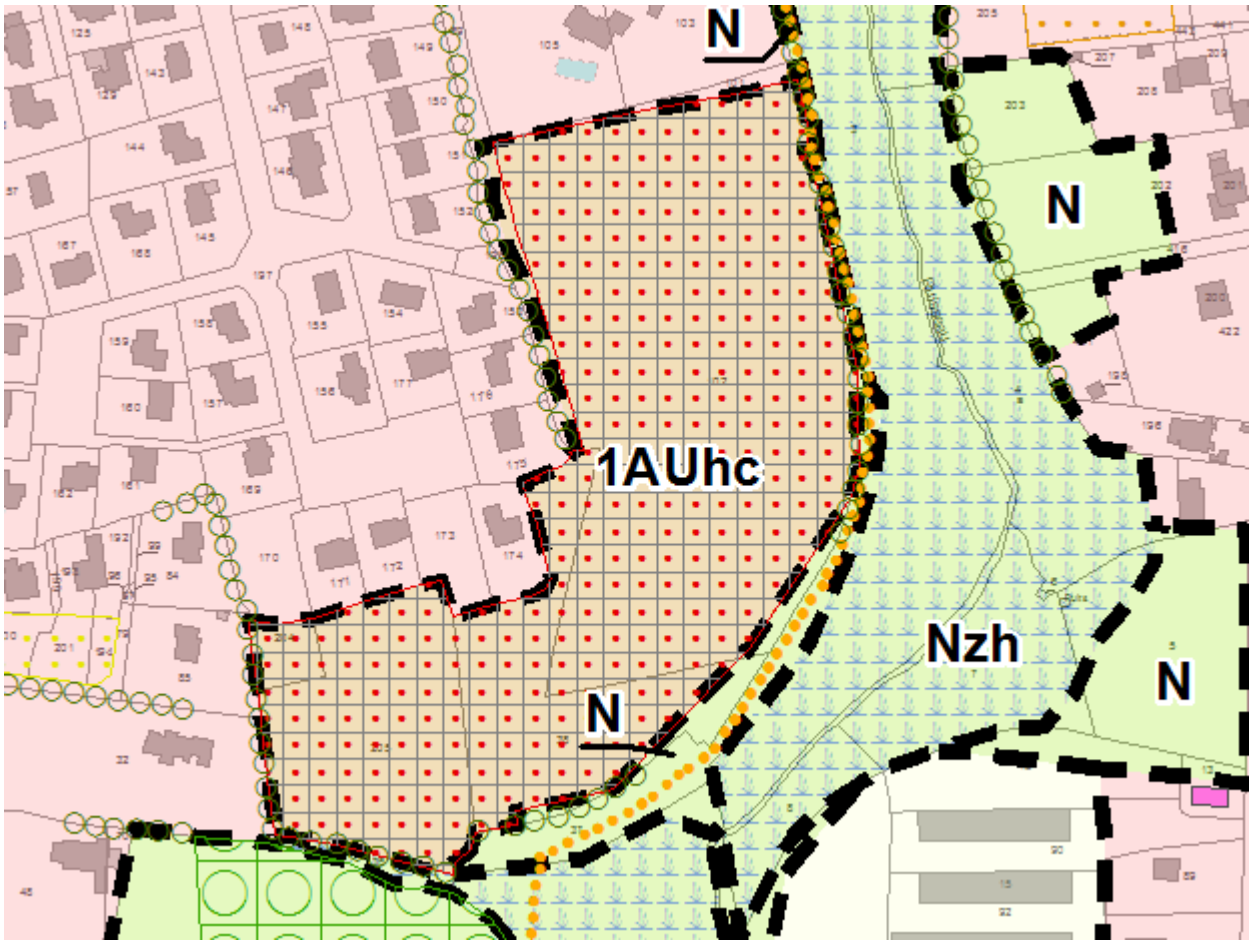
En cohérence avec les besoins communaux identifiés en matière d'équipements et d'habitat ainsi qu'avec l'accessibilité du site, l'objectif premier est de compléter les besoins en équipements et en logements de la ville de Pont l'Abbé.

Par ailleurs, une partie de la zone de Ti-Carré sera destinée à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage en limite Ouest de la zone. Cet espace est le seul site répondant aux trois critères suivants : un accès direct depuis la rocade, une proximité du centre-ville, notamment des écoles maternelles et élémentaires qui à PONT-L'ABBE, sont concentrées dans un quartier directement accessible par la rue Jean Lautrédou et un cadre bocager permettant l'intégration paysagère de l'équipement.

L'aménagement de la zone 1AUhc et à terme de la zone 2AUhc doit permettre de répondre aux besoins en matière de logements. La zone 1 AUhc représente une surface de 5,66 ha et un potentiel de 95 logements dont 19 logements sociaux.

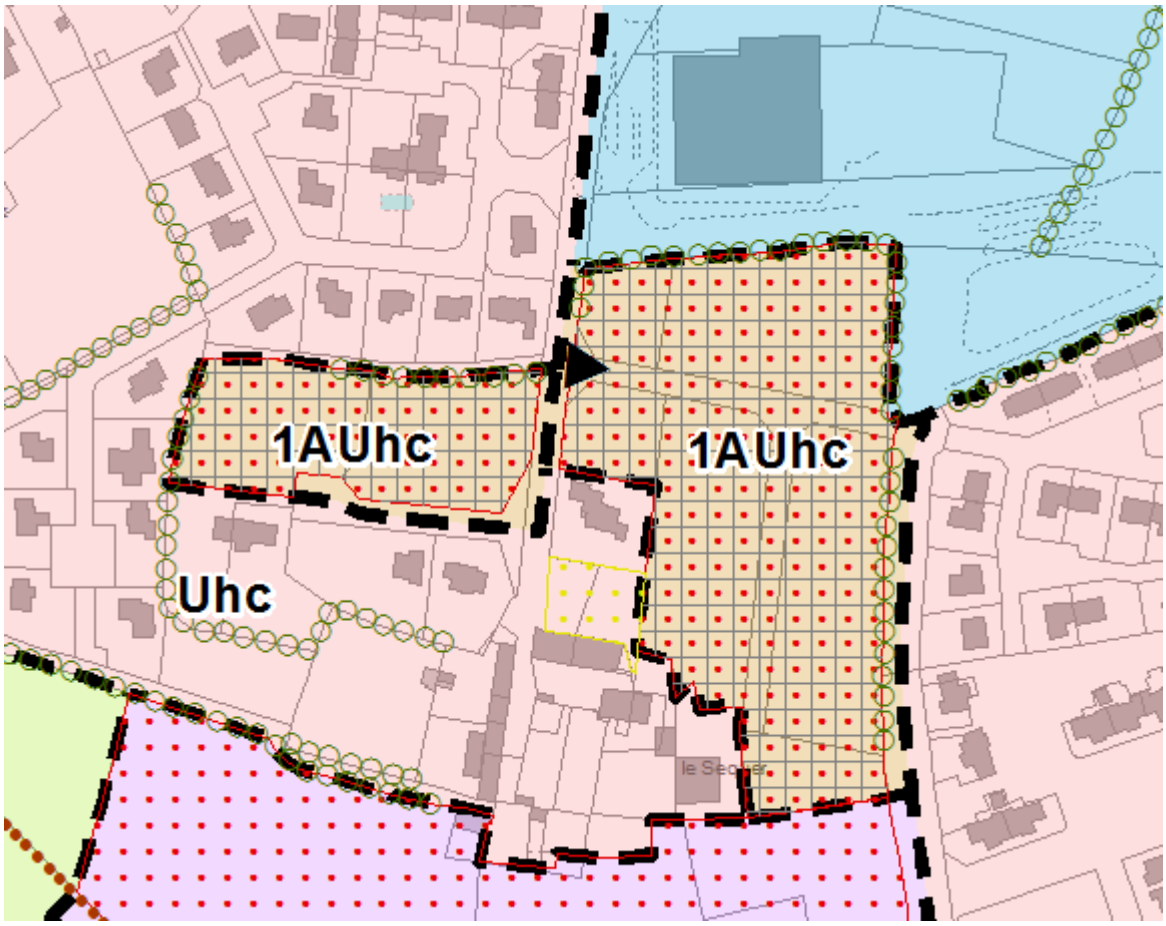
La commune ne souhaite pas encourager le développement d'un habitat déconnecté des zones d'emploi.

2.3.3.4. La zone 1AUhc de Trébéhoret



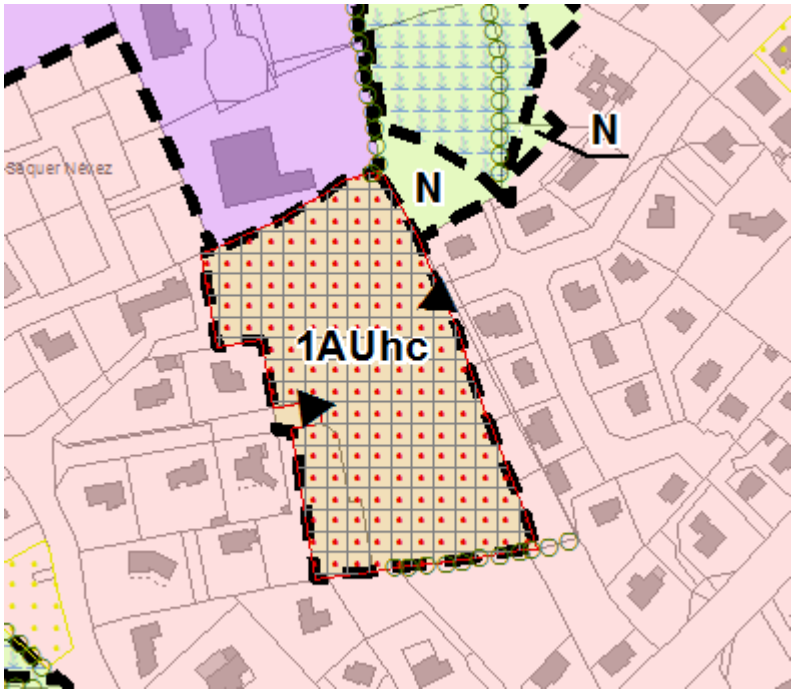
Dans la perspective d'étoffer le tissu urbain au Sud de l'agglomération, en bordure d'une coulée verte urbaine de Pont l'Abbé, constituant une véritable espace de nature en ville, l'aménagement de ce secteur permettra l'implantation de 45 nouveaux logements dont 9 logements sociaux sur une surface d'environ 2.7 ha.
Cette zone était classée en 2 NAh au POS de 2001 qui prévoyait une ouverture à l'urbanisation à long terme.

2.3.3.5. Les zones 1AUhc du Séquer 1 et 2



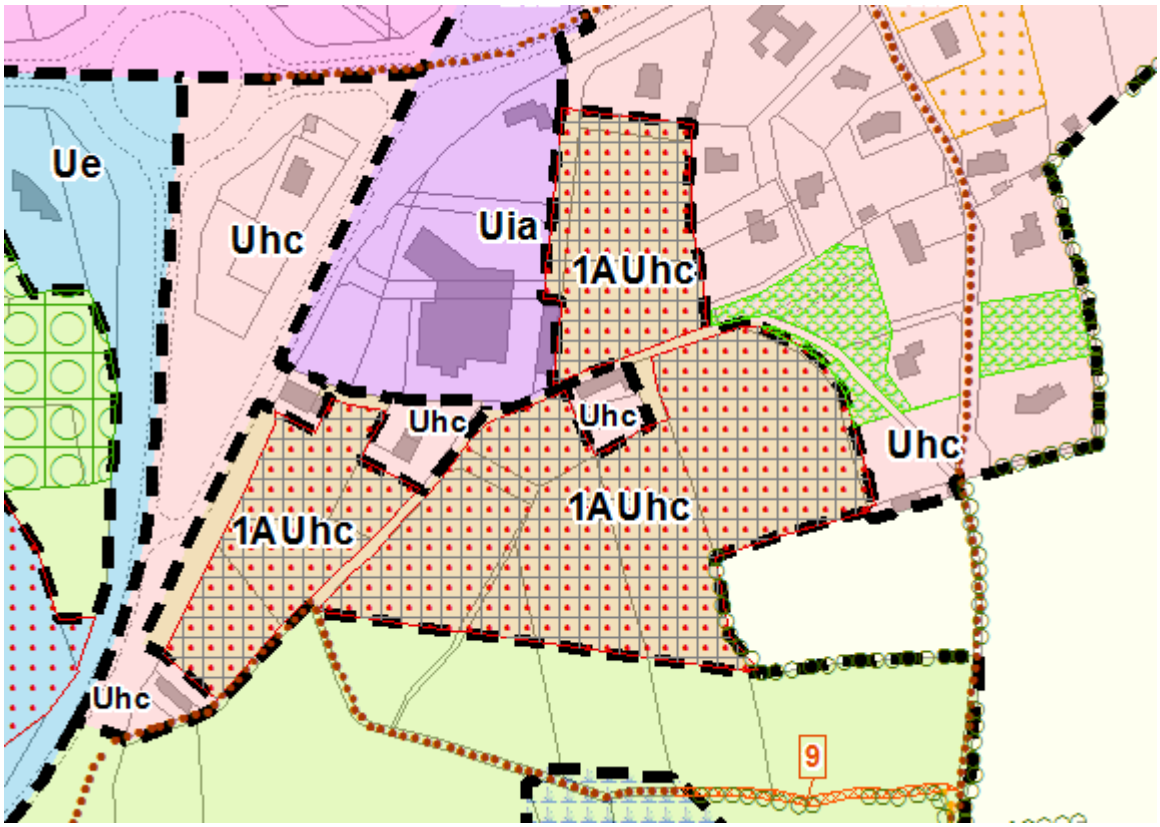
De la même façon, l'objectif est densifier le tissu urbain au Sud de l'agglomération, entre la future zone d'activités de Kerargont et le complexe collège lycée de Laënnec. L'aménagement de ce secteur permettra l'implantation d'une quarantaine de nouveaux logements dont 7 logements sociaux sur une surface d'environ 2.11 ha.
Cette zone était classée en 1NAhc au POS de 2001 qui prévoyait une ouverture à l'urbanisation à court terme.

2.3.3.6. La zone 1AUhc du Séquer Névez



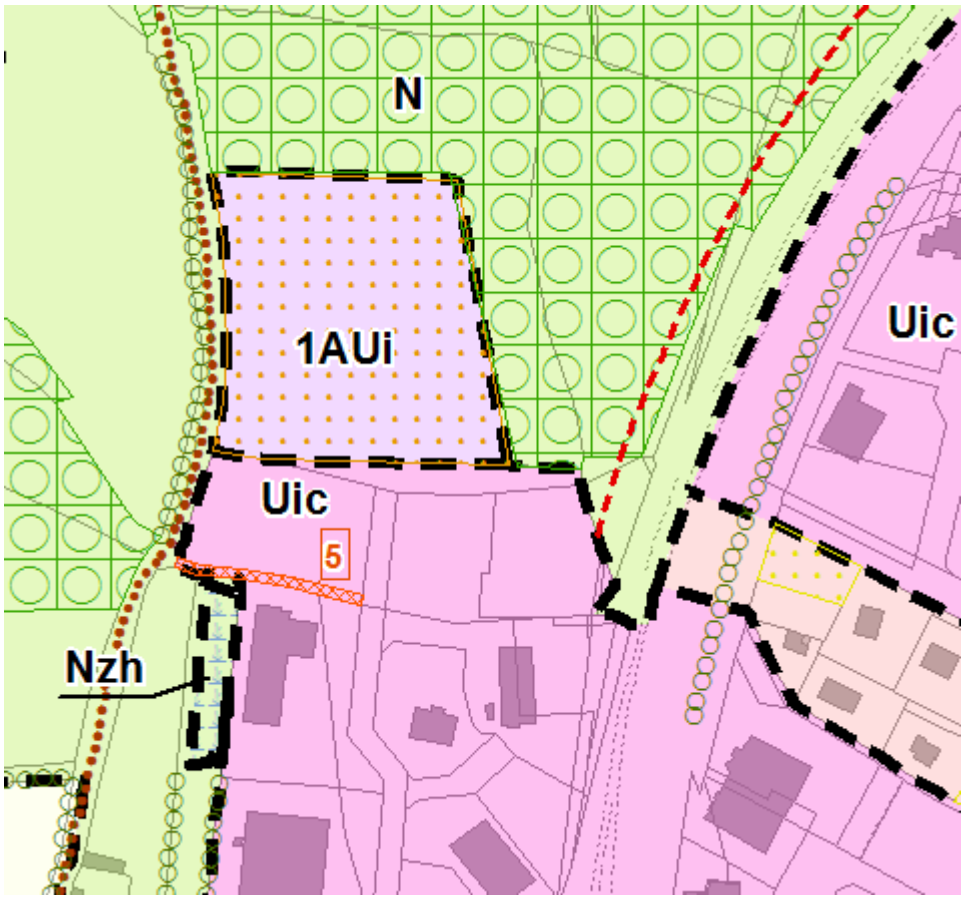
Cette zone 1AUhc s'insère dans le tissu urbain Uhc du sud-Ouest de l'agglomération à proximité de la zone intercommunale d'activités artisanales en cours d'extension du même nom. L'aménagement de ce secteur permettra l'implantation de 30 nouveaux logements dont 6 logements sociaux sur une surface d'environ 1,30 ha.
Cette zone était classée en 1NAhc au POS de 2001 qui prévoyait une ouverture à l'urbanisation à court terme.

2.3.3.7. La zone 1AUhc de Menez Ar Bot



Cette zone de Menez Ar Bot, située dans la partie nord de l'agglomération, constitue un espace de développement futur de l'habitat qui s'insère dans un tissu bâti relativement lâche à vocation multiple à la fois résidentielle, économique et à vocation d'équipements (proximité de la zone UE occupée par le du parc aquatique). La zone en question est actuellement occupée par des espaces en friche et des boisements de faible qualité ; il s'agit ici d'étoffer le tissu urbain et de lui octroyer une plus grande cohérence. La zone a vocation à accueillir 53 logements dont 11 logements sociaux sur un espace couvrant 3,37 ha, elle était classée en ND et 1NAhd au POS de 2001.

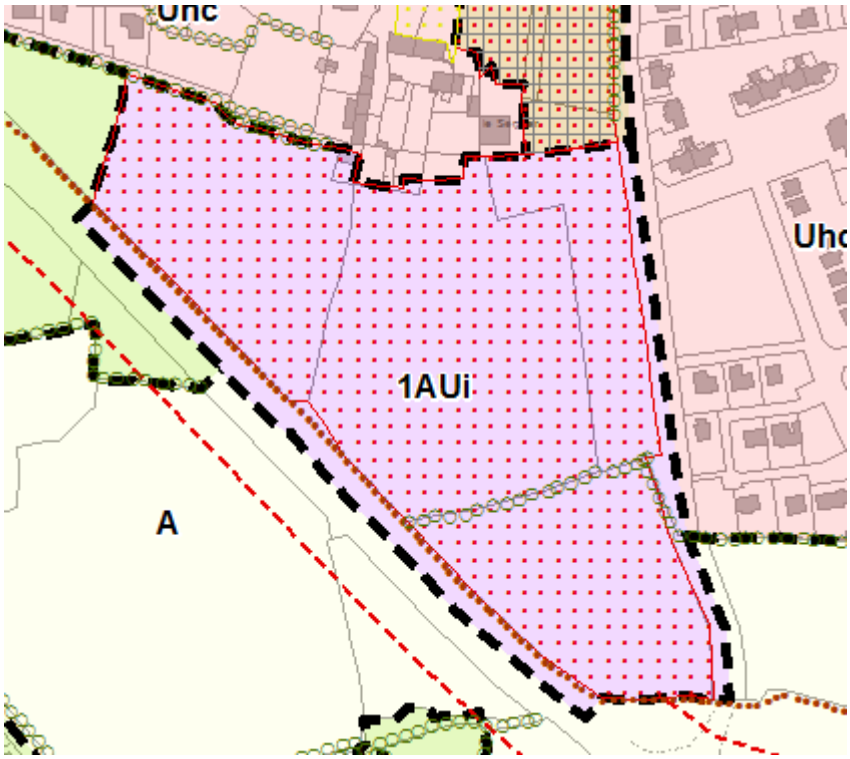
2.3.3.8. La zone 1AUi du Kermaria Ouest



L'objectif de la délimitation de cette zone restreinte à vocation d'accueil d'activités industrielles, artisanales et de services prévue au Nord de Kermaria Ouest (hors ZACOM) est de conforter l'offre dans un secteur très prisé.
La zone s'étend sur une surface limitée à 1,2 ha et s'insère entre un espace boisé classé au Nord et à l'Est et la ZACOM au Sud (Uic).

2.3.3.9. La zone 1AUi de Kerargont

La zone 1AUi était classé en zone agricole NC dans le POS de 2001. Cependant sa vocation agricole est vouée à disparaître à court terme. En effet, l'urbanisation de ce secteur apparaît cohérente de par sa situation à l'intérieur de la rocade matérialisant la limite physique de l'enveloppe urbaine de Pont l'Abbé, et en continuité directe de l'urbanisation existante (nouveau quartier d'habitat récemment aménagé) sans oublier, au bout de l'avenue Armand Du Chatellier, le grand complexe scolaire Laënnec (collège, Lycée).



La zone à urbaniser s'étend sur une surface totale d'environ 5,4 ha. Elle occupe 5 parcelles, dont une seule est exploitée ; les autres sont en friches. L'ensemble du secteur n'est pas urbanisé.

En cohérence avec les besoins identifiés en matière d'équipements et surfaces d'activités, le secteur est voué à l'accueil de nouvelles entreprises.

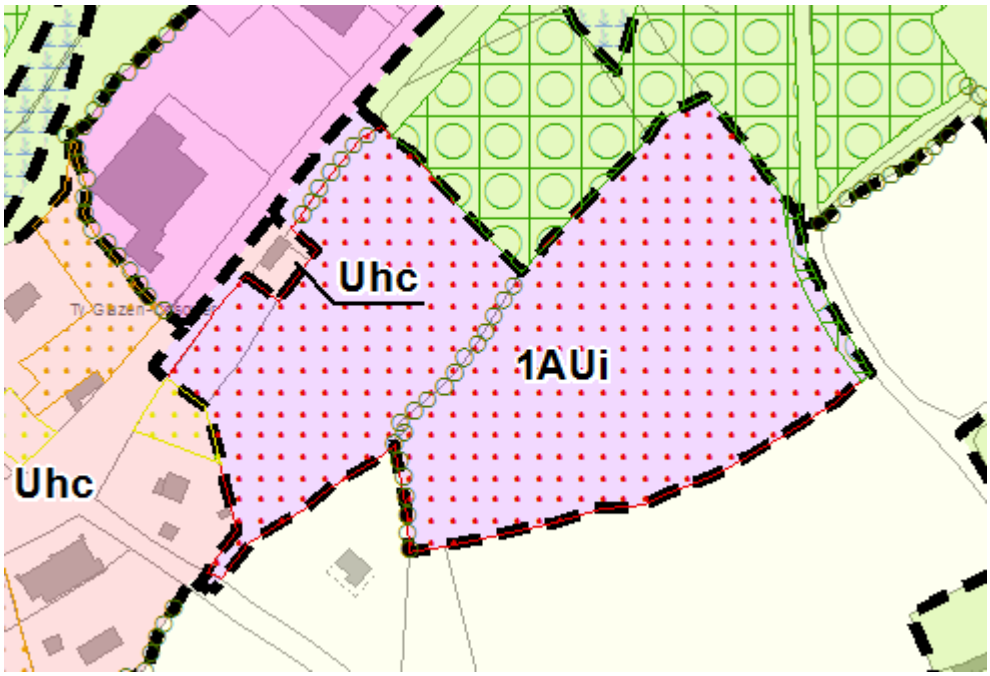
Le secteur borde le sud de l'agglomération de Pont l'Abbé. Il se situe dans la continuité directe de la zone urbanisée Uhc du Séquer et à proximité du pôle d'équipements scolaires (collège et lycée).

Le carrefour giratoire récemment aménagé sur la RD n°2 favorise la mise en valeur et l'urbanisation de ce secteur.

Le secteur s'inscrit entre un tissu urbain pavillonnaire, au Nord, et le contournement de la ville qui marque la limite physique de l'enveloppe urbaine et au Sud duquel se développe l'espace agricole.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixent les principes d'accès, de desserte et de traitement paysager de la zone.

2.3.3.10. La zone 1AUi du Cosquer Kernuz



En cohérence avec les besoins communaux identifiés en matière d'activités ainsi qu'avec l'accessibilité du site, en bordure de la route de Plomeur, l'objectif premier est de compléter les besoins en surfaces d'accueil de nouvelles entreprises de la ville de Pont l'Abbé.

La **zone du Cosquer-Kernuz** située en continuité de la zone d'activités commerciales de Kerrouant représente une superficie de 3,17 ha dédiés au développement des activités économiques. La moitié de ce secteur était déjà classé en zone 2NA au P.O.S. et n'est pas exploité.

En dehors de la petite extension de la zone d'activités prévue au Nord de Kermaria Ouest (hors ZACOM), les zones de Kérargont et du Cosquer-Kernuz sont aujourd'hui les seuls secteurs d'activités envisageables sur le territoire communal et représentent une surface assez modeste (moins de 10 hectares) mais sans laquelle PONT-L'ABBE n'aurait aucun moyen d'accueillir de nouvelles activités.

La volonté de permettre la création de nouveaux logements doit s'accompagner de mesures concrètes en faveur du développement économique.

La commune ne souhaite pas encourager le développement d'un habitat déconnecté des zones d'emploi.

Cet objectif rejoint d'ailleurs très précisément ceux d'un développement durable de l'agglomération.

3. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS.

La commune de Pont l'Abbé a mis en place 17 emplacements réservés de ce type **(article L.151-41 1,2 et 3° du code de l'urbanisme)** :

Emplacements réservés			
N°	**Désignation**	**Bénéficiaire**	**Surface en m²**
01	Cheminement piétonnier depuis la rue Pierre Volant vers le jardin des Camélias	Commune	364
02	Cheminement piétonnier de Kervazégan au manoir de Trévannec, "allée des soupirs"	Commune	6 851
03	Espace vert / gestion de l'évacuation des eaux pluviales Kérargont	Commune	7 912
04	Cheminement entre le village de Goarem-Guéon et la rue Ch. Le Bastard	Commune	300
05	Chemin de randonnée entre la rue H. Le Bleis et le chemin de Kernel	C.C.P.B.S.	302
06	Cheminement piéton/vélo entre la rue Pierre Volant et l'impasse Lamartine	Commune	65
07	Cheminement piéton/vélo entre le hameau de Tréouguy et le chemin de la Grotte	Commune	820
08	Liaison douce entre l'avenue de Schleiden et Ménez Ar Bot	Commune	895
09	Liaison douce Les Justices / Ménez Bijigou	Commune	496
10	Aménagement du carrefour entre la rue de Pen Enez et la rue Louis Lagadic	Commune	512
11	Création d'une bâche/réserve d'eau potable	C.C.P.B.S.	5 789
12	Élargissement de la rue Jeanne d'Arc pour création d'une liaison douce	Commune	711
13	Création d'une liaison douce dans le vallon de Trébéhoret	Commune	941
14	Création d'une liaison douce dans le vallon de Trébéhoret	Commune	36
15	Rétablissement de la continuité du cheminement au Pouldon	Commune	878
16	Création d'un parking au centre-ville	Commune	554
17	Cheminement piéton/véo entre le CR du Guerdy et le chemin de Kéralio	Commune	248
TOTAL			**27 675**

3.2. LES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE DITES « SMS » (ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME).

