

Envoyé en préfecture le 20/12/2018

Reçu en préfecture le 20/12/2018

Affiché le 20/12/2018

ID : 029-212900724-20181214-DEL2018\_062-DE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## le Guilvinec

*vue sur océan*

Finistère



## Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

*Version amendée décembre 2018*

**Futur Proche**  
aménagement, urbanisme & paysage

Siège social : 2 rue Alain Bombard / 44 821 SAINT-HERBLAIN Cedex / ☎ 02 40 76 56 56

Agence Bretagne : 7 rue Le Reun / 29 480 LE RELECQ-KERHUON / ☎ 02 98 42 82 84

✉ contact@futur-proche.fr / www.futur-proche.fr

## QU'EST-CE QUE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ?

Le P.A.D.D, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est le document d'orientations, dont dépendent les autres pièces du P.L.U.

Le P.A.D.D. est l'expression d'un projet politique. Il traduit la volonté des élus de définir, de conduire et d'orienter l'évolution de la commune à moyen et long terme. Le P.A.D.D. propose un dessein pour Le GUILVINEC demain, dans une perspective de développement durable et un souci d'intérêt général.

Le P.A.D.D., projet communal, doit également s'inscrire dans une logique supra-communale, aujourd'hui structurée autour de multiples projets d'aménagement, dont le SCOT de l'Ouest Cornouaille, projet pivot avec lequel le P.L.U. doit être compatible.

Les dispositions fixées au P.A.D.D. dans le code de l'urbanisme - article L. 151-5 – sont :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»*

### **ORIENTATION 1**

Favoriser un développement urbain maîtrisé pour répondre aux besoins de la population résidente et estivale, et maintenir un cadre de vie de qualité

### **ORIENTATION 2**

Soutenir le développement économique et dynamiser les secteurs d'activités liés au port et au tourisme

### **ORIENTATION 3**

Préserver le patrimoine environnemental et paysager, et valoriser les ressources du territoire

*Orientations en matière d'urbanisme, d'habitat, d'équipements, d'objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ainsi que de transports et de déplacements*

## **ORIENTATION 1** Favoriser un développement urbain maîtrisé pour répondre aux besoins de la population résidente et estivale, et maintenir un cadre de vie

**Dans le cadre d'un développement urbain maîtrisé pour répondre aux besoins de la population résidente et estivale, et maintenir un cadre de vie agréable, la commune entend ainsi :**

- Accueillir une population nouvelle pour relancer la croissance démographique
  - de jeunes ménages, à qui il faut permettre d'acquérir du foncier de qualité à prix modéré,
  - des personnes arrivant à l'âge de la retraite souhaitant venir ou revenir habiter au Guilvinec pour le cadre et la qualité de vie,
- Produire une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins de ces profils très divers

A travers ces différents profils de population, *l'objectif est bien d'animer une vie économique et sociale à l'année*. Le déclin démographique peut être compensé par un apport de jeunes ménages, mais aussi de retraités dynamiques.

Cette nouvelle population permettra de retrouver une croissance démographique de +0,4% / an en moyenne, ce qui reprend l'hypothèse définie par le Programme Local de l'Habitat (PLH 2014-2020); la population municipale devrait ainsi atteindre 2960 habitants d'ici 10 ans, ce qui représente environ 115 habitants supplémentaires (résidents à l'année), nécessitant la réalisation d'environ 280 nouveaux logements (sur la base de 1,7 personnes par ménage), soit 28/an. A cela s'ajoute la production de nouvelles résidences secondaires, estimée à environ 15 / an (ce qui permet de stabiliser la proportion de résidences secondaires à 34% du parc, comme en 2016).

*Au total, un volume de 430 nouveaux logements est à prévoir dans le PLU, une moyenne de 43 nouveaux logements par an (résidences principales et secondaires confondues).*

