

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLESTIN-LES-GREVES



Orientations d'aménagement et de programmation

PLU approuvé le 23 mars 2017

Mise à jour du 23 janvier 2018

Modification n°1 approuvée le 1er février 2022

Modification simplifiée n°1 approuvée le 14 mars 2023

Modification n°2 approuvée le 24 juin 2025

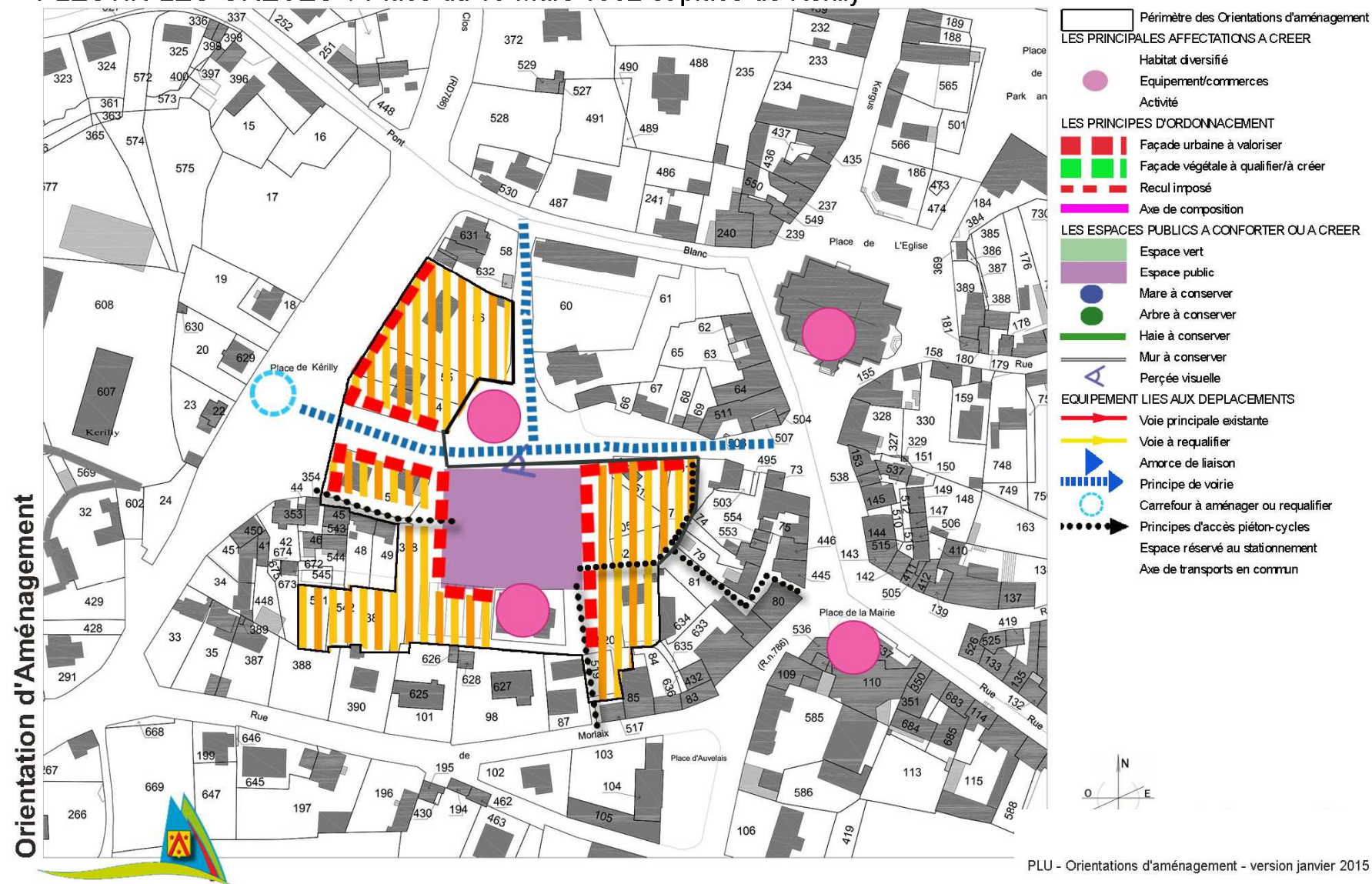
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 27 janvier 2026