Depuis la loi MOLLE du 25 mars 2009, il s'agit par l'instauration de cette servitude de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

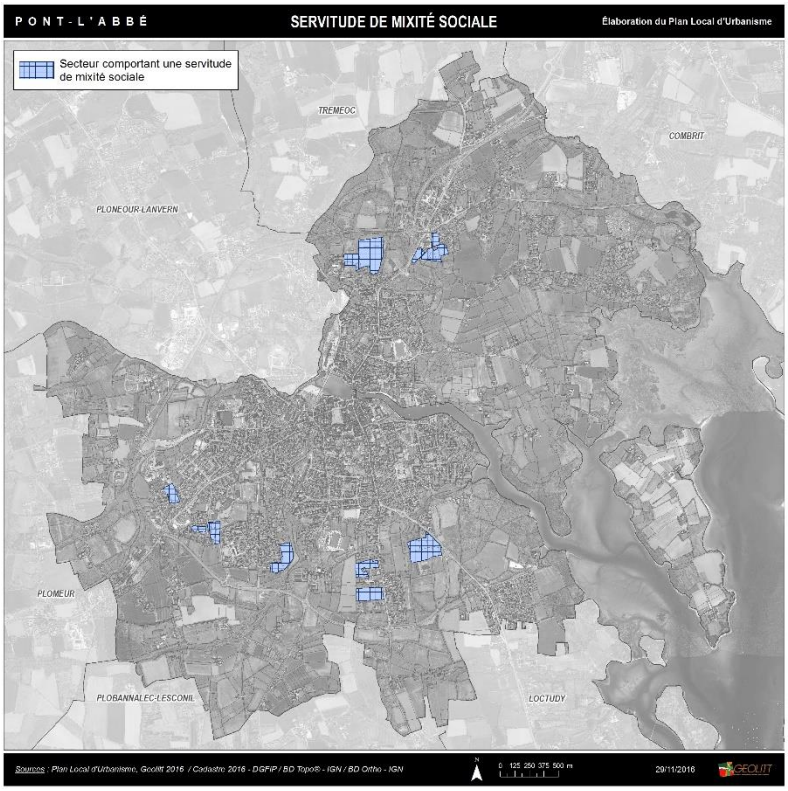
En cohérence avec les objectifs formalisés dans le PADD – qui reprennent les prescriptions du PLH de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud – et conformément aux dispositions de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, la commune de Pont L'Abbé a choisi d'instituer cette servitude de mixité sociale afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements locatifs.

Cette servitude **s'applique sur les zones 1AUhc indiquées spécifiquement aux documents graphiques règlementaires** ; les catégories de logements à respecter sont :

- 20 % de logements aidés pour les opérations créant plus de 10 logements.

Le nombre minimum de logements sera arrondi à l'entier le plus proche. Si l'aménagement du secteur est réalisé en plusieurs tranches ou plusieurs opérations successives, la servitude de Mixité Sociale s'appliquera dès que le seuil de 10 logements réalisés sera atteint.
En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherchera un accord avec l'aménageur permettant l'implantation des logements sociaux à proximité de l'opération.
En tout état de cause, le PLU devra respecter les pourcentages de logement social prévu par le PLH dans toutes les opérations dépassant le seuil fixé par le PLH en cours (notamment s'il est modifié).

La Servitude de Mixité Sociale est traduite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), dans les fiches spécifiques à chaque site.



3.2. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

3.2.1. Les espaces boises classés (EBC) au titre de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme

Rappels législatifs

Les massifs forestiers sont protégés par le Code Forestier. "Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu préalablement une autorisation" (article L.311-1 du Code Forestier).

Incidences et mesures prises dans le PLU

- **Les boisements**

Aucun boisement non significatif au titre de la loi Littoral n'a été classé en Espaces Boisés Classés

- **Les haies et talus boisés**

Aucune haie n'a été classée au titre des EBC (toutes classées au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme = loi Paysage).

3.2.2. Les espaces boises classes (EBC) au titre de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme

Rappels législatifs pour les communes littorales

« Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L.113-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. *»*

Incidences et mesures prises dans le PLU

Afin d'identifier ces espaces boisés significatifs sur la commune des critères ont été retenu :

- la configuration des lieux ou le rôle paysager : les espaces boisés désignés au titre de la loi Littoral sont vierges de toute construction et présentent un aspect d'unité paysagère homogène. Ils présentent également un rôle paysager : point d'appel, point d'accroche visuelle, écrin ou écran de l'urbanisation…,
- leur localisation à l'intérieur des espaces remarquables et des espaces proches du littoral,
- l'importance et la qualité du boisement : les espaces boisés de grandes superficie et/ou de qualité écologique intéressante : bois d'essences locales, rôle intéressant pour la biodiversité…

Une délimitation entièrement mise à jour

L'élaboration du PLU de Pont l'Abbé a été l'occasion de reprendre entièrement la délimitation des espaces boisés classés (EBC) issue du POS de 2001 et qui se montait à 167,7 ha en intégrant les critères suivants

- la taille : les boisements épars de petites dimensions et sans intérêt écologique ou paysager notable ne sont pas pris en compte d'une manière générale. Compte-tenu de la tendance actuelle et prévisible au développement des surfaces boisés dans la commune ; il n'apparaît pas que la mise en œuvre du régime EBC pour les petites unités présente un intérêt significatif.
- Les caractéristique écologiques et la place du boisement dans la dynamique du paysage : les boisements spontanés en cours de colonisation de landes ou de vieilles friches ne sont pas nécessairement intégrés, parce que la qualification de « boisement « n'est pas toujours évidente, et que l'on ne voit pas forcément l'utilité de chercher à figer réglementairement des phénomènes évolutifs qui peuvent n'être que temporaires. Il a aussi été évité de classer les saulaies établies dans des fonds de vallées marécageux à l'abandon, ceci afin de ne pas empêcher d'éventuelles opérations de gestion, voire de reconstitution de prairies- de telles initiatives pouvant être très favorables à la diversité biologique.
- Tous les boisements significatifs par leur taille et leur place dans le paysage sont préservés, notamment ceux qui bordent la rivière de Pont l'Abbé ainsi que les boisements de flancs de vallées.

La nouvelle identification des EBC a été soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites lors de sa séance du 29 octobre 2013.

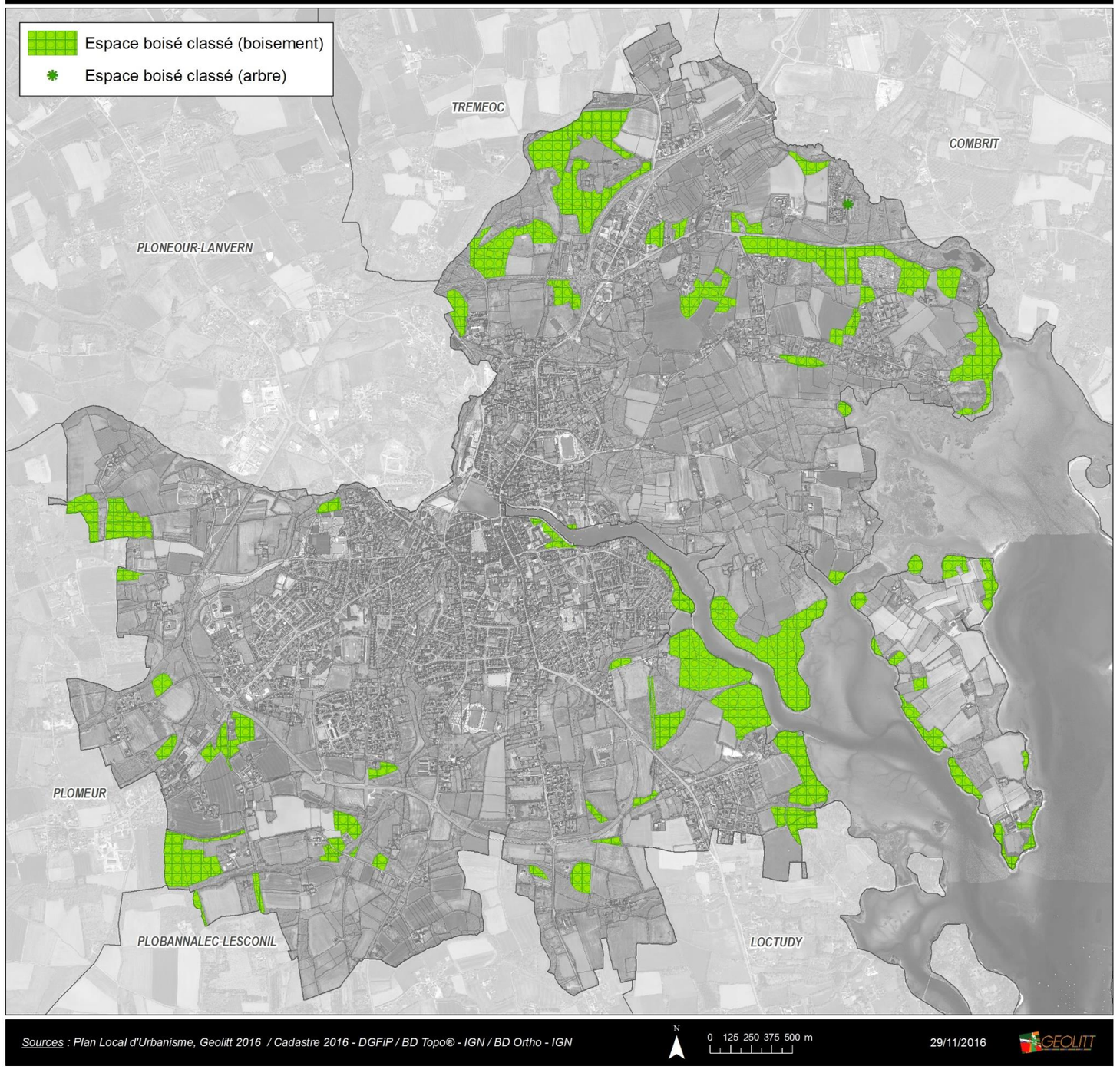
Au Plan Local d'Urbanisme, ils représentent 162 hectares, soit 8,9% de la superficie de la commune.

NB : Les EBC sont présentés et argumentés de façon détaillée plus loin dans le rapport de présentation, dans la partie 5, Chapitre 4.7. «LA COMPATIBILITE AVEC LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL »

P O N T - L ' A B B É

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme



Sources : Plan Local d'Urbanisme, Geolitt 2016 / Cadastre 2016 - DGFiP / BD Topo® - IGN / BD Ortho - IGN

N

0 125 250 375 500 m

29/11/2016

GEOLITT

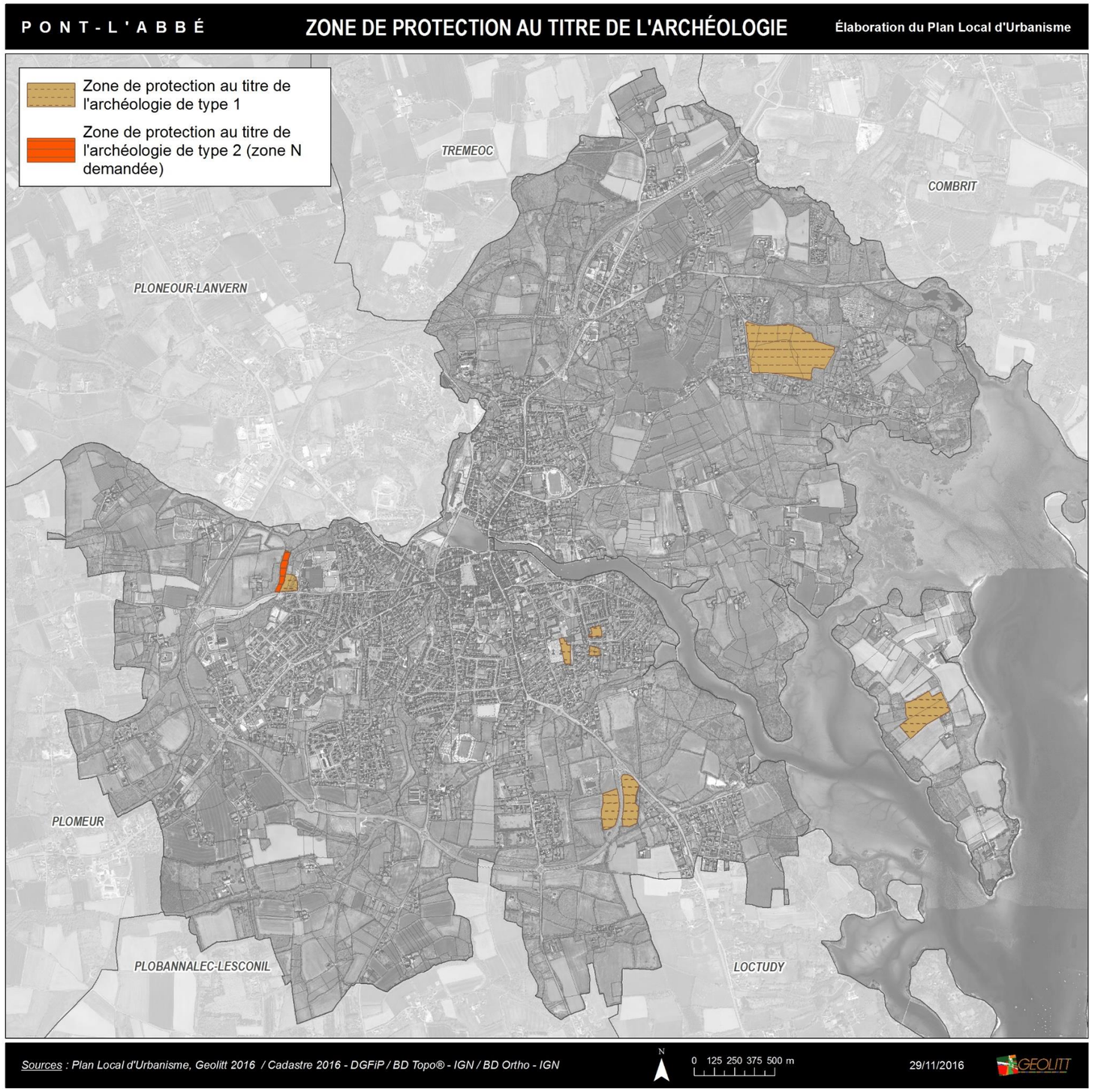
3.3. LES SITES ARCHEOLOGIQUES

Dans le cadre du Porter à Connaissance de l'Etat, une liste des zones de protections demandées au PLU au titre de l'archéologie a été fournie à la commune de Pont l'Abbé.
Elle renseigne le degré de protection à porter au PLU, en fonction de la qualité et de la conservation des sites.
Aussi, deux types de zones sont répertoriés, selon la sensibilité des sites et leur valeur :

- Protection 1 : il s'agit de sites connus dont la valeur est à préciser. Ils font l'objet d'un repérage sur le document graphique (sans zonage spécifique mais avec un symbole permettant de les identifier), pour application de la loi sur l'archéologie préventive.
- Protection 2 : il s'agit de sites dont l'importance est reconnue. Ils sont à délimiter et à classer en zone inconstructible (classement en N avec symbole spécifique permettant de les identifier), ils sont soumis également à l'application de la Loi sur l'archéologie préventive.

Ces dispositions sont respectées dans le cadre de la mise en place du plan de zonage du PLU.
Sur les documents graphiques, sont reportés les sites archéologiques identifiés par la DRAC et communiqués à la collectivité. L'objectif est d'apporter une information aux propriétaires ou aux aménageurs sur les contraintes liées à la présence de ces sites.

Les 5 sites recensés sur la commune ont été identifiés à l'aide d'un figuré particulier sur le règlement graphique du PLU (hachures horizontales).
4 sites archéologiques portés à la connaissance de la commune par l'Etat sont de degré 1 et 1 site de degré 2.


P O N T - L ' A B B É
ZONE DE PROTECTION AU TITRE DE L'ARCHÉOLOGIE
Élaboration du Plan Local d'Urbanisme
Zone de protection au titre de l'archéologie de type 1
Zone de protection au titre de l'archéologie de type 2 (zone N demandée)
TREMEOC
COMBRIT
PLONEOUR-LANVERN
PLOMEUR
PLOBANNALEC-LESCONIL
LOCTUDY
Sources : Plan Local d'Urbanisme, Geolitt 2016 / Cadastre 2016 - DGFiP / BD Topo® - IGN / BD Ortho - IGN
N
0 125 250 375 500 m
29/11/2016
GEOLITT

3.4. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE ET DU PAYSAGE PROTEGES

Rappels législatifs

La commune peut préserver des éléments du patrimoine et du paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme pour les chemins ou voies.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La commune a souhaité préserver, au titre du L.151-19 et L.151-23° du code de l'Urbanisme, les éléments les plus remarquables ou identitaires de la commune, qu'elle juge faire partie de son patrimoine.

■ Les éléments du patrimoine bâti

La protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 porte essentiellement sur l'espace rural.
Le PLU a effectivement repéré et garantit donc la préservation d'un certain nombre d'éléments de patrimoine (lavoir, four à pain, pigeonnier, croix …) identifiés au règlement graphique.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du paysage, identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 151-19°, devront faire l'objet d'une déclaration préalable et des prescriptions particulières pourront être exigées, selon la nature des travaux envisagés

■ Les éléments du patrimoine naturel

Au titre du L.151-23° du Code de l'Urbanisme, sont également recensés et préservés **les éléments constituant la trame bocagère de la commune, c'est-à-dire les talus et haies situés sur l'ensemble du territoire communal, présentant au moins l'un des 3 enjeux : Eau, Biodiversité et Paysage**. Le recensement de cette trame s'appuie sur un inventaire précis réalisé par le bureau d'études Géolitt.

Le linéaire de haie identifié représente environ 96 km au titre de l'article L.151-23.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du paysage, identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 151-23°, devront faire l'objet d'une déclaration préalable et des prescriptions particulières pourront être exigées, selon la nature des travaux envisagés

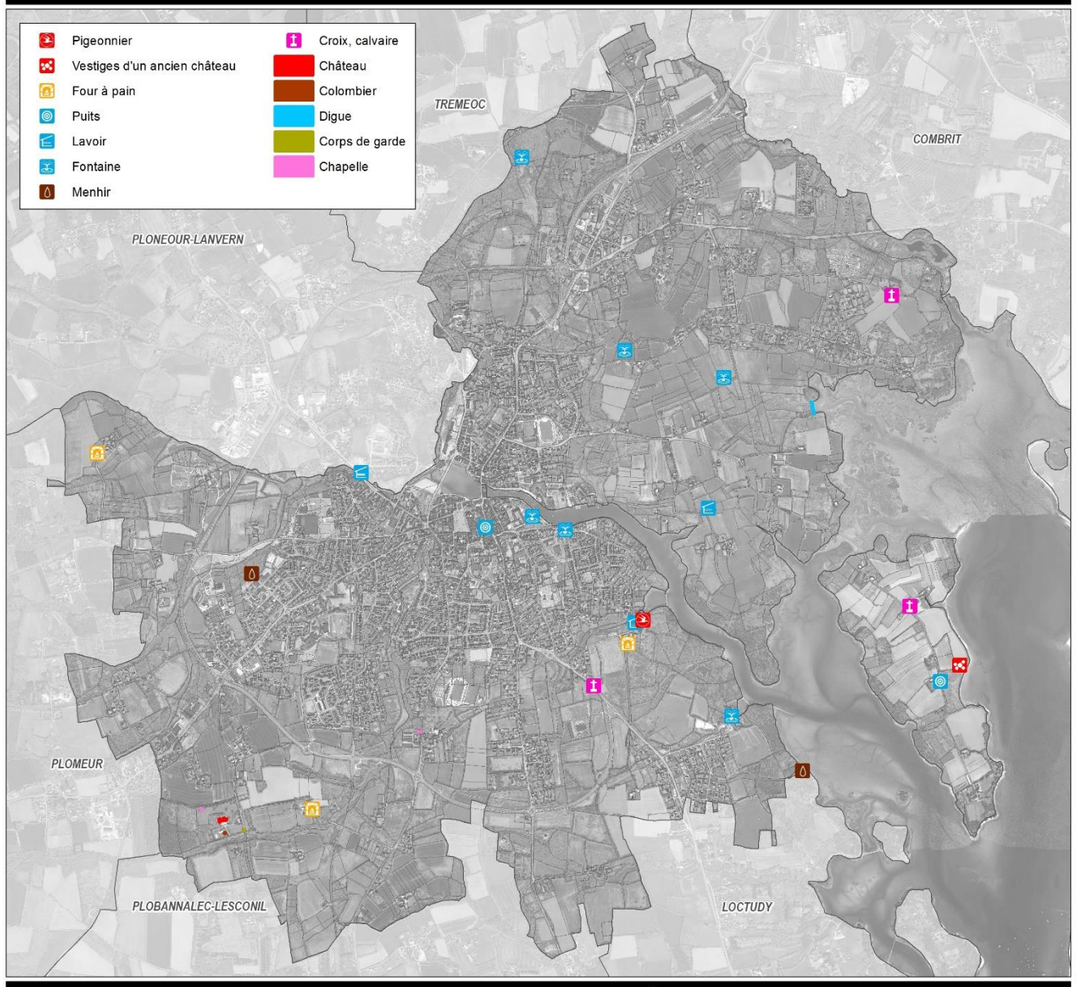
Par ailleurs, la commune de Pont l'Abbé a élaboré une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) devenu sites patrimoniaux remarquables qui garantit la protection du patrimoine architectural et naturel du centre-ville et du secteur rural (secteur urbain et paysager).

.

PONT-L'ABBÉ

LES ÉLÉMENTS BÂTIS PROTÉGÉS (ARTICLE L.151-19 DU CU)

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme



Sources : Plan Local d'Urbanisme, Geolitt 2016 / Cadastre 2016 - DGFiP / BD Topo® - IGN / BD Ortho - IGN

N 0 125 250 375 500 m

08/12/2016

PONT-L'ABBÉ

LES ÉLÉMENTS NATURELS PROTÉGÉS (ARTICLE L.151-23 DU C.U.)

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme



Sources : Plan Local d'Urbanisme, Geolitt 2016 / Cadastre 2016 - DGFiP / BD Topo® - IGN / BD Ortho - IGN

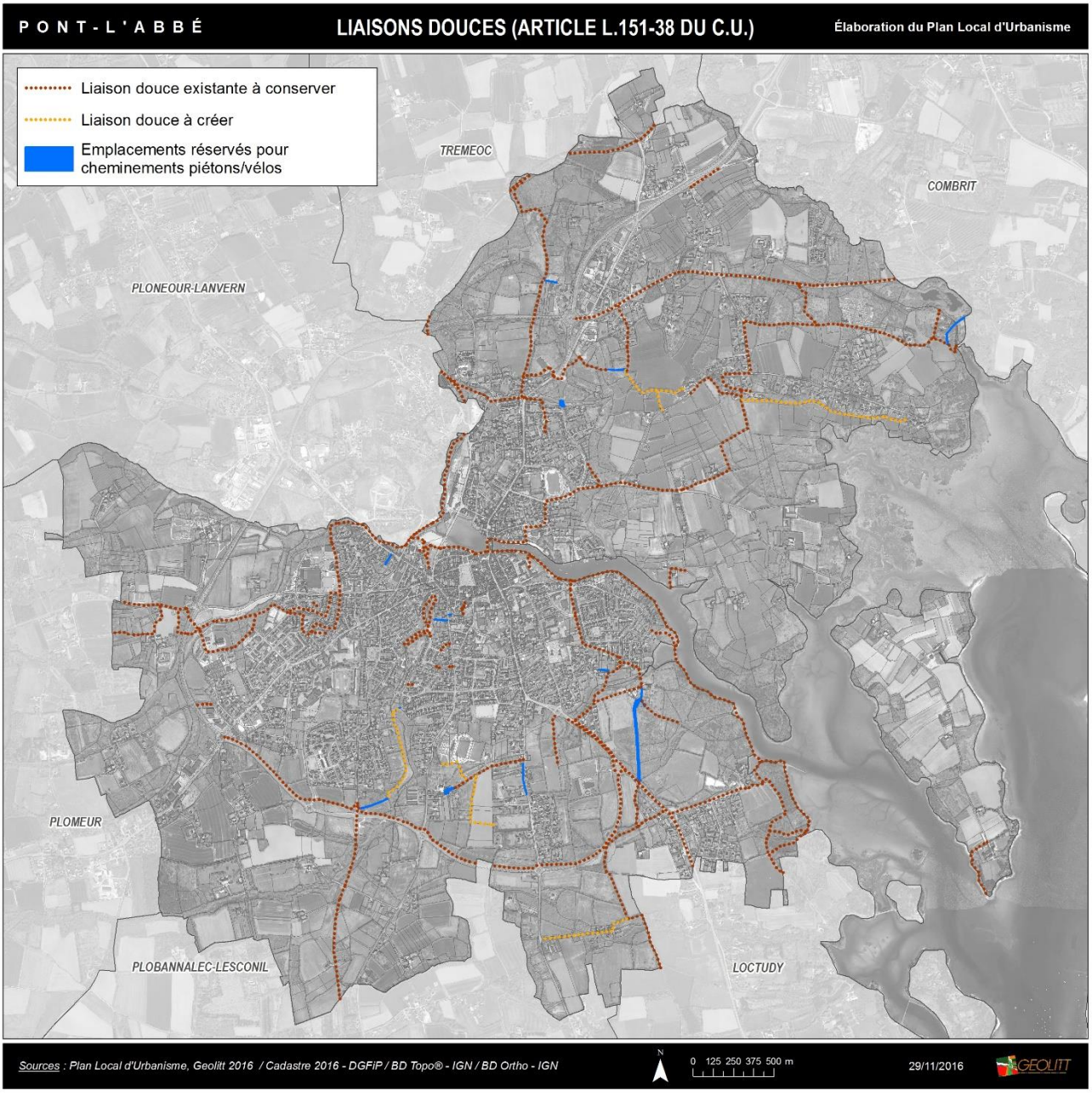
N 0 125 250 375 500 m

29/11/2016

3.5. LES CHEMINEMENTS DOUX A PROTEGER AU TITRE DU L.151-38°DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-38 6° du code de l'Urbanisme permet de « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables … ».

Les **principaux cheminements doux existants** et à créer de la commune ont été identifiés.



3.5. LES RECULS SUR VOIES ET BANDE D'ISOLEMENT ACOUSTIQUE

Marge de recul par rapport aux routes départementales -

Les reculs par rapport aux routes départementales préconisés par le Conseil Général sont retranscrits sur les documents graphiques du P.L.U.. Les reculs des constructions le long des RD sont également inscrits dans le règlement écrit (article 6).

Bande d'isolement acoustique -

Sur la commune de Pont l'Abbé, en application des dispositions visées dans l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, les RD 2, RD 102, RD44 et RD 785 ainsi que les voies communales (route de quimper, rue Louis Lagadic et la rue Victor Hugo) sont classées voies bruyantes.

