



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de PLOUHARNEL (56)

Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- PADD -

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal du 09 janvier 2025,

Le Maire,





Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection du patrimoine, des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD de PLOUHARNEL, qui constitue le projet de territoire à horizon 2035, est établi à partir des enjeux issus du diagnostic territorial réalisé en 2023 dans le cadre de la révision du PLU.

Les tendances et enjeux sont présentés aux pages suivantes, ainsi que les orientations et objectifs de développement et d'aménagement.

Tendances démographiques :

- Le territoire est attractif, la population augmente de manière continue depuis 15 ans
 - La tendance est au vieillissement de la population, tendance structurelle mais aussi conjoncturelle du fait de la situation littorale le phénomène est moins marqué que sur certaines communes voisines mais tout de même présent
 - La part des familles avec enfants et des jeunes diminue sur la dernière période intercensitaire
- ⇒ Déficit de renouvellement des générations

PLOUHARNEL EST DEVENUE UNE DES COMMUNES LES PLUS CHÈRES DU DÉPARTEMENT, CE QUI POSE LA QUESTION DE LA MIXITÉ SOCIALE ET DE L'ACCÈS À TOUS À UN LOGEMENT SUR LE TERRITOIRE

Orientations et objectifs :

Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants, de manière maîtrisée et raisonnée

Permettre aux familles de rester sur la commune et attirer des ménages jeunes, actifs, souhaitant s'installer sur le territoire



Encadrer l'urbanisation et la réalisation de logements, tant en volume qu'en typologie, maîtriser le rythme de sortie des opérations

Evolution du parc de logements :

- Le parc de logements est composé à 2/3 de résidences principales
- La part des résidences secondaires est stable depuis 10 ans, mais augmente légèrement plus vite que les résidences principales
- La part des logements vacants est stable et ne constitue pas un enjeu
- Le parc de logements est principalement composé de maisons, occupées par leurs propriétaires
- Les logements sont principalement sous-occupés
- Des logements aidés ont été réalisés et sont en cours de réalisation
- L'offre en location à l'année, hors parc social, est quasi inexistante
- Le marché immobilier s'emballe, excluant de fait certains segments de ménages

⇒ **Inadéquation entre l'offre et les besoins**

⇒ **Déficit de rotation du parc de logements**

Orientations et objectifs :

Assurer la réalisation de logements en résidences principales : produire des logements aidés, en location et en accession

Diversifier le parc de logements pour permettre un parcours résidentiel complet : produire des types de logements diversifiés (logements individuels, intermédiaires, collectifs, produire des logements en location et en accession)

Lutter contre l'emballement des prix du foncier/immobilier : produire une offre en logements à prix maîtrisés

Veiller à la stabilité de la vacance



Mettre en œuvre les orientations et objectifs du PLH d'AQTA

Calibrer le PLU pour permettre la réalisation d'environ 300 logements supplémentaires, dont des logements en location sociale et en accession aidée

Mettre en œuvre les outils permettant de mobiliser le foncier

Evolution de l'emploi :

- Peu d'emplois sur la commune, mais potentiel de développement, gisement d'actifs
- La majeure partie des actifs habitent sur la commune et travaillent à l'extérieur : incidences des flux pendulaires sur la qualité de vie, sur les émissions de gaz à effet de serre, sur la saturation des axes routiers
- Emplois saisonniers : difficultés conjoncturelles à recruter et à se loger

Dynamiques des activités primaires :

- Une quinzaine d'exploitations agricoles encore installées, qui façonnent les paysages et entretiennent les milieux
- Une quinzaine d'entreprises conchyliques installées sur le territoire de la commune, représentant 35 emplois à l'année, ainsi qu'une exploitation de 344 concessions conchyliques en baie de Plouharnel, l'ensemble participant au « merroir » local.

Orientations et objectifs :

Augmenter le nombre d'emplois sur la commune : accueillir les entreprises, développer et optimiser le foncier de la zone du Plasker

Permettre aux saisonniers de se loger sur le territoire

 **Tirer parti de la situation de carrefour de la commune pour attirer les entreprises (entre Auray et Quiberon, entre Erdeven et Carnac)**

Préserver les exploitations agricoles et aquacoles en place, permettre leur reprise et les nouvelles installations

Favoriser la remise en culture de certaines terres

Permettre la diversification des activités (vente/dégustation/accueil)

 **Préserver et développer la capacité du territoire à nourrir les populations**

Activités commerciales, tertiaires et de services :

- L'offre commerciale est concentrée dans le cœur de bourg
 - Quelques enseignes sont implantées de manière isolée, en dehors de la centralité
 - Le quartier de la gare est en mutation (cessation et cession des commerces existants)
- ⇒ Conforter le rôle de centralité du bourg : étoffer l'offre commerciale et de services et éviter la dispersion, limiter l'évasion commerciale vers les pôles voisins

Orientations et objectifs :

Privilégier l'implantation des nouveaux commerces en centre bourg, ainsi que l'installation des activités compatibles avec l'habitat

Préserver les rez-de-chaussée commerciaux en centralité

Préserver les activités commerciales et de services existantes en dehors du bourg



Mettre en œuvre le volet commercial du SCoT et privilégier les implantations dans le bourg

Activités artisanales et industrielles :

- La commune bénéficie d'une situation de carrefour entre les pôles économiques du territoire + porte d'entrée de la Presqu'île de Quiberon
- La commune dispose d'une zone d'activités, en développement
- La commune dispose d'un site industriel isolé, offrant un potentiel de développement

A LONG TERME, FACE AU RISQUE DE RUPTURE DE L'ISTHME DE PENTHIÈVRE, PLOUHARNEL PEUT JOUER UN RÔLE ÉCONOMIQUE IMPORTANT POUR LE TERRITOIRE

Orientations et objectifs :

Préserver les entreprises existantes et favoriser l'installation d'activités génératrices d'emplois

Développer la ZA du Plasker pour les entreprises productives

Garantir la qualité architecturale, paysagère et environnementale de la ZA du Plasker

Permettre le développement de projets sur le site de l'UVE (traitement des déchets, production d'énergie renouvelable, ...)



Conforter le rôle économique de la commune

Activités touristiques :

- La commune bénéficie d'une attractivité touristique importante, pour son littoral mais aussi l'arrière-pays
- Les activités sportives et de plein air son particulièrement développées (surf, kite, vtt, randonnée, ...)
- Des sites spécifiques existent et participent de l'attractivité touristique (Musée et site du Bégou). La commune fait partie du projet de classement UNESCO "Mégalithes de Carnac et Rives du Morbihan"
- L'offre en hébergement touristique est diversifiée
- Le marché de la location saisonnière tend à concurrencer la résidence principale

Orientations et objectifs :

Poursuivre la mise en valeur du territoire (préservation des paysages, préservation du patrimoine bâti, préservation des sites) et son accessibilité (liaisons douces, stationnements, ...)

Préserver et développer l'offre en hébergement touristique (camping, hôtels, Auberge des Dunes, ...)

Mobiliser les outils pour limiter les incidences des locations saisonnières sur le marché du logement (production de logements aidés, fiscalité, ...)



Conforter l'attractivité touristique du territoire et maîtriser l'afflux de visiteurs

Déplacements et mobilités sur la commune :

- La commune est au croisement des principaux axes de déplacement du Pays d'Auray
- La commune est peu desservie par les transports en commun, mais bénéficie en saison d'une desserte par le Tire-Bouchon
- La trame viaire est hiérarchisée et permet une bonne desserte du territoire
- La commune bénéficie de nombreux stationnements, pour le quotidien et pour les visiteurs, dans le bourg, dans les villages, pour l'accès aux plages
- Le territoire est maillé de liaisons douces permettant de découvrir l'arrière-pays et de circuler le long de la dune
- Les déplacements doux dans le bourg et entre le bourg et les pôles voisins sont à sécuriser

Orientations et objectifs :

Conforter l'urbanisation sur le bourg, pôle de déplacements et de passage des transports en commun

Permettre l'aménagement d'un parking-relais à proximité de la gare, pour privilégier l'accès à la presqu'île par le train

Privilégier une trame viaire hiérarchisée dans les opérations d'aménagement, apaiser les circulations (voies en sens unique, voies partagées, ...)

Compléter l'offre de stationnement public dans le bourg, mutualiser lorsque possible

Conforter le réseau de liaisons douces et développer le réseau cyclable en centralité et avec les communes limitrophes pour faciliter les déplacements du quotidien



Fluidifier les circulations, notamment en saison et privilégier le recours aux déplacements doux

Equipements publics

- L'offre en équipements publics est concentrée dans le bourg et répond aux besoins du quotidien
- La commune bénéficie d'une vaste zone de loisirs permettant d'ouvrir le bourg sur la campagne au Nord
- L'offre en équipements culturels, sportifs et de loisirs existe sur la commune (Préleran, Bois d'Amour) mais existe également sur les communes voisines, notamment Carnac
- Des besoins spécifiques sont identifiés et doivent trouver leur place dans le bourg

Orientations et objectifs :

Conforter la concentration de l'offre en centralité

Poursuivre l'aménagement et la préservation de la zone du Préleran

Permettre la réalisation de nouvelles structures dans le bourg : maison des assistantes maternelles, résidence seniors autonomes, maison des jeunes, maison des associations, équipements sportifs, ...

Sécuriser les déplacements doux dans le bourg et vers les communes voisines pour faciliter l'accès aux équipements mutualisés

Développer les communications numériques, afin d'améliorer le quotidien des habitants et l'accès aux services en ligne.



Assurer la satisfaction des besoins de la population à moyen terme, en s'appuyant également sur l'offre existante sur les autres communes et en favorisant l'accès par les modes doux(développement des liaisons douces inter-communes)

12 PRÉSERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE

Préservation des milieux naturels :

- La nature et la qualité exceptionnelle des milieux naturels font que la majeure partie du territoire est concernée par des périmètres de protection
- La trame verte et bleue a été identifiée lors du premier PLU et est préservée
- Des espaces de respiration, de nature existent encore dans le bourg

DANS LA BAIE DE PLOUHARNEL IL Y A DES ESPÈCES QUE L'ON NE TROUVE QU'ICI : C'EST UNE RICHESSE ÉCOLOGIQUE MAJEURE

Orientations et objectifs :

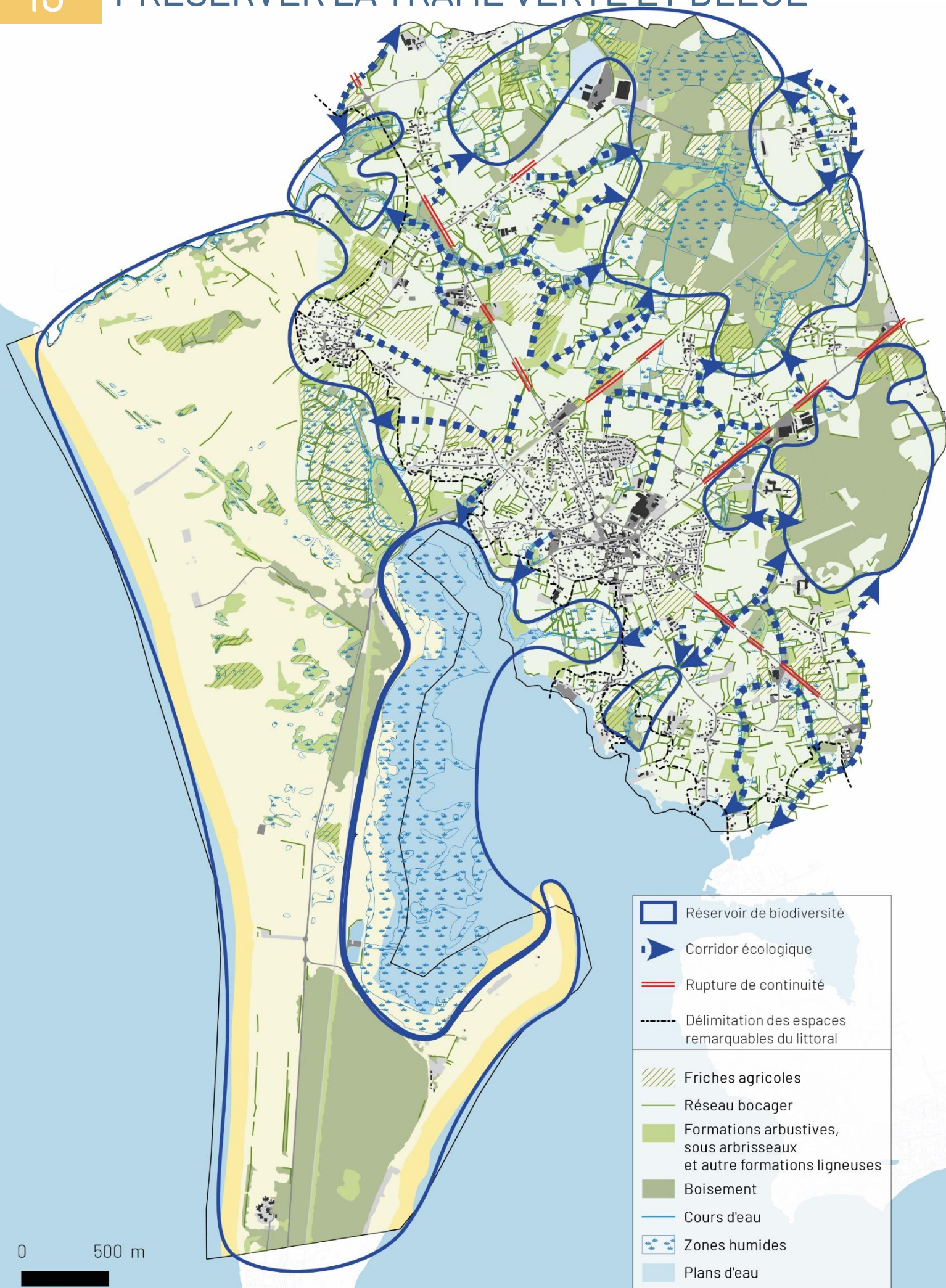
Préserver les milieux naturels spécifiques : préservation du massif dunaire (site classé) dans la démarche du Grand Site de France, préservation du site du Cosquer (*Panicaut Vivipare*)

Poursuivre les efforts pour améliorer la qualité écologique des réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques : préserver les composantes « ordinaires » de la trame verte et bleue (zones humides et cours d'eau, boisements, bocage et landes, ...)

Préserver la nature en ville et faire en sorte que les nouveaux aménagements participent à l'augmentation de la biodiversité dans le bourg (traitement des clôtures, préservation des sols, création d'espaces verts, ...)

Concilier urbanisation, densification et préservation du cadre de vie et de l'environnement

13 PRESERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE



Préservation des paysages :

- La commune se caractérise par une diversité et une grande richesse paysagère : paysage maritime avec l'Océan et la Baie, paysage d'Argoat composé de terres cultivées, de bocage et de boisements
- Le patrimoine bâti et vernaculaire est conséquent et préservé
- Le patrimoine mégalithique constitue un marqueur paysager et identitaire fort
- De nombreux points de vue permettent d'embrasser le panorama vers la mer

Orientations et objectifs :

Préserver les entités paysagères, notamment emblématiques : préservation stricte du site en cours de classement, préservation des cônes de vue, préservation des marqueurs paysagers (Tour du Bégo, Abbayes, Mur de l'Atlantique et Musée de la Chouannerie)

Préserver le bâti ancien et vernaculaire : encadrer les travaux par des prescriptions architecturales

Préserver le cachet particulier de certains secteurs (partie ancienne du bourg, Sainte-Barbe, Crucuno, ...)

Contribuer à la mise en valeur du patrimoine mégalithique, notamment dans le cadre de la demande de classement UNESCO : préserver les sites et leurs abords

Assurer l'insertion architecturale et paysagère des futures constructions et opérations d'aménagement

Assurer un traitement qualitatif des entrées de ville et des franges de l'urbanisation



Poursuivre la préservation et la mise en valeur des paysages

15 TENIR COMPTE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL

Capacité de fonctionnement et ressources du territoire

- La commune est exposée à certains risques naturels : le risque de submersion marine et d'érosion côtière impactent la commune. La potentielle rupture de l'isthme à moyen terme pourrait faire évoluer le centre de gravité du territoire
- Le développement et l'aménagement de la commune doivent se faire en tenant compte de la capacité d'accueil du territoire et notamment de la disponibilité de la ressource en eau tant en quantité qu'en qualité
- La commune est bien desservie par les réseaux d'assainissement des eaux usées, mais la capacité de la station d'épuration risque d'être atteinte d'ici 2035
- La commune bénéficie d'un potentiel de développement de la production d'énergie, notamment renouvelable

Orientations et objectifs :

Assurer l'adduction en eau potable du territoire et lutter contre la sécheresse : limiter les effets d'ilots de chaleur, limiter l'imperméabilisation des sols, récupérer les eaux de pluie

Assurer l'assainissement des eaux usées : conforter le site de la station d'épuration (compétence AQTA), privilégier l'aménagement des secteurs desservis par le réseau collectif, poursuivre les travaux sur les réseaux (pour limiter notamment les entrées d'eau parasites), prévoir des travaux d'amélioration de la capacité de charge de la station d'épuration (AQTA), poursuivre la mise en conformité des installations autonomes

Mettre en œuvre des orientations du PCAET d'AQTA. Valoriser le site de l'UVE pour la production d'énergie et permettre le recours aux dispositifs de production d'énergie solaire ou autres dispositifs de production d'énergie renouvelable



Assurer la satisfaction des besoins des habitants et des visiteurs

Pour une gestion économique du foncier :

- L'armature urbaine de la commune est composée d'une agglomération (le bourg), de deux villages (Sainte-Barbe et Crucuno) et de deux Secteurs Déjà Urbanisés (Kerhellegant et Kergazec)
- Le mitage du territoire et l'étalement urbain ont été stoppés, notamment par l'entrée en vigueur du PLU. Peu de foncier agricole ou naturel a été consommé sur la dernière décennie
- Le développement du bourg s'est fait par densification (Men Milen, Pont Neuf) et par extension d'urbanisation (Tal Er Velin II, Kergavat)
- Le projet de développement de la ZA du Plasker va impacter les espaces naturels et agricoles de la commune
- Des sites privilégiés pour la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ont été identifiés pour l'aménagement du bourg

Orientations et objectifs :

Conserver et conforter l'armature urbaine de la commune, en préservant les espaces naturels et agricoles. Conforter l'urbanisation sur le bourg, qui est la seule centralité du territoire rassemblant toutes les fonctions urbaines

Permettre toutefois la densification des villages et des secteurs déjà urbanisés (SDU)

Poursuivre les efforts en matière de réduction de la consommation foncière : limiter les besoins fonciers aux besoins identifiés pour la période 2025-2035, réduire d'au-moins 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à la dernière décennie.

UN PROJET ECONOMOME EN FONCIER

Conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme, une étude de densification des zones déjà urbanisées a été réalisée. Les conclusions tirées permettent de justifier qu'il est nécessaire, pour atteindre les objectifs que la commune s'est fixée, d'ouvrir à l'urbanisation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Cependant, le projet de territoire reste très économe en foncier et permet de réduire la consommation foncière de plus de 50% par rapport à la période 2011-2021.

Le tableau ci-dessous synthétise les résultats de l'étude de densification :

Ressource foncière	Caractéristiques	Intérêt pour le projet de territoire
Logements vacants	Vacance faible, peu significative	Nul, peu de logements vacants à mobiliser
Friches	Pas de friche urbaine, peu de bâtiments susceptibles de changer de destination	Potentiel peu significatif
Foncier non bâti dans les espaces urbanisés	11,5ha mobilisables Petits ensembles dispersés	Potentiel significatif, suffisant pour produire le nombre de logements attendus mais configuration peu propice aux opérations tournées vers la résidence principale
Renouvellement urbain	Un site repéré, environ 1,7ha	Potentiel significatif, qui limite l'ouverture à l'urbanisation d'ENAF

Accueillir des ménages en résidence principale, notamment les familles, permettre un parcours résidentiel complet et lutter contre l'emballement des prix du foncier font partie des piliers du projet de territoire de la commune.

C'est pourquoi, il apparaît nécessaire de mobiliser du foncier supplémentaire permettant de réaliser des opérations ambitieuses, participant à la production de résidences principales.

Les projets en cours (dont extension de la ZA du Plasker) ainsi que les sites privilégiés pour la réalisation d'opérations à vocation principale d'habitat représentent une surface totale d'environ 8ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui seraient consommés à terme. Soit la moitié de la consommation foncière identifiée par l'outil MOS pour la période de référence.

A noter que seulement 3,8ha d'ENAF se situent en extension de l'enveloppe agglomérée du bourg.

Poursuivre la réalisation des projets en cours : permettre le développement de la ZA du Plasker, à dimension intercommunale

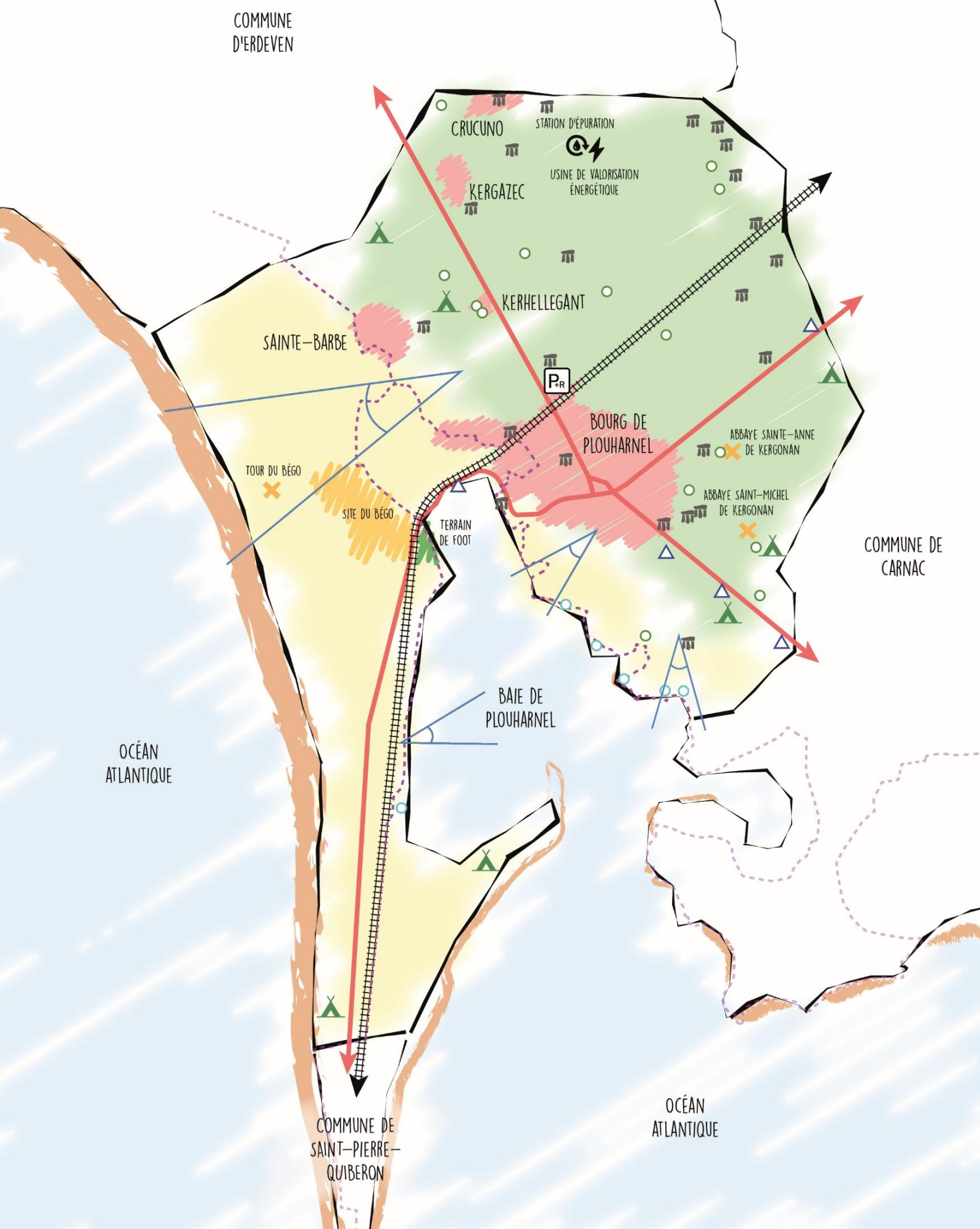
Concilier densification et cadre de vie : fixer des règles d'urbanisme permettant d'optimiser l'utilisation du foncier tout en préservant l'intimité des espaces privatifs et les composantes de la nature en ville

Faire en sorte que l'aménagement des sites stratégiques participe à répondre aux besoins du territoire (logements, équipements, espaces publics)



Aménager le territoire selon une logique de sobriété foncière, afin de limiter les incidences du développement du territoire sur les espaces agricoles et naturels.

ENGAGER LA COMMUNE DANS LA TRAJECTOIRE DU ZÉRO
ARTIFICIALISATION NETTE, A HORIZON 2050



UN TERRITOIRE, DEUX AMBIANCES



Arrière-pays, ambiance à dominante agricole
 Frange littorale : massif dunaire et baie de Plouharnel

UNE COMMUNE EN SITUATION DE CARREFOUR



Réseau routier principal



Voie ferrée

UNE ARMATURE URBAINE PRÉCISÉMENT DÉFINIE



Espaces urbanisés du territoire

UN PAYSAGE RYTHMÉ



Marqueurs paysagers

Cônes de vue à préserver



De nombreux sites mégalithiques

QUELQUES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET ÉQUIPEMENTS ISOLÉS



Activités économiques isolées



Sièges d'exploitation agricole



Sièges d'exploitation aquacole



Équipement sportif du Bois d'Amour

UNE COMMUNE TOURISTIQUE



Hébergement touristique (campings, hôtels)



Site du Bégou



GR34 (sentier de randonnée)

UN SITE DE VALORISATION ÉNERGÉTIQUE

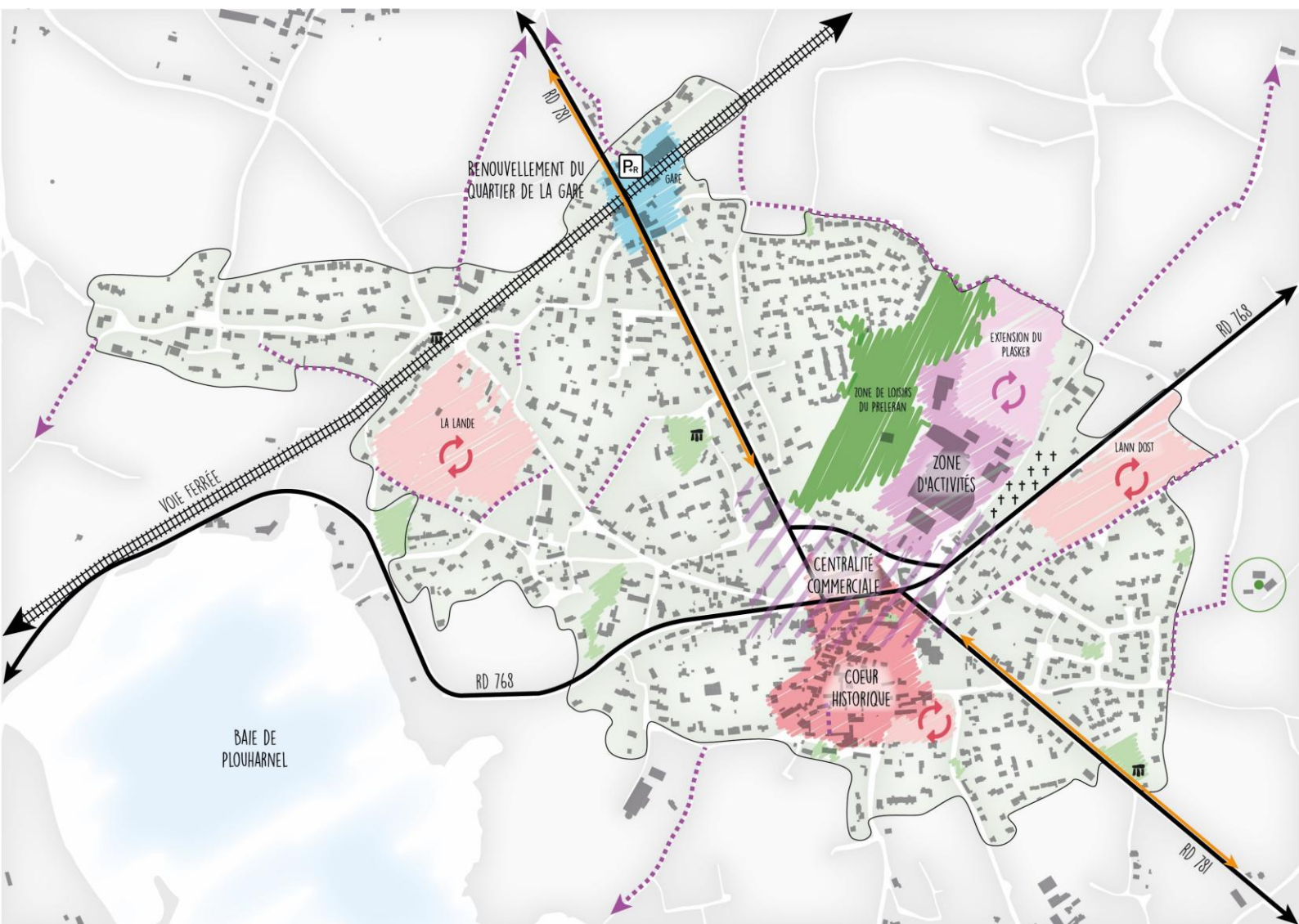


Unité de valorisation énergétique

UNE STATION D'ÉPURATION À VOCATION INTERCOMMUNALE



Site de la station d'épuration



- | | | | |
|--|--|--|--|
| | ENVELOPPE URBAINE DU BOURG | | COEUR HISTORIQUE DU BOURG |
| | TRAME VIAIRE PRINCIPALE : | | CENTRALITÉ COMMERCIALE |
| | SÉCURISATION DES DÉPLACEMENTS DOUX ET TRAITEMENT PAYSAGER EN ENTRÉE DE VILLE | | QUARTIER DE LA GARE EN RENOUVELLEMENT |
| | VOIE FERRÉE | | ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES |
| | CHEMIN CREUX À PRÉSERVER | | SIEGE D'EXPLOITATION AGRICOLE |
| | ZONE DE LOISIRS DU PRÉLERAN | | SITE STRATÉGIQUE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN POUR DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES |
| | ESPACE DE NATURE EN VILLE | | SITE STRATÉGIQUE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT |
| | MÉGALITHE SITUÉ DANS LE BOURG | | |