Sommaire :

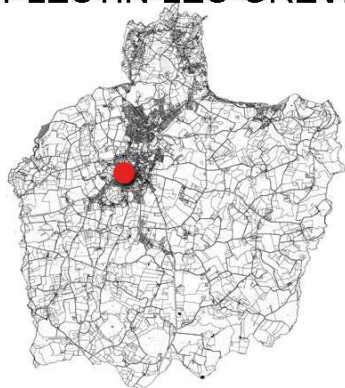
1. Kérilly	p. 3
2. Traon an dour	p. 5
3. Lanscolva	p. 7
4. Penker Izellan	p. 9
5. Prat Ledan	p. 11
6. Zone d'activité	p. 13
7. Kergado	p. 15
8. Goasorguen	p. 19

OAP1

PLESTIN-LES-GREVES / Place du 19 Mars 1962 et place de Kérilly



PLESTIN-LES-GREVES / Place du 19 mars 1962 et place de Kérilly



Description du site

Le site de Kérilly se situe au coeur de Plectin-les-Grèves, à proximité immédiate de l'office de Tourisme et de la gendarmerie. Le site possède l'avantage d'être desservi par plusieurs axes. La place du 19 Mars 1962 doit rentrer en résonance avec la place de l'Eglise, la place d'Auvélais et la place de Kérilly.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/Servitudes

- Aucune servitude particulière liée au programme d'habitat

2/Orientations paysagères et programmation

- Création de fronts bâtis autour de la place
- Aménagement qualitatif de la place du 19 Mars 1962
- Préservation du stationnement
- Création de logement collectif
- Offrir une attractivité des équipements existants

3/ Accessibilité

- Accès par rue des Prairies
- Accès par place de Kérilly
- Accès par rue du Pont Blanc
- Nouvelles liaisons douces depuis la place de Kérilly et rue de Morlaix

Enjeux / Objectifs

- Structurer et mettre en scène l'espace public de la place du 19 Mars 1962
- Offrir de nouveaux logements avec une typologie d'habitat différente de l'existant
- Accueillir une vaste poche de stationnement, favorisant les commerces et équipements
- Dégager des percées visuelles vers le centre de la ville
- Permettre la création de liaisons douces multiples pour un meilleur usage de la place



Orientation d'Aménagement

Programme

Surface totale de la zone : 1.1 hectare

dont 25% dédié au logement locatif social

Nombre indicatif de logements : 34

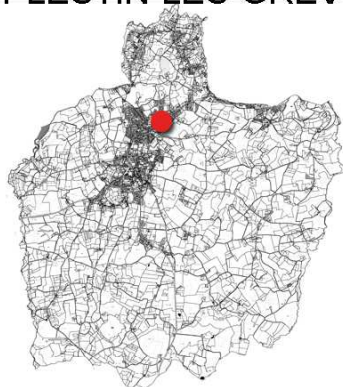
Une gestion alternative des eaux pluviales est à privilégier

Orientation d'Aménagement

Orientation d'Aménagement



PLESTIN-LES-GREVES / Traon An Dour



Description du site

Le site de Traon An Dour se situe au Nord du centre de la ville, le long de la rue de Traon An Dour qui mène à la côte maritime. Le site se trouve au coeur d'une zone d'habitat, à la croisée de plusieurs chemins ruraux qui permettent de desservir la zone.

Enjeux / Objectifs

- Garder une typologie d'habitat individuel avec une mixité de taille

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/Servitudes

- Aucune servitude particulière liée au programme d'habitat

2/Orientations paysagères et programmation

- Création d'une porosité douce entre le nouveau quartier de Traon An Dour et la rue de Convent
- Création d'environ 22 logements dont 25% en locatif social