Ainsi, les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit (marge d'isolement fixée par l'arrêté pré-cité) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

TREMEOC

COMBRIT

PLONEOUR-LANVERN

PLOMEUR

PLOBANNALEC-LESCONIL

LOCTUDY

P O N T - L ' A B B É

LES LIAISONS DOUCES

Révision du Plan Local d'Urbanisme

LES CHEMINEMENTS PIÉTONS À CONSERVER OU À CRÉER AU TITRE DU 6° DE L'ARTICLE L.123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME

Liaison douce à créer en site propre

Liaison douce existante à conserver en site propre

Liaison douce existante à conserver en site partagé

N
W E
S

0 250 500 750 1 000
Mètres

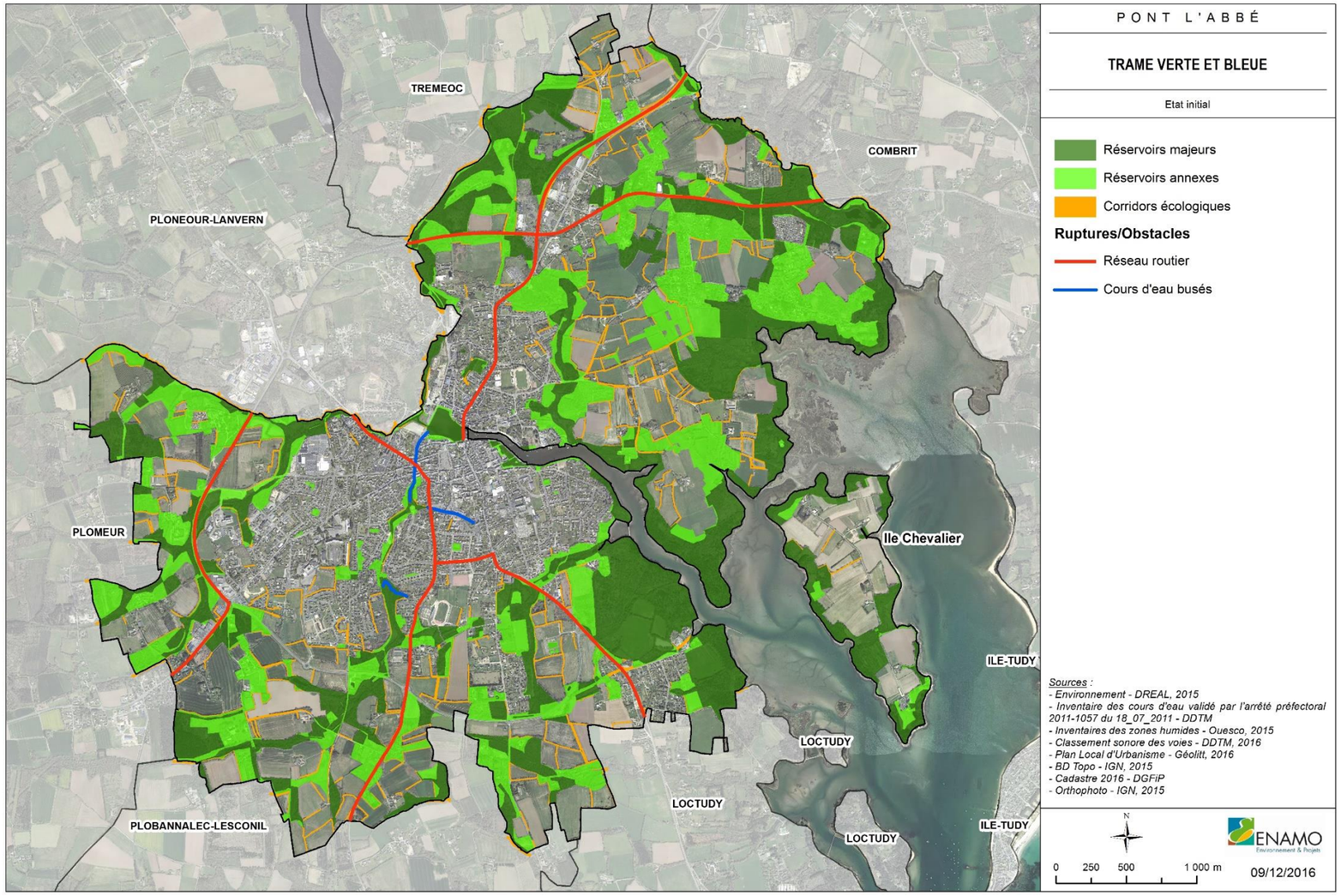
GEOLITT

3.6. LA TRAME VERTE ET BLEUE (TBV) ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Comme l'exige l'article R.123-11 (i) du code de l'urbanisme, la commune de Pont L'Abbé 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.

Les **secteurs constitutifs de la TVB** correspondent aux :

- zones naturelles vierges de toute construction (les zones N ''simples''),
- zones humides qu'elles correspondent à des zones naturelles (Nzh) ou à des zones cultivées (Azh),
- espaces paysagers existants identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme même situés en zone U ou AU,
- Espaces Boisés Classés (bois ou haies),
- boisements et bosquets identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- haies et talus boisés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.



PONT L'ABBÉ

TRAME VERTE ET BLEUE

Etat initial

Réservoirs majeurs

Réservoirs annexes

Corridors écologiques

Ruptures/Obstacles

Réseau routier

Cours d'eau busés

Sources :
- Environnement - DREAL, 2015
- Inventaire des cours d'eau validé par l'arrêté préfectoral 2011-1057 du 18_07_2011 - DDTM
- Inventaires des zones humides - Ouesco, 2015
- Classement sonore des voies - DDTM, 2016
- Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2016
- BD Topo - IGN, 2015
- Cadastre 2016 - DGFiP
- Orthophoto - IGN, 2015

N

0 250 500 1 000 m

ENAMO Environnement & Projets

09/12/2016

3.7. LE PERIMETRE DE DIVERSITE COMMERCIALE ET D'INTERDICTION DE CHANGEMENT DE DESTINATION DU LINEAIRE COMMERCIAL DE REZ DE CHAUSSEE

Le PLU de Pont l'Abbé, conformément aux objectifs et aux orientations en matière de structuration du développement commercial intégré au projet de SCOT Ouest Cornouaille a pris en compte l'objectif de préservation de la vitalité commerciale des centres-villes.

Ainsi, un périmètre de centralité a été défini au PLU à l'intérieur duquel l'implantation de tout type de commerces est privilégié dans une optique de mixité fonctionnelle et de préservation du commerce de proximité, sauf quand le gabarit de l'équipement commercial ou les flux qu'il génère sont incompatibles avec la centralité.

Ce secteur correspond au centre-ville de Pont l'Abbé et à sa proche périphérie, lieu d'implantation actuel du commerce de proximité.

En conséquence, la création de nouveaux commerces est interdite ailleurs que dans ces périmètres et dans les zones d'activités où le commerce est autorisé.
Les espaces commerciaux existants ou déjà autorisés ne sont pas concernés par cette interdiction et pourront donc éventuellement faire l'objet d'une extension, dans le respect du règlement du secteur.

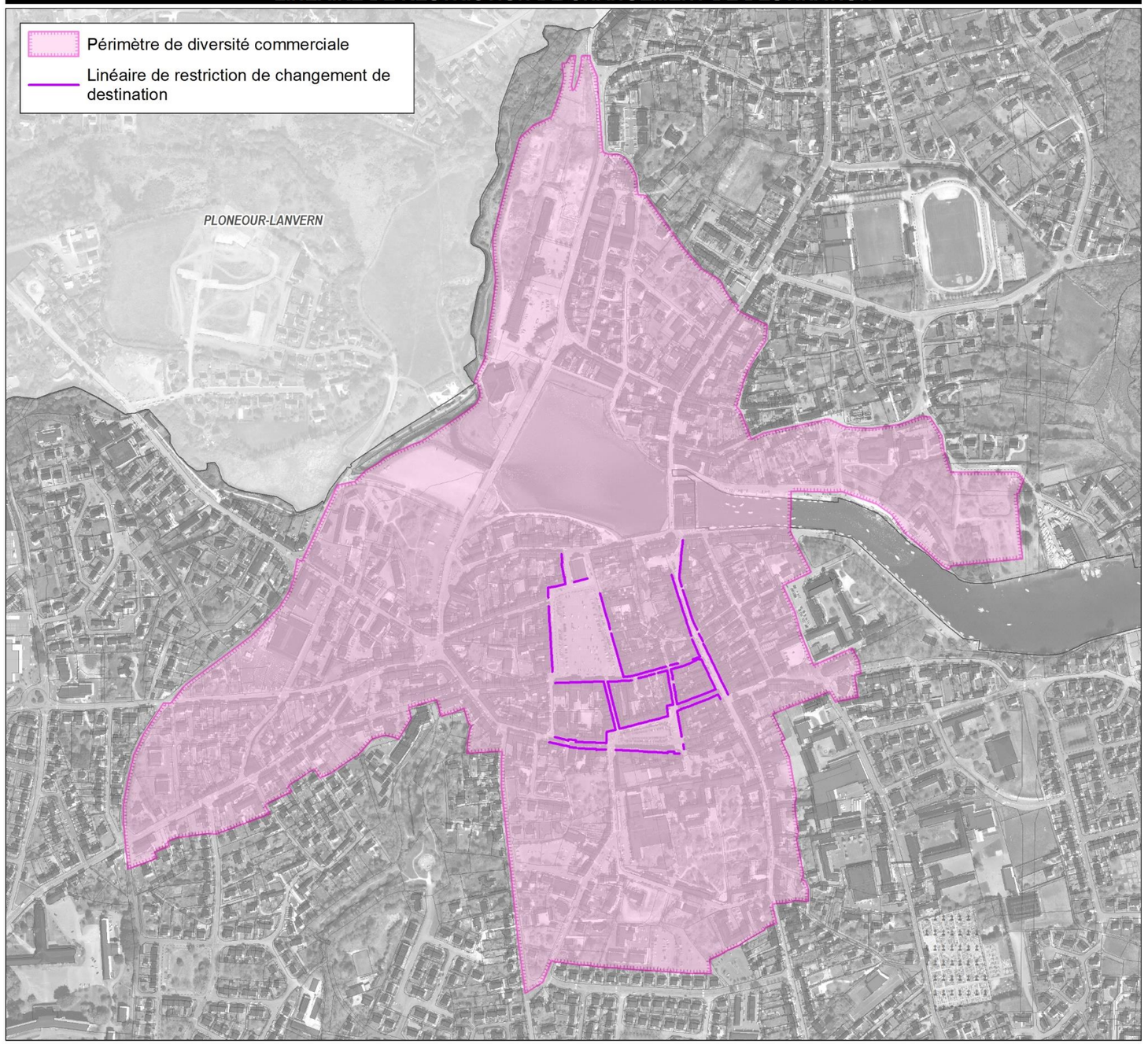
Ce périmètre a donc été mis en place conformément à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme qui indique que le PLU peut : « Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

De plus, afin de préserver les locaux commerciaux existants, le long de la rue du Château, de la rue du général de Gaulle (dans sa partie comprise entre la rue du Château et la rue des Carmes), de la rue Jean-Jacques Rousseau, de la place Gambetta, de la rue Carnot, de la rue Danton et de la rue Jean Le Berre, de la place de la République et de la rue Lamartine (dans sa partie comprise entre la place Gambetta et la rue Floquet), le changement de destination des locaux commerciaux existants vers de l'habitation a été interdit.

P O N T - L ' A B B É

PÉRIMÈTRE DE DIVERSITÉ COMMERCIALE ET LINÉAIRE DE RESTRICTION DE CHANGEMENT DE DESTINATION

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme



Sources : Plan Local d'Urbanisme, Geolitt 2016 / Cadastre 2016 - DGFiP / BD Topo® - IGN / BD Ortho - IGN

N

0 50 100 150 200 m

08/12/2016

GEOLITT

4 LES SURFACES DE ZONES

Zones	Nombre de zones	Ha	% de la superficie communale
Ue	10	56,32	3,08%
Uha	2	32,60	1,78%
Uhb	7	89,20	4,88%
Uhc	16	228,58	12,50%
Uia	2	9,76	0,53%
Uic	4	27,51	1,50%
Uip	3	2,35	0,13%
Uip (mer)	1	5,43	0,30%
TOTAL U terrestre	**44**	**446,32**	**24,41%**
TOTAL U maritime	*1*	*5,43*	*0,30%*
1AUe	2	3,25	0,18%
1AUgv	1	1,69	0,09%
1AUhc	9	26,61	1,46%
1AUi	3	10,65	0,58%
TOTAL 1AU	***15***	***42,20***	***2,31%***
2AUhc	2	5,87	0,32%
TOTAL 2AU	***2***	***5,87***	***0,32%***
TOTAL AU	*17*	*48,07*	*2,63%*
A	30	589,13	32,22%
Azh	19	34,94	1,91%
TOTAL A terrestre	**49**	**624,07**	**34,13%**
N	99	423,14	23,14%
Ni	5	1,94	0,11%
Ns	28	125,65	6,87%
Ns (mer)	1	275,67	15,07%
Nszh	11	27,70	1,51%
Nt	5	12,78	0,70%
Nzh	85	119,03	6,51%
TOTAL N terrestre	**233**	**710,24**	**38,84%**
TOTAL N maritime	*1*	*275,67*	*15,07%*

Superficie terrestre totale	***1 829 Ha***

NB : la superficie totale de la commune diffère légèrement entre le POS de 2001 et le PLU ; la superficie totale donnée par le POS de 2001 est de 1830 ha tandis que celle du PLU, calculée à partir du fond de plan informatique, donne 1829 ha. La surface officielle de la commune étant de 1821 ha.

PARTIE 5 : COMPATIBILITE AVEC LES PROJETS OU DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX ET AVEC LA LOI LITTORAL

1. LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE ET LE PROJET DE SAGE OUEST CORNOUAILLE

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 PONT L'ABBE est comprise dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire-Bretagne (SDAGE) 2015-2021, 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 comprise dans le périmètre de SAGE de l'Ouest Cornouaille, approuvé par arrêté préfectoral promulgué le 27 janvier 2016.

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 km² (soit 28 % du territoire de la France continentale) qui intéresse, 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)

LE SAGE DE L'OUEST CORNOUAILLE

La commune de Pont L'Abbé appartient au SAGE de l'Ouest Cornouaille dont le périmètre a été défini par arrêté préfectoral du 26 janvier 2009.
Le territoire du SAGE se situé au Sud-Ouest du département du Finistère. Il couvre l'ensemble des bassins versants situés entre la rivière de l'étang de Laoual au Nord (pointe du Van) et la pointe de Combrit au Sud. La superficie du territoire du SAGE est de 550 km².
La commission locale de l'eau a été instituée le 12 novembre 2009 par arrêté préfectoral. La structure porteuse du SAGE est le syndicat du SAGE Ouest Cornouaille.
Le SAGE a été approuvé par arrêté préfectoral promulgué le 27 janvier 2016.
Les principaux enjeux identifiés dans le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) sont les suivants :

- La satisfaction des usages littoraux,
- L'exposition aux risques naturels,
- La qualité des eaux,
- La qualité des milieux,
- La satisfaction des besoins en eau.

<u>Incidences et mesures prises dans le PLU</u>
Le P.L.U. de Pont L'Abbé est compatible avec les grandes orientations du SDAGE du bassin Loire-Bretagne et, plus globalement, avec la politique de préservation de la ressource en eau. 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, les cours d'eau et leurs abords** (vallées, bassins versants)

→ **identifier de façon réglementaire la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) à l'échelle de l'ensemble du territoire communal en lien avec la trame verte et bleue définie dans le projet de SCoT et les continuités écologiques existantes avec communes limitrophes**

→ **mieux prendre en compte la problématique de préservation des zones humides**. A l'appui d'un inventaire réalisé en 2012 par DCI Environnement et actualisé depuis, sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat mixte chargé

de l'élaboration du SAGE Ouest Cornouaille (OUESCO), la collectivité a identifié les zones humides et mis en place des outils pour les préserver : zonage (Nzh /Nszh/ Azh) et règlement spécifique.

→ **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 PLU, puissent bénéficier d'un système d'assainissement, soit les terrains en question sont raccordés ou raccordables au réseau d'assainissement collectif, soit les terrains possèdent la capacité d'être équipés d'un système d'assainissement individuel performant. Conformément aux prescriptions de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, la commune a déterminé les zones relevant de l'assainissement collectif et celles relevant de l'assainissement individuel sur la base d'une étude de zonage d'assainissement actualisée par B3e en 2016.

→ **vérifier la capacité de la station d'épuration à recevoir de nouveaux raccordements et vérifier que toutes les zones AU sont raccordables au réseau d'assainissement eaux usées.**

→ **prendre des mesures pour améliorer la gestion des eaux pluviales notamment par la prise en compte dans les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement écrit (article 4) du schéma directeur des eaux pluviales réalisé en 2016** en collaboration avec OUESCO (cahier des charges commun à toutes les communes du territoire du SAGE).

→ **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.**
Il convient de souligner que la commune n'est pas la collectivité compétente en matière de production d'eau potable.
Toutefois, les actions pédagogiques menées par la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud sont relayées sur le territoire communal et ont permis une réduction de la consommation d'eau potable sur le Pays Bigouden Sud. A long terme, la C.C.P.B.S réfléchit aux différents moyens à mettre en œuvre pour assurer la sécurité d'approvisionnement (réserve supplémentaire ou interconnexion). Elle a également travaillé en étroite collaboration avec la société fermière du réseau afin de faire évoluer le « process » utilisé par celle-ci pour la production de l'eau : ces modifications (utilisation d'une eau recyclée à certaines étapes) ont permis une réduction importante des volumes prélevés sur les ressources naturelles.

→ **La prise en compte de la servitude d'utilité publique « Plan de Prévention des Risques Littoraux – Odet Ouest »** approuvé par arrêté préfectoral du 12 juillet 2016. En dehors du secteur de la Gare, dont le projet d'aménagement intégrera des dispositions particulières liées à la spécificité et la sensibilité et du site permettant de prendre en compte les prescriptions du PPRL, le projet de PLU ne prévoit aucune zone U ou AU dans une zone règlementée au titre des risques naturels.

2. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE L'OUEST CORNOUAILLE

Extrait de l'Art. L.131-4 du code de l'urbanisme :
« Les plans locaux d'urbanisme sont compatibles avec les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1 ».

La commune de Pont L'Abbé est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Ouest Cornouaille.

Le SCOT de l'Ouest Cornouaille a été approuvé par le conseil intercommunautaire de l'Ouest Cornouaille le 21 mai 2015.
Le SCOT de l'Ouest Cornouaille comporte un Document d'Orientations et d'Objectifs, seul document opposable du SCOT, qui définit les modalités d'application des principes et des objectifs de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
L'objet du DOO est de mettre en œuvre la stratégie du PADD, par des orientations d'aménagement et d'urbanisme juridiquement opposables aux documents hiérarchiquement subordonnés (documents d'urbanisme locaux, Plan de Déplacement Urbain, Programme Local de l'Habitat, Zone d'Aménagement Concertée, opération de plus de 5000 m² de surface de plancher).
Cette opposabilité se réalise dans un rapport de compatibilité et non de conformité.
Le DOO est organisé en quatre parties :

- **01 : préserver le fonctionnement écologique et paysager d'un territoire maritime,**
- **02 : structurer l'organisation des activités humaines et améliorer l'accessibilité du territoire,**
- **03 : consolider l'identité économique et culturelle du territoire,**
- **04 : assurer une gestion environnementale efficace.**

Les tableaux ci-après s'attachent à décrire la façon dont le PLU de Pont L'Abbé prend en compte les dispositions du SCOT de l'Ouest Cornouaille.

DISPOSITIONS DU SCOT DE L'OUEST CORNOUAILLE	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
1 – PRESERVER LE FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE ET PAYSAGER D'UN TERRITOIRE	
A – ORGANISER UNE TRAME VERTE ET BLEUE EFFICACE	
⇒ Les documents d'urbanisme locaux identifieront et délimiteront, dans le rapport de présentation, les réservoirs de biodiversité, à l'échelle locale. ⇒ Les documents d'urbanisme locaux présenteront les mesures mises en œuvre afin de protéger les réservoirs de biodiversité, par une traduction règlementaire et spatiale. ⇒ Les documents d'urbanisme locaux définiront les boisements à protéger ainsi que leur niveau de protection, qui peuvent concerner des boisements supplémentaires à ceux déterminés par le SCOT. ⇒ Les documents d'urbanisme locaux devront encadrer la multiplication des plans d'eau, favoriser la préservation et le développement de la ripisylve et concevoir des réseaux viaires dans les nouvelles urbanisations qui évitent de buser les cours d'eau. ⇒ Les documents d'urbanisme locaux détermineront les reculs par rapport aux berges des cours d'eau en fixant une bande inconstructible tenant compte notamment de la pente des terrains, de la nature du couvert végétal et de la configuration urbaine. ⇒ Les documents d'urbanisme fixeront les modalités d'une protection adéquate de ces zones interdisant la constructibilité, le remblaiement, les affouillements et exhaussements de sol, les dépôts divers, la création de plans d'eau et l'imperméabilisation.	⇒ Le projet de PLU de Pont L'Abbé identifient et délimitent les réservoirs de biodiversité maritimes et terrestres retenus par l'évaluation environnementale : - La ria de Pont L'Abbé - Le ruisseau de Pon ar Veun - L'anse du Pouldon - Le Nord du Cosquer (prairies humides) - Les boisements de l'île Chevalier ; aux abords de la rivière de Pont L'Abbé et des anses de Rosquerno et du Pouldon ⇒ Le projet de PLU de Pont L'Abbé classe en zone N (zone naturelle) ou NS (zone naturelle – espaces remarquables) les réservoirs de biodiversité identifiés par le diagnostic environnemental. ⇒ En raison du caractère littoral de la commune, les espaces boisés classés ont fait l'objet d'un passage en CDNPS, sur la base d'un dossier d'études précisant les délimitations et les justifications des espaces boisés classés les plus significatifs. Cette commission, réunie le 29 octobre 2013, a émis un avis favorable aux espaces boisés classés. ⇒ Les cours d'eau, les zones humides et les espaces d'accompagnement des vallons sont protégés, par un classement en zone N ou NS. ⇒ Les zones humides inventoriées en 2010 sont protégées par une trame spécifique sur le document graphique du PLU (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme), avec des prescriptions associées dans la partie écrite du règlement.

⇒ Les documents d'urbanisme locaux préciseront les espaces de perméabilité et fixeront les modalités permettant d'assurer cette perméabilité d'ensemble en mettant en plusieurs principes. ⇒ Les documents d'urbanisme inférieurs préciseront et compléteront les corridors écologiques à préserver ou à recréer. ⇒ Les documents d'urbanisme inférieurs détermineront une trame verte et bleue en milieu urbain.	⇒ Le document graphique du PLU tient compte des continuités écologiques majeures en définissant des zones N, afin de ne pas enclaver les réservoirs de biodiversité. ⇒ Le projet de PLU comporte au sein ou en périphérie de l'agglomération des espaces de nature en ville (espace à dominante naturelle ouvert au public) sur les parcs publics et espaces publics à protéger. Ces éléments contribuent à la trame verte et bleue en milieu urbain.
B – PRESERVER ET VALORISER LE GRAND PAYSAGE ET LE PATRIMOINE	
⇒ Le long des principaux axes routiers du territoire, l'urbanisation devra observer les principes suivants : ▪ Empêcher les phénomènes de corridors urbains pour préserver de vastes points de vue, ▪ Assurer une gestion soignée des lisières urbaines. ⇒ En matière d'entrées de ville, les documents d'urbanisme locaux prendront en compte les principes suivants : ▪ Eviter les ruptures morphologiques, ▪ Organiser le stationnement, ▪ Tirer parti de la qualité du paysage environnant, ⇒ Il conviendra d'identifier précisément, au niveau communal, le contour des ruptures d'urbanisation dans l'esprit de la préservation des paysages. ⇒ Les documents locaux d'urbanisme et les opérations d'aménagement identifieront, en vue de les protéger et de les mettre en valeur, les sites et éléments les plus significatifs du patrimoine architectural, urbain et paysager ;	⇒ Les extensions d'urbanisation sont en règle générale cantonnée à l'intérieur de la rocade, qui marque une limite physique à l'urbanisation, afin d'éviter un développement linéaire. En dehors des secteurs de Cosquer Kernuz et de Ti Carré qui fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif particulier, retranscrit dans les OAP, les extensions programmées en entrée de ville sont proscrites. ⇒ L'enveloppe urbaine de l'agglomération s'attache à préserver les secteurs paysagers de qualité. ⇒ Le PLU identifie dans l'espace rural les bâtiments pouvant changer de destination avec en complément une identification, au titre de la loi Paysage (article L.151-19 du code de l'urbanisme), avec des prescriptions règlementaires associées. ⇒ L'article 11 du règlement des zones U, AU, A et N comporte des prescriptions règlementaires visant à assurer la qualité architecturale des bâtiments et des abords (les clôtures).

⇒ Les documents locaux d'urbanisme doivent apporter une attention particulière à l'aspect des constructions d'une part, et au traitement de leurs abords, d'autre part.	
C – GERER L'URBANISATION DU LITTORAL	
⇒ Les communes délimiteront à la parcelle, les espaces remarquables. ⇒ Les communes localiseront et délimiteront précisément les EPR (espaces proches du rivage) dans les documents d'urbanisme locaux à partir de la combinaison des critères détaillés. ⇒ Les documents d'urbanisme inférieurs pourront justifier les extensions limitées des bâtiments situés en espaces proches du rivage par rapport à l'enveloppe bâtie existante. ⇒ En matière de coupure d'urbanisation, le document d'urbanisme inférieur affinera leur tracé et définira leur profondeur. Les documents d'urbanisme locaux pourront prévoir d'autres coupures, plus petites. ⇒ Les communes délimiteront précisément le périmètre urbanisé des villages traditionnels.	⇒ Le projet de PLU a délimité les espaces remarquables du littoral au travers d'un zonage NS (surface de 125,65 hectares, soit 6,87% de la superficie de la commune). Les principaux secteurs identifiés sont : ⇒ L'anse du Pouldon, ⇒ Le site de Bodillio, ⇒ L'île chevalier, ⇒ Les secteurs naturels aux abords de la rivière de Pont L'Abbé… ⇒ Les espaces proches du rivage sont identifiés sur le document graphique du PLU, sur la base des justifications apportées dans la partie compatibilité avec la loi Littoral. ⇒ Une seule extension est localisée dans les espaces proches du rivage, elle est justifiée dans la partie compatibilité avec la loi Littoral ⇒ Le projet de PLU a retenu trois espaces principaux présentant le caractère de coupure d'urbanisation identifiées par le SCoT, dans une volonté de limiter l'étalement urbain en bordure littorale : ✓ entre le secteur d'habitat de Troliguer et la commune de Combrit, en limite communale Nord-est (correspondant aux boisements du parc privé de Troliguer ainsi qu'à la roselière et au plan d'eau du parc privé du Pouldon) ✓ entre l'agglomération et le secteur d'habitat de Kerdual, au Sud-Est du territoire communal, (correspondant aux boisements de Rosquerno/Trévannec) ✓ entre le secteur d'habitat de Kerdual et la commune de Loctudy, en limite communale Sud-Est. (correspondant aux prairies humides de Penglaouic)

	⇒ Le PLU de Pont L'Abbé ne comporte aucun village traditionnel, au titre de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.
2 – STRUCTURER L'ORGANISATION DES ACTIVITES HUMAINES ET AMELIORER L'ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE	
A – STRUCTURER LE TERRITOIRE	
⇒ Plusieurs typologies de pôles structurants ont été définies.	⇒ La commune de Pont L'Abbé constitue un pôle résidentiel de type 1 à l'échelle du SCOT.
⇒ Les documents d'urbanisme locaux prévoiront leur développement en cohérence avec la capacité d'accueil. ⇒ Ces chiffres de consommation foncière comprennent l'ensemble des zones non encore ouverte à l'urbanisation, de manière « brute », voiries et espaces verts compris. ⇒ La part de production de logements à produire dans l'enveloppe urbaine est de 45%, à l'échelle de la CdeC du Pays Bigouden Sud. Il est indiqué que le niveau plus ambitieux de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud, se justifie par une volonté de ne pas interrompre la croissance, ce qui implique de densifier davantage les espaces urbains au profit d'un renforcement de la qualité urbaine et des services. ⇒ Les objectifs de densité exprimés pour la commune de Pont L'Abbé (pôle de type 1 du SCOT) sont de 25 logts/ha dans l'enveloppe urbaine et 17 logts/ha en extension urbaine. ⇒ Les objectifs en logements aidés pour la CdeC du Pays Bigouden Sud sont de 20% minimum de la production totale de logements.	⇒ Le projet de PLU de Pont L'Abbé retient une prévision démographique de 0,9% par an, soit un gain de 1200 habitants sur 15 ans (à la date du débat du PADD en séance du conseil municipal, soit 2016). ⇒ Une analyse des potentiels fonciers a été menée dans le PLU, sur la base d'une identification de l'ensemble des espaces mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération (sites de renouvellement urbain, de dents creuses et d'îlots disponibles), et de l'espace urbanisé de densité significative de Kerdual. ⇒ Le projet de PLU comptabilise un potentiel disponible estimé de **956 logements** potentiels à l'horizon 2030/2031, dont **420 dans l'enveloppe** urbaine. Cette proportion représente environ **44 % des logements potentiels** pouvant être réalisés dans le projet de PLU**, à l'intérieur des enveloppes urbaines.** ⇒ Les potentiels fonciers identifiés au projet de PLU pour l'habitat ne représentent que d'environ **50 hectares à l'horizon 2030**, ce qui souligne une volonté forte de la commune de modérer la consommation des espaces agricoles et naturels, par rapport à la période 2005-2014 (30 % de réduction). ⇒ Le bilan global en matière de densité fait état d'une densité moyenne de 20,3 logts/ha à l'échelle de l'ensemble des secteurs urbanisés et à urbaniser pour l'habitat. ⇒ En matière de logements aidés, le projet de PLU prévoit l'instauration d'une servitude de mixité sociale (20% de logements aidés) pour toute opération comprenant plus de 10 logements dans les zones 1AUhc, ce qui a conduira à la réalisation de près de 90 logements à court et moyen terme.
C – DEFINIR LES MODALITES DE GESTION DE L'URBANISATION EN LIEN AVEC L'IDENTITE DU TERRITOIRE	