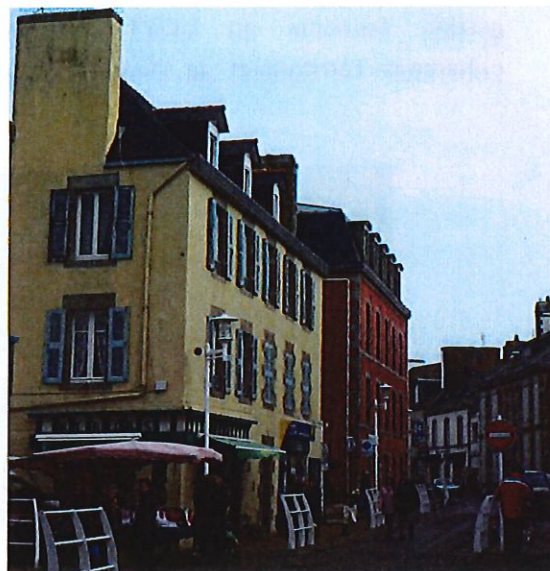
Il s'agit notamment de s'interroger sur la typologie de logements à développer pour répondre aux besoins des différents profils de population qui résident et souhaitent résider au Guilvinec, afin d'assurer une production de logements suffisante et adaptée pour assurer diversité résidentielle, mixité sociale, générationnelle et urbaine en :

- **Facilitant les nouvelles opérations d'habitat** et les lotissements de qualité et à des prix attractifs pour de jeunes ménages primo-accédants.
- Prévoyant des **programmes de réhabilitation** des logements anciens.
- Valorisant le **foncier communal**,
- Limitant la surface à ouvrir à l'urbanisation à vocation d'habitat au besoin réel en logements pour les 10 années à venir : l'enveloppe à consacrer au développement de l'urbanisation à vocation d'habitat sera d'environ **10 hectares**.
- **Maîtrisant la densité sur les secteurs destinés au développement de l'habitat** en fonction de la nature, de la localisation des opérations et du parcellaire en lanîère complexe à aménager, tout en respectant l'objectif de densité minimale brute de 18 logements /ha prescrit par le SCOT de l'Ouest Cornouaille hors enveloppe urbaine.

## Les objectifs territoriaux qui relaient cette ambition démographique sont de :

### ■ Densifier et mobiliser le potentiel de réinvestissement au sein du tissu urbain de l'agglomération en :

- **Valorisant les espaces disponibles** « en dents creuses » au sein du tissu bâti existant,
- **Rénovant le bâti ancien vieillissant et en mobilisant des logements vacants.** Cela permettrait à de nouveaux arrivants de trouver des logements à prix accessible en centre-ville mais aussi de favoriser un maintien à domicile de personnes âgées le plus longtemps possible.
- **En développant l'extension de l'agglomération,** en continuité du bâti existant, sur le secteur Nord, de la commune.



### ■ Réhabiliter les friches urbaines notamment industrielles,

Sites stratégiques pour le réinvestissement urbain. Un certain nombre de bâtiments sont désaffectés et peu valorisants en termes d'image et qualité urbaine pour le centre-ville. Concernant la friche Furic, il est attendu une réhabilitation assurant la conservation des principales références historiques du site (cour carrée, maison du directeur, ancien séchoir,...)

### ■ Programmer le phasage des zones d'urbanisation future afin de gérer, dans le temps, l'évolution de l'agglomération avec les nouvelles opérations. Il s'agit, au travers de ce phasage, d'assurer une croissance progressive de la population, par des ouvertures échelonnées et appropriées des zones A Urbaniser afin de préserver le cadre de vie et de permettre à la collectivité d'anticiper sur les équipements et services à proposer à la population.



■ Dimensionner les secteurs destinés à l'urbanisation en cohérence avec le rythme de croissance et cette production de logements choisis, en cohérence avec les prescriptions de limitation de la consommation foncière et de gestion économe du S.CO.T. (Schéma de Cohérence Territoriale) de l'Ouest Cornouaille.

■ Améliorer la qualité paysagère des espaces de stationnement et notamment les parkings de la rue de la Paix, du cabinet médical, de la rue de Men Meur, du port face à la mairie



■ Promouvoir les modes de déplacements doux et redonner de l'espace aux cycles et aux piétons.

La question des transports et des déplacements représente un enjeu de fonctionnement important pour Le Guilvinec : accessibilité au port, flux de circulation automobile, piéton, et cyclable à concilier au période de forte fréquentation touristique, découverte des espaces naturels, enjeu écologique et de cadre de vie.

Le centre-ville du Guilvinec dispose de plus de 600 places de stationnement. Rapporté aux nombres de cellules commerciales, on obtient un ratio de 8 places par commerce. C'est un niveau suffisant quantitativement mais qui affiche des limites en période de forte affluence. La gestion future des

déplacements conditionnera le développement de l'attractivité tant touristique que résidentielle. De nombreux aménagements existent déjà pour permettre les circulations douces sur le territoire, en particulier au sein des espaces naturels.