3/ Accessibilité

- Accès depuis la rue Traon An Dour

Orientation d'Aménagement



Programme

Surface totale de la zone : 1,18 hectare

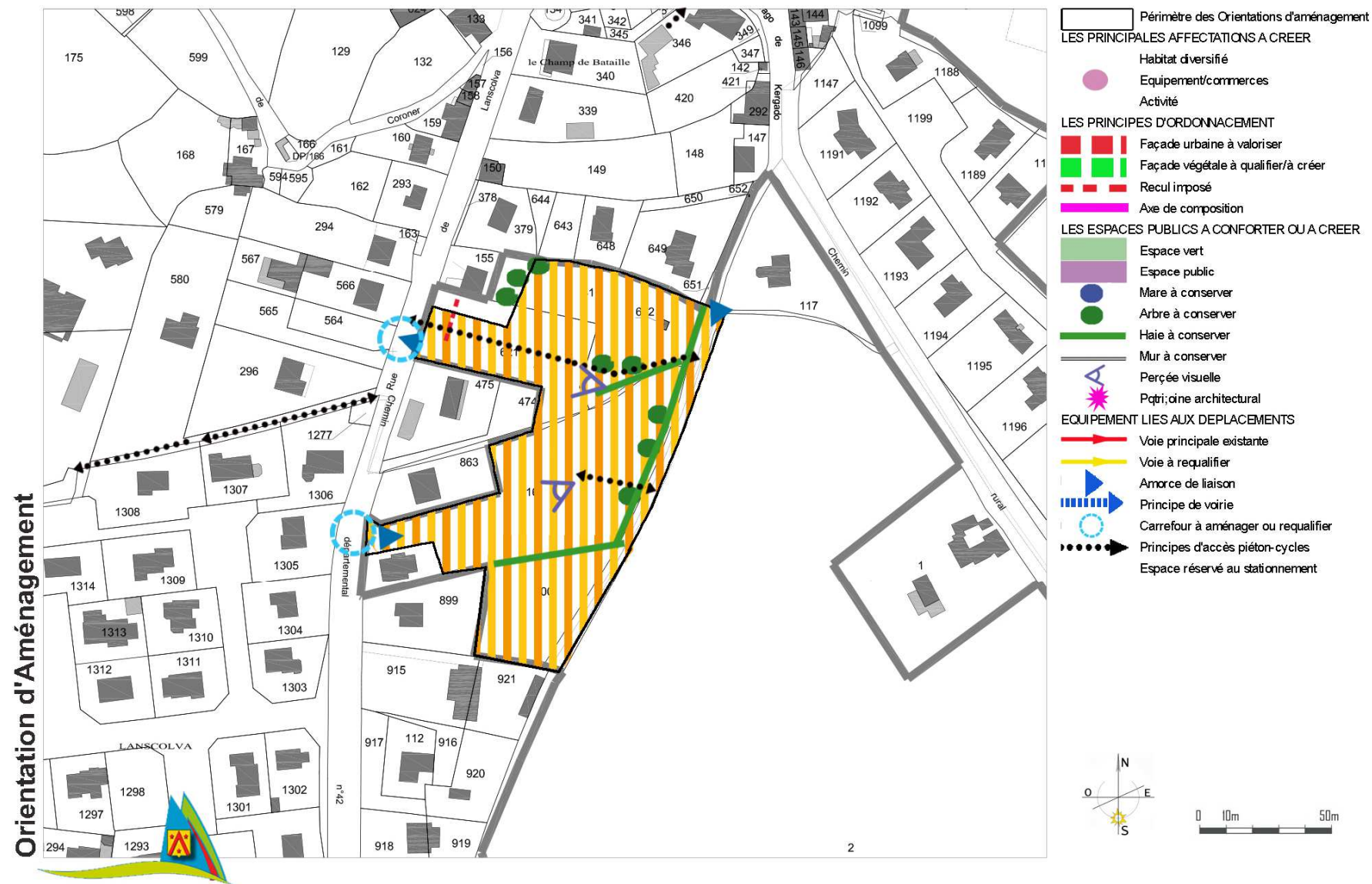
dont 25% dédié au logement locatif social

Nombre indicatif de logements : 22

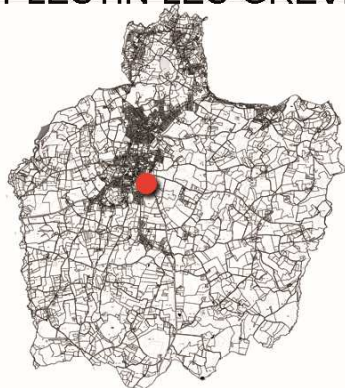
Une gestion alternative des eaux pluviales est à privilégier

OAP3

PLESTIN-LES-GREVES / Lanscolva



PLESTIN-LES-GREVES / Lanscolva



Description du site

Le site de Lanscolva se situe au Sud-Est du centre de Plestin-les-Grèves, en continuité avec le lotissement et la rue du même nom. La présence de haies structure les limites du site avec le paysage agricole. Sa situation et sa topographie offrent des vues dégagées sur la côte.