⇒ L'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones sera conditionnée à l'utilisation préalable ou concomitante des disponibilités foncières localisées dans le tissu urbain existant, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine que les documents d'urbanisme préciseront. ⇒ Les documents d'urbanisme inférieurs porteront une attention particulière à l'insertion des espaces bâtis dans les paysages ouverts. Ils prévoiront des mesures d'intégration des franges des extensions urbaines par des aménagements paysagers pouvant être affectés à des vocations récréatives.	⇒ Le projet de PLU met l'accent sur la nécessité de densifier prioritairement l'enveloppe urbaine de l'agglomération. De ce fait, plusieurs secteurs 1AUh sont localisés au sein de l'enveloppe urbaine de Pont L'Abbé. ⇒ Le projet de PLU prévoit des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur tous les secteurs classés en 1AU indépendamment de leur vocation (habitat ou activités). Une attention particulière a été portée sur les franges urbaines ainsi que les espaces de transition.
D – DEVELOPPER ET DIVERSIFIER LES INFRASTRUCTURES DE MOBILITES	
⇒ La commune de Pont L'Abbé est qualifiée de pôle d'échange avec enjeu de desserte interne (niveau 1). ⇒ Les collectivités favoriseront les déplacements doux (découverte et loisirs/usages quotidiens). ⇒ Dans toute nouvelle opération d'aménagement et dans les aménagements existants, des aménagements favoriseront les déplacements doux.	⇒ Le projet de PLU retient un certain nombre d'emplacements réservés en vue de la réalisation d'espaces de stationnement, notamment entre la rue Pasteur et la place des Carmes pour d'augmenter les capacités du centre-ville. ⇒ Le projet de PLU a recensé environ 73 kilomètres de liaisons douces existantes à préserver et 5 kilomètres de liaisons douces à aménager au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, sans compter les nombreux emplacements réservés identifiés pour l'aménagement ou la création de circulations douces. ⇒ Les OAP comportent des éléments relatifs aux cheminements doux.
3 – CONSOLIDER L'IDENTITE ECONOMIQUE ET CULTURELLE DU TERRITOIRE	
A – ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES PRIMAIRES	
⇒ Les documents d'urbanisme prendront en compte les différents objectifs en matière de pêche et définiront des espaces susceptibles d'accueillir les équipements nécessaires, par un zonage et un règlement ad hoc, et des orientations d'aménagement particulières sur ces secteurs dans le respect de la loi Littoral. ⇒ Dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole, il conviendra de prévoir, le cas échéant des micro-secteurs constructibles pour d'autres vocations que les activités purement agricoles (sauf habitat) à condition que, toutefois, que l'activité ait un lien avec l'activité agricole.	⇒ Le projet de PLU définit un zonage Uip (zone correspondant aux limites administratives du port de Pont l'Abbé) dans lequel les aménagements portuaires sont autorisés. ⇒ La commune de Pont L'Abbé n'a prévu aucun secteur constructible, à proximité des sièges d'exploitation agricole. ⇒ Le projet de PLU identifie, sur la base d'un inventaire et d'une méthodologie, les bâtiments d'intérêt pouvant changer de destination dans les zones agricoles et

⇒ Les bâtiments situés en zone agricole mais ayant perdu leur vocation et désignés par les documents d'urbanisme locaux, pourront être autorisés à changer de destination, dans les conditions fixées par l'article L.123-3-1 du CU.	naturelles (en dehors des sièges d'exploitation). Cet inventaire recense près de 40 bâtiments.
B – ASSURER LES BESOINS FONCIERS ET IMMOBILIERS DES ACTIVITES ECONOMIQUES	
⇒ La surface nécessaire pour mettre en œuvre les objectifs économiques exprimés dans le PADD est estimée à 120 ha à 20 ans de la date d'entrée en vigueur du SCOT. Les deux principaux pôles du territoire (Douarnenez et Pont-l'Abbé) ont vocation à créer des zones structurantes, traduisant ainsi la volonté des élus de répondre aux besoins des entreprises par une offre accessible, lisible et qualitative, vitrine de la stratégie. ⇒ Pour la CdeC du Pays Bigouden Sud, l'objectif de développement supplémentaire est de 43 ha. ⇒ Chaque parc d'activités doit proposer une densité adaptée à sa vocation. ⇒ Dans le cas des entrées de ville, les PLU prendront en compte également pour le recul des constructions plusieurs dispositions.	⇒ Le projet de PLU prévoit pour les 20 prochaines années, une enveloppe foncière pour les nouvelles activités économiques de 10,15 hectares (dont 9,73 hectares en 1AUi). ⇒ Le projet de PLU entend renforcer l'attractivité économique en créant deux nouvelles zones : les zones 1AUi de Kerargont, Cosquer Kernuz et dans une moindre mesure l'extension de la zone de Kermaria. ⇒ Chaque zone 1AU à vocation d'activités est dotée d'une OAP détaillée.
C – DEVELOPPER UN TOURISME DE QUALITE ECORESPONSABLE	
⇒ Les documents d'urbanisme devront prévoir les conditions de maintien et de développement des hébergements marchands. ⇒ Les règlements des documents d'urbanisme pourront prévoir des dispositifs différenciés pour les activités d'hôtellerie, en termes de gabarit ou de stationnement. ⇒ Les documents d'urbanisme inférieurs favoriseront le maintien de la vocation hôtelière à travers leur règlement d'urbanisation. ⇒ Les documents d'urbanisme locaux prévoiront les conditions de maintien et de développement (extension) des campings, afin d'assurer le maintien de l'offre de ce type d'hébergement sur le territoire.	⇒ En dehors du centre de Rosquerno classé en UE (équipements public ou privé d'intérêt général), les structures d'hébergement (camping, HLL, centre d'hébergements…) localisés en discontinuité vis-à-vis de l'agglomération font l'objet d'un classement en zone Nt.
D – STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL	

⇒ Les centralités sont les espaces d'implantation préférentiels des commerces. ⇒ L'armature commerciale de l'Ouest Cornouaille qualifie la commune de Pont l'Abbé de pôle structurant. ⇒ Les documents d'urbanisme locaux identifieront et délimiteront les centralités afin de limiter les risques de dilution et de mitage commercial en se basant sur les critères du D.O.O.	Le projet de PLU intègre la délimitation d'un périmètre de centralité commerciale afin de limiter les risques de dilution et de mitage commercial. D'autre part, un zonage spécifique (Uic) a été créé dans le règlement afin de distinguer les zones d'aménagement commercial identifiées dans le SCoT (ZACOM) des autres zones d'activités à l'intérieur desquelles les activités commerciales seront interdites, à l'exception de celles directement liées aux activités artisanales ou industrielles de la zone. Les ZACOM sont réservées aux commerces dont le format et la logistique ne sont pas compatibles avec la centralité. ⇒ Le projet de PLU a identifié sur la base des critères établis par le SCOT et en fonction du contexte local, une centralité commerciale. ⇒ Le projet de PLU a retenu un linéaire de restriction de changement de destination en centre-ville, de manière à éviter la transformation de locaux commerciaux en habitation ou garage.
E – LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME COMMERCIAL (DACOM)	
⇒ les documents d'urbanisme inférieurs limiteront dans les Zone d'Aménagement Commerciale identifiées, l'implantation des commerces de détail ne répondant pas aux exigences d'aménagement du territoire. ⇒ Les documents d'urbanisme locaux traduiront les conditions d'aménagement à travers des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques des ZACOM. ⇒ La commune de Pont L'Abbé accueille sur son territoire 3 ZACOM : - Kermaria, - Poulléac'h, - Kerrouant Vihan	⇒ Le projet de PLU a identifié plusieurs espaces commerciaux périphériques existants, à savoir les zones d'activités à vocation commerciale de Kermaria, de Kerrouant Vihan et de Poulléac'h. ⇒ Dans le respect des dispositions du SCOT, la délimitation de ces zones commerciales classée en Uic s'appuie sur les contours établis dans le D.O.O.

4 – ASSURER UNE GESTION ENVIRONNEMENTALE DURABLE

A – PRESERVER LES RESSOURCES ET REDUIRE LES POLLUTIONS

⇒ La mise en œuvre de cet objectif en matière d'alimentation en eau potable, dans les documents d'urbanisme inférieurs nécessite : ▪ D'assurer la protection des captages dans le respect des arrêtés de déclaration d'utilité publique élaborés ; ▪ D'assurer que l'évolution des capacités de la ressource en eau soit compatible avec les projets de développement, ▪ De prévoir, le cas échéant, les espaces nécessaires aux ouvrages de sécurisation, ▪ D'accroître les économies d'eau en favorisant la réutilisation des eaux pluviales. ⇒ En matière d'assainissement, les documents inférieurs prévoiront : ▪ Une capacité épuratoire des stations de traitement compatible avec les objectifs de développement des communes, ▪ Les éventuels espaces nécessaires aux ouvrages de traitement des eaux usées et de stockage et de traitement des eaux pluviales. ⇒ En outre, les documents d'urbanisme : ▪ Assureront la cohérence entre les objectifs de densité bâtie et la faisabilité des dispositifs d'assainissement non collectif, ▪ Favoriseront la gestion hydraulique douce dans les opérations d'aménagement.	⇒ La commune de Pont L'Abbé ne comporte pas de périmètre de protection de la ressource en eau. ⇒ Le PLU comprend dans les annexes sanitaires, une étude spécifique portant sur les eaux pluviales. Le règlement écrit du PLU ainsi que les OAP font d'ailleurs explicitement référence à ce document. ⇒ Le PLU comprend dans les annexes sanitaires, une étude spécifique portant sur la mise à jour de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées. ⇒ Il s'avère que toutes les zones AU sont raccordées ou raccordables au réseau d'assainissement collectif. ⇒ La capacité de station d'épuration est suffisante pour permettre les nouveaux raccordements générés par le projet de PLU (voir étude portant sur la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées).

B – ASSURER LA GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

⇒ Les Plans de Prévention des Risques (PPR) applicables sont annexés aux documents d'urbanisme locaux en tant que servitude d'utilité publique. ⇒ La submersion marine et l'érosion côtière. ⇒ Les documents d'urbanisme inférieurs appliqueront les distances d'éloignement entre les zones d'habitat et les installations à risque,	⇒ Le PLU de Pont L'Abbé comprend dans les annexes la servitude d'utilité publique liée au PPRL « Odet Ouest» approuvé par arrêté préfectoral du 12 juillet 2016. ⇒ Le document graphique du PLU reporte au titre de l'article R.151-34 (1°) les secteurs soumis à des risques naturels littoraux, par le biais d'une trame spécifique.

éventuellement prévues dans le cadre des législations spécifiques à l'exploitation de ces installations.	⇒ En outre, le document graphique, en complément de la trame liée au risque naturel, recense également les différentes zones règlementées par le PPRL « Odet Ouest » = zones rouge hachurée, zone rouge, zone orange et zone bleue. Le document graphique du PLU ainsi que la partie écrite du règlement renvoie ainsi aux dispositions du règlement du PPRL. ⇒ Le PLU ne comporte pas de zones constructibles à proximité des sièges d'exploitation agricole.
C – LIMITER LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE ET DIVERSIFIER LA PRODUCTION D'ENERGIE	
⇒ Gérer l'énergie de façon rationnelle et réduire les émissions de gaz à effet de serre. ⇒ Diversifier la production d'énergie.	⇒ Par toutes les actions envisagées dans le PLU (déplacement, consommation foncière, déplacements doux…), celui-ci participe de façon rationnelle à réduire les émissions de gaz à effet de serre. ⇒ Le règlement du PLU ne fait pas obstacle à la diversification de la production d'énergie.

3. LA COMPATIBILITE AVEC LE PLH DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD

Extrait de l'Art. L.131-4 du code de l'urbanisme
« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :
[…] 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ; ».

La commune de Pont L'Abbé est concernée par le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud adopté par le conseil communautaire le 02 octobre 2014, pour la période 2014-2019.

Le Programme Local de l'Habitat comporte :

- Un diagnostic territorialisé,
- Des orientations stratégiques,
- Un programme d'actions.

3.1. Les objectifs territorialisés

Dans le cadre du PLH, les élus communautaires ont choisi de retenir un scénario proche de celui du SCOT en reprenant la tendance constatée sur la période 1990-2009, soit une variation annuelle de population de **+0,4%** sur la durée du PLH entre 2014 et 2019.
Cette variation annuelle de population équivaut à un gain d'environ 760 habitants entre 2014 et 2019, soit une population estimée à environ 38 500 habitants en 2019 sur le Pays Bigouden Sud.

Le PADD de Pont L'Abbé retient un scénario démographique pour les 15 prochaines années (de 2015 à 2030) un peu plus ambitieux que le PLH et le SCOT, avec une variation annuelle de population de 0,9% sur la durée du PLU.
Ce scénario démographique se justifie par :

- Pont l'Abbé est identifié en tant que pôle de développement résidentiel de type 1 avec un objectif de concentrer un partie significative du développement résidentiel de la communauté de communes.
- Une croissance démographique locale supérieure à la moyenne du Pays Bigouden Sud sur la période 2008-2013 (croissance annuelle moyenne de **+0,6%** sur Pont l'Abbé contre 0,40% à l'échelle de la Communauté de Communes),

Les besoins totaux en production de logements (résidences principales et secondaires confondues) sur la période 2014-2019, soit la durée du PLH est de 2 500 logements pour le Pays Bigouden Sud, selon l'hypothèse d'évolution de la population retenue.
Deux principes de répartition par commune de la production de logements sur la période 2014-2019 sont posés :

- 1er principe : décliner l'armature urbaine et résidentielle définie par le SCOT à l'échelle de l'Ouest Cornouaille. Il s'agit donc de respecter la typologie des pôles résidentiels définie par le projet de SCOT de l'Ouest Cornouaille (pôles résidentiels de types 1,2 et 3 ; autres communes qui est proposé d'intituler de type 4),

- 2ème principe : allouer à chaque famille de pôles résidentiels et à chaque commune, une captation de logements dans des proportions proches de la tendance observée sur la période 1999-2009 mais modulée par des objectifs indiqués à droite du tableau.

Conformément à ces principes, les productions de logement par commune, sur la durée du PLH et en moyenne annuelles sont les suivantes :

Familles du SCoT (polarités résidentielles)	Communes	Perspectives		
		Proposition % de captation	Proposition production logements 2014-2019	
1 (15% de capt.)	Pont-l'Abbé	16%	400	67/an
3 (65% de captation)	Penmarch	14%	350	58/an
	Loctudy	13%	330	55/an
	Combrit	10%	260	43/an
	Guilvinec	10%	260	43/an
	Plobannalec-Lesconil	10%	260	43/an
	Plomeur	10%	260	43/an
4 (20% de captation)	Treffiagat	6%	150	25/an
	Tréméoc	4%	110	18/an
	Saint-Jean-Trolimon	2%	60	10/an
	Île-Tudy	1%	30	5/an
	Tréguennec	1%	30	5/an
Pays Bigouden Sud		100%	2 500 logs	417/an
Total zone PLH Ouest Cornouaille		-	4310 logs	

La territorialisation des objectifs de production de logements n'est pas à considérer comme un élément de contrainte pour les communes mais comme un indicateur servant à suivre le rythme de construction et le respect de l'équilibre de la production de logement sur le territoire communautaire au cours du PLH.

Pour la commune de Pont l'Abbé, le PLH retient une production de 67 logements par an, soit 400 logements sur la période du PLH (2014-2019). Cette production représente 16% de la captation des logements neufs à l'échelle communautaire sur la période du PLH.

Le projet de PLU de Pont l'Abbé s'établit sur une échelle de projection de 15 ans, afin d'assurer une cohérence avec les objectifs chiffrés figurant dans le SCOT de l'Ouest Cornouaille.

Aussi, **le PADD prévoit une production annuelle de 65 logements neufs, soit 950 logements supplémentaires à l'horizon 2030.**

Cet objectif de production de logements très légèrement inférieur est donc compatible avec l'objectif inscrit dans le PLH.

3.2. Les orientations stratégiques du PLU et leurs déclinaisons du programme d'actions

Le PLH comporte 4 orientations stratégiques :

- **Orientation n°1 : l'accès au logement pour tous :**
  - Besoins en nouveaux logements 2014-2019 : 2500 logements, dont 30% de logements aidés (790 logements) et 1 710 autres logements,
- **Orientation n°2 : une production de logements diversifiés et sobres en foncier :**
  - 45% des nouveaux logements dans le tissu urbain (1 125 logements)
  - 55% des nouveaux logements en extension urbaine (1 375 logements),

- **Orientation n°3 : l'amélioration du parc de logements existant,**
- **Orientation n°4 : la gouvernance locale, une vision communautaire de l'habitat,**
-

Le tableau ci-dessous décrit les actions proposées par le PLU communal afin de prendre en compte le programme d'actions établi par le PLH. Il est à noter que seules les points directement liés au PLU sont y sont traités.

LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET LE PROGRAMME D'ACTIONS DU PLH	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
ORIENTATION N°1 : L'ACCES AU LOGEMENT POUR TOUS	
1.1. Produire des logements locatifs publics diversifiés	
⇒ Maintenir l'effort de production de logements locatifs publics (10% de la production de logements locatifs publics sur la production globale de logements sur la durée du PLH), ⇒ Répartir les opérations et favoriser des approches « multisites », ⇒ Intensifier la part des logements pour les personnes les plus modestes (PLAI) et les plus en difficultés (logements d'urgence).	⇒ Le projet de PLU prévoit l'instauration d'une servitude de mixité sociale sur les sites pouvant accueillir plus de 10 logements au sein des zones 1AUH. A cet effet, les opérations d'habitat devront comporter un minimum de 20% de logements aidés, conformément aux objectifs du PLH. ⇒ Ces opérations se localisent principalement au sein et en périphérie de l'agglomération, rassemblant les équipements, les services et les commerces.
1.2. Héberger et loger les personnes âgées et handicapées	
⇒ Développer une offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées ⇒ Contribuer au développement de la capacité d'hébergement pour les personnes âgées et handicapées.	⇒ Les établissements d'hébergement pour Personnes âgées dépendantes de Pont l'Abbé disposent d'une capacité suffisante
1.3. Produire des logements « abordables » par des opérations publiques	
⇒ Définir un objectif de logements en accession « abordable » à la propriété (la communauté de communes définit un objectif d'environ 20% de logements en accession aidée dans la production globale sur la période 2014-2019, soit environ 540 à 550 logements.	⇒ Le projet de PLU prévoit l'instauration d'une servitude de mixité sociale sur les sites pouvant accueillir plus de 10 logements au sein des zones 1AUH. A cet effet, les opérations d'habitat devront comporter un minimum de 20% de logements aidés, conformément aux objectifs du PLH. A l'échelle du PLU de PONT L'ABBE, la production des logements aidés est évaluée à 90 unités.

LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET LE PROGRAMME D'ACTIONS DU PLH	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
ORIENTATION N°2 : UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS DIVERSIFIES ET SOBRES EN FONCIER	

2.5. Repérer le gisement foncier et immobilier mutable	
⇒ Déterminer le potentiel réel de production de logements dans le tissu urbain,	⇒ La commune a procédé à une analyse des potentiels fonciers mobilisables pour l'habitat dans les enveloppes urbaines des agglomérations, du village et des espaces urbanisés présentant une densité significative. ⇒ Plusieurs types d'espaces sont identifiés : - Secteur de densification spontanée (site pouvant accueillir entre 1 et 3 logements), - Secteur de dent creuse (site pouvant accueillir entre 3 et 10 logements), - Secteur d'îlot disponible (site pouvant accueillir plus de 10 logements). ⇒ Sur la base de cette méthodologie, il ressort que les potentiels fonciers pour l'habitat à l'intérieur des enveloppes urbaines sont évalués à 27,47 ha, soit 45% des potentiels globaux.
2.6. Constituer des réserves foncières et immobilières	
⇒ Estimer un objectif de réserves foncières.	⇒ La commune a procédé en 2016 à l'acquisition d'une surface de 1,8 ha route de Loctudy afin de constituer une réserve foncière destinée à une opération d'habitat.
2.7. Densifier le tissu urbain grâce à la division parcellaire	
⇒ Mener une expérimentation de densification par la division parcellaire. ⇒ Identifier les freins à la densification dans les documents d'urbanisme, ⇒ Promouvoir la division parcellaire auprès de la population.	⇒ L'analyse des potentiels fonciers à l'échelle de l'enveloppe urbaine de l'agglomération a mis en évidence l'existence de plusieurs espaces urbanisés aérés pouvant être densifiés par le biais de la division parcellaire. ⇒ Le règlement écrit du PLU assouplit les règles en matière de constructibilité de manière à favoriser la réalisation de projets urbains plus denses.
2.8. Encadrer les ouvertures à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme	
⇒ Recenser et analyser les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des documents d'urbanisme,	⇒ Le projet de PLU comporte une pièce à part entière, nommée, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

	⇒ Des OAP sont établies sur tous les secteurs de potentialités d'accueil identifié dans le repérage, elles sont plus ou moins élaborées en fonction de la capacité d'accueil des sites (niveau1 : entre 1 et 3 logements/niveau 2 : entre 3 et 10 logements/ niveau 3 : plus de 10 logements).
2.9. Lutter contre la rétention foncière et la vacance des logements par une fiscalité incitative	
⇒ Mener une réflexion sur la fiscalité locale	⇒ la commune n'a pas pour le moment exploité ces outils.

LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET LE PROGRAMME D'ACTIONS DU PLH	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
ORIENTATION N°3 : L'AMELIORATION DU PARC DE LOGEMENTS	
3.10. Mener un programme d'amélioration de l'habitat privé	
⇒ Améliorer le parc de logements privé le plus ancien, le plus dégradé et le plus énergivore des ménages aux revenus modestes.	⇒ la CCPBS a mis en place des dispositifs d'aides directes aux particuliers : aides au ravalement de façade, aides « Osez rénover et adapter votre logement » en partenariat avec l'ANAH et le Conseil départemental dans le cadre d'une OPAH et enfin les aides « Osez investir dans un logement à rénover » en partenariat avec l'ADIL-Espace info énergie
3.11. Soutenir l'accession « abordables » dans l'ancien avec travaux	
⇒ Mettre en place une incitation financière pour l'accession abordable à un logement ancien sous condition d'amélioration énergétique du logement.	⇒ Ce type d'initiative peut être mis en place indépendamment du PLU.
3.12. Mener des opérations d'acquisitions-amélioration	
⇒ Mettre en place une incitation financière pour les opérations d'acquisition-amélioration (ou déconstruction-reconstruction).	⇒ Ce type d'initiative peut être mis en place indépendamment du PLU.
3.13. Réhabiliter le parc de logements locatifs publics	
⇒ Définir un objectif de réhabilitation (la communauté de communes a identifié un potentiel de 60 à 70 réhabilitations sur le territoire communautaire sur la durée du PLH).	⇒ Les logements vacants représentent 12.7% du parc de logements, avec une forte progression sur la période 2008-2013 (de 367 à 637 logements vacants). ⇒ La résorption des logements vacants est prise en compte dans l'estimation des besoins en logements sur la période 2015-2030.

4. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE) DE BRETAGNE

4.1. LE CADRE REGLEMENTAIRE ET LES ENJEUX

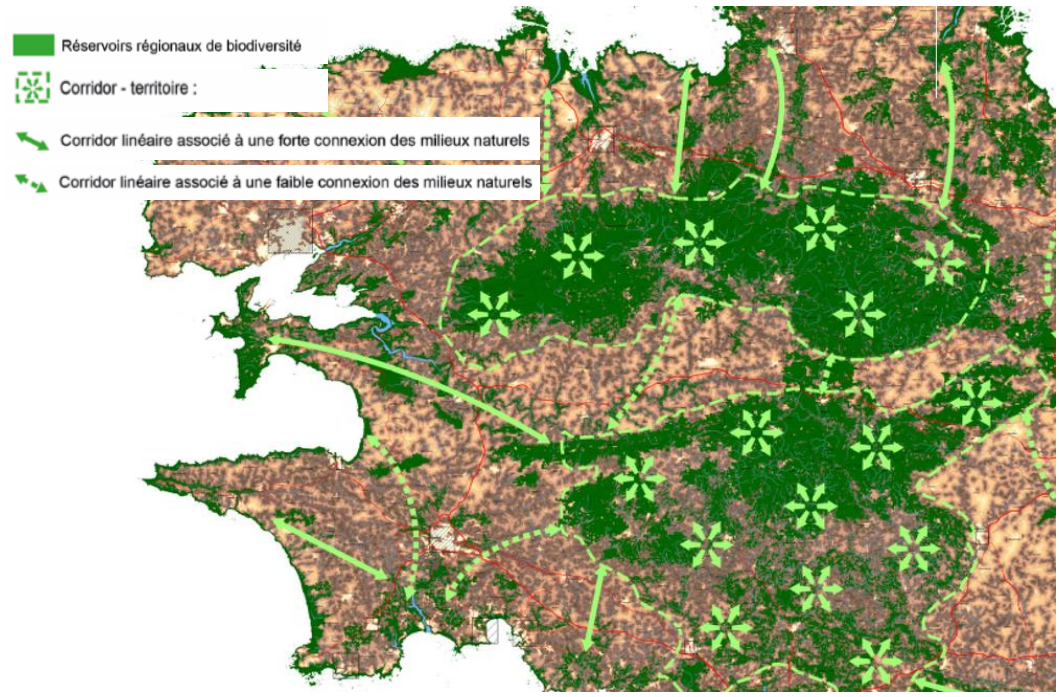
Le SRCE de Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015 par arrêté du préfet de région.

Le P.L.U. doit prendre en compte le SCRE de Bretagne.
Les enjeux du SCRE sont les suivants :

- la pérennité des réservoirs de biodiversité ;
- la fonctionnalité et la cohérence d'un réseau de corridors écologiques ;
- la reconnaissance et l'intégration de la biodiversité par les acteurs socio-économiques du territoire ;
- la connaissance de la biodiversité et de ses fonctionnalités ;
- des modes de gestion et des pratiques favorisant et pérennisant la biodiversité et la circulation des espèces ;
- l'information, la formation et la sensibilisation à la trame verte et bleue et à sa prise en compte ;
- la cohérence des politiques publiques et des projets territoriaux, en faveur de la trame verte et bleue.