Néanmoins, la municipalité souhaite renforcer les aménagements en faveur des piétons et des autres circulations douces, en particulier sur l'agglomération. Afin de répondre à cela, il s'agit de penser aux déplacements doux au sein de l'agglomération, en particulier dans le cadre des futurs secteurs destinés à l'urbanisation future, en s'appuyant sur le réseau existant, la proximité des différentes fonctions urbaines (équipements, commerces, écoles, loisirs...) et les connexions manquantes.

*Orientations en matière de développement économique, de loisirs et d'équipement commercial et de développement des communications numériques*

## **ORIENTATION 2 SOUTENIR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL ET DYNAMISER LES SECTEURS D'ACTIVITES LIES AU PORT ET AU TOURISME**

### **Le Guilvinec, et ses ports :**

**Le port est le centre économique de la ville et à ce titre doit être valorisé et développé.** En parallèle, l'activité maritime s'est tournée vers la plaisance et les loisirs :

La commune a déjà développé un certain nombre d'infrastructures de plaisance et d'activités liées à la mer.

**Un important projet de réhabilitation du port est en cours sur la commune.** Il ambitionne notamment de développer économiquement cette zone sur le plan de

la filière professionnelle et des retombées touristiques (plaisanciers et non plaisanciers).

Pour répondre aux futurs besoins générés par ce projet et réussir son intégration dans la dynamique globale du centre-ville, la commune doit accompagner ce développement en structurant l'offre commerciale sur le site et en **créant des liens avec le centre-ville.**

C'est pourquoi il s'agit de **soutenir, dynamiser et renouveler les activités maritimes ainsi que les espaces qui leur sont dédiés.**

**L'objectif, à travers le document d'urbanisme, est de :**

#### ■ **Soutenir la filière pêche en développant des activités liées au port de pêche**

- En rassemblant les activités économiques sur des secteurs aux vocations complémentaires.
- En favorisant l'installation de nouvelles entreprises innovantes sur la zone portuaire.
- En augmentant la capacité d'accueil actuelle (pontons / mouillages) dans le cadre d'une extension des équipements existants

#### ■ **Poursuivre le développement du nautisme en offrant aux plaisanciers un accueil de qualité en aménageant l'arrière-port**

- En créant une liaison attractive pour les piétons et cycliste entre le nouveau site et le centre-ville.
- En programmant des zones mixtes accueillant habitat et commerces en liaison avec le projet d'extension du port de plaisance.

## Le Guilvinec, lieu de vie :

L'objectif majeur passe par le développement **d'une vie économique à l'année** en facilitant la **création et de l'activité commerciale et artisanale**.

La ville du Guilvinec dispose de **nombreux atouts** tels que le port ou encore Haliotika qui en font un lieu de balade et d'intérêts touristiques majeurs. Ainsi, la fréquentation le week-end et en saison y est importante sur le front de mer. Cette fréquentation ne bénéficie néanmoins pas toujours au centre bourg et à ses commerces. En effet, plusieurs phénomènes empêchent la commune de profiter pleinement des atouts dont elle dispose. Tout d'abord, les entrées du centre de bourg sont peu identifiables induisant un déficit de lisibilité qui n'invite pas le chaland à rentrer et découvrir le cœur de ville. Ensuite les parkings ne sont pas hiérarchisés et nommés selon leur vocation.

L'automobiliste maîtrise alors mal le choix de sa destination.

Plus globalement il faut parvenir à créer une ambiance d'achat différenciante avec un centre bourg attractif (animation des vitrines vacantes, charte d'enseigne et de façade,...) afin de capter, de contenir et faire consommer les flux touristiques.

Les activités artisanales contribuent également à l'économie et à l'emploi local de la commune. En dehors du port et des commerces du centre-ville, la commune compte également une Zone d'Activités communautaire (ZA de Poriguénor) et une Zone d'Activités Communales (ZA de la Dour Red). Ces zones n'ont pas de possibilité d'extension.

Il s'agit donc, pour les années à venir de :

■ Permettre le développement de commerces dans le cadre du projet d'aménagement du port en définissant un **périmètre de centralité secondaire** sur le port permettant un développement maîtrisé d'une offre commerciale venant compléter le cœur de ville.

■ Favoriser la connectivité du territoire en développant l'accès aux communications numériques.

Le développement des communications numériques et l'amélioration de leurs performances deviennent des enjeux majeurs en termes d'attractivité économique territoriale. L'objectif est de prévoir le déploiement des équipements permettant d'accéder au haut et très haut débit sur l'ensemble du territoire communal, afin de favoriser l'accès aux nouvelles technologies d'information et de communication à tous les usagers et de contribuer au développement économique (entreprises, télétravail, ...).