Enjeux / Objectifs

- Créer des liaisons douces entre équipements, habitat et commerces
- Offrir des vues sur la côte en jouant avec la topographie
- Préserver les haies comme élément structurant du paysage et des parcelles

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/Servitudes

- Aucune servitude particulière liée au programme d'habitat

2/Orientations paysagères et programmation

- Création d'environ 18 logements dont 25% en locatif social
- Préserver et renforcer les haies existantes : en limite avec le territoire agricole et structurant les chemins piétonniers

3/ Accessibilité

- Accès depuis la rue de Lanscolva (entrée par le sud du site et sortie par le nord)
- Liaisons douces reliant les deux parties du site structurées par les haies bocagères

Programme

Surface totale de la zone : 0,9 hectare

dont 25% dédié au logement locatif social

Nombre indicatif de logements : 18

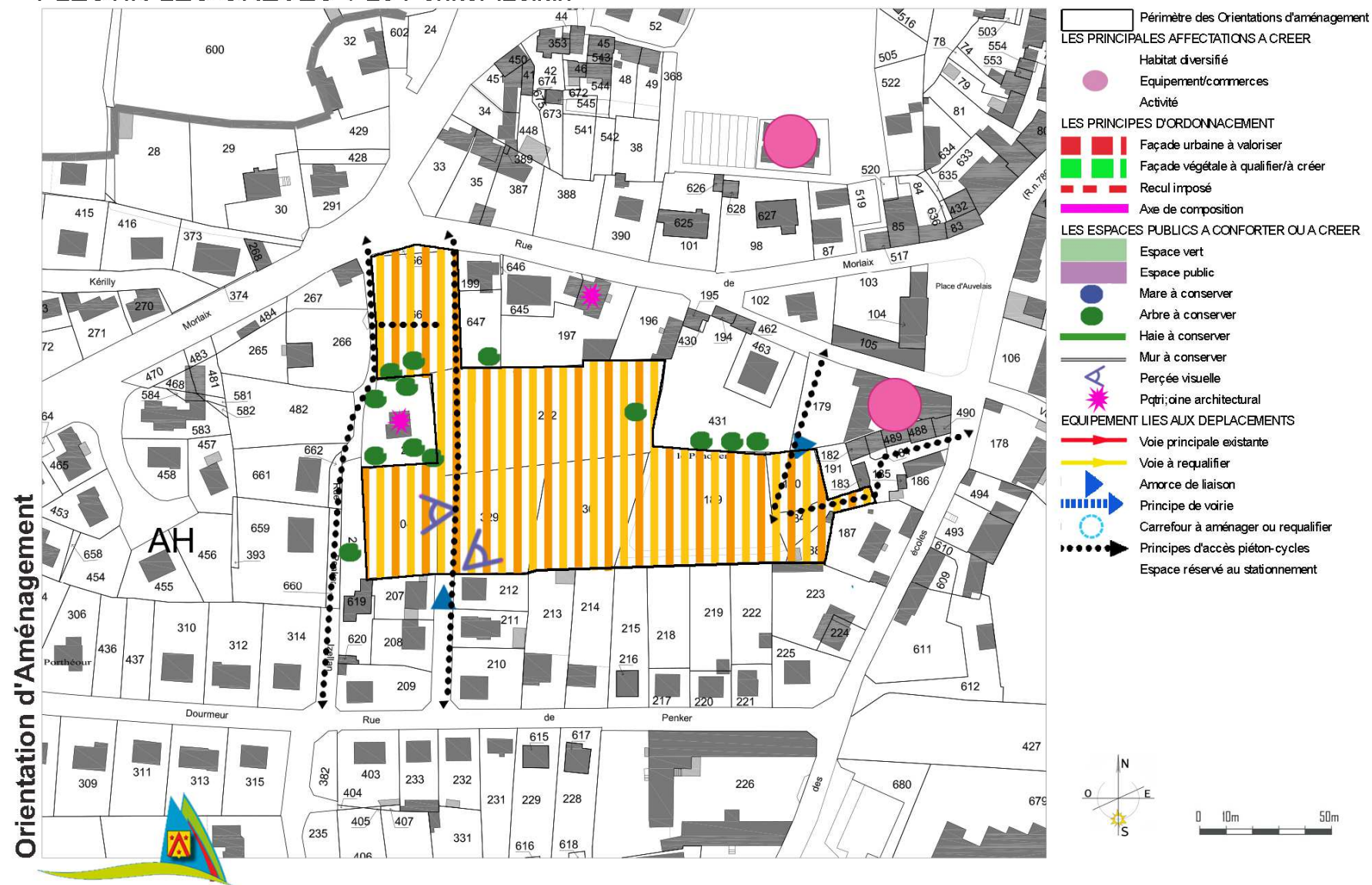
Une gestion alternative des eaux pluviales est à privilégier

