

Envoyé en préfecture le 05/05/2025

Reçu en préfecture le 05/05/2025

Publié le - 5 MAI 2025

ID : 029-212902472-20250429-DEL2025_3_2-DE



Plan local d'urbanisme Commune de Saint-Évarzec Projet d'aménagement et de développement durables

/ Elaboration du PLU prescrite en Conseil Municipal le 16/12/2011
/ Document débattu en Conseil Municipal les 21/06/2016, 06/07/2021 et 29/04/2025
/ Document arrêté en Conseil Municipal le
/ Document approuvé en Conseil Municipal le

Version pour débat en Conseil Municipal

SOMMAIRE

Préambule.....	p.3
1. Affirmer la quadruple identité de la commune : agricole, naturelle, résidentielle et économique.....	p.5
2. Inscrire le projet de développement communal dans une dynamique de croissance démographique maîtrisée.....	p.6
3. Proposer une offre d’habitat diversifiée dans un souci de gestion économe de l’espace	p.8
4. Maintenir les activités existantes, permettre leur pérennisation et créer les conditions d’accueil de nouvelles entreprises.....	p.10
5. Assurer une accessibilité et des déplacements sécurisés sur le territoire	p.13
6. Protéger et valoriser l’environnement naturel et bâti offrant un cadre de vie de qualité.....	p.14
7. Protéger la population face aux nuisances et aux risques, et assurer un développement durable du territoire.....	p.16

PRÉAMBULE

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une pièce essentielle du dossier du PLU. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la collectivité pour son territoire. Il traduit une vision politique et sociale du territoire. **Quel territoire voulons-nous à horizon 2035 ?**

Le PADD est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites au sein du zonage, du règlement écrit et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Cadre juridique :

Le PADD s'applique **sur l'ensemble du territoire communal** et détermine les conditions permettant d'**assurer, dans le respect des objectifs de développement durable** :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
 - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
 - e) Les besoins en matière de mobilité ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans

L'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. » - Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

1. AFFIRMER LA QUADRUPLE IDENTITÉ DE LA COMMUNE : AGRICOLE, NATURELLE, RÉSIDENTIELLE ET ÉCONOMIQUE

Agricole, naturelle, résidentielle et économique, quatre identités reconnues qui sont au cœur du projet de développement du territoire.

Vivre à Saint-Évarzec c'est :

- Profiter de la qualité du cadre de vie ;
- Bénéficier de l'ensemble des équipements et services nécessaires à la vie quotidienne et bénéficier de la proximité de l'emploi (notamment du bassin d'emplois de Quimper), tout en habitant « à la campagne » ;
- Entretenir une relation de proximité avec le littoral, sans habiter dans une commune sujette à la pression touristique ;
- Vivre en milieu urbain dans un contexte agro-naturel de qualité.

Saint-Évarzec revendique cette quadruple identité.

A/ Conforter l'armature territoriale de la commune

► Trouver un équilibre entre :

- **Le développement des espaces urbanisés, dont le centre-bourg :** pôle de vie, de services et d'équipements.
- **Le développement de la zone économique communautaire de Troyalac'h :** permettant la mise en œuvre des projets intercommunaux dans la poursuite des objectifs définis dans le SCoT de l'Odet.
- **La valorisation du territoire agricole :** pensé principalement comme un espace de production agricole, ponctuellement comme un espace artisanal et comme un espace attractif pour des activités ludiques et économiques compatibles (tourisme vert, randonnée, ...).
- **La préservation du territoire naturel :** espace de fréquentation raisonné. Il est accessible autant que possible. Il est avant tout préservé pour maintenir ses potentiels biologiques.

>> Poursuivre un **développement durable** du territoire.



2. INSCRIRE LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL DANS UNE DYNAMIQUE DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MAÎTRISÉE

Selon le dernier recensement de l'INSEE, en 2021 la commune compte 3 508 habitants, traduisant une stagnation de l'évolution démographique entre 2010 et 2021, s'expliquant par :

- Un solde migratoire égal à 0 ou négatif (nombre de départs supérieur au nombre d'arrivées) – raison principale : absence de mise sur le marché de foncier pour la création de logements entre 2010 et 2020.
- Non compensé par un solde naturel positif (nombre de naissances supérieur au nombre de décès), qui toutefois diminue de façon constante depuis la fin des années 1960.