## Le Guilvinec, pôle touristique et balnéaire:

Avec les activités portuaires, l'activité touristique est la seconde composante principale de l'économie générale de la commune. Au total, la commune dispose d'une capacité d'accueil touristique de près de 6000 personnes (y compris les résidences secondaires) soit une population triplée en été. Le Guilvinec profite en effet d'une identité forte liée à son activité portuaire et renforcée par **le centre Haliotika**. Ce sont des atouts qui permettent à la commune de capter une clientèle touristique en période estivale mais aussi des ménages locaux les week-ends en hors saison.



**La commune souhaite donc conforter cette attractivité touristique. La commune entend ainsi :**

- **Compléter l'offre touristique et promouvoir de nouvelles activités à l'année.** L'objectif est de voir la fréquentation touristique s'allonger sur l'année, et non pas uniquement en période estivale.
- **Assurer les besoins en hébergement de qualité** en valorisant le **potentiel de rénovation urbaine** pour l'accueil d'hébergements saisonniers, touristiques (chambres d'hôtes, gîtes ...).
- **Agir en faveur** du développement du nautisme, des déplacements et du traitement des espaces publics, qui contribuent à rendre la commune attractive.



*Orientations en matière de protection des espaces naturels, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques*

## ORIENTATION 3 Préserver le patrimoine environnemental et paysager de la commune, et valoriser les ressources

### Le Guilvinec, commune patrimoniale

La commune s'attachera, pour préserver et mettre en valeur son patrimoine historique et culturel, à :

#### ■ Sauvegarder les éléments forts du paysage communal, afin de conserver l'identité paysagère :

- En gérant et mettant en valeur le patrimoine naturel.
- En mettant en valeur et en préservant le patrimoine bâti, dont notamment les quartiers de maisons de pêcheurs. Au-delà des paysages naturels, la qualité du cadre de vie repose également sur la richesse **du patrimoine bâti et du paysage urbain**.  
A travers la valorisation **du patrimoine bâti des quartiers historiques**, le PLU agira pour une qualité urbaine, architecturale et paysagère.  
Les **liens avec le port, les marques du passé industriel** forment l'identité de la commune qui doivent être valorisés. Ils donnent une identité au cadre de vie et sont **des vecteurs d'ambiances urbaine et/ou naturel appréciés de la population résidente et des visiteurs**. Le développement de la commune se fera par **la diversification des modes de production urbaine** en cohérence avec les lieux et quartiers historiques et les paysages. Des dispositions spécifiques seront établies **pour valoriser les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères des quartiers**. Ces dispositions auront également comme préoccupations de permettre les mutations urbaines nécessaires à la vie de la commune.
- En préservant les **points de vue remarquables et la frange littorale naturelle**.

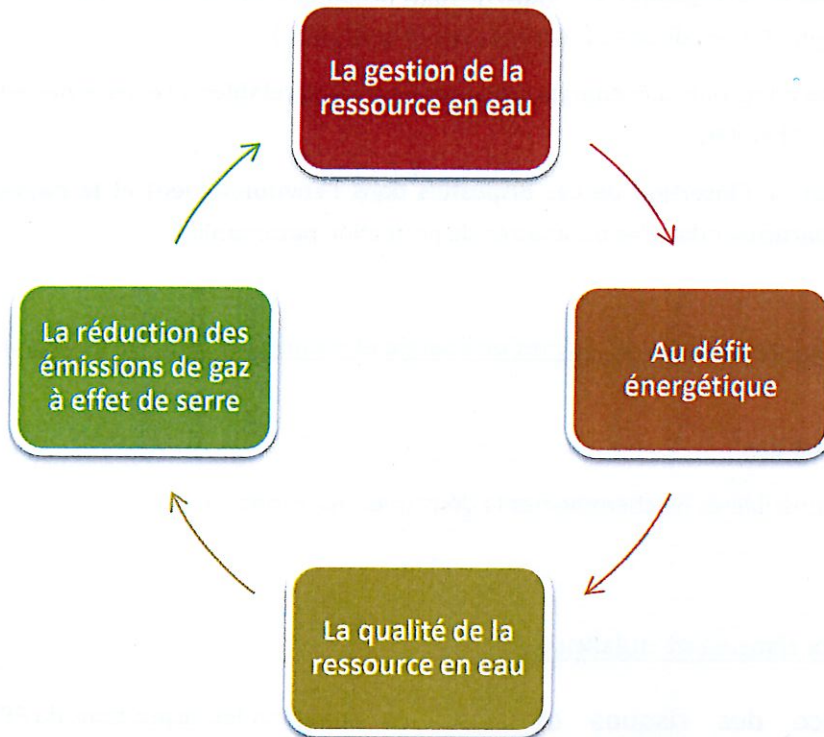
#### ■ Identifier les vallées, cours d'eau et autres corridors biologiques pour établir une trame verte et bleue<sup>1</sup> à l'échelle de la commune, en relation avec celles du SCOT de l'Ouest Cornouaille.