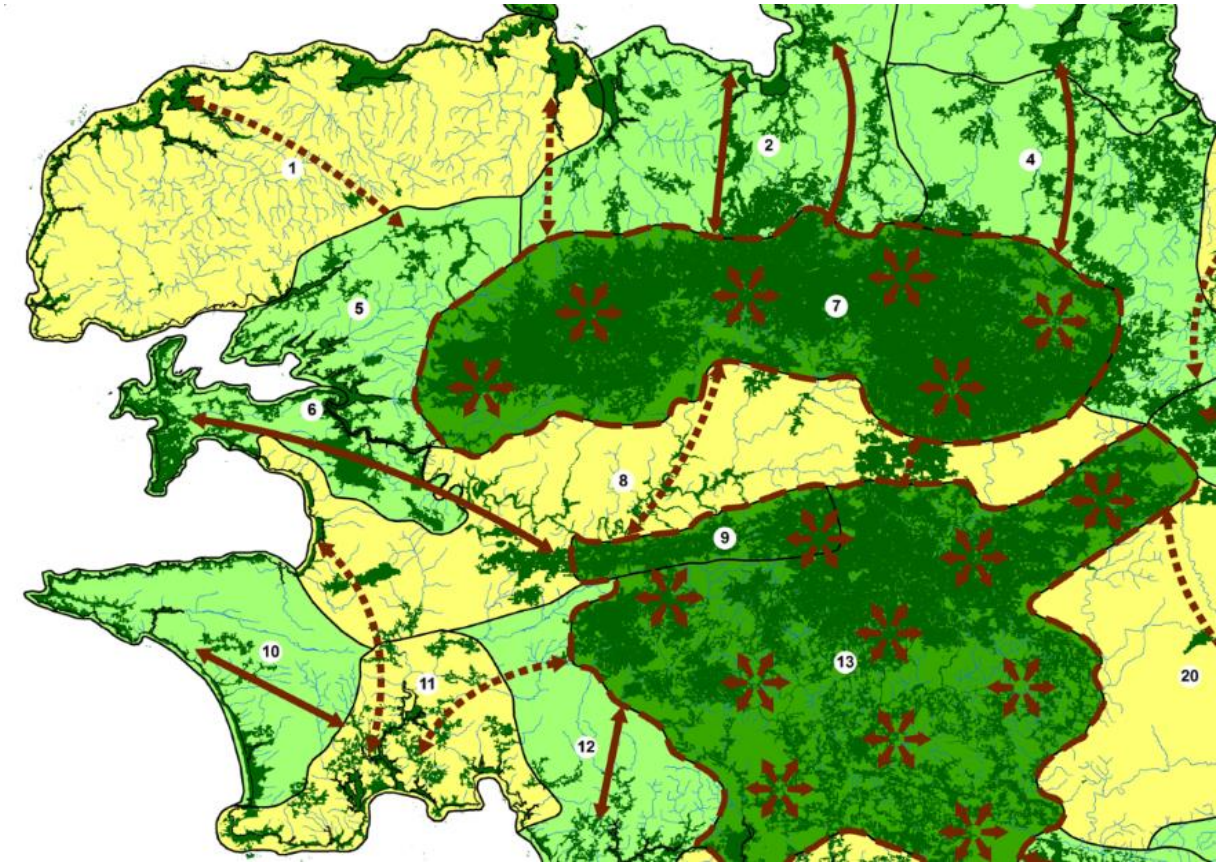
4.2. LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques

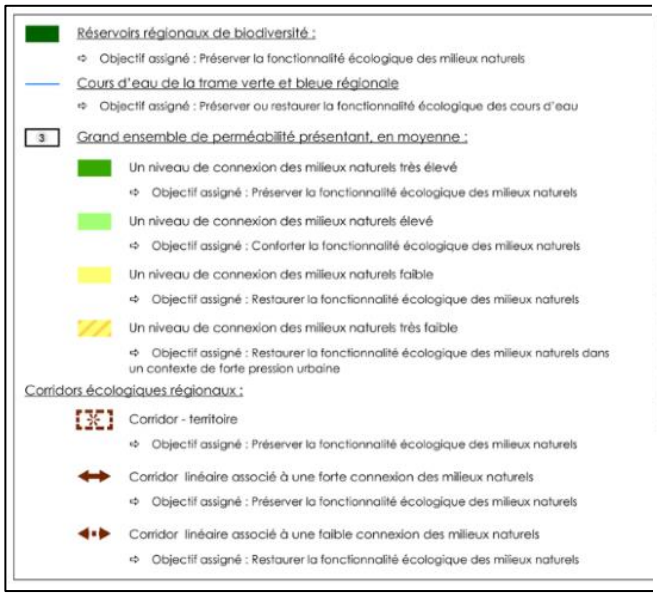


Extrait de la carte « La trame verte et bleue régionale, réservoirs régionaux de biodiversité et corridors écologiques régionaux » - SCRE de Bretagne

Les objectifs de préservation ou de remise en état de la trame verte et bleue



Extrait de la carte « Les objectifs de préservation ou de remise en état de la trame verte et bleue régionale » - SCRE de Bretagne



Numéro	Intitulés des grands ensembles de perméabilité
1	Le Léon, du littoral des Abers à la rivière de Morlaix
2	Le Trégor entre les rivières de Morlaix et du Léguer
3	Le Trégor-Goëlo littoral, de Trélévern à Plouha
4	Le Trégor-Goëlo intérieur, de la rivière du Léguer à la forêt de Lorge
5	Entre Léon et Cornouaille, de Plougastel-Daoulas à Landivisiau
6	La presqu'île de Crozon de la pointe de Pen-Hir à l'Aulne
7	Les Monts d'Arrée et le massif de Quintin
8	Les plaines du Porzay et du Poher, de la baie de Douarnenez au bassin de Corlay
9	La ligne de crête occidentale des Montagnes noires
10	Du Cap Sizun à la baie d'Audierne
11	Le littoral des pays bigouden et de l'Aven, de la pointe de Penmarc'h à Concarneau
12	Du littoral de l'Aven à l'Odet
13	De l'Isole au Blavet

Le littoral des pays bigouden et de l'Aven, de la pointe de Penmarc'h à Concarneau

Le littoral des pays bigouden et de l'Aven, de la pointe de Penmarc'h à Concarneau est identifié comme un grand ensemble de perméabilité (GEP n° 11) ayant un niveau de connexion des milieux naturels faible.

L'objectif régional qui est assigné à ce GEP est : Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

Les autres objectifs sont les suivants :

n°	Grands ensembles de perméabilité	Contribution aux objectifs assignés :			
		aux réservoirs régionaux de biodiversité	aux cours d'eau de la TVB régionale	aux corridors écologiques régionaux	
11	Le littoral des pays bigouden et de l'Aven, de la pointe de Penmarc'h à Concarneau	Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels	Préserver ou restaurer la fonctionnalité écologique des cours d'eau	CER n° 34 : Connexion entre la basse vallée de l'Odet et le haut bassin versant de l'Isole	Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels
				CER n° 35 : Connexion entre les basses vallées de l'Odet et de la rivière de Pont-l'Abbé et le littoral de la baie de Douarnenez	Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels
				CER n° 36 : Connexion entre les basses vallées de l'Odet et de la rivière de Pont-l'Abbé et le littoral du Cap Sizun	Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels

Extrait du plan d'actions stratégique, SCRE de Bretagne

Pour répondre aux 7 enjeux du SCRE de Bretagne, 16 orientations sont identifiées et classées en 4 grands thèmes. Les orientations sont déclinées en 72 actions.

Concernant, le littoral des pays bigouden et de l'Aven, de la pointe de Penmarc'h à Concarneau (GEP n° 11), les actions prioritaires sont les suivantes :

Trame bleue C 9.1
Systématiser la prise en compte de la trame verte et bleue dans la mise en œuvre des projets territoriaux de bassins versants.

Trame bleue C 9.2
Préserver et restaurer :
- les zones humides ;
- les connexions entre cours d'eau et zones humides ;
- les connexions entre cours d'eau et leurs annexes hydrauliques ;

et leurs fonctionnalités écologiques.

Action Agriculture C 10.1
Promouvoir une gestion des éléments naturels contributifs des paysages bocagers, à savoir :
- les haies et les talus ;
- les autres éléments naturels tels que bois, bosquets, lisières, arbres isolés, mares, etc. ;

qui assure le maintien, la restauration ou la création de réseaux cohérents et fonctionnels.

Action Agriculture C 10.3
Promouvoir des pratiques culturales favorables à la trame verte et bleue.

Action Gestion C 12.4
Respecter le maintien de la mobilité du trait de côte et de la dynamique géomorphologique naturelle, en dehors des secteurs à fort risque humain.

Action Urbanisation D 13.1
Élaborer des documents d'urbanisme, conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la trame verte et bleue.

Action Urbanisation D 13.2
Développer et généraliser, à l'échelle des projets urbains, publics ou privés (ZAC, lotissements, etc.), une prise en compte globale de la biodiversité et de sa fonctionnalité.

Action Urbanisation D 14.2
Mettre en œuvre des aménagements et des pratiques de gestion des espaces publics et privés favorables à la biodiversité et à la trame verte et bleue.

Action Infrastructures D 15.1
Mettre en œuvre des programmes d'aménagement, de création et de gestion d'ouvrages terrestres ou hydrauliques permettant de rétablir ou favoriser la circulation de la faune terrestre et aquatique.

Action Infrastructures D 15.2
Engager un programme de généralisation d'une gestion écologique différenciée des dépendances des routes, des voies ferrées, des aérodromes et aéroports, ainsi que des tranchées des lignes électriques aériennes à haute et très haute tension.

4.3. LA PRISE EN COMPTE DU SRCE DE BRETAGNE DANS LE PLU

La commune de Pont L'Abbé, au travers de son document d'urbanisme et des outils réglementaires qui sont à sa disposition, a veillé à :

- protéger les cours d'eau (au titre de l'article L151-43 4° du code l'urbanisme) ;
- protéger les zones humides (titre de l'article L151-23 du code l'urbanisme) ;
- protéger les bois significatifs (161,89 ha d'Espaces Boisés Classés) ;
- protéger les linéaires bocagers (96 km protégés au titre de l'article L151-23 du code l'urbanisme) ;
- prendre en compte les risques de submersion marine (Plan de Prévention des Risques Littoraux – Odet Ouest » approuvé par arrêté préfectoral du 12 juillet 2016)

En dehors du secteur stratégique de la Gare, qui fait l'objet d'une étude spécifique et dont les principes d'aménagements à définir intégreront des dispositions particulières liées à la sensibilité du site permettant de prendre en compte les prescriptions du PPRL, le projet de PLU ne prévoit aucune autre zone U ou AU dans une zone règlementée au titre des risques naturels (zone « Rouge hachuré noir, zone « Rouge », zone « Orange », zone « Bleu »).

5. LA COMPATIBILITE AVEC LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL

Les dispositions de la loi Littoral n°86-2 du 3 janvier 1986, relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral doivent être prises en compte dans le Plan Local d'Urbanisme. Les principales dispositions de la loi, reprises par le Code de l'Urbanisme dans les articles L121-1 et suivants, ont pour objet de déterminer les conditions d'utilisation des espaces terrestres et maritimes, de renforcer la protection des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, de préserver les sites et paysages, d'assurer le maintien et le développement des activités économiques liées à la présence de l'eau.
Le PLU sera compatible avec le SCOT, qui lui-même devra être compatible avec les dispositions du Code de l'urbanisme particulières au littoral, et dans cette hypothèse, l'autorité administrative chargée de se prononcer sur une demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol n'aura plus à s'assurer de la conformité du projet directement avec les dispositions de la « *LOI LITTORAL* ».

Appliqué au cas d'espèce, c'est le SCOT de l'Ouest Cornouaille – qui en l'occurrence précise les dispositions de la loi Littoral - qui doit être compatible avec la « *LOI LITTORAL* » et le PLU de Pont l'Abbé doit être compatible avec le SCOT de l'Ouest Cornouaille, ce qui est démontré ci-dessous.

Ces précisions de lecture étant apportées, le Plan Local d'Urbanisme de Pont L'Abbé traduit les dispositions de la loi Littoral par le prisme du SCOT.

5.1. LA CAPACITE D'ACCUEIL DE LA COMMUNE

Art. L.121-21 du Code de l'urbanisme

« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :
1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;
1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;
2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.
Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. »

Cette disposition permet d'évaluer la capacité de la commune de Pont L'Abbé à accueillir de nouveaux habitants et des activités économiques ou de loisirs. Elle se fonde sur un équilibre entre le développement et la préservation des espaces naturels et agricoles.

5.1.1. La capacité d'accueil résidentielle

Pont L'Abbé, un pôle de type 1 à l'échelle du SCOT de l'Ouest Cornouaille

La commune de Pont L'Abbé est qualifiée par l'armature urbaine du SCOT de l'Ouest Cornouaille de pôle structurant de type 1.
Cette typologie repose sur des approches démographiques, économiques, géographiques et historiques.
Il est indiqué dans le SCOT que « *le renforcement de la vocation résidentielle des pôles permettra de mieux structurer l'offre de services, notamment des transports, au bénéfice des populations ».*

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune s'appuient notamment sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques.

La prospective de développement adoptée par les élus est celle d'une croissance de la population et des logements correspondant à celle observée ces dernières d'années (production annuelle de 65 logements nouveaux). Pont l'Abbé souhaite affirmer son statut de pôle urbain structurant avec la volonté d'accueillir de nouveaux habitants tout en préservant son cadre de vie.

En effet, la commune a validé, dans son PADD, un scénario de croissance démographique équilibrée (croissance annuelle de population de 0,9%) en lien avec son statut de pôle structurant de type 1 à l'échelle du SCoT.

Le **gain de population estimée à l'horizon 2030 serait ainsi d'un peu plus de 1200 habitants** (65 résidences principales supplémentaires par an, avec en moyenne 2 habitants par logement).

Cet objectif nécessitera, en prenant une superficie moyenne de terrains constructibles brute de 500 m², une surface à réserver à l'urbanisation à vocation d'habitat en extension urbaine (zones 1AU et 2AU à vocation d'habitat) d'une trentaine d'hectares et en réinvestissement urbain (densification et renouvellement urbain) d'une vingtaine d'hectares également à l'horizon 2030 conformément aux dispositions du SCoT. En effet le SCoT de l'Ouest Cornouaille fixe, en la matière des objectifs ambitieux, à savoir 45 % des futurs nouveaux logements produits en réinvestissement urbain pour les communes du Pays Bigouden Sud.

Comme cela a été présenté dans la partie diagnostic du présent rapport de présentation, les équipements communaux socioculturels, sportifs et éducatifs apparaissent aujourd'hui suffisants et correspondent aux besoins de la population communale et pour celle du territoire. L'objectif est de conserver une cohérence population-équipement pour permettre une rationalisation des investissements nécessaires.

Pont l'Abbé possède un réseau d'assainissement collectif qui dessert aujourd'hui quasiment toute l'agglomération ainsi que le secteur de Kerdual. Les eaux usées sont acheminées vers la récente station d'épuration de Ti-Carré, située au Sud -Est de l'agglomération et dont la gestion a été déléguée à la SAUR.
L'assainissement est autonome sur le reste de la commune.

Tous les zones à urbaniser prévues au présent PLU sont soit raccordés soit raccordables au réseau collectif.

Afin de préserver la qualité des sites et des paysages, les zones d'urbanisation prévues par la commune sont situées en extension des agglomérations, ou en densification des secteurs d'habitat déconnectés de l'agglomération (= urbanisation des parcelles résiduelles en 'dents creuses').

5.1.2. La capacité d'accueil touristique

Pont l'Abbé est une commune touristique surtout en tant que Porte d'entrée du Pays Bigouden. C'est un tourisme urbain et culturel axé notamment sur son patrimoine historique et architectural plutôt que sur son littoral.

Cependant la commune a su développer un tissu économique autour de ses atouts touristiques et propose une offre d'hébergement touristique diversifié puisque la commune compte : 1 parc résidentiel de loisir (70 emplacements), 2 campings (130 places), 3 hôtels (82 chambres), 6 structures de chambres d'hôtes, regroupant en tout 17 chambres et 34 locations de vacances.

Par rapport aux communes littorales voisines, la part des résidences secondaires reste assez limitée sur la commune. En effet, elles représentent 5,6 % du parc immobilier (soit 279 logements en 2013).

5.1.3. La capacité d'accueil d'activités économiques

Le territoire de Pont l'Abbé, de par sa position géographique, sa desserte par des axes de circulation importants, son statut de pôle urbain structurant et sa zone de chalandises, a vocation à accueillir des zones d'activités économiques.

C'est pourquoi, la commune a prévu d'optimiser les surfaces d'accueil dans les zones existantes et définit de nouvelles surfaces d'accueil dans le secteur de Kérargont (environ 6 ha) en continuité de Z.A. actuelle et dans le secteur de Cosquer Kernuz en continuité de la ZACOM de Kerrouant Vihan (environ 3 ha).

Il convient de signaler que cette proposition de zones d'activités nouvelles est assez limitée (10 ha) en raison notamment des contraintes de la loi Littoral. Il est pourtant essentiel que la ville, qui prévoit en conformité avec le SCOT, une croissance de sa population de 0,9% par an dans les prochaines années, puisse l'accompagner d'une offre d'emplois sur son territoire.
PONT-L'ABBE ne saurait se satisfaire d'une situation d'accueil en matière de logements et de loisirs d'une population qui aurait pour perspective essentielle de travailler à Quimper. Ce ne serait pas conforme aux objectifs du développement durable.

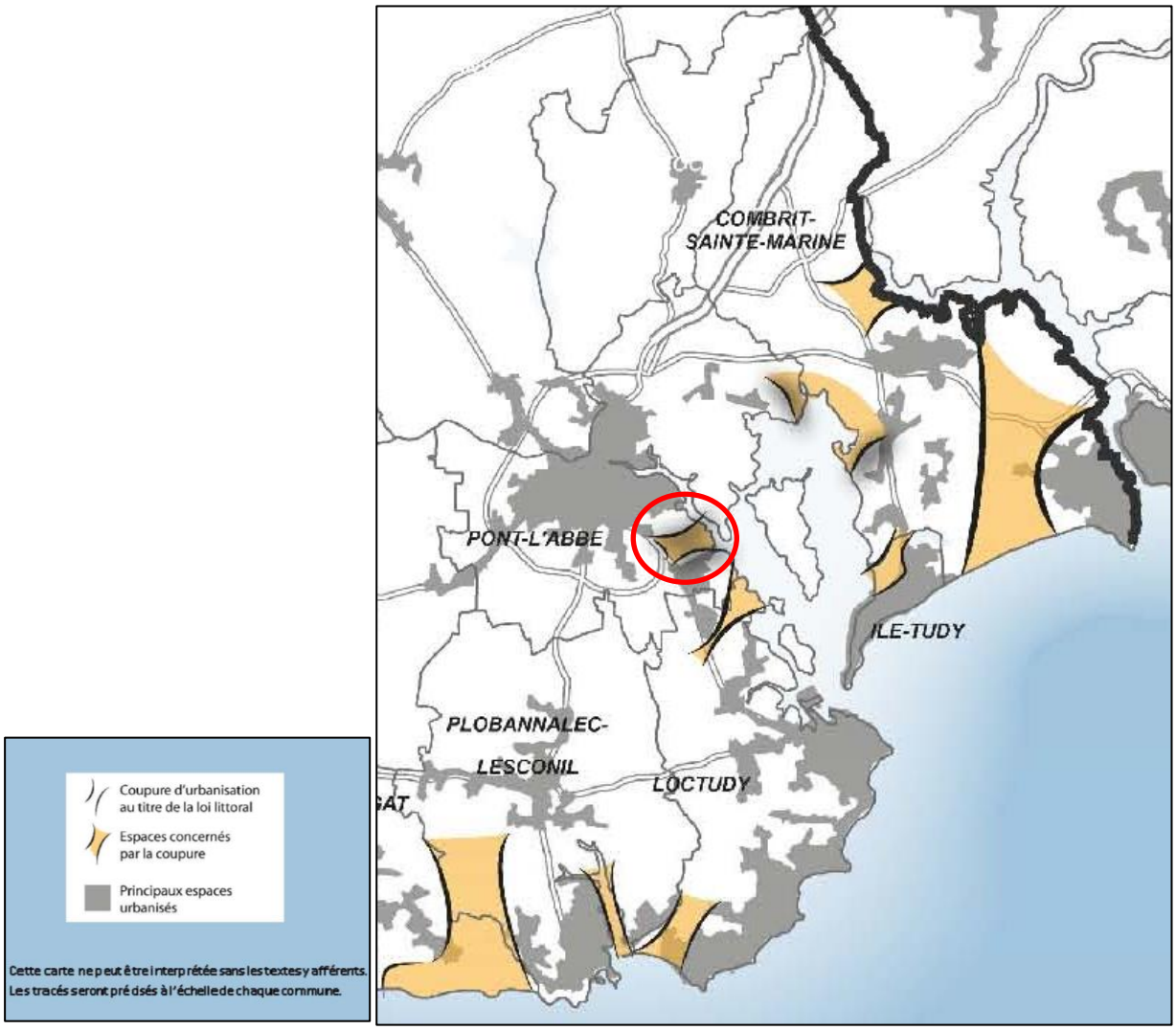
5.2. LES COUPURES D'URBANISATION

Des coupures d'urbanisation ont été mises en place au projet de PLU, ce qui permet aux différents pôles d'urbanisation et aux différents paysages de garder leur identité.
La mise en place de coupures d'urbanisation a pour objectif de rompre avec des développements urbains linéaires. Ces coupures permettent de préserver entre les espaces urbanisés, des ensembles à dominante naturelle ou agricole, de profondeur variable.
L'application du concept "coupure d'urbanisation" dépasse le cadre strict du territoire de la commune. Il s'agit en effet de promouvoir une certaine homogénéité d'aménagement des communes littorales du Pays Bigouden, de préserver la

qualité du paysage à proximité du littoral et de l'estuaire de l'Odet et d'y garantir de bonnes possibilités d'accès à la mer.

Les coupures d'urbanisation proposées par une commune doivent donc être inspirées par une lecture attentive des caractéristiques du terrain et être cohérentes avec les aménagements retenus par les communes voisines.

Le D.O.O du SCOT identifie des coupures structurantes à l'échelle des communes littorales de l'Ouest Cornouaille. *« Etant dessinées à l'échelle supra communales, leur tracé devra être affiné à l'échelle des documents d'urbanisme inférieurs, en définissant leur profondeur et afin de ne pas compromettre aucun espace urbanisé. En outre, les documents d'urbanisme locaux pourront prévoir d'autres coupures, plus petites. »*



A l'échelle du territoire communal, **les coupures d'urbanisation principales – jugées « significatives » au sens de la loi Littoral – sont les espaces naturels ou agricoles qui permettent de limiter la constitution d'un front urbain continu sur les communes littorales.**

Incidences et mesures prises dans le PLU

Le PLU de Pont-l'Abbé vise à maîtriser le développement urbain des secteurs bâtis littoraux par la mise en place de coupures d'urbanisation. Ces coupures d'urbanisation permettent de composer des espaces de respiration dans le tissu urbain en préservant des espaces à dominante naturelle ou agricole, de profondeur variable. Elles limitent ainsi la constitution d'un front urbain continu sur la frange estuarienne et par conséquent la banalisation de l'espace.

Le SCoT Ouest Cornouaille de 2015 identifie 3 coupures structurantes à l'échelle supra communale sur la commune de Pont-l'Abbé :

- entre le secteur d'habitat de Troliguer et la commune de Combrit, en limite communale Nord-est,
- entre l'agglomération et le secteur d'habitat de Kerdual, au Sud-Est du territoire communal,
- entre le secteur d'habitat de Kerdual et la commune de Loctudy, en limite communale Sud-Est.

Affinée à l'échelle du PLU et en cohérence avec le SCoT Ouest Cornouaille, le PLU de Pont-l'Abbé a repris ces 3 coupures d'urbanisation sur son territoire dans une volonté de limiter l'étalement urbain en bordure littorale. Elles correspondent aux :

- boisements du parc privé de Troliguer ainsi qu'à la roselière et au plan d'eau du parc privé du Pouldon ;
- boisements de Rosquerno/Trévannec ;
- prairies humides de Penglaouic.

Ces coupures d'urbanisation sont classées en zones naturelles (N, Ns, Nzh notamment) dans le règlement graphique du PLU de Pont-l'Abbé. A noter que la frange estuarienne de la commune entre Keroué et Rosveïgn a été relativement épargnée par l'urbanisation et reste à dominante agricole et naturelle.

5.3. AGGLOMERATIONS ET VILLAGES

Art. L.121-8 du Code de l'urbanisme

*I. « **L'extension de l'urbanisation** se réalise soit **en continuité avec les agglomérations et les villages existants**, soit en **hameaux nouveaux intégrés à l'environnement**. »*

Pour définir ses agglomérations / villages, la commune de Pont L'Abbé, en cohérence avec la jurisprudence issue de la loi Littoral et les dispositions du SCOT de l'Ouest Cornouaille, a retenu les critères suivants :

- **L'agglomération** : il s'agit d'un ensemble urbain de taille significative (dont les chefs-lieux de communes) disposant d'un cœur d'habitat dense et regroupé, comprenant des services, des activités et/ou des équipements. Les bourgs sont notamment des agglomérations, ainsi que les zones d'activités de grande taille.
- **Le village** : il s'agit d'un ensemble organisé de constructions (hors chefs-lieux de communes considérées comme agglomérations), présentant des mitoyennetés du bâti, de la densité, un ou des espaces publics collectifs, comprenant des équipements et/ou lieux collectifs administratifs, cultuels ou commerciaux utilisés.

- Selon la jurisprudence, la notion de village correspond à un faisceau d'indices, qui se cumulent :
    - Un noyau et une trame urbaine traditionnelle,
    - Un nombre conséquent de constructions,
    - La présence d'équipements et de lieux de vie,
    - Le réseau viaire.
- En Ouest Cornouaille, et au regard des principes prévus par la doctrine administrative, la définition de village sera établie en combinant les critères suivants :
    - Présence d'un noyau et d'une trame urbaine traditionnelle,
    - Présence d'un nombre important de constructions héritées de la centralité passée du site,
    - La présence d'équipements publics et de lieux de vie.

Au-delà de l'armature urbaine représentée par les agglomérations et les villages, le SCOT souligne la présence *« des ensembles bâtis traditionnels, qui constituent des marqueurs forts de l'identité locale de l'Ouest Cornouaille.*
Ces noyaux d'urbanisation ont assuré un rôle de canalisation de l'urbanisation, en maintenant une urbanisation de manière dense dans ces espaces restreints. Ils peuvent encore à l'avenir assurer un rôle d'appui au développement résidentiel en accueillant de nouvelles constructions à l'intérieure de l'enveloppe urbanisée.
La densification des ensembles bâtis traditionnels en dent creuse est à encourager.
La forme globale de l'ensemble bâti traditionnel peut être définie par la présence d'un bâti traditionnel dense structuré. L'enveloppe urbanisée intègre les espaces structurants ».

LA NOTION D'AGGLOMERATION

- **<u>Une agglomération qui s'est développé à partir du centre-ville :</u>**

Le pôle principal d'urbanisation est constitué par le centre-ville et ses extensions.
L'agglomération s'est développée à partir du centre ancien, zone où l'urbanisation est la plus dense et où se retrouve aussi les principaux commerces de proximité. Majoritairement présente au Sud de la rivière de Pont l'Abbé, le centre ancien dense est néanmoins présent au Nord, en bordure de la rue Victor Hugo et par extension, elle englobe le secteur de Kermaria, qui constitue l'entrée de la ville et qui a développé de longue date une vocation mixte à la fois résidentielle et économique. Malheureusement, pour des raisons topographiques les possibilités d'extension du secteur de Kermaria sont assez limitées.
En périphérie, c'est-à-dire autour des principaux axes de circulation et à proximité du port, se développe une première couronne d'urbanisation. Cette dernière accueille un bâti un peu moins dense et concentre l'essentiel des équipements. Le reste de l'agglomération, soit la plus grande partie en termes de surface correspond à un tissu bâti plus récent qui a tendance à se relâcher. En deuxième couronne, l'habitat s'est développé généralement sous la forme de lotissement moyennement dense et les vocations se diversifient nettement (habitat, services, activités).

<u>LA NOTION DE VILLAGE</u>

Aucun espace urbanisé ne correspond aux critères du village sur le territoire de Pont l'Abbé :

<u>LA NOTION DE HAMEAU NOUVEAU INTEGRE A L'ENVIRONNEMENT</u>

Le PLU ne prévoit pas la création de hameau nouveau intégré à l'environnement.

LA NOTION DE HAMEAU OU D'ESPACE URBANISE

La loi Littoral règlemente les extensions de l'urbanisation. En revanche, elle n'interdit pas la densification, c'est-à-dire la construction au sein d'un tissu urbain, en dehors des agglomérations et des villages.

La commune de Pont l'Abbé a souhaité identifier des secteurs bâtis pouvant faire l'objet, non pas d'extension, mais de densification urbaine. Ces secteurs peuvent correspondre soit à des hameaux, soit à des espaces urbanisés (partie actuellement urbanisée) de densité significative.

Hameau

- ensemble bâti dense, de taille relativement modeste (< à une 30aine de constructions)
- structuré autour d'un ou plusieurs noyaux anciens
- éventuellement composé d'espace public
- mais pouvant être dépourvu d'équipements (commerces, services, …)

Au regard de cette définition, la commune de Pont l'Abbé n'a pas qualifié de hameaux dans son PLU.

Espace urbanisé de densité significative

- ensemble bâti dense, composé d'un nombre important de constructions (> à une 30aine de constructions)
- éventuellement composé d'espace public
- mais pouvant être dépourvu d'équipements (commerces, services, …)

Il se distingue du hameau par un plus grand nombre de constructions et par une organisation urbaine moins lisible que ce dernier ou par une absence d'organisation urbaine.
Au regard de cette définition, la commune de Pont l'Abbé a qualifié un espace urbanisé de ce type dans son PLU. Il s'agit du pôle urbain existant de Kerdual/Rosquerno

→ Kerdual/Rosquerno, quartier situé en bordure de la route de Loctudy (R.D 2), est une zone urbanisée composée de 77 habitations, un commerce et quelques activités. Il comporte aussi le centre équestre, le centre de découverte de la nature de Rosquerno qui partage ses locaux avec le centre de loisir sans hébergement (CLSH) de la commune. L'ancien écomusée de Kervazégan fait également partie de cet ensemble urbain.
Le secteur a été récemment raccordé au réseau public d'assainissement collectif.
Toutefois, aucune extension du secteur n'est prévue, en revanche, il y a quelques possibilités, assez limitées, de densification dans l'enveloppe bâtie par division de parcelles.