Au regard du nombre de logements réalisés entre 2021 et 2024, la population avoisinerait les 3 700 habitants fin 2024, soit une variation annuelle moyenne de +1,4%.

Plusieurs raisons expliquent ce regain démographique : effet de la pandémie de la Covid-19 (recrudescence de l'attractivité des zones rurales), contexte financier, impulsion d'une politique en faveur d'une dynamique de construction, ... Les élus entendent inscrire le projet de développement de la commune dans cette nouvelle dynamique de croissance démographique.

A/ Atteindre près de 4 000 habitants en 2035

► **Poursuivre un objectif de croissance démographique de l'ordre de +0,6%/an à horizon 2035**, afin d'atteindre près de 4 000 habitants en 2035.

► Cette augmentation de la population doit s'accompagner :

- D'une **politique en faveur de la diversité sociale et générationnelle** des ménages à accueillir ;
- D'une **offre de logements suffisante** : produire environ **290 logements** en 10 ans (2025-2035) ;
- D'une **offre de logements répondant à l'ensemble des besoins** :
 - Produire une offre de logements adaptée à l'accueil de **jeunes, d'actifs, de ménages avec enfants** ;
 - Produire une offre de logements adaptée en réponse aux besoins d'une **population vieillissante** ;
 - Développer une offre de **logements complète et équilibrée** permettant un réel **parcours résidentiel sur le territoire**.



2. INSCRIRE LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL DANS UNE DYNAMIQUE DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MAÎTRISÉE

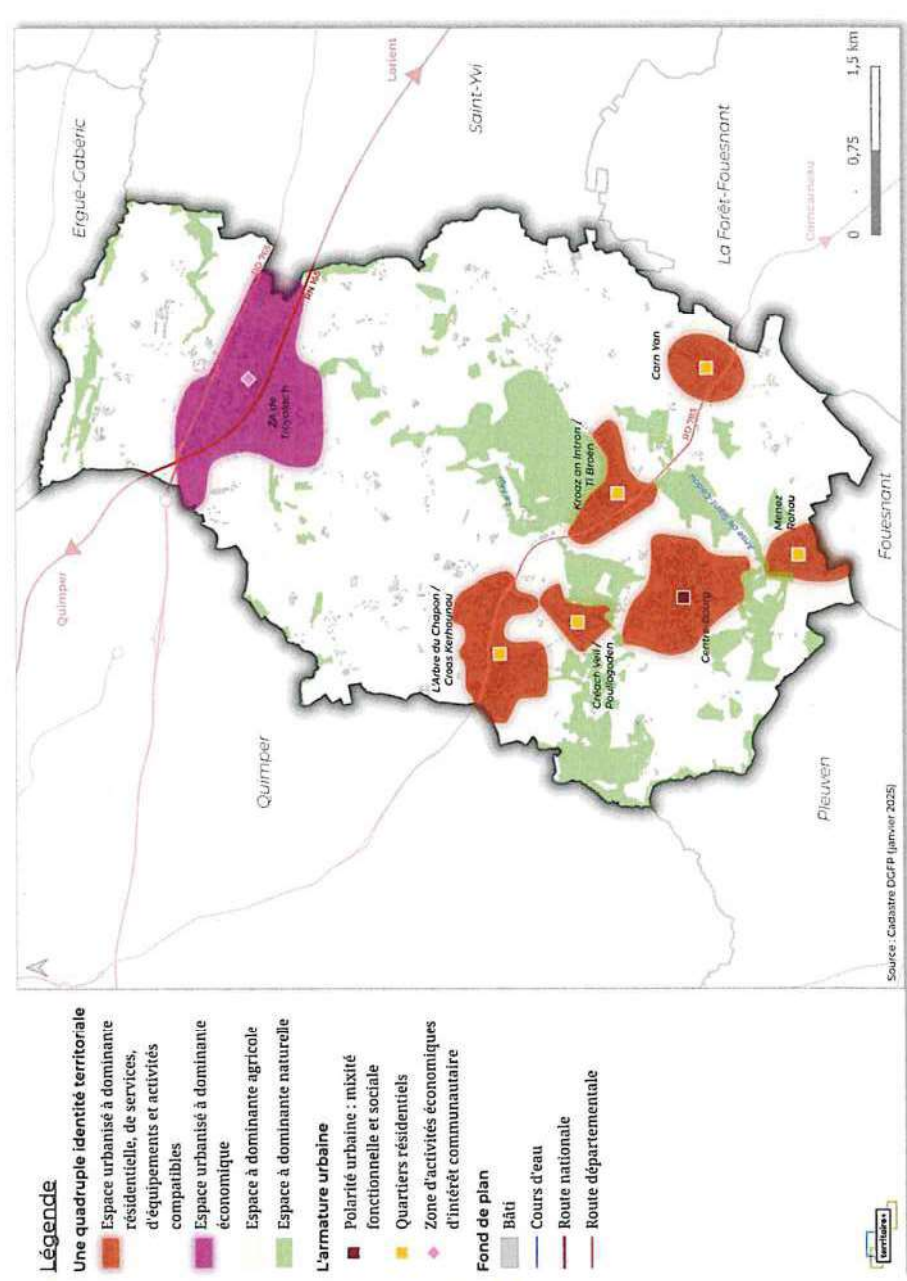
Envoyé en préfecture le 05/05/2025
Reçu en préfecture le 05/05/2025
Publié le - 5 MAI 2025
ID : 025-212902472-20250429-DEL2025_3_2-DE