Orientation d'Aménagement

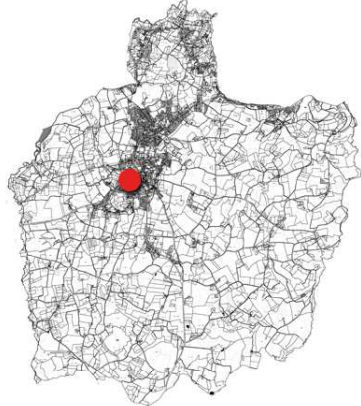


OAP4

PLESTIN-LES-GREVES / Le Penker Izellan



PLESTIN-LES-GREVES / Penker Izellan



Description du site

Le site de Penker Izellan possède une position stratégique, au sud du centre de Plectin-les-Grèves. Il s'insère dans l'espace intersticiel des lotissements. Sa proximité aux équipements socio-culturels est un atout primordial. Le site offre des vues sur le tissu urbain du cœur de bourg et sur les équipements. Il se caractérise par la présence de petit patrimoine qui rappelle le caractère rural et breton de la ville.

Enjeux / Objectifs

- Valoriser la présence des équipements en dynamisant le tissu existant
- Offrir une diversité des typologies de parcelles et d'habitat
- Créer de véritables liens entre les rues adjacentes
- Mettre en valeur la présence de petit patrimoine

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/Servitudes

- Aucune servitude particulière liée au programme d'habitat

2/Orientations paysagères et programmation

- Création d'environ 27 logements dont 25% en locatif social
- Renforcer l'attractivité des équipements
- Mise en place d'un maillage piéton

La surface de l'atelier existant sur le site pourra être sortie du calcul de la densité en logements

3/ Accessibilité

- Accès depuis la rue des écoles
- Accès depuis la rue de Penker
- Liaisons douces depuis la rue de Penker, rue de Morlaix, la venelle de Penker et rue des Ecoles

Programme

Surface totale de la zone : 1,18 hectare

dont 25% dédié au logement locatif social

Nombre indicatif de logements : 27

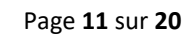
Une gestion alternative des eaux pluviales est à privilégier

Orientation d'Aménagement

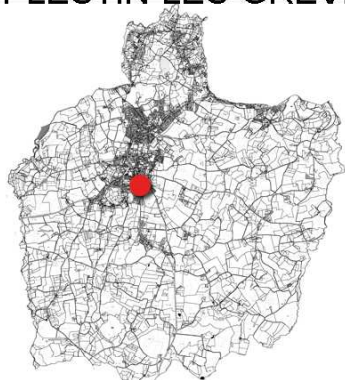


Orientation d'Aménagement

PLU PLESTIN LES GREVES – Orientations d'Aménagement et de Programmation



PLESTIN-LES-GREVES / Prat Ledan



Enjeux / Objectifs

- Préserver le chemin creux et son ambiance végétale
- Permettre une proximité plus grande aux équipements
- Offrir une typologie diversifiée des parcelles
- Rendre attractif les espaces publics environnants
- Permettre une grande porosité piétonne douce