5.4. LES ESPACES PROCHES

Art. L.121-13 du Code de l'urbanisme

*« **L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage** ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement **est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau**. »*

Les critères d'identification

La loi ne définit pas spécifiquement ce qu'est un « espace proche du rivage ». Néanmoins, depuis le jugement de la commune de Guérande (Arrêt du Conseil d'Etat n° 251534 du 3 mai 2004), trois critères ont été retenus, et sont communément admis, pour définir la notion « d'espace proche du rivage » :

- la distance des terrains par rapport au rivage,
- l'existence d'une covisibilité entre la terre et la mer,
- les caractéristiques des espaces avoisinants, c'est-à-dire la nature des espaces séparant le terrain et la mer, notamment pour tenir compte de l'existence d'une urbanisation ou pour tenir compte des caractéristiques paysagères, écologiques des terrains concernés.

En outre, d'autres décisions du Conseil d'Etat (CE 27/9/99, commune de Bidart ; CE 30/7/03 syndicat de défense du cap d'Antibes ; CE 14/11/03, commune de Bonifacio…) posent un certain nombre de principes supplémentaires permettant d'affiner la délimitation des espaces proches du rivage, à savoir :

- des terrains situés à moins de 300 mètres de la mer font à priori partie des Espaces Proches du Rivage, sauf à démontrer l'existence d'une rupture forte qui pourrait résulter de la présence d'une bande urbanisée (application de l'arrêt Barrière),
- jusqu'à 800 mètres du rivage, des terrains peuvent être inclus dans les Espaces Proches du Rivage s'il y a covisibilité,
- au-delà de 800 mètres, le caractère d'espace proche du rivage peut encore être recevable mais doit être fortement argumenté.

Les dispositions du SCOT de l'Ouest Cornouaille

Le DOO du SCOT précise que le tracé de principe des espaces proches du rivage est représenté sur une cartographie. Le trait est assez épais, dans la volonté d'assumer une marge d'incertitude liée au caractère présomptif du tracé.
Les communes localiseront et délimiteront précisément les EPR dans les documents d'urbanisme locaux à partir de la combinaison des critères détaillées dans le DOO.



La délimitation des espaces proches du rivage au SCOT de l'Ouest Cornouaille

Applications sur le territoire communal

<u>Description des espaces proches du rivage</u>

La délimitation des espaces proches du rivage relève d'une méthodologie qui tient compte des différents critères énoncés précédemment, ainsi que des particularités de l'espace littoral de la commune de Pont l'Abbé décrit ci-après.

L'Etat avait fait une proposition de délimitation des espaces proches du rivage au titre de la loi littoral dans la cadre l'élaboration du POS approuvé en 2001. La limite retenue ici tient compte de ces différents critères et les combine. Néanmoins la proposition étatique a été affinée à une échelle plus pertinente à partir du tracé représenté dans la carte page 24 du DOO du SCoT Ouest Cornouaille.

La limite des espaces proches part du nord-est de la commune, en limite communale de Combrit, comprend les abords les abords de l'anse du Pouldon puis ceux de la rivière de Pont l'Abbé jusqu'au cœur de ville, au niveau de l'étang, Elle se poursuit au sud-est jusqu'à la limite avec la commune de Loctudy soit toute la partie Est de la commune.

LA NOTION D'EXTENSION LIMITEE DANS LES ESPACES PROCHES AU SENS DE LA LOI LITTORAL

L'extension limitée s'entend tout d'abord sur le plan quantitatif, c'est-à-dire la surface. Même si aucun seuil n'est indiqué dans la loi, les opérations d'urbanisation doivent être dimensionnées par rapport à l'espace urbanisé de référence (environ 30% d'augmentation souvent admis).
Ensuite sur le plan qualitatif, c'est-à-dire limiter les impacts de l'urbanisation sur le paysage, les milieux naturels et l'environnement d'une façon générale.

Les espaces proches concernent la partie Centre-Est de l'agglomération principale ainsi que la partie Est du secteur d'habitat de Kerdual.

La commune de Pont l'Abbé a choisi de densifier prioritairement les centres d'urbanisation déjà existants afin de limiter la consommation d'espace. Ce choix a également été fait dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles communaux ainsi que dans le respect de la loi Littoral.

Ainsi l'urbanisation sera renforcée dans les espaces disponibles des parties urbanisées existantes et les extensions envisagées se feront en prolongement immédiat de celles-ci.

Aucune zone d'extension de l'urbanisation (zones AU), au sens strict du terme (périphérie de l'urbanisation existante), n'est présente dans les espaces proches au projet de PLU, en dehors du secteur 2AUHc de Kéralio /Trévannec urbanisable à long terme représentant une superficie très limitée de moins de 2 ha au regard des 50 ha dédiés à l'habitat délimités dans le projet de PLU.
De plus, cet espace situé dans le périmètre paysager de l'AVAP (site patrimonial remarquable) a été choisi afin de permettre la mise sur le marché d'une offre foncière complémentaire. Les effets des densités nouvelles imposées sur les formes urbaines pourraient conduire à une uniformisation tout à fait dommageable pour la commune. Les densités affichées par secteur sont des moyennes vers lesquelles il faut tendre. Dans ce secteur particulier, dans lequel les qualités paysagères ont été repérées et sont désormais protégées, une attention toute particulière sera portée sur les modalités d'aménagement lors de son ouverture à l'urbanisation.
Les caractéristiques du site impliqueront effectivement de prévoir des dispositions particulières en matière de construction, mais permettent aussi d'envisager des projets de qualité. Ce potentiel répond au souhait de la municipalité de permettre une réelle diversité de l'habitat.

5.5. LA BANDE DES 100 METRES

Art. L121-16 du Code de l'urbanisme

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement. »

Art. L121-17 du Code de l'urbanisme

L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.
La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »

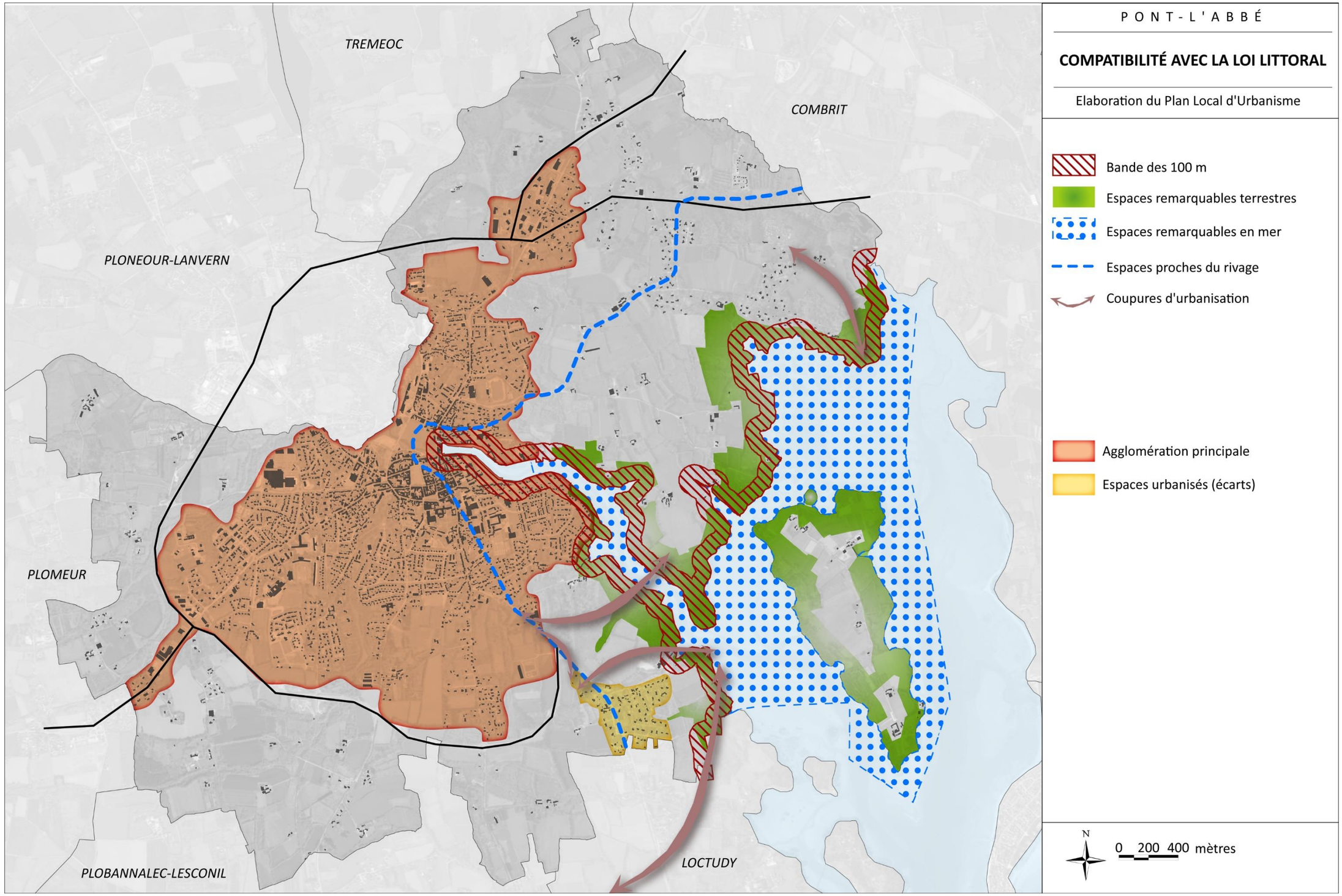
Art. L121-19 du Code de l'urbanisme

« Le Plan Local d'Urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale mentionnée à l'article L121-16 à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient. »

Dans le PLU, la bande des 100 mètres ne s'applique pas à l'échelle des zones U, reconnaissant la présence d'espaces physiquement urbanisés.

Afin de pallier le manque de fiabilité et de précision à l'échelle cadastrale de la limite haute du rivage, cette bande des 100 m n'a pas été figurée sur le règlement graphique.

Elle a été réalisée à partir des données SIG de la base de données Carthage – Sandre 2011. Une délimitation la plus précise possible est présentée dans les cartes suivantes.


TREMEOC
COMBRIT
PLONEOUR-LANVERN
PLOMEUR
PLOBANNALEC-LESCONIL
LOCTUDY
P O N T - L ' A B B É
COMPATIBILITÉ AVEC LA LOI LITTORAL
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Bande des 100 m
Espaces remarquables terrestres
Espaces remarquables en mer
Espaces proches du rivage
Coupures d'urbanisation
Agglomération principale
Espaces urbanisés (écarts)
N
0 200 400 mètres

5.6. LES TERRAINS DE CAMPING OU DE STATIONNEMENT DE CARAVANES

Art. L121-19 du Code de l'urbanisme
« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. »

Art. L121-18 du Code de l'urbanisme
« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale. »

Il existe 3 terrains de camping au sens touristique ;

Le premier correspond au parc résidentiel de loisirs, le « domaine de Coat Moor » implanté en limite de la commune de Combrit, au lieu-dit de Kerseoc'h.
Le second est constitué par le camping « Les Châtaigniers », situé à Kerséoc'h et qui jouxte le P.R.L. T.
Le troisième secteur correspond au camping « le bois soleil » situé également à l'Est du territoire communal, route de Kergus, à proximité de la route de Combrit et de l'anse du Pouldon. Cet équipement comprend des structures type « résidence mobile de loisir ».

Il existe une aire naturelle de camping au lieu-dit de Kervaillant permettant l'installation estivale de tentes et d'équipements légers, ainsi que quelques habitations légères de loisir.

Toutes ces structures font l'objet d'un zonage Nt.

De par les dispositions règlementaires prises par le PLU, celui-ci respecte les dispositions de l'article L.121-9 du code de l'urbanisme.

5.7. LES ESPACES REMARQUABLES

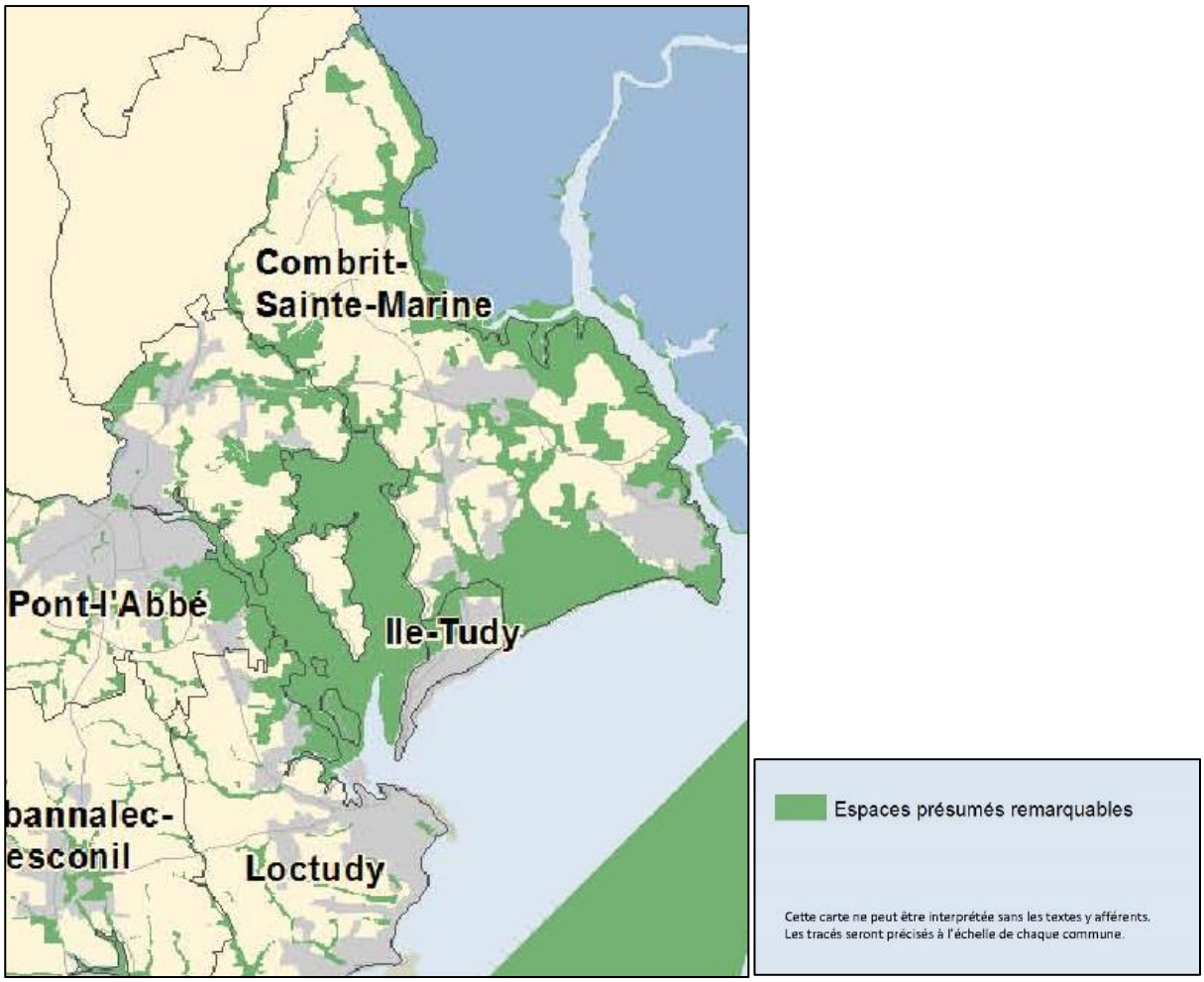
Article L.121-23 Code de l'urbanisme
« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils représentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers ou des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification, de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n°79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages »

Article L.121-24 Code de l'urbanisme
« Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.
Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.
Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit

jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan. ».

Les dispositions du SCOT de l'Ouest Cornouaille

Le Document d'Orientations et d'Objectifs précise que « *le SCOT n'a pas vocation à cartographier, de façon exhaustive, l'ensemble des espaces remarquables mais il identifie les principaux ensembles appartenant à cette catégorie et permettant aux communes de délimiter, à la parcelle, les espaces remarquables au sens de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme (actuel L.121-23). »*



L'identification des espaces remarquables dans le projet de PLU

1. ANSE DE ROSQUERNO & RIVIERE DE PONT-L'ABBE

1-1 DESCRIPTION DU SITE

L'anse de Rosquerno se situe entre l'île Chevalier et la commune de Pont-l'Abbé, puis en se dirigeant vers le port, se trouve la rivière de Pont-l'Abbé à partir du passage entre la pointe de Bodillo et celle de Rosquerno (ancienne limite du domaine maritime). Le long des rives et des vasières de l'anse de Rosquerno et de la rivière de Pont-l'Abbé offrent une diversité de paysages qui sont détaillés ci-après selon leur nature homogène.

- **Rosquerno-Kervazegan**

Le secteur est caractérisé par des milieux boisés (fermés) et des milieux prairiaux (ouvert), dont une partie est propriété du Conservatoire du Littoral. A l'origine le bois de Rosquerno était planté uniquement de pins maritimes mais suite aux tempêtes de 1987 et 1999, des plantations de feuillus (chênes rouges et châtaigniers) ont été réalisées. Ce dernier n'a pas été entretenu depuis quelques années (embroussaillement des sous-bois par endroit), voire même dégradé par des opérations d'abattages. Le bois renferme de nombreux vertiges de l'activité agricole antérieure (muret de pierre, bocage, escaliers). Un chemin de halage longe le bois sur sa partie Est.

Plusieurs ruisseaux bordés de zones humides traversent le bois. Ces zones humides ne sont pas entretenues et sont envahies par les saules cendrés.

Au Sud, se trouvent le centre de Rosquerno (séjours classes de mer et découvertes et centre de loisirs) et le centre équestre du Club Hippique de Pont-l'Abbé. Les prairies humides situées à proximité sont pâturées par des chevaux et sont utilisées pour les activités du centre équestre.

Ces boisements forestiers servent pour le repos des oiseaux notamment lorsqu'il est situé à proximité de l'eau. Il est courant de voir se percher des cormorans, des aigrettes, des hérons cendrés, des spatules blanches, des rapaces sur les branches de quelques arbres bordant l'estuaire. C'est également une zone de nidification intéressante pour l'avifaune forestière, dont le pic noir et l'engoulevent d'Europe.



Vue sur la zone humide située à le Guerdy

Source : © ENAMO

- **Ouest et Nord de l'anse de Trévannec**

En approche des secteurs urbanisés, les lotissements bâtis modifient les paysages en arrière-plan des berges et de la frange littorale. A l'arrière de l'anse de Trévannec se trouve des jardins privés, correspondant à des pelouses très peu boisés. Au Nord de l'anse de Trévannec, les berges boisées le long du sentier littoral présentent un intérêt paysager fort. Ces boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés.



Vue sur l'anse de Trévannec et le lotissement Résidence de la rivière depuis la digue

Source : © ENAMO

- **Prairies de Keroué**

Le secteur correspond à un ensemble de prairies pâturées par des moutons ou des chevaux. Ces prairies étaient auparavant à l'abandon et une végétation de fourré s'y était installée. Le pâturage permet aujourd'hui à ces prairies d'être maintenue ouverte et une flore diversifiée s'y développe.

Il est également présent une végétation de falaise le long de la rivière : bruyère cendrée, ajoncs et genêts sur un sol peu épais.



Vue sur les prairies et la végétation de falaise de Keroué et le Rest

Source : © ENAMO

- **Pointe de Bodillo**

Ce secteur est occupé par des parcelles agricoles et un boisement qui est la propriété du Conservatoire du Littoral. Il est occupé par une pinède avec des arbustes feuillus en sous strate, composé de quelques enclaves de landes et ptéridaies. Les bordures rocheuses de la pointe de Bodillo sont souvent occupées par des landes à Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*) ainsi que par endroit à bruyère callune (*Calluna vulgaris*) et à bruyère cendrée (*Erica cinerea*).

De nombreux oiseaux forestiers nicheurs sont recensés dans cette zone (pic noir, engoulevent d'Europe, tadorne de Belon). Le bois de Bodillo est notamment utilisé par une trentaine de couples de héron cendré et une vingtaine de couples d'aigrette garzette. Il peut également abriter des mares forestières, habitats intéressant pour certains amphibiens.

Deux espèces végétales de la Liste rouge armoricaine sont signalées sur la zone : la cochléaire officinale, souvent présente dans les secteurs rocheux de la côte colonisés par les oiseaux, et l'arbousier, arbuste protégé en Bretagne.



Vue sur les boisements de pins de la pointe de Bodillo

Source : © ENAMO

1-2 INTERETS CONNUS & PROTECTIONS EXISTANTES

- Site Natura 2000 au titre de la Directive « Oiseaux » : Zone de Protection Spéciale « Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odet » (FR5312005)
- ZNIEFF de type 1 « Rivière de Pont-l'Abbé – Anse du Pouldon – Etang de Kermor »
- ZNIEFF de type 1 « Site de Bodillo »
- Périmètre d'intervention et propriétés du Conservatoire du littoral
- Espaces Boisés Classés

1-3 CARACTERE « REMARQUABLE » DU SITE

- Intérêt paysager :
  - Paysages boisés homogènes perceptibles d'une rive à l'autre
  - Nombreux boisements de pins (caractéristiques des bords de mer) sur la frange littorale
  - Ensemble paysager remarquable du département
- Intérêt écologique :
  - Avifaune et flore terrestre remarquable
  - Zone de repos et de reproduction pour l'avifaune
  - Habitats naturels fonctionnels pour les espèces d'oiseaux
  - Présence d'espèces végétales figurant sur la Liste rouge armoricaine
- Ensemble fonctionnel du bois de Bodillo avec la rivière de Pont-l'Abbé
- Un des plus importants sites d'hivernage et de reproduction d'oiseaux migrateurs au plan nationale
- Intérêt fonctionnel des zones humides et des mares pour la biodiversité

1-4 JUSTIFICATION ET LIMITE APPLIQUEE

La délimitation des espaces remarquables sur le secteur de **Rosquerno-Kervazegan** prend en compte les boisements caractéristiques de la frange littorale ainsi que les zones humides qui y sont associées. Ce secteur est également un site de repos et de nidification pour l'avifaune. Toutefois, sont exclus les secteurs qui ont fait l'objet d'une déforestation, les boisements dégradés mais aussi les prairies utilisées dans le cadre des activités du centre équestre.

Sur le secteur de **l'anse de Trévannec,** les boisements situés au Nord le long des berges ont un intérêt paysager fort sont inclus aux espaces remarquables. Les jardins privés à l'Ouest ne présentant aucun intérêt écologique, ils n'ont pas été intégrés aux espaces remarquables.

Les prairies et les végétations de falaises sur le secteur de **Keroué** sont classées en espaces remarquables. Les terres agricoles en arrière-plan n'ont pas été incluses car elles ne présentent pas d'intérêt particulier. En effet, seule la frange côtière attenante à la falaise présente des milieux influencés par la proximité immédiate de la ria de Pont-l'Abbé. Ainsi, les terrains agricoles ou non situés dans la bande des 50 mètres ont été intégrés aux espaces remarquables.

Enfin, la pinède entrecoupée de landes sur la **pointe de Bodillo** est inscrite en espaces remarquables car elle est située à l'intérieur du site Natura « Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odet » et de la ZNIEFF de type 1 « Site de Bodillo ». De plus, les parcelles de ce secteur sont la propriété du Conservatoire du Littoral. Seules les terres agricoles en arrière-plan n'ont pas été incluses.

2. ANSE DU POULDON

2-1 DESCRIPTION DU SITE

L'anse du Pouldon se situe entre la partie Est de l'île Chevalier et les communes de Combrit et l'Ile-Tudy. La frange littorale en arrière des prés-salés offre une diversité de paysages qui sont détaillés ci-après selon leur nature homogène.

- **Prairies de Kerliouarn**

Le secteur correspond à un ensemble de prairies pâturées par des moutons ou des chevaux. Le pâturage permet l'entretien de la végétation sur le parcellaire en rive et contribuent au maintien de certains biotopes. Cependant certaines de ces prairies sont à l'abandon et une végétation de fourré s'y est installée.

Lors de très grands coefficients de marée, les schorres recouverts d'eau n'offrent plus la possibilité d'accueil des oiseaux. Ces derniers se déplacent généralement en arrière du trait de côte et recherchent des vastes étendues de végétation rase ou des sols nus. Ainsi, les prairies humides, les pâtures, etc. sont utilisées par les oiseaux en tant que zone de repos. Ces milieux jouxtant la rivière de Pont-l'Abbé sont donc importants.



Vue sur les prés-salés et les prairies de Kerliouarn

Source : © ENAMO

- **Polder de Lande Vallée**

Le polder s'est formé suite à la création de la digue Laennec destinée à l'assèchement du marais en 1824.

A l'arrière de cette digue, une mosaïque de zones humides s'est développée, colonisées par le saule cendré. Des canaux envasés traversent cette zone. Les oiseaux viennent s'alimenter ou se reposer sur le polder.

La libellule Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*), protégée au niveau national et dans l'annexe II de la Directive Habitats, est présente sur ce secteur.

Différentes espèces néfastes pour le milieu ont été plantées comme le peuplier pour assécher le milieu et l'herbe de la Pampa (espèces invasives).

- **Parc privé de Troliguer**

Sur ce secteur, il s'agit d'un grand parc privé constitué de plusieurs plans d'eau sur lesquels il peut être observé des canards sauvages. De nombreuses essences d'arbres sont plantés autour de ces plans d'eau.

Au Nord-Est, se trouve deux types de boisement : un mixte (pins maritimes, pins laricio, chênes rouges) qui a été planté et un de châtaigniers pour moitié d'origine naturelle. Ces boisements sont utilisés par les oiseaux fréquentant les prés salés.



Vue sur la pointe de Troliguer
Source : © ENAMO

2-2 INTERETS CONNUS & PROTECTIONS EXISTANTES

- Site Natura 2000 au titre de la Directive « Oiseaux » : Zone de Protection Spéciale « Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odet » (FR5312005)
- Réserve de chasse maritime du domaine public maritime « Rivière de Pont-l'Abbé »
- ZNIEFF de type 1 « Rivière de Pont-l'Abbé – Anse du Pouldon – Etang de Kermor »
- Périmètre d'intervention du Conservatoire du Littoral
- Espaces Boisés Classés

2-3 CARACTERE « REMARQUABLE » DU SITE

- Intérêt paysager :

- Point de vue sur les prés salés de l'anse du Pouldon depuis Troliguer
- Boisements de pins (caractéristiques des bords de mer) sur la frange littorale
- Ensemble paysager remarquable du département

- Intérêt écologique :
  - Zone de repos et d'alimentation pour l'avifaune
  - Habitats naturels fonctionnels pour les espèces d'oiseaux
  - Présence d'une espèce animale protégée aux niveaux national et européen
- Intérêt fonctionnel des zones humides du polder et des plans d'eau de Troliguer

2-4 JUSTIFICATION ET LIMITE APPLIQUEE

La délimitation des espaces remarquables sur le secteur de **Kerliouarn** prend en compte les boisements, les prairies/fourrés et les landes ainsi qu'une partie des parcelles agricoles situées dans la bande des 50 mètres. En effet, la totalité des parcelles agricoles en arrière-plan n'ont pas été incluses car elles ne présentent pas d'intérêt particulier. Seule les espaces situés en arrière-plan du rivage font partie des paysages de la frange maritime qui sont influencés par la proximité immédiate de la ria de Pont-l'Abbé.

Sur le secteur du **Polder de Lande Vallée,** c'est l'entité fonctionnelle des zones humides et les boisements associés qui sont inclus aux espaces remarquables. Ces habitats servent notamment de zones de repos et d'alimentation pour l'avifaune. Par ailleurs, la délimitation entre Rosveïgn et Troliguer a été réajustée en fonction des milieux en présence.

Enfin, la frange littorale et les boisements au Nord-Est du **parc privé de Troliguer** sont inscrits en espaces remarquables car ce sont des secteurs fréquentés par l'avifaune ayant justifié la désignation du site Natura « Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odet ». A noter que le jardin notamment la pelouse de la propriété a été exclu.

3. ILE CHEVALIER

3-1 DESCRIPTION DU SITE

L'île Chevalier de près de 2 km de long sépare les anses du Pouldon et de Rosquerno. Le Nord de l'île est relié au continent par une digue-pont construite.