B/ Privilégier l'accueil des nouveaux arrivants dans le centre-bourg et à proximité : conforter l'armature urbaine territoriale

- Le bourg constitue la polarité urbaine offrant les services, les équipements ainsi qu'une vie associative riche vecteur d'intégration sociale : il est le support privilégié de développement.
- Il est complété par des quartiers résidentiels à conforter.

C/ Un projet de développement qui doit se traduire par un renouvellement équilibré des classes d'âges

- L'accueil de nouvelles populations cible tout à la fois les jeunes couples avec enfants (primo-accédants), les secundo-accédants, et les personnes âgées.
- L'objectif est également de créer les conditions de maintien de la population actuelle, dans sa diversité.
- Tenir compte du desserrement des ménages : baisse du nombre de personnes composant un ménage.



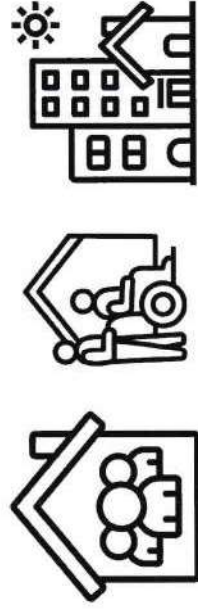
3. PROPOSER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE DANS UN SOUCI DE GESTION DE L'ESPACE

Pour atteindre l'objectif démographique (4 000 habitants en 2035), l'objectif de production s'élève à 290 logements en 10 ans.

Cette production de logements se répartie en fonction de l'armature urbaine du territoire (cf. point 2), en mobilisant plusieurs actions :

- Le changement de destination ayant pour effet de créer un logement ;
- Le renouvellement urbain ;
- La densification des espaces bâtis ;
- L'extension urbaine.

Saint-Évarzec entend, à travers son projet, développer l'habitat sur son territoire en préservant son identité rurale et en maintenant sa vitalité.



A/ Adapter l'offre d'habitat aux besoins identifiés sur le territoire

- Optimiser les possibilités de **parcours résidentiel sur le territoire** en diversifiant l'offre en logements.
- **Répondre à l'ensemble des besoins** identifiés sur le territoire :
 - En favorisant le développement de la **mixité de l'habitat** notamment à travers l'offre locative et l'accession aux primo-accédants ;
 - En poursuivant le développement d'un **parc locatif social de qualité** ;
 - En encourageant la **production de logements de petite taille** (de type 3, 2 et 1) ;
 - En permettant la création de **logements adaptés aux personnes à mobilité réduite** ;
 - En permettant **l'évolution du bâti individuel** (extensions, ...) ;
 - En intégrant la poursuite de la croissance des **logements secondaires**.

B/ Améliorer le parc de logements

- Inciter les opérations de construction nouvelles et de réhabilitation à répondre à des niveaux de **performance énergétique**.
- Permettre et accompagner les **opérations de renouvellement urbain** (qu'il s'agisse d'opérations de densification via le comblement de dents creuses par exemple, ou via la transformation de constructions existantes).
 - >> En ce sens, Saint-Évarzec se fixe un objectif de **renouvellement urbain à hauteur de 50%** minimum de l'ensemble du parc de logements neufs à construire.
- Préserver un **taux de vacance faible** sur le territoire.

