



Département du  
**FINISTERE**  
Commune de Pont-Aven

Révision du  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**DOSSIER D'APPROBATION**

**RENNES (siège social)**

Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
Tél : 02 99 14 55 70  
Fax : 02 99 14 55 67  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

**NANTES**

Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
Tél. : 02 40 94 92 40  
Fax : 02 40 63 03 93  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

**Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables (PADD)**  
Débattu en Conseil Municipal du 24 mars 2017  
*Pièce 3*

 **Ouest am**  
L'intelligence collective au service des territoires

Ce document a été réalisé par :

*Guillaume KIRRMANN, chargés d’études*  
*Florence BRETECHE, cartographe / sigiste*

## SOMMAIRE

---

### LE CADRE REGLEMENTAIRE

### LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

#### AXE 1 : ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE ..... 8

*Une nouvelle dynamique qui s'appuie sur l'accueil d'une population renouvelée et de jeunes entrepreneurs..... 8*

*Une armature du territoire structurée autour de polarités aux fonctions clairement définies.. 8*

*Une offre en logements qui s'inscrit dans les objectifs de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ..... 9*

#### AXE 2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE : AFFIRMER NOTRE VOCATION DE VILLE VIVANTE..... 10

*Affirmer le développement économique de la commune ..... 10*

*Le centre-ville de Pont-Aven, vitrine de la commune et moteur de l'activité touristique ..... 11*

*Rechercher un apaisement des flux de circulation ..... 12*

#### AXE 3 : METTRE EN VALEUR LES QUALITES DU TERRITOIRE ..... 12

*Une identité forte, une patrimonialité exceptionnelle ..... 12*

*Prendre en compte la Trame verte et bleue..... 13*

*Une activité agricole à pérenniser..... 14*



## **LE CADRE REGLEMENTAIRE**

---

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est réglementé par le Code de l'Urbanisme, par le biais de l'article L123-1-3 :

*« 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, 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. ».*

# **LE PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

---

## AXE 1 : ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

---

### UNE NOUVELLE DYNAMIQUE QUI S'APPUIE SUR L'ACCUEIL D'UNE POPULATION RENOUVELEE ET DE JEUNES ENTREPRENEURS

---

Alors que la population ne cesse de diminuer sur les dernières décennies, l'objectif est d'inverser la tendance : en ce sens, **une stabilisation puis un retour progressif vers 3000 habitants seront recherchés.**

La capacité de l'assainissement collectif permet d'envisager cette hausse de population sans nécessité de prévoir de travaux particuliers.

Dans cette perspective, **l'accueil de jeunes ménages constitue une des priorités**, d'autant que le territoire accuse un net vieillissement. Cette dynamique implique en particulier de proposer une offre en logements abordable, ainsi que des équipements de qualité (scolaire et périscolaire notamment).

D'autre part l'accueil d'activités sera recherché afin de favoriser le développement économique du territoire corrélativement avec l'accueil de nouveaux jeunes entrepreneurs.

### UNE ARMATURE DU TERRITOIRE STRUCTUREE AUTOUR DE POLARITES AUX FONCTIONS CLAIREMENT DEFINIES

---

Le territoire présente une armature spécifique, avec **trois polarités urbaines** : Pont-Aven, Nizon et Croissant.

Le principe est d'affirmer les polarités de Pont-Aven et de Nizon comme polarités principales, Croissant constituant une polarité secondaire :

- **Pont-Aven et Nizon sont les deux « polarités résidentielles » : elles ont vocation à accueillir la quasi-totalité de l'offre en nouveaux logements.** Sur Croissant, l'implantation de nouveaux logements sera permise dans l'enveloppe urbaine, mais aucune extension n'est envisagée.
- **Sur le plan des commerces et services à la personne, les trois polarités ont un rôle à jouer pour les besoins du quotidien.**
- **La polarité de Pont-Aven concentre les fonctions touristiques et culturelles, notamment en son cœur historique (Musée, galeries, rives de l'Aven...)** (cf. Axe 2).