Description du site

Le site de Prat Ledan se situe au Sud-Est du centre de Plectin-les-Grèves. Il constitue un cœur vert dans le centre de Plectin-les-Grèves structuré en deux parties autour du chemin creux dit la Venelle du Coroner. Il offre une ambiance intimiste. Un lavoir marque la présence de l'eau.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/Servitudes

- Aucune servitude particulière liée au programme d'habitat

2/Orientations paysagères et programmation

- Création d'environ 17 logements dont 25% en locatif social
- Conserver et revaloriser la venelle végétale existante
- Partie Nord à garder comme lieu paysager support d'usages
- Penser ce lieu comme un éco-quartier
- Liaisons directes avec les structures scolaires

3/ Accessibilité

- Accès depuis la rue des Ecoles ou le parking du collège
- Liaisons douces passant par la venelle du Coroner depuis la place d'Auvelais par la rue Lanscolva

Programme

Surface totale de la zone : 0,73 hectares

dont 25% dédié au logement locatif social

Nombre indicatif de logements : 17

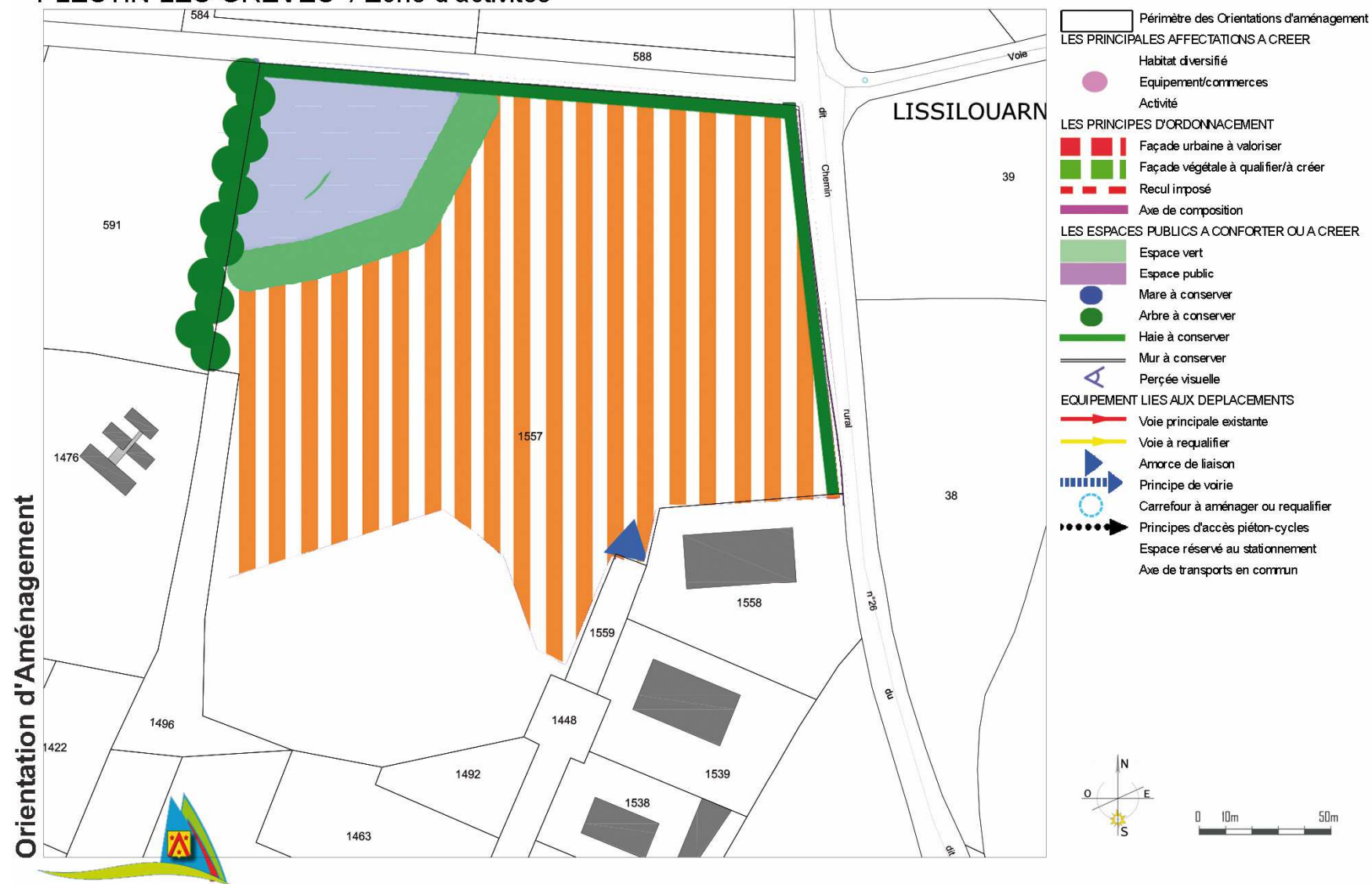
Une gestion alternative des eaux pluviales est à privilégier