3. PROPOSER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE DANS UN SOUCI DE GESTION DE L'ESPACE

C/ Maîtriser le rythme de construction en cohérence avec les équipements présents sur le territoire et garantir une qualité du cadre de vie

- ▶ **Maintenir/développer un accès aux équipements publics pour tous :**
 - En favorisant le développement d'équipements publics d'échelle communale ;
 - En pérennisant les équipements scolaires et de la petite enfance ;
 - En accompagnant le vieillissement de la population (maintenir une offre médicale et des services à la personne au plus près des habitants, commerces, services de proximité, habitat adapté).
- ▶ Conforter Saint-Evarzec comme **territoire de loisirs sportifs** :
 - En répondant aux besoins en matière d'offre de pratiques sportives ;
 - En maintenant une offre de loisirs de détente riche et variée (randonnée et activités en lien avec les espaces naturels).
- ▶ Soutenir la **dynamique associative** du territoire.
- ▶ Aucun nouvel équipement en extension de l'enveloppe urbaine existante n'est envisagé.

D/ Poursuivre la politique foncière communale dans un objectif de gestion économe de l'espace

- ▶ Optimiser les capacités foncières et intégrer des objectifs de densification :
 - Une **densité moyenne de 25 logements / hectare** pour les opérations d'aménagement d'ensemble devra être respectée à l'échelle communale.
 - Le **renouvellement urbain** sera favorisé en incluant : la reconquête d'espaces libres au sein du tissu urbain ainsi que la reconstruction sur l'existant et le recyclage des ressources bâties et foncières (*cf. point B précédemment*).
- ▶ **Modérer significativement la consommation d'espace à vocation d'habitat et activités compatibles** :
 - Une réduction d'environ 50% par rapport à la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport à la période 2014-2024.

4. MAINTENIR LES ACTIVITÉS EXISTANTES, PERMETTRE LEUR PÉRENNISATION LES CONDITIONS D'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES

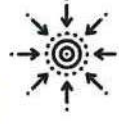


L'activité agricole représente un secteur économique important sur le territoire communal et façonne fortement son paysage. Aujourd'hui, Saint-Évarzec doit faire face à la diminution du nombre d'exploitations et à la pression urbaine faite sur le parcellaire agricole. Ainsi, la sensibilisation des acteurs, la mutualisation des savoir-faire et des équipements, l'anticipation des cessations et le suivi des activités agricoles sont autant de solutions envisagées par le PLU pour le maintien d'un tissu agricole important sur le territoire.

A/ Soutenir l'activité et le milieu agricole

- ▶ Préserver et assurer la **pérennité de l'outil agricole** :
 - En préservant le foncier agricole (limiter le mitage lié aux nouvelles constructions) ;
 - En limitant la présence de tiers dans l'espace agricole ;
 - En limitant la fragmentation de l'espace agricole.
- ▶ Accompagner les **mutations de l'agriculture** :
 - En permettant la mise aux normes, modernisation, agrandissement des exploitations ;
 - En permettant la diversification et les activités annexes (circuits-courts, énergies renouvelables, accueil touristique).
- ▶ **Valoriser l'outil de production agricole** participant à l'identité paysagère du territoire communal.

B/ Accompagner le renforcement de l'offre commerciale dans le centre-bourg, facteur de vitalité



- ▶ Conforter la **vocation de lieu d'échanges et de vie du centre-bourg** :
 - En encourageant l'implantation des activités économiques, notamment commerciales et tertiaires, dans la **centralité**, tout en s'assurant de leur compatibilité avec le voisinage d'habitations ainsi que de la capacité d'accueil de la centralité ;
 - En **privilegiant l'implantation** des services à la personne, services médicaux, de proximité et les commerces **en centre-bourg** ;
 - En maintenant la **vocation commerciale des rez-de-chaussée** dans certains secteurs ;
 - En favorisant les **complémentarités** entre le bourg et les zones d'activités économiques périphériques (situées à Saint-Évarzec et à Quimper notamment).