Par ailleurs, la fonction éducative pose aujourd'hui question, au vu de l'éclatement des équipements sur le territoire : écoles primaires (publique et privée) sur Nizon, collège privé sur Pont-Aven, collège public sur Penanros. **A terme, le principe est de regrouper autant que possible ces équipements sur un même pôle, sur le site de Penanros.** Cet objectif s'appuie sur les motifs suivants :

- Vétusté des équipements primaires et impossibilité d'engager un réaménagement de fond sur place ;

- Possibilités de mutualisation d'un certain nombre d'équipements (salles et terrains de sport, restauration...);
- Localisation stratégique du site de Penanros, entre les deux polarités principales que sont Pont-Aven et Nizon ;
- Espaces disponibles en continuité immédiate des équipements déjà en place.

En accompagnement de cette mutation, il conviendra de formaliser une continuité douce sécurisée pour les modes doux de déplacement (piétons/vélos) entre Pont-Aven et Nizon ; cette continuité devra être connectée au site de Penanros, avec notamment une sécurisation de la traversée de la RD.

### **UNE OFFRE EN LOGEMENTS QUI S'INSCRIT DANS LES OBJECTIFS DE MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

En tenant compte à la fois du desserrement des ménages sur les prochaines années (lié à la décohabitation des jeunes, au vieillissement de la population...) et de l'objectif d'un retour aux alentours de 3000 habitants d'ici une dizaine d'années, il convient d'**envisager la réalisation d'environ 180 logements**.

La proportion de logements vacants est particulièrement élevée. Toutefois, pour des questions de coûts (tant au niveau de l'achat qu'en termes de réhabilitation), ces logements sont clairement inaccessibles aux jeunes ménages. Dans la mesure où c'est précisément l'attractivité du territoire envers les jeunes ménages qui est recherchée, **l'offre en logements portera essentiellement sur la réalisation de logements neufs. Cette offre sera ponctuellement complétée par la réintégration de logements vacants dans le parc de résidences principales, et éventuellement par le changement de destination de bâtiments patrimoniaux en campagne.**

En termes de répartition à l'échelle du territoire, on peut rappeler que **la quasi-totalité de l'offre en logements sera localisée sur les polarités de Pont-Aven et Nizon, qui accueilleront ainsi une plus grande proportion de la population**. Dans un contexte où près de 20% de la population vit actuellement en-dehors de ces deux polarités, cet élément est fondamental : il permettra **la confortation de ces polarités, non seulement sur un plan résidentiel, mais aussi sur un plan commercial**.

Il convient dans ce contexte de prendre en compte la zone de la belle Angèle comme espace de développement mixte pour la commune alliant de l'habitat et du commerce.

Dans une logique d'économie d'espace :

- L'objectif est de réaliser au moins 15% des nouveaux logements dans les dents creuses des trois polarités, quelle que soit leur taille ;
- Des densités minimales pour les « opérations d'ensemble » (c'est-à-dire des opérations générant plus de 2 lots à bâtir) seront mises en place. Ces densités sont comprises hors équipements publics, bassins de rétention, espaces public et voiries :
  - A l'échelle de la totalité des « opérations d'ensemble » du territoire communal, la densité moyenne sera de 20 logements par hectare minimum ;

- A l'échelle de chaque « opération d'ensemble », la densité moyenne ne pourra être inférieure à 12 logements par hectare.
- Par rapport au PLU de 2004, la superficie des zones artificialisées et artificialisables sera diminuée d'au moins 35 hectares.

Par ailleurs, on recherchera une diversification de l'offre en logements (notamment logements locatifs sociaux), dans le respect des objectifs supra-communaux. A ce titre, le PLU identifiera les secteurs contribuant à réaliser au moins 25 logements locatifs sociaux.

## AXE 2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE : AFFIRMER NOTRE VOCATION DE VILLE VIVANTE

---

### AFFIRMER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

---

Affirmer l'attractivité du territoire envers des résidents à l'année, et notamment de jeunes ménages, passe nécessairement par **le développement de l'offre d'emplois**.

Cette dynamique s'appuie certes sur **l'activité touristique**, mais pas uniquement : en effet, la saisonnalité ne permet pas de générer une masse suffisante d'emplois stables tout au long de l'année c'est pourquoi il est souhaitable de s'appuyer sur la notoriété de Pont-Aven pour développer une offre d'activités et services qualitatifs permettant de maintenir l'activité à l'année.