Le territoire est essentiellement agricole. Suite au remembrement, les parcelles exploitées autour des fermes de Kervihan et de Pen ar Hoat sont parfois de grande taille, mais les haies de l'ancien bocage subsistent par endroit.

Des boisements de faible importance occupent la frange littorale. Il s'agit pour l'essentiel de pins maritimes.



Boisements de pins au Nord (à gauche) et au Sud (à droite) de l'île Chevalier

Source : © ENAMO

La partie Est de l'île plus ouverte que la partie Ouest offre différents types de boisement favorable à la nidification de l'engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*) et du tadorne de Belon *(Tadorna tadorna*). L'île est également une zone de repos et d'alimentation pour de nombreuses espèces d'oiseaux.

Deux zones humides sont présentes de part et d'autre de l'île.

La pointe Sud de l'île est accessible par un chemin côtier qui se prolonge sur le Domaine Public Maritime.



Vue du Sud-Ouest (en haut) et du Sud-Est (à bas) de l'île Chevalier

Source : © ENAMO

3-2 INTERETS CONNUS & PROTECTIONS EXISTANTES

- Site Natura 2000 au titre de la Directive « Oiseaux » : Zone de Protection Spéciale « Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odet » (FR5312005)
- Réserve de chasse maritime du domaine public maritime « Rivière de Pont-l'Abbé »
- ZNIEFF de type 1 « Rivière de Pont-l'Abbé – Anse du Pouldon – Etang de Kermor »
- Périmètre d'intervention du Conservatoire du Littoral
- Espaces Boisés Classés

3-3 CARACTERE « REMARQUABLE » DU SITE

- Intérêt paysager :
  - Au cœur de la ria de Pont-l'Abbé
  - Boisements de pins (caractéristiques des bords de mer) sur la frange littorale
  - Ensemble paysager remarquable du département
- Intérêt écologique :
  - Zone de repos sur la partie Nord de l'île, de reproduction à l'Ouest et d'alimentation sur tout le pourtour de l'île pour l'avifaune
  - Habitats naturels fonctionnels pour les espèces d'oiseaux

3-4 JUSTIFICATION REGLEMENTAIRE

L'ensemble des boisements de la frange littorale et des zones humides de l'**île Chevalier** ont été identifiés comme des espaces remarquables. Les terrains agricoles n'ont pas été intégrés car ils ne présentent pas d'intérêt particulier. Concernant les prairies situées au Nord, elles ont été incluses sur une bande d'une largeur de 50 m de par leur proximité avec les prés-salés et vasières.

4. RIA DE PONT-L'ABBE

4-1 DESCRIPTION DU SITE

L'espace maritime de la commune de Pont-l'Abbé constitue une partie de la ria de Pont-l'Abbé qui s'étend sur une surface de 500 ha et s'ouvre sur la mer via un exutoire de 360 m de large entre Loctudy et Ile-Tudy. Elle se remplie et se vide complètement (sauf au niveau des chenaux de navigation) à chaque marée avec des volumes d'eau variant selon les effets conjugués du coefficient de marée, de l'orientation et de la force du vent. Ces mouvements d'eau s'accompagnent de courants qui façonnent les dépôts des sédiments.

Ainsi les habitats estuariens de la ria de Pont-l'Abbé se répartissent de la manière suivante :

- Les **prés-salés ou schorres** sont situés entre le Nord de l'île Chevalier et le parc privé de Troliguer. Ils ne sont recouverts d'eau qu'aux grandes marées et ils forment un tapis de végétation dense, bas et parcouru de chenaux.
  Ces habitats offrent des espaces de repos à marée haute, où de nombreuses espèces d'oiseaux se regroupent. La plupart des canards et certains limicoles effectuent un déplacement jour/nuit entre les sites de remise (ou repos) utilisés en journée, et les sites de gagnage (ou d'alimentation) utilisés la nuit.
  Le schorre sert de zone d'alimentation pour certaines espèces herbivores, comme la bernache qui se nourrit de la puccinellie (petite graminée).





Vue sur les prés-salés au Nord de l'île Chevalier (en haut) et depuis Troliguer (en bas)

Source : © ENAMO

- Les **vasières ou slikkes** se trouvant au niveau de la rivière de Pont-l'Abbé, ainsi qu'au niveau des anses de Rosquerno et du Pouldon, sont les principaux sites d'alimentation. Ces milieux sont pauvres en espèces végétales, mais qui abondent en espèces animales. Ils abritent une faune particulièrement riche en crustacés et invertébrés recherchés par les oiseaux, notamment les vers polychètes, des bivalves (coques et palourdes), des crustacés (amphipodes, crabes). Lorsque l'oiseau s'est restauré à satiété, il peut également se reposer temporairement sur la vasière à l'abri du vent.
  Il s'y développe également la zostère naine (*Zosteretum noltii*), qui constitue de véritables herbiers relativement denses, abritant de nombreuses espèces et servant de nourricerie pour plusieurs espèces marines. Les bernaches cravants apprécient particulièrement de pâturer ce végétal.



Vue sur la vasière de l'anse de Rosquerno
Source : © ENAMO

- Les **tangues (sablo-vaseux)** se localisent au Sud de l'île Chevalier, sur son pourtour Est et à l'Ouest de l'île entre l'île aux Rats et le menhir mouillé. Comme les habitats vaseux, ce sont des milieux de prédilection pour la recherche alimentaire.

Enfin, le plan d'eau à marée haute sert de reposoir pour des espèce comme les grèbes et les bernaches cravants. Ces dernières se regroupent à l'abri du vent, en attendant le jusant.

A noter que plusieurs exploitations ostréicoles sont présentes en ria de Pont-l'Abbé. Les bâtiments sont situés majoritairement sur les communes de l'Ile-Tudy et Loctudy. Les tables sont localisées sur l'estran le long des chenaux situés autour de l'île Chevalier et dans la partie anse du Pouldon. La production concerne essentiellement l'huître creuse avec différents modes d'élevage : au sol ou sur table en surélevé.

4-2 INTERETS CONNUS & PROTECTIONS EXISTANTES

- Site Natura 2000 au titre de la Directive « Oiseaux » : Zone de Protection Spéciale « Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odet » (FR5312005)
- Réserve de chasse maritime du domaine public maritime « Rivière de Pont-l'Abbé »
- ZNIEFF de type 1 « Rivière de Pont-l'Abbé – Anse du Pouldon – Etang de Kermor »
- Périmètre d'intention du Conservatoire du littoral
- Présence d'herbiers de zostères
- Importants gisements naturels de coques et de palourdes

4-3 CARACTERE « REMARQUABLE » DU SITE

- Intérêt paysager :
  - Paysage maritime vaste et paisible, variant au gré des marées
  - Ensemble paysager remarquable du département
- Intérêt écologique :
  - Zone de repos et d'alimentation pour l'avifaune
  - Habitats naturels fonctionnels pour les espèces d'oiseaux
- Ensemble fonctionnel avec la rivière de l'Odet et échanges au niveau de l'avifaune
- Un des plus importants sites d'hivernage et de reproduction d'oiseaux migrateurs au plan nationale

4-4 JUSTIFICATION REGLEMENTAIRE

Les espaces remarquables en mer correspondent à l'ensemble de la **partie estuarienne** de la commune de Pont-l'Abbé. Ils s'étendent à partir de la limite du périmètre de la ZNIEFF de type 1 « « Rivière de Pont-l'Abbé – Anse du Pouldon – Etang de Kermor » dans la rivière de Pont-l'Abbé jusqu'au limite de l'espace maritime avec les communes de Loctudy, Combrit et Ile-Tudy.

5.8. LA PRESERVATION DES ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS

Article L.121-27 Code de l'urbanisme

« Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L.113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

La photographie aérienne récente montre que les boisements ainsi mis en EBC au POS ont légèrement évolué.
La proposition de classement au PLU réactualise donc les EBC du POS, en se basant sur l'état actuel.

La nouvelle proposition intègre les critères suivants

- la taille : les boisements épars de petites dimensions et sans intérêt écologique ou paysager notable ne sont pas pris en compte d'une manière générale. Compte-tenu de la tendance actuelle et prévisible au développement des surfaces boisés dans la commune ; il n'apparaît pas que la mise en œuvre du régime EBC pour les petites unités présente un intérêt significatif.
- Les caractéristique écologiques et la place du boisement dans la dynamique du paysage : les boisements spontanés en cours de colonisation de landes ou de vieilles friches ne sont pas nécessairement intégrés, parce que la qualification de « boisement « n'est pas toujours évidente, et que l'on ne voit pas forcément l'utilité de chercher à figer réglementairement des phénomènes évolutifs qui peuvent n'être que temporaires. Il a aussi été évité de classe les saulaies établies dans des fonds de vallées marécageux à l'abandon, ceci afin de ne pas empêcher d'éventuelles opérations de gestion, voire de reconstitution de prairies- de telles initiatives pouvant être très favorables à la diversité biologique.
- Tous les boisements significatifs par leur taille et leur place dans le paysage sont préservés, notamment ceux qui bordent la rivière de Pont l'Abbé ainsi que les boisements de flancs de vallées. absence de boisements sur le terrain sur certaines parties des EBC classés au POS.

Les secteurs recensés au titre des EBC dans le PLU en cours d'élaboration sont les suivants :

- Boisements dans la vallée du ruisseau de Pont ar Veur, au nord de la commune : 36,92 ha
- Boisements de part et d'autre de la route de Combrit, au nord-est : 29,47 ha
- Boisements dans l'île Chevalier : 12,74 ha
- Boisements sur les bords de la rivière de Pont L'Abbé, au sud-est de la commune : 54,05 ha
- Boisements épars à l'ouest : 29,35 ha

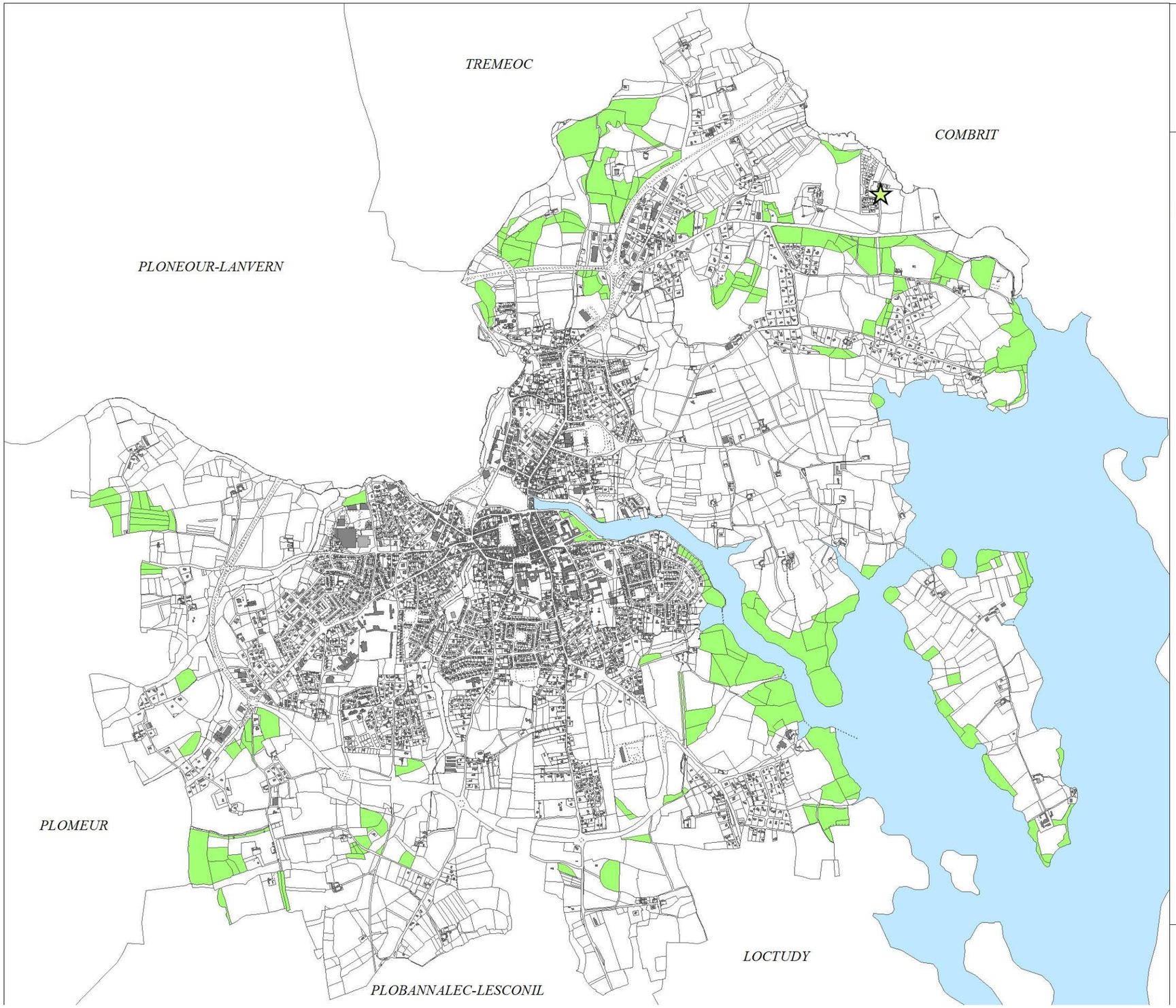
Les Espaces Boisés Classés au Plan d'Occupation des Sols représentaient 167,7 hectares, soit 9,2% de la superficie communale. Au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) en cours de révision, ils représentent 162 hectares, soit 8,9 % de la superficie de la commune.

A l'époque du POS, les délimitations d'EBC ne tenaient pas compte des zones humides, ce qui entraine la disparition de certains EBC entre le POS et le PLU. D'autres parties ont en revanche été ajoutées.
D'autre part, les zones boisées n'ayant pas été retenues comme EBC significatifs seront intégrées dans les zones N du projet de PLU.

Suite au passage devant la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) le 29/10/2013, le Préfet a émis un avis favorable à la proposition communale sous réserve :

- ✓ que le classement du boisement du secteur « vallée du ruisseau de Pont ar Veur » s'appuie sur la limite physique du boisement existant,
- ✓ Au secteur « de part et d'autre de la route de Combrit », de maintenir le classement du boisement situé directement à l'est du bâtiment industriel et de classer le boisement situé à 100 mètres plus à l'Est, au nord de la voie.

La commune a modifié la délimitation finale de ces EBC pour tenir compte de la demande formulée par la CDNPS.



P O N T - L ' A B B É

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS DU PLU

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Espaces Boisés Classés au titre du L. 130-1

☆ Arbre remarquable

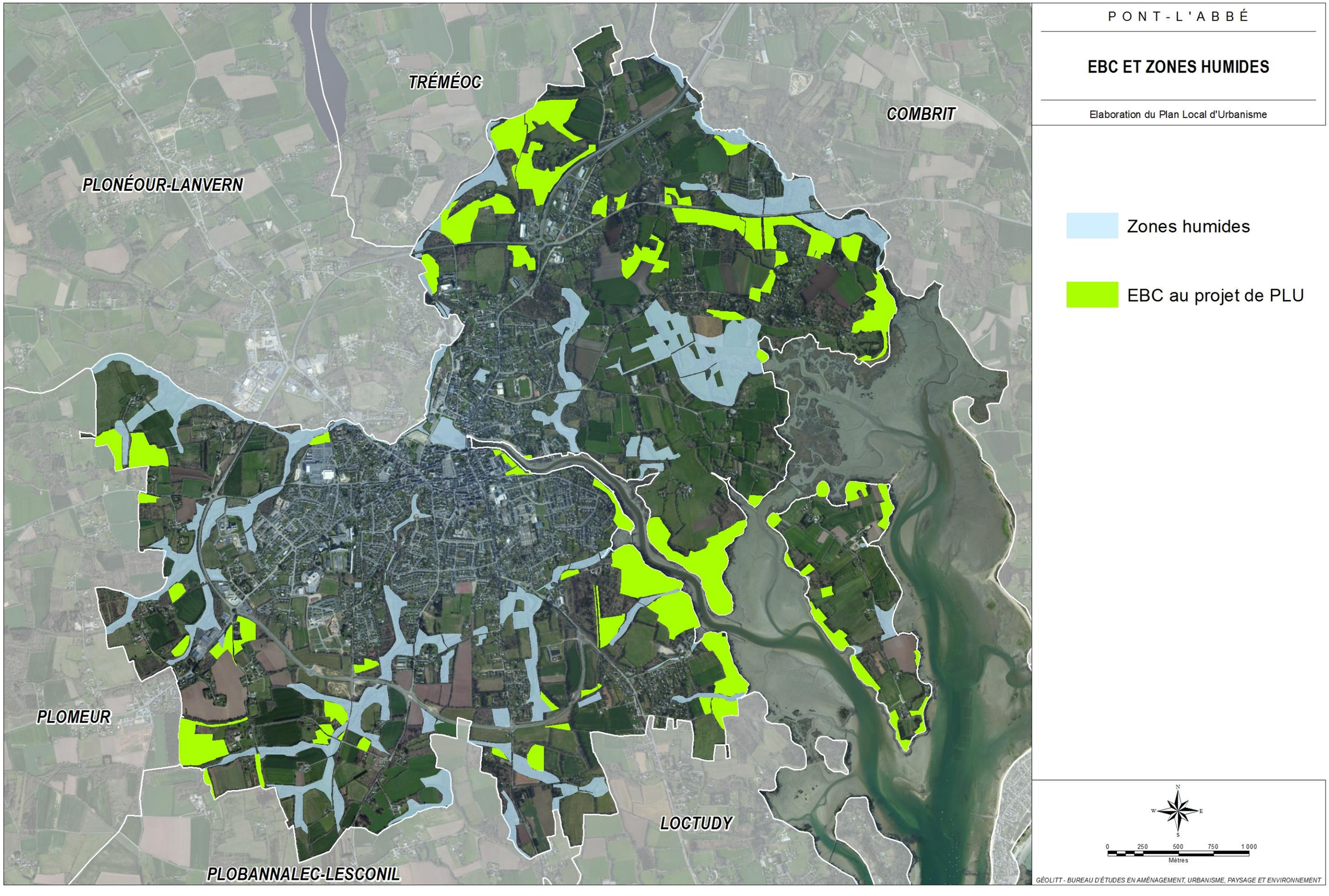
Boisement, bosquet

N

0 300 600

Mètres

GEOLITT



P O N T - L ' A B B É

EBC ET ZONES HUMIDES

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Zones humides

EBC au projet de PLU

N
W E
S

0 250 500 750 1 000
Mètres

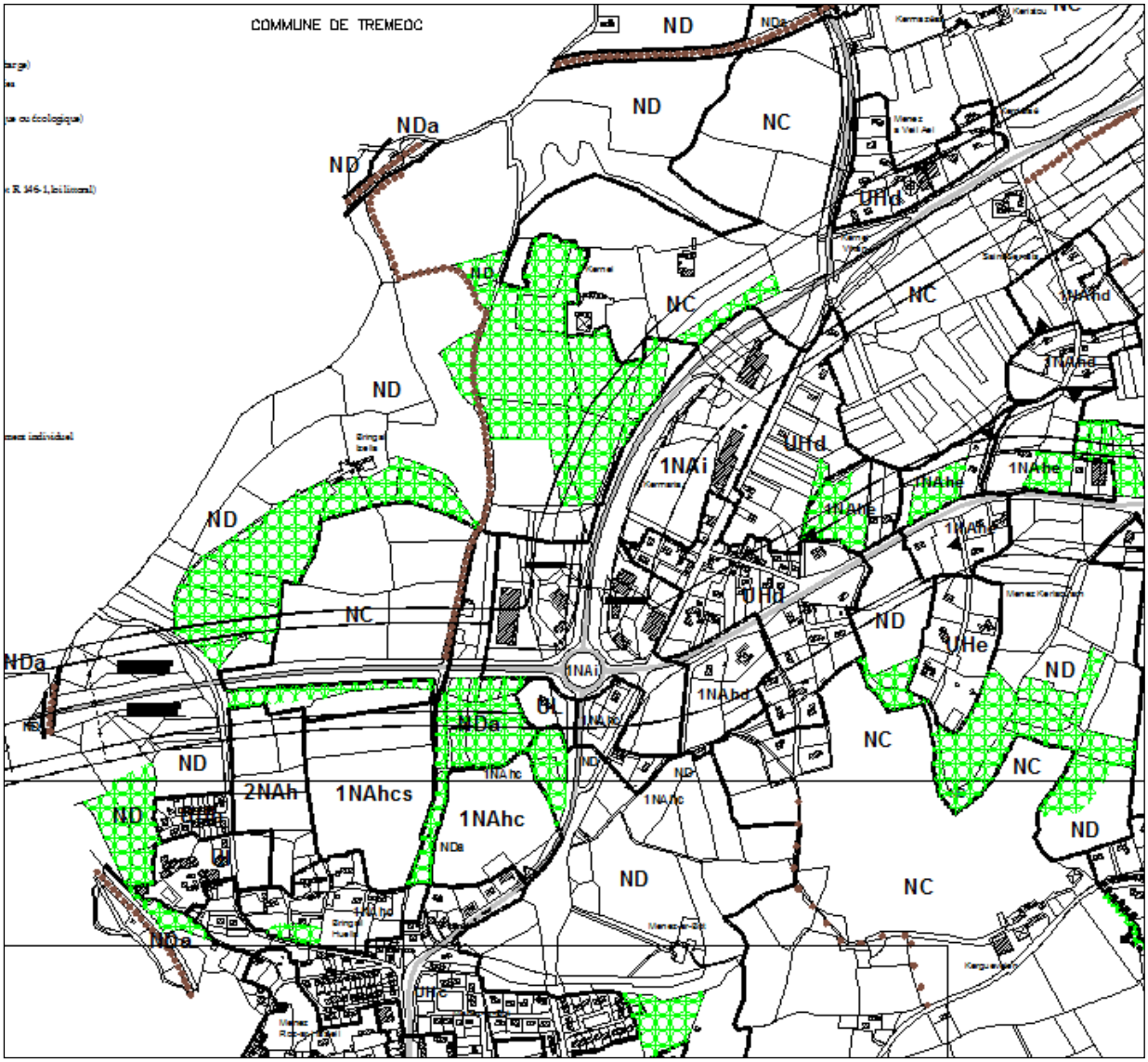
GÉOLITT - BUREAU D'ÉTUDES EN AMÉNAGEMENT, URBANISME, PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Boisement dans la vallée du ruisseau de Pont ar Veur

Localisation

Ces boisements se situent au nord de la commune.

EBC au POS



Surfaces au PLU 36,92 ha

Description

On retrouve dans ce secteur des boisements typiques de la commune par leur composition : une grande variété d'espèces d'arbres, et pour la plupart d'envergure. Ce sont des boisements pour la plupart 'coincés' entre des zones humides et l'urbanisation toute proche. Le relief de ce secteur est marqué.

Essences

On retrouve des feuillus d'essences locales (chênes, châtaigniers, érables…), des pins, des robiniers, quelques cyprès, ifs et merisiers ainsi que quelques beaux sujets (châtaigniers) auprès de la maison du tourisme.

Rôle /utilité

Les boisements situés à proximité de la limite communale accompagnent une zone humide. Ils contribuent donc à freiner le processus de ruissellement et à épurer les eaux de surface avant qu'elles ne gagnent le cours d'eau.

En outre, certains boisements présentent un intérêt paysager et participent à une meilleure intégration de la zone urbanisée.

Proposition de classement ou déclassement

Les entités boisées déclassées concernent des ajustements notamment aux abords des habitations, des haies, des zones n'étant plus boisées à l'heure actuelle, ou trop proches des habitations.

Une grande entité a été ajoutée au nord.



Boisements de pente de Bringall Huella





Parc de la Maison du tourisme

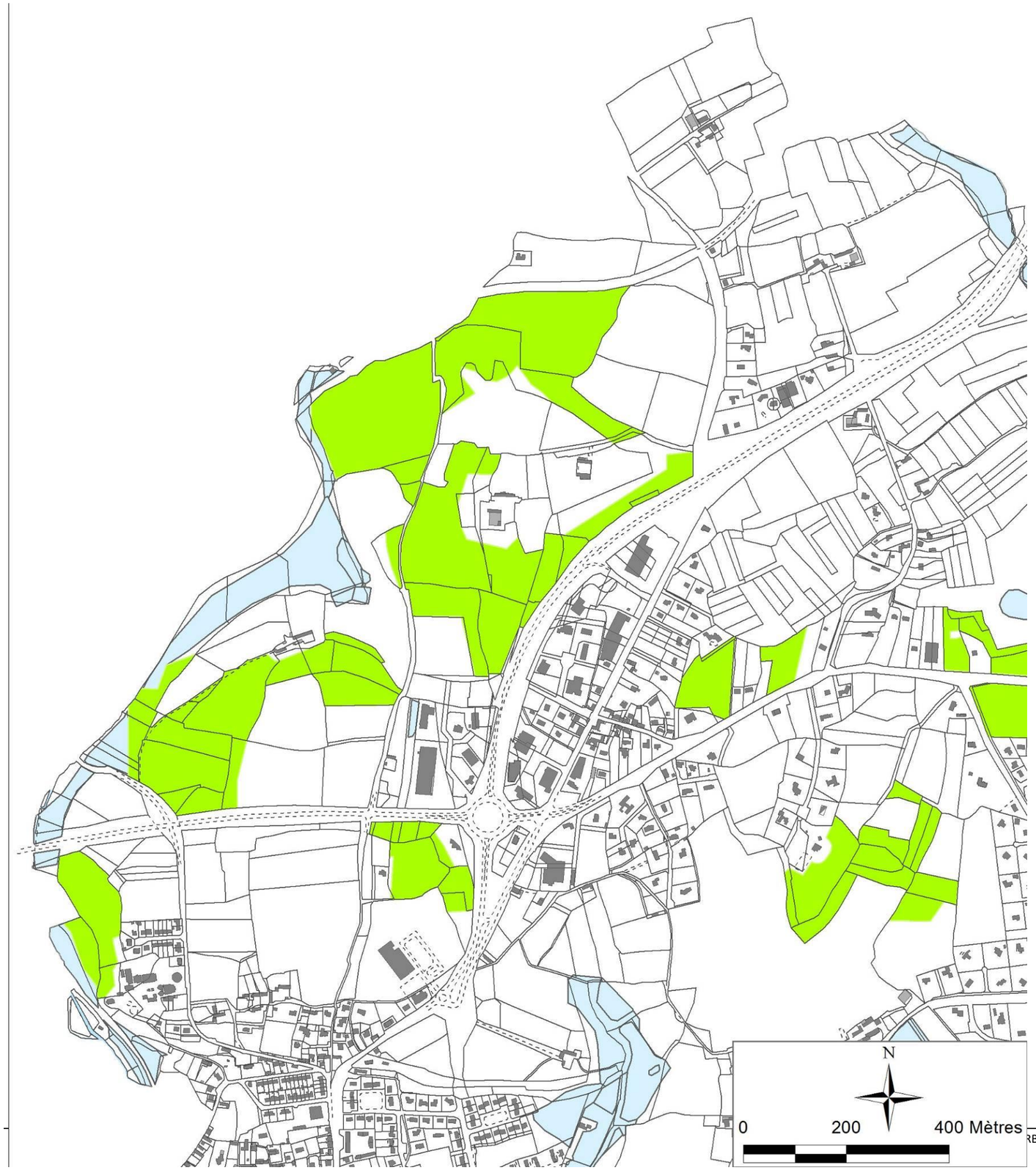
EBC au projet de PLU – secteur nord



Légende

EBC du projet de PLU

Zones humides

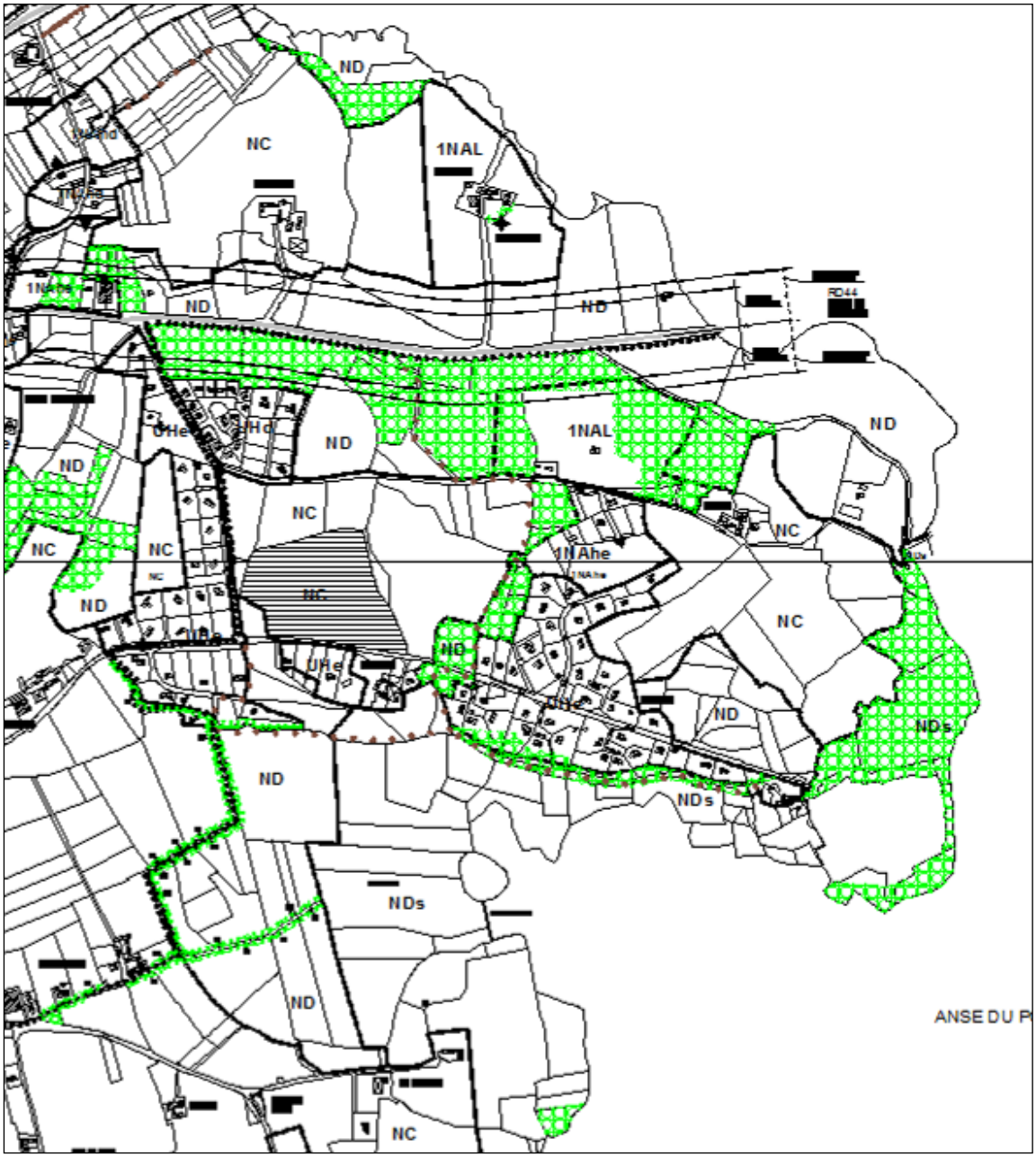

N
0
200
400 Mètres

Boisements de part et d'autre de la route de Combrit

Localisation

Ces boisements se situent au nord-est de la commune.