La diversité des fonctions agrégées au sein des cœurs de bourg est un élément remarquable et permanent : habitat, commerces, services, qui ensemble portent l'attractivité et le rayonnement du bourg. En ce sens, le maintien d'une activité commerciale est synonyme de vitalité dans le centre-bourg. Si la commune de Saint-Évarzec est relativement bien pourvue en commerces et services de proximité, il y a lieu de conforter cette offre et de se saisir d'outils permettant de mener une réelle stratégie de développement commercial.

4. MAINTENIR LES ACTIVITÉS EXISTANTES, PERMETTRE LEUR PÉRENNISATION LES CONDITIONS D'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES

L'artisanat constitue une composante importante dans le paysage Varzécois qu'il y a lieu de maintenir.

C/ Maintenir le réseau d'artisans à l'échelle communale

- **Accompagner l'installation et le développement** des activités artisanales au sein des **zones urbaines** à dominante d'habitat si les activités sont compatibles, ou au sein de la **zone d'activités économique** dédiée.
- Permettre le maintien et conforter les **activités économiques existantes situées hors espaces urbanisés**.

L'activité touristique est aujourd'hui encore limitée sur le territoire communal. Néanmoins, la présence notamment d'espaces naturels boisés et de vallons préservés lui confèrent une attractivité certaine se traduisant par le déploiement d'itinéraires de randonnées et une offre d'hébergements touristiques en développement. L'attractivité touristique des territoires littoraux est à encourager.

D/ Un potentiel touristique lié au tourisme « vert » à développer

- Permettre et favoriser le développement de l'offre d'hébergement **touristique** sous différents types (hôtels, campings, gîtes,...).
- Mettre en valeur le **patrimoine paysager et architectural** de la commune.
- Poursuivre le **développement des sentiers pédestres et cyclables** qui permettent de sillonner le territoire.

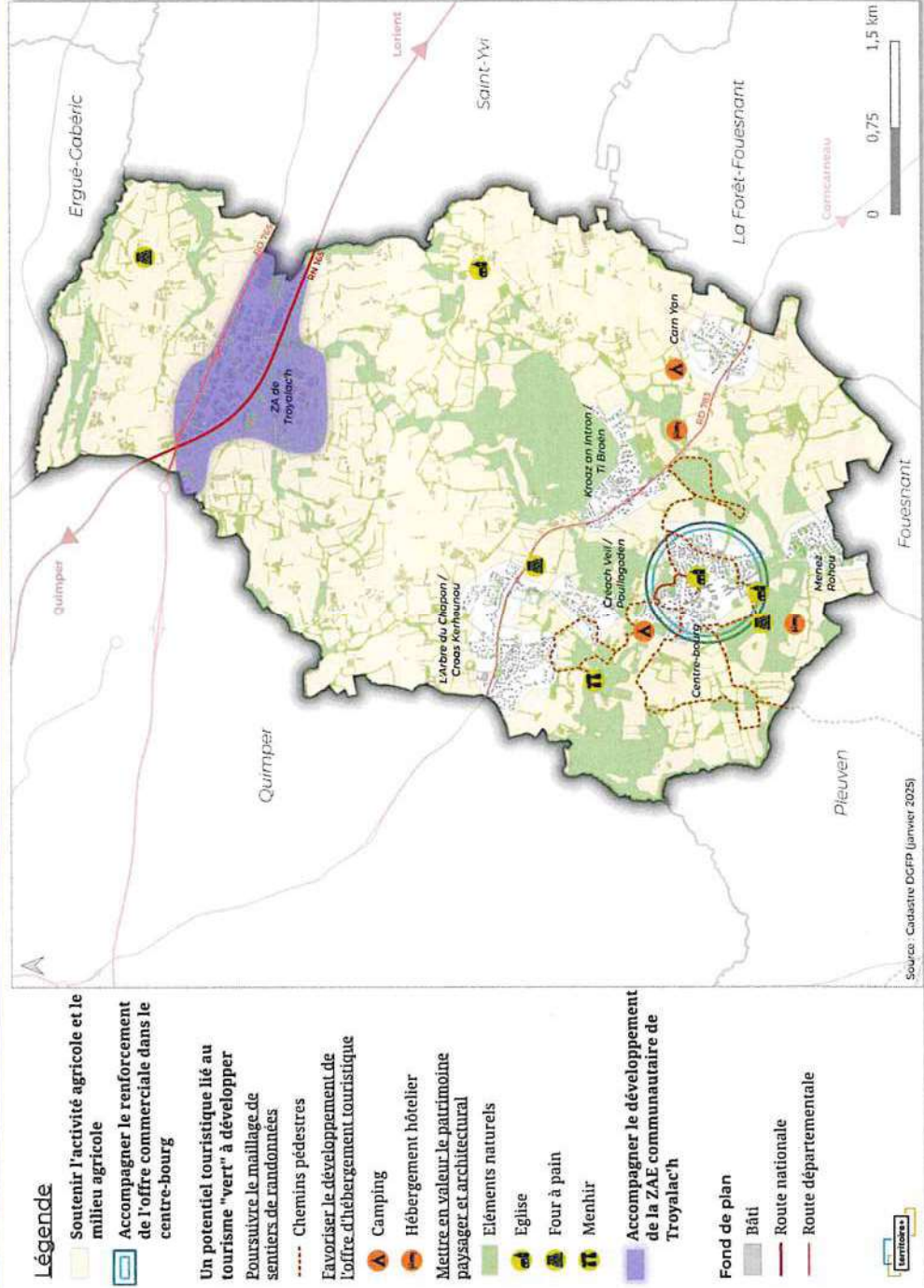
E/ Accompagner le développement de la Zone d'Activités Économiques (ZAE) communautaire de Troyalac'h