Les trois **polarités urbaines** (Pont-Aven, Nizon et Croissant) ont vocation à **concentrer la grande majorité de l'offre en commerces et services**. Le positionnement du développement de l'habitat sur ces polarités, en premier lieu sur Pont-Aven et Nizon (cf. axe 1), participera à la confortation du tissu économique local, en particulier au niveau des commerces et services de proximité.

Complémentairement, **les Zones d'Activité de Kergazuel et Cleunn Nizon présentent un intérêt stratégique fort, à destination principale d'activités industrielles et de services** : il s'agit de développer ces zones à l'appui du SCOT, qui les considère comme « secteur d'activités structurant ». Concernant les activités artisanales, la mobilisation des dents creuses pourra être envisagée sur des espaces ciblés. En matière de maîtrise de la consommation d'espace à vocation d'activités, il n'est pas envisagé de redéfinition du périmètre des Zones d'Activité de Kergazuel et Cleunn Nizon, induisant un principe d'optimisation du foncier pour l'implantation de nouvelles activités.

Enfin, la réalisation d'une **zone portuaire** est envisagée au sud de Pont-Aven, le long de l'Aven, dans le secteur de la station d'épuration. A ce niveau, l'accès au GR sera préservé.

## LE CENTRE-VILLE DE PONT-AVEN, VITRINE DE LA COMMUNE ET MOTEUR DE L'ACTIVITE TOURISTIQUE

---

Si la commune est internationalement connue, c'est surtout le centre-ville de Pont-Aven qui en constitue la vitrine. Il est à ce titre essentiel de maintenir ses principales caractéristiques et de soigner l'image qu'elle donne à voir :

- Le cœur de ville de Pont-Aven présente une structure urbaine de grande qualité (bâtiments édifiés en ordre continu, à l'alignement de l'espace public). Les étages, souvent inoccupés en centre-ville sont une préoccupation de la Municipalité car si l'impact paysager demeure heureusement minime en l'état actuel il serait souhaitable que les étages soient à nouveau occupés.
- Élément structurant dans le paysage urbain, l'Aven est particulièrement mise en valeur au niveau de l'ancien centre historique ; l'intérêt et la fréquentation de cet espace de promenade pourraient être renforcés par une signalétique plus claire depuis le centre-ville et vers le Bois d'Amour. Par contre, toujours aux abords de l'Aven, l'omniprésence des véhicules (circulations et espaces de stationnement) limite l'attractivité du quai Botrel pour les piétons : un réaménagement sera à ce niveau souhaitable (cf. ci-après).
- L'agglomération concentre les principaux équipements culturels et touristiques (Musée, Office du Tourisme...) et le tissu commercial lié au tourisme (galerie, restaurant, hôtel...) : le maintien de ces éléments est impératif.
- La quasi-totalité des galeries d'art, qui font la renommée du territoire, se trouvent au cœur de l'agglomération. A ce niveau, la principale difficulté concerne la saisonnalité et la question des baux commerciaux : bon nombre de locaux sont vides toute une partie de l'année.
- Le site de la Belle-Angèle, localisé en entrée nord-est de l'agglomération, est particulièrement stratégique : il est la principale porte d'entrée de la Ville de Pont-Aven, et par là du territoire tout entier. Dans cette perspective, une restructuration de cet espace est fondamentale : à terme, il accueillera une occupation mixte (logements / activités / loisirs).

Le fait que le centre-ville de Pont-Aven constitue la **polarité touristique majeure** à l'échelle communale ne signifie en aucun cas qu'elle concentre l'exclusivité de la dynamique touristique.

En effet, cette dynamique s'appuie sur **une offre complémentaire à l'échelle du territoire**, notamment en matière d'activités de loisirs (labyrinthe, Bois d'Amour...) et d'hébergement (Domaine de Kerlann, gîtes, hébergement insolite...). A ce titre, il est fondamental de favoriser les initiatives locales concourant à proposer un accueil et une offre de qualité.

## RECHERCHER UN APAISEMENT DES FLUX DE CIRCULATION

---

Les flux de déplacements sont extrêmement variables tout au long de l'année : en complément des flux « classiques » liés aux résidents et aux actifs, les flux sont également générés par la dynamique touristique (voitures, campings-cars, autocars). Cette dernière conduit à des dysfonctionnements au cours de la période estivale, notamment au niveau du cœur de la Ville de Pont-Aven : l'apaisement des flux de circulation est ainsi fondamental, que ce soit pour les habitants (cadre de vie, déplacements quotidiens...) comme pour l'activité touristique (offrir un cadre agréable, qui encourage à rester sur place plutôt qu'à « passer »).