EBC au POS



Surfaces au PLU 29,47 ha

Description

Comme précédemment, on retrouve dans ce secteur des boisements typiques de la commune par leur composition : une grande variété d'espèces d'arbres, et pour la plupart d'envergure. Ce sont des boisements formant un cadre de vie privilégié pour les zones d'habitat toutes proches. Les zones humides

sont également très présentes. Enfin, la RD44 boisée marque l'entrée sur la commune.

Essences

La majorité des entités boisées de ce secteur est constituée d'un mélange d'essences de feuillus locales, en mélange avec des pins. On retrouve également un boisement de châtaignier pur à l'ouest de Kerguévelen. A Kerseoc'h, un châtaignier millénaire, sujet isolé, a été repéré.

Rôle /utilité

Les boisements de ce secteur ont un rôle écologique majeur au vu de la forte présence de zones humides. La bande boisée située le long de la RD apporte un intérêt paysager, et sert également de tampon entre la circulation et ses nuisances, et les zones d'habitat toutes proches.

Proposition de classement ou déclassement

Les entités boisées déclassées concernent des ajustements, des haies, des zones n'étant plus boisées à l'heure actuelle ou encore situées en zone humide.



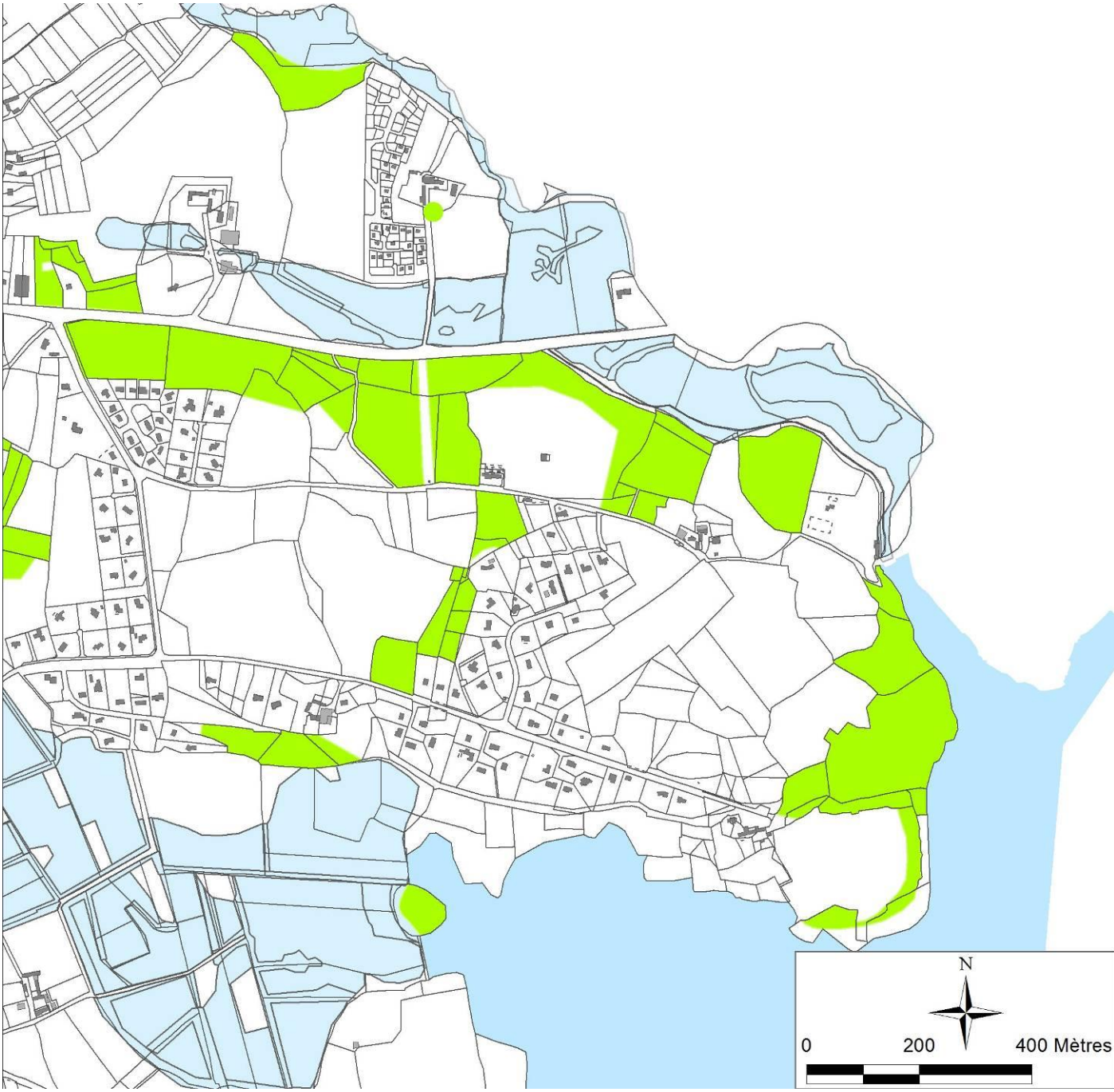
Route de Kerguz



Châtaignier de Kerseoc'h

EBC au projet de PLU – secteur nord-est



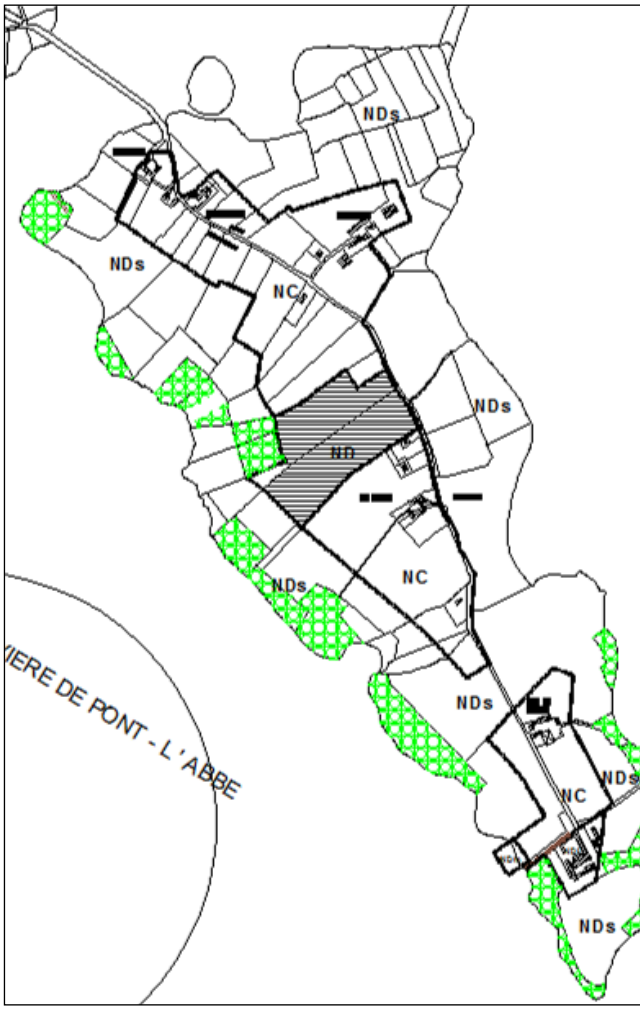

N
0
200
400 Mètres

Boisements dans l'île Chevalier

Localisation

Ces boisements se situent sur une entité détachée : l'île Chevalier, située à l'est de la commune.

EBC du POS



Surfaces au PLU 12,74 ha



Héronnière – période de nidification



Boisement à la pointe sud de l'Ile Chevalier

Description

Pour l'essentiel, ce sont de petits boisements qui soulignent les grèves de l'île.

Essences

Ils sont principalement composés de pins, ainsi que d'autres résineux (cyprès).

Rôle /utilité

Ces boisements se trouvent dans un secteur particulièrement riche faisant l'objet de protections environnementales. Bien que de petite taille, ils jouent un rôle important notamment pour l'avifaune : les résineux sont largement occupés pour la nidification des hérons et spatules (cf photo ci-dessous).

Proposition de classement ou déclassement

3 entités boisées ont été ajoutées au nord ; quelques ajustements ont été effectués.

EBC au projet de PLU – Ile Chevallier



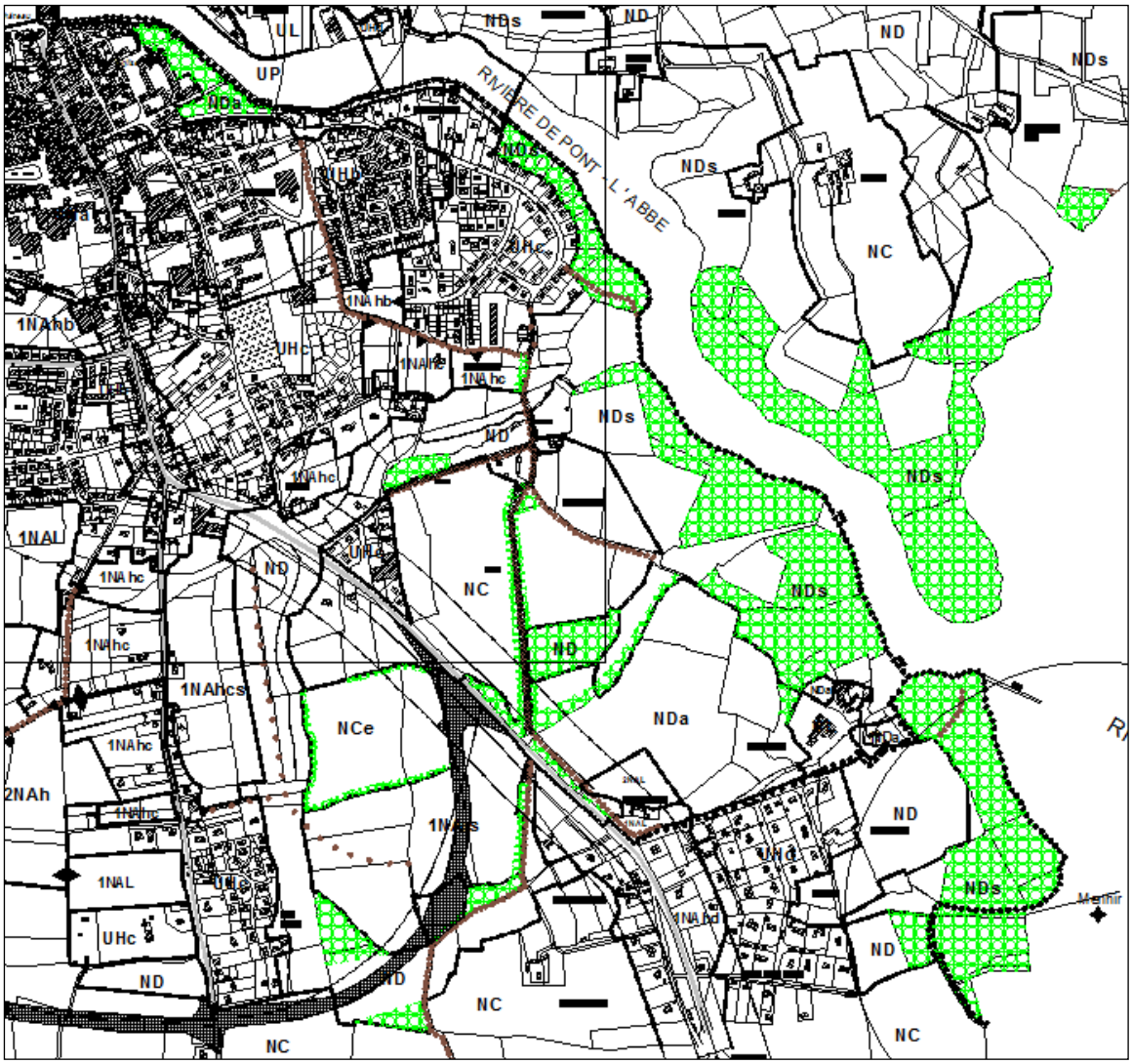


Boisements sur les rives de la rivière de Pont L'Abbé

Localisation

Ces boisements se situent à l'est de la commune.

EBC au POS



Surfaces au PLU 54,05 ha

Description

La rivière de Pont L'Abbé est ici soulignée par ses berges boisées, peu accessibles hormis par le sentier littoral. Par ailleurs, le paysage est empreint des traces du passé du domaine du manoir de Trevannec, notamment les allées d'arbres majestueux (chênes et châtaigniers).

Essences

Comme précédemment, on retrouve dans ce secteur des boisements typiques de la commune par leur composition avec une plus forte concentration de pins aux abords de la rivière.

Rôle /utilité

Ces boisements, pour les plus grosses entités, se situant aux abords de la rivière, jouent un rôle important pour la qualité de l'eau en favorisant son infiltration et son épuration. De plus, ces boisements présentent un intérêt paysager fort. Situés sur les versants de la rivière de Pont L'Abbé juste avant qu'elle ne se jette dans la mer, ils se voient de loin.

Les mails ont quant à eux un intérêt patrimonial et paysager.

Proposition de classement ou déclassement

Les entités boisées déclassées concernent essentiellement des zones humides ou encore des haies. Une toute petite zone qui englobait des ruines dites 'Maison Blanche' (propriété du Conservatoire du Littoral), a également été déclassée, en bordure sud de la rivière de Pont l'Abbé.



EBC au projet de PLU- rivière de Pont-l'Abbé



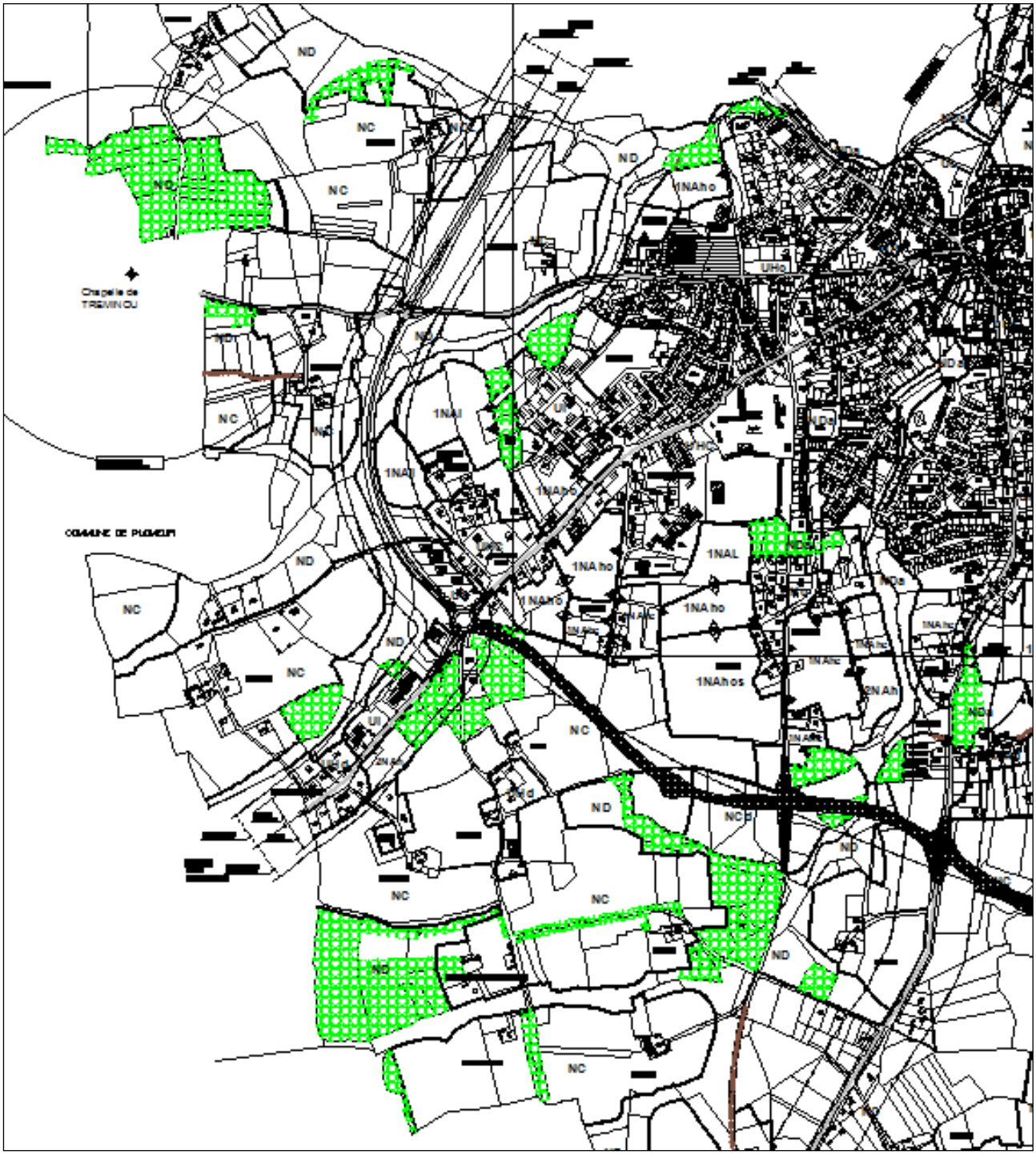

N
0
200
400 Mètres

Boisements épars à l'ouest

Localisation

Ces boisements se situent à l'ouest de la commune et au sud du centre-ville.

EBC du POS



Surfaces au PLU 29,35 ha

Description
Les boisements de ce secteur sont plus sporadiques, et sont pour partie liés au domaine du château de Kernuz. Là encore, les boisements accompagnent de nombreuses zones humides, et se mêlent aussi à l'urbanisation.

Essences
Comme précédemment : boisements de feuillus d'essences locales et boisements de pins. De nombreux sujets de très grande qualité (chênes, châtaigniers, frênes et hêtres), aux abords du château de Kernuz notamment.

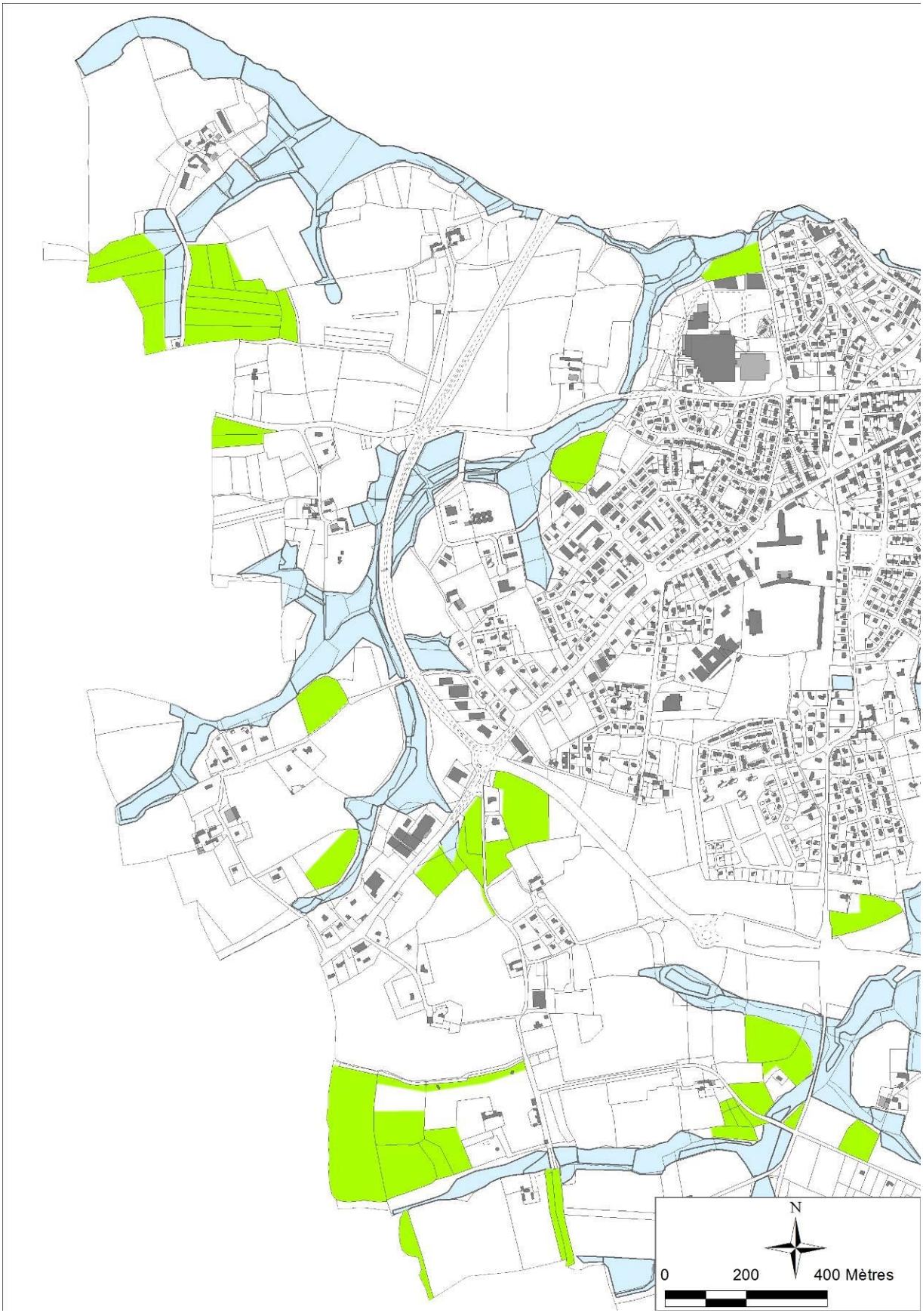
Rôle /utilité
Comme par ailleurs, la présence de zones humides et d'urbanisation à proximité rend primordial le rôle de filtration-épuration joué par ce maillage de petits boisements.
Enfin, les petits boisements situés en zone urbanisée facilitent l'intégration de ces quartiers et contribuent à la bonne qualité du cadre de vie.

Proposition de classement ou déclassement
Quelques entités ont été déclassées car elles concernaient de la végétation en zone humide.
Le boisement situé à proximité du collège a également été retiré des EBC : boisement de qualité moyenne, non significatif, et qui sera identifié au titre de la Loi Paysage.
Les linéaires de boisements près du château de Kernuz seront également identifiés au titre de la Loi Paysage.


Alignement le long du chemin de Kernuz

EBC au projet de PLU – secteur ouest




N
0
200
400 Mètres

5.9. LA CREATION DE ROUTES NOUVELLES

Art. L.121-6 du Code de l'urbanisme

« Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2 000 mètres du rivage. Cette disposition ne s'applique pas aux rives des plans d'eau intérieurs.

La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.

Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.

Toutefois, les dispositions des premier, deuxième et troisième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale de la nature, des paysages et des sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.

L'aménagement des routes dans la bande littorale définie à l'article L. 121-16 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »

Incidences et mesures prises dans le PLU

Le PLU ne prévoit pas la création de nouvelles routes de transit, ni la création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche et ni la création de route de desserte locale sur le rivage.

Le PLU ne prévoit pas d'aménagements particuliers pour les routes existantes dans la bande littorale définie à l'article L.121-6.

PARTIE 6 : indicateurs pour les besoins en logements

INDICATEURS DE LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Le rapport de présentation :
précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan

La commune de Pont l'Abbé est concernée par la mise en place d'indicateurs permettant d'évaluer les résultats de l'application du PLU, au regard de la satisfaction des besoins en logements.

LES INDICATEURS D'EVALUATION EN MATIERE DE POLITIQUE DU LOGEMENT

Tous les 3 ans, après la délibération d'approbation du PLU, un bilan devra être réalisé sur au minimum :

- la production réelle globale de logements
- le rythme d'évolution de la population lié à la production de logements
- la production réelle globale de logements sociaux ou aidés
- la typologie (taille) des logements produits (T1, T2…)
- la forme (individuel, intermédiaire, collectif…) des logements produits
- la densité des logements construits
- les logements vacants
- le renouvellement urbain
- la programmation des opérations d'habitat
- les équipements nécessaires à l'accueil de population

Un indicateur est une information ou un ensemble d'informations contribuant à l'appréciation d'une situation par le décideur. Les indicateurs proposés sont chiffrés ou correspondent à un élément de comparaison.

Thématique	Dénomination de l'indicateur
Production globale de logements	Production de 65 logements neufs par an, soit 195 logements minimum en 3 ans
Evolution de la population et rythme de croissance démographique	Rythme d'évolution annuel moyen d'environ 0,9%
Production de logements sociaux ou aidés	Augmentation du parc de logements sociaux (HLM) : une quinzaine par an pour tendre vers l'objectif fixé par le projet de SCoT Ouest Cornouaille Augmentation du parc de logements aidés
Typologie des logements produits	Analyse et évolution de la taille des logements, à mettre en rapport avec la taille des ménages qui les occupent Augmentation de la diversité de l'offre de logements : habitat individuel dense, semi-individuel et collectif
Densité des logements construits	Analyse de l'évolution de la surface des terrains à bâtir Densité moyenne minimale à respecter de: 17 logements/ha (densité brute) sur l'ensemble des opérations.
Vacance des logements	diminution du taux de vacance : base de référence = 12,7% en 2013 (cohérence avec les projections démographiques)
Renouvellement urbain	Production de 45 % des nouveaux logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire dans les zones U du PLU)
Localisation des opérations et programmation	Analyse de la localisation des opérations de logements Analyse de la programmation établi dans le PLU 1AU/2AU
Equipements	Analyse des équipements créés ou à créer correspond à l'accueil de population