- Définir le **développement économique de la ZAE à court, moyen et long terme** permettant de formaliser le projet intercommunal. Ce sont environ 14 hectares qui seront ouverts à l'urbanisation.

Spécialisée dans le domaine de l'agro-alimentaire, la gestion et le développement de la ZAE de Troyalac'h est de compétence communautaire. Le PLU de Saint-Evarzec poursuit la politique de développement économique portée par la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais.



4. MAINTENIR LES ACTIVITÉS EXISTANTES, PERMETTRE LEUR PÉRENNISATION, LES CONDITIONS D'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES



5. ASSURER UNE ACCESSIBILITÉ ET DES DÉPLACEMENTS SÉCURISÉS SUR LE TERRITOIRE

L'accessibilité constitue un facteur majeur pour l'attractivité d'un territoire. Aux portes de la ville de Quimper, Saint-Évarzec est traversée par la RN165 et par 2 routes départementales importantes (RD765 et RD783), lui conférant une situation géographique privilégiée. Ces axes sont le support d'un trafic de transit qui s'ajoute aux déplacements strictement communaux. A cette desserte routière impliquant l'usage de la voiture, d'autres moyens de déplacements sont encouragés par la collectivité (transports en commun, liaisons douces, ...).



A/ Sécuriser les déplacements

- Permettre des aménagements en entrée de bourg et des différents quartiers, qui participent à la limitation/régulation de la vitesse (à travers notamment le traitement paysager, front bâti, ...) ; vers une **meilleure perception des entrées de zones urbanisées**.
- **Anticiper les conflits d'usage** entre les différents modes de déplacement.
- Prendre en compte la réglementation relative au classement des **routes à grande circulation** tout en permettant le recours à la réalisation d'études dérogatoires Loi Barnier.
- **Intégrer les dispositions du règlement de la voirie départementale** (reculs et accessibilités vis-à-vis des routes départementales).

B/ Permettre le développement de modes de déplacements alternatifs à l'usage de la voiture

- Favoriser l'usage des transports collectifs.
- Poursuivre le **développement des modes de déplacements émergents** (covoiturage, parkings vélos, cheminements doux, ...) ; notamment dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble.

C/ Poursuivre la mise en œuvre du schéma vélo à l'échelle supra-communale

- **Prolonger la voie vélo** permettant de relier Saint-Évarzec à Quimper et aux autres communes limitrophes ainsi que pour capter les cyclistes empruntant les grands itinéraires vélos européens.

D/ Mailler les quartiers et le centre-bourg d'un réseau de chemins piétons et cyclables

- Faciliter les déplacements doux dans les quartiers résidentiels et créer des liaisons avec le centre-bourg notamment.