Orientation d'Aménagement

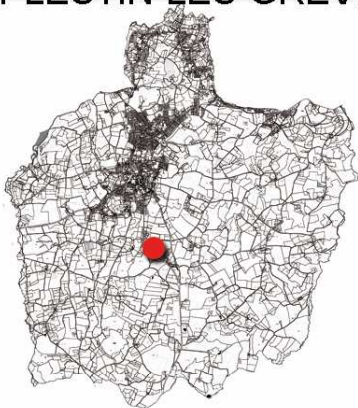


OAP6

PLESTIN-LES-GREVES / Zone d'activités



PLESTIN-LES-GREVES / Zone d'activités



Description du site

La zone d'activités se situe dans le hameau du Châtel à environ 1 km au Sud du centre-bourg de Plestin-les-Grèves, dans le prolongement de la zone d'activités existante.

Le site est entouré d'espaces boisés sur ses franges nord et ouest, tandis que sa limite est est structurée par une haie bocagère. L'ensemble de ces éléments assure une transition avec les espaces agricoles proches.

Enjeux / Objectifs

- Permettre l'implantation et le développement d'activités économiques, notamment artisanales, sur un site jouissant d'une bonne desserte ;
- Assurer l'insertion paysagère par la préservation de la trame bocagère ;
- Intégrer la zone humide dans la conception du projet d'aménagement pour garantir sa pérennité.



Orientation d'Aménagement



Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/Servitudes

- Aucune servitude particulière liée au programme économique

2/Orientations paysagères et programmation

- Préserver et poursuivre le maillage de haie bocagère en limite du site
- Préserver la zone humide et ses abords en y intégrant un espace de rétention des eaux pluviales

3/ Accessibilité

- Accès depuis la rue desservant la zone d'activités existante débouchant sur la RD42

Une gestion alternative des eaux pluviales est à privilégier

Programme

Surface totale de la zone : 3,67 hectares

Accueil d'activités économiques

OAP 7

PLESTIN-LES-GREVES / Kergado

Orientations d'aménagement et de programmation



Périimètre des orientations d'aménagement

LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CREER

- Habitat diversifié, hébergement ou équipement
- Habitat individuel
- Habitat collectif ou semi-collectif
- Equipement/commerces
Activité

LES PRINCIPES D'ORDONNACEMENT

- Façade urbaine à valoriser
- Façade végétale à qualifier/à créer
- Recul imposé
- Axe de composition

LES ESPACES PUBLICS A CONFORTER OU A CREER

- Espace vert
- Espace public
- Mare à conserver
- Arbre à conserver
- Haie à conserver
- Mur à conserver
- Percée visuelle

EQUIPEMENT LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voie principale existante
- Voie à requalifier
- Amorce de liaison
- Principe de voirie
- Carrefour à aménager ou requalifier
- Principes d'accès piéton-cycles

PLESTIN-LES-GREVES / Kergado



Description du site

Le site de Kergado est situé à l'est du centre-bourg de Plestin-les-Grèves, à l'interface entre un lotissement du même nom et l'espace rural. Il comporte plusieurs haies et talus bocagers. Le site s'inscrit en lisière ouest du plateau le plus haut du territoire communal, ce qui génère une vue panoramique vers les paysages situés à l'ouest. Il présente une pente orientée vers le nord-ouest.