Le principal point de blocage se situe au niveau des rives de l'Aven (rue du Port, quai Botrel) : les espaces de stationnement, relativement nombreux, incitent les touristes à rechercher une place au cœur de l'agglomération, alors que celle-ci est rapidement saturée. A ce niveau, l'apaisement des rives de l'Aven est envisagé à l'appui des principes suivants :

- Translation du square Botrel au plus près de l'Aven : la route passerait donc exclusivement sur les arrières du square, permettant de dégager un espace de promenade sans véhicules le long de la rive ;
- Maintien d'espaces de stationnement spécifiquement dédiés aux riverains, aux commerces, au restaurant, au chantier nautique ;
- Gestion différenciée selon les périodes de l'année : ouverture à tous en période hivernale, mais aussi au printemps et en automne (puisque les espaces de stationnement sont largement suffisants), fermeture en période estivale (à l'exception des usages pour lesquels des espaces de stationnement spécifiques sont envisagés, cf. ci-dessus).

Par ailleurs, toujours en période estivale, le centre-ville est également saturé du fait de la présence d'autocars, même dans le cas de déposes sans stationnement sur place. En ce sens, les principes suivants sont retenus :

- Arrêt du passage des cars pour la dépose dans l'agglomération : ceux-ci bénéficieront d'un espace dédié en entrée d'agglomération, dans le secteur de la Belle-Angèle ;
- Arrêt minute à organiser sur un site dédié à proximité du cœur de ville ;
- En complément, afin d'assurer la circulation des touristes depuis ce site vers le cœur d'agglomération, un aménagement du parcours est nécessaire (fléchage, sécurité).

## AXE 3 : METTRE EN VALEUR LES QUALITES DU TERRITOIRE

---

### UNE IDENTITE FORTE, UNE PATRIMONIALITE EXCEPTIONNELLE

---

Sur l'ensemble du territoire, les enjeux se répartissent en deux catégories : les écarts et éléments ponctuels (en campagne) et les secteurs présentant une densité patrimoniale importante (quelques écarts, mais surtout les agglomérations de Pont-Aven et Nizon ainsi que leurs abords).

Le maintien de **l'identité du territoire** passe en particulier par une attention portée au patrimoine : **patrimoine historique, patrimoine urbain, patrimoine naturel**. C'est dans cette perspective que la Commune, en complément du PLU, a engagé la mise en œuvre d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Le maintien des éléments identitaires apparaît essentiel, notamment sur le centre historique de Pont-Aven comme de Nizon. Il s'agit non seulement de préserver le caractère patrimonial des lieux à l'échelle des bâtiments présentant un intérêt (ceux-ci faisant l'objet d'une attention toute particulière concernant les possibilités d'évolution<sup>1</sup>), mais aussi à l'échelle de la structure même des agglomérations (volumétries, espaces publics, clôtures...). L'objectif sera de proposer **un encadrement ajusté**, au regard des enjeux.

Par ailleurs, en campagne, les éléments non protégés au titre des Monuments Historiques (certains mégalithes, certains ensembles bâtis...) pourront bénéficier de mesures de préservation particulières.

Sur un plan paysager, les espaces dans lesquels s'inscrivent un certain nombre d'éléments patrimoniaux constituent leur **écrin**, et en sont donc indissociables. A ce titre, la gestion des **franges** des éléments les plus sensibles est incontournable : la continuité boisée entre Rustéphan et Nizon, les abords de Trémalo et du Plessis (avec en particulier les allées plantées), etc.