E/ Conforter l'accessibilité à des éléments / espaces de patrimoine (architectural et/ou paysager) depuis les secteurs résidentiels notamment

- Poursuivre le **maillage du territoire de cheminements piétons et cyclables**, en lien avec les attraits touristiques (dont les éléments du petit patrimoine, les vallées humides, ...).

6. PROTÉGER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET BÂTI OFFRANT UNE VIE DE QUALITÉ

Avec ses haies, ses bois, ses ruisseaux et ses vallées, la commune de Saint-Évarzec présente un maillage d'éléments de nature qui est le support d'une biodiversité à préserver et à conforter.

A cela s'ajoutent les éléments du patrimoine architectural participant à l'identité territoriale.

Le cadre de vie construit ainsi une image attractive, sur laquelle peut s'appuyer un projet de développement qualitatif.

Les paysages ne doivent cependant pas être figés et pouvoir évoluer par la valorisation du patrimoine bâti, ainsi qu'en permettant la réalisation de nouvelles formes de bâti intégrées à l'environnement.

B/ Préserver et renforcer les éléments de patrimoine

► Faire du grand paysage un atout pour la qualité du cadre de vie :

- En préservant les éléments structurants du paysage (les principaux boisements, le maillage bocager, le bâti d'exception comme le bâti « commun » traditionnel breton) ;
- En mettant en valeur les vallées humides (en les préservant de l'urbanisation, en maintenant et développant des sentiers de randonnées, ...);
- En maîtrisant l'urbanisation en cohérence avec l'identité du territoire (en maintenant les coupures vertes existantes, en veillant à une meilleure transition paysagère entre les différents types d'espaces, ...).

A/ Faire de la trame verte et bleue une infrastructure naturelle et reconnue

- Protéger les réservoirs de biodiversité.
- Favoriser des transitions douces entre l'urbanisation et les réservoirs de biodiversité proches : maintien d'espaces naturels ou agricoles, gestion des plantations, densité progressive accompagnée de corridors écologiques, ...
- Préserver les corridors écologiques identifiés.
- Améliorer la connectivité entre les milieux en s'appuyant sur la protection et la gestion des boisements, du bocage et des vallées humides.
- Maintenir des espaces de perméabilité écologique entre urbain et nature.

7. PROTÉGER LA POPULATION FACE AUX NUISANCES ET AUX RISQUES, ET ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

La commune de Saint-Évarzec se saisit du PLU afin, d'une part, de limiter au maximum l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances naturels et technologiques. L'occurrence et l'intensité des risques naturels sont d'ailleurs amenées à évoluer dans les décennies à venir du fait du changement climatique. Par ailleurs, à travers le paradigme du développement durable, la commune a pour objectif de réduire son empreinte écologique.

A/ Réduire / éviter l'exposition de la population aux risques potentiels

- Concilier le développement de l'urbanisation et la prise en compte des risques présents sur le territoire.

B/ Préserver la ressource en eau

- S'assurer de la capacité épuratoire du territoire en matière d'assainissement au regard du projet démographique, afin de préserver la qualité de l'eau, en traitant les rejets et en veillant à protéger les bassins versants.
- Préserver les cours d'eau et leurs abords. Assurer le maintien de leur qualité fonctionnelle.
- Protéger les zones humides.
- Protéger les captages d'eau potable.

- Anticiper la gestion des eaux pluviales.

- Accompagner l'exploitation de la carrière de Neiz Vran jusqu'à la cessation de son activité pour une reconversion du site en réservoir d'eau potable.

C/ Agir en faveur du développement durable

- Promouvoir une réduction de la consommation d'énergie fossile en permettant et facilitant le recours aux installations relatives à la production d'énergies renouvelables.
- Inciter à l'implantation bioclimatique des constructions.
- Réduire l'imperméabilisation des sols.

D/ Faciliter le développement numérique du territoire

- Permettre aux différents usagers d'accéder à des services de communications électroniques performants.
- Développer le réseau haut débit, permettant une diversification des modes de travail (dont le télétravail) et une compétitivité pérenne des zones économiques.

Envoyé en préfecture le 05/05/2025
Reçu en préfecture le 05/05/2025
Publié le **- 5 MAI 2025**
ID : 029-212902472-20250429-DEL2025_3_2-DE



www.territoire-plus.fr

Directrice de l'antenne Ouest : Lisanne WESSELING
lisanne.wesseling@territoire-plus.fr