Enjeux / Objectifs

- Limiter les incidences environnementales du futur projet via la maîtrise des rejets, la préservation des éléments naturels existants à enjeux écologiques et la bonne intégration paysagère du futur projet situé à l'interface entre l'agglomération et la zone rurale sur un site en pente.
- Valoriser les vues sur le grand paysage et la préservation de l'identité bocagère du site, pour un cadre de vie de qualité.
- Diversifier la typologie des logements et hébergements pour répondre aux enjeux identifiés en matière de mixité sociale, de densité, et de manque de petits logements, tout en maîtrisant l'insertion des futures constructions vis-à-vis de celles déjà existantes.



Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes

Localisation au sein du périmètre de protection des abords du monument historique AC1 de l'église, classée le 1/12/1908.

2/ Orientations environnementales et paysagères

- Préserver les haies bocagères :
 - Interdire les constructions et imperméabilisations du sol sous le houppier des arbres.
 - Maintenir une bande naturelle continue (sans clôtures imperméables au transit de la faune) en gestion extensive d'environ 7 m vis-à-vis des haies en limite nord et est du site pour conserver la fonctionnalité écologique de transit du site.
- Respecter le zonage pluvial communautaire en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles.
- Prendre en compte les fortes pentes affectant tout ou partie du secteur dans le plan d'aménagement, en veillant notamment à l'implantation des dispositifs de gestion des eaux pluviales, à l'orientation des bâtiments pour faire face aux événements pluvieux exceptionnels.
- Assurer l'intégration paysagère des futures constructions et offrir une vue sur le grand paysage pour le plus grand nombre :
 - Typologie de logement intermédiaire ou collectif sur la partie haute du site (à l'est de la haie centrale), d'une hauteur maximum de R+2, présentant un traitement qualitatif de l'espace bordant la rue pour une bonne insertion paysagère.
 - Typologie individuelle ou individuelle groupée sur la partie basse (à l'ouest de la haie centrale) face aux habitations existantes, avec une hauteur limitée à R+1+C.
 - Gérer les vis-à-vis avec les riverains pour limiter les co-visibilités entre logements.
- Supprimer les essences végétales exotiques envahissantes : Laurier sauce, Laurier palme.
- Afin de ne pas créer de pollution lumineuse et de favoriser la continuité des corridors écologiques, il conviendra de limiter au maximum l'éclairage nocturne de la zone, en particulier à proximité des haies bocagères. Pour cela les dispositifs d'éclairage, seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas, avec si possible un angle de projection de 70° maximum, et d'ampoules LED dans un spectre de couleurs orangées / ambrées, et d'intensité modérée, selon des horaires limités.

PLESTIN-LES-GREVES / Kergado

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement (suite)

3/ Accessibilité

- Accès par la rue du lotissement de Kergado (aucun accès possible rue de Kergado)
- Passage en mobilités douces possible à travers les bandes naturelles maintenues au pied des haies nord et est.
- Mise en œuvre de dispositifs visant à imposer une vitesse réduite sur la rue de Kergado.
- Mise en place de mobilier permettant le repos le long de la liaison douce à l'ouest du site.

Programme

- Surface totale de la zone : 1,4 ha dont surface constructible en zone 1AU : 1,2 ha
- Destinations possibles : logement, hébergement, équipements d'intérêt collectif et services publics
- Pour la destination logement :
 - 50% minimum du programme dédié au logement locatif social
 - Typologie de 75 % minimum de logement de type T3 ou inférieur
 - Typologie mixte de logements individuels, individuels groupés, intermédiaires ou collectifs
 - Densité brute : 22 à 25 logements/ha ;
 - Logements à créer : Au minimum 29 logements à créer, dont au moins 50% de logements sociaux, soit 14 logements.

Localisation	Densité brute minimale demandée	Nombre de logements minimal indicatif (à ajuster selon futur relevé topographique et emprise affectée au logement)
Partie basse du site (subdivision fiscale YC22a) Emprise estimée : 0,4 ha	22 logements par hectare	9
Partie haute du site (subdivision fiscale YC22b) Emprise estimée : 0,8 ha	25 logements par hectare	20
TOTAL MINIMAL		29 dont 14 logements sociaux (50%) »



PLESTIN-LES-GRÈVES

OAP n°22194-10 - Goasorguen - Principes d'aménagement



Enjeux

- Préserver les