**L'Aven constitue un axe patrimonial majeur**, sur lequel s'adosse un nombre important d'éléments patrimoniaux : le Bois d'Amour, les moulins, un réseau de fonctionnement hydraulique historique (vannes, biefs, canaux d'amenée et de décharges), les îles... Sans oublier l'agglomération de Pont-Aven, son port et les rives boisées sur lesquelles s'est inséré un tissu pavillonnaire diffus. Ces espaces et vues emblématiques méritent d'être préservés et mis en valeur, notamment à travers :

- Les possibilités de rénovation des moulins ;
- Les continuités douces et les points de franchissement de l'Aven ;
- La maîtrise de l'urbanisation sur les rives de l'Aven, notamment au sud du cœur d'agglomération ;
- Une insertion paysagère travaillée pour les équipements (station d'épuration...) et les projets d'aménagement (carénage...).

## PRENDRE EN COMPTE LA TRAME VERTE ET BLEUE

---

La commune de Pont-Aven est caractérisée par plusieurs éléments de qualité : réseau hydrographique dense, boisements ponctuels (notamment aux abords du réseau hydrographique), maillage bocager de densité variable. Ces éléments participent pleinement de **l'identité du territoire** : ils présentent à ce titre **un intérêt sur le plan des paysages et de la biodiversité**.

De manière particulière, il faut relever les éléments suivants :

- La présence de l'Aven (en limites nord et est du territoire) et ses abords (avec en particulier le Bois d'Amour et les coteaux boisés de l'agglomération), qui constituent une colonne vertébrale majeure sur le plan de la Trame verte et bleue au-delà des limites du territoire communal ;

---

<sup>1</sup> Restauration, réhabilitation, extension, intégration de supports d'énergie renouvelables...

- Le port de plaisance (autrefois zone d'activité des sablières) mentionné officiellement sur les cartes de navigation – permet d'envisager le développement de futures activités liées à la plaisance, et au nautisme. En ce sens l'aménagement envisagé du square Botrel permettrait de le valoriser.
- Passant au cœur de la Ville de Pont-Aven, l'Aven est également le support principal de la Trame verte et bleue sur l'agglomération. Un cheminement piéton le long de l'Aven permettrait de valoriser le site.
- L'espace localisé entre les trois polarités, aux abords du site de Rustéphan, constitue un espace de qualité à mettre en valeur, notamment sur le plan des loisirs (lieu de promenade, labyrinthe...). Cette coupure d'urbanisation devra être maintenue.
- Aux abords des principales polarités, les espaces naturels et agricoles génèrent un cadre de qualité pour les habitants, que ce soit sur Pont-Aven (Bois d'Amour, colline Sainte-Marguerite, coteaux boisés le long de l'Aven...) ou sur Nizon (site de Rustéphan et ses abords, vallon boisé sur les franges ouest et sud...).

La prise en compte de la Trame verte et bleue nécessite de concilier trois grands enjeux : préservation de la biodiversité, intérêt paysager et pérennisation de l'activité agricole. En ce sens, il s'agira d'**adapter le niveau de préservation de ces éléments de manière proportionnée au regard de ces enjeux.**

## UNE ACTIVITE AGRICOLE A PERENNISER

Tant par le nombre d'emplois qu'elle génère que par son impact sur les paysages, l'activité agricole constitue une activité économique importante à l'échelle communale. Sa pérennisation passe notamment par l'identification des espaces dédiés, par la limitation des impacts (liés à la présence de tiers, au développement de l'urbanisation...) et par les possibilités de diversification de l'activité (tourisme...).

En lien avec le développement de l'urbanisation à venir :

- Les **prélèvements** liés au développement de l'urbanisation correspondront **aux besoins identifiés**.
- La **localisation** des secteurs de développement de l'urbanisation tiendra compte de **l'intérêt agricole** des espaces concernés.

Par ailleurs, les possibilités de confortation de la présence de tiers dans l'espace rural seront mesurées :

- **La construction de logements neufs en-dehors des 3 polarités sera interdite.**
- **Le changement de destination sera encadré de manière stricte** : seul le bâti patrimonial pourra faire l'objet d'un changement de destination, à condition qu'il ne remette pas en question la pérennité de l'activité agricole (en termes de pratiques agricoles comme vis-à-vis des exploitations). A ce titre, les bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination en campagne seront précisément identifiés.

- **L'extension et la réhabilitation des logements existants seront possibles**, si elles ne conduisent pas à la création de nouveau logement.

Enfin, en matière de diversification de l'activité agricole, le volet touristique constitue un axe à développer : gîtes, hébergement insolite, ferme pédagogique, labyrinthe...