- En préservant et mettant en valeur **les zones humides**, dont l'inventaire a été réalisé par le SAGE Ouest Cornouaille en 2013. A l'exception des projets d'intérêt général, les remblaiements, constructions, et aménagements de nature à compromettre **la qualité hydrologique** de ces sites y seront proscrits.
- En préservant **la trame bocagère** identifiés dans le P.L.U. : la protection du bocage évite en effet **l'érosion, limite la pollution** des cours d'eau par ruissellement ainsi que **les risques d'inondation**. La commune s'engage à négocier, avant tout arasement d'un talus, des mesures compensatoires visant à améliorer les qualités hydrologiques et écologiques de la trame bocagère.

<sup>1</sup> La Trame Verte et Bleue est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges pour que les espèces animales et végétales puissent comme l'homme, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... et assurer ainsi leur cycle de vie.

## Le Guilvinec, commune « durable »

La commune sera attentive à :



Il s'agit de :

- **Maîtriser et protéger les ressources**, plus particulièrement la qualité écologique de l'eau grâce à :
  - **La protection des zones humides** ainsi que des milieux participant à la qualité et la protection de la ressource en eau : les boisements et talus
  - La mise en place **d'une politique de gestion des eaux pluviales** en réalisant un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales. Le développement de l'urbanisation et l'imperméabilisation croissante des sols ont fait de la gestion des eaux pluviales **un enjeu fort ; les eaux pluviales sont à l'origine de phénomènes d'inondations ou en aggravent les conséquences**. L'importance des écoulements d'eaux pluviales et leurs impacts sur l'environnement sont directement liés aux surfaces imperméabilisées ou drainées, c'est pourquoi **l'objectif est ici de trouver des solutions permettant de limiter et de réguler les eaux pluviales**.

- **Incitant aux dispositifs de production d'énergies renouvelables, à l'amélioration de l'efficacité énergétique et en participant à son échelle à la réduction des gaz à effet de serre**, grâce à des règles permettant les économies d'énergies ainsi que l'éco-construction, en :
  - Visant **la performance énergétique des constructions** (isolations thermiques, matériaux, conceptions bioclimatiques, dispositifs d'économies d'énergies...),
  - Ne s'opposant pas au recours aux **énergies et matériaux renouvelables** à l'échelle des équipements publics comme de l'habitat,
  - Et enfin en veillant à **l'insertion de ces dispositifs dans l'environnement et le paysage naturel** comme bâti, en particulier dans les périmètres de protection patrimoniale.
  
- **Proposant des modes de transport économes en énergie et moins polluants**, au travers de nouvelles alternatives aux
  - Incitant au **covoiturage**,
  - Développant les possibilités de **cheminements doux** (piétons, cycles ...)

### Le Guilvinec, face aux risques et nuisances

**Face à la présence des risques et nuisances qui affectent le territoire communal, il revient au PLU de :**

- **Prendre en compte ces risques en encadrant les conditions d'urbanisation pour limiter l'exposition de la population dans les secteurs à risques afin de garantir la sécurité des biens et des personnes**, en particulier pour les risques d'inondation par submersion marine en :
  - Intégrant les dispositions du PPRL au PLU,
  - Réalisant les aménagements du terrain naturel qui s'avèreront nécessaires pour limiter le risque et les effets du PPRL,
  - Limitant l'imperméabilisation sur des secteurs sensibles, et en mettant en place une politique de gestion des eaux pluviales.
  
- **Limiter l'exposition aux nuisances sonores** en éloignant les zones urbanisables ou d'urbanisation future, en particulier celles destinées à l'habitat, des sources de nuisances sonores, le long de la RD57.
  
- **Sécuriser les déplacements doux**, les entrées de ville et les axes fortement fréquentés en partenariat et discussion avec le Conseil Départemental pour les routes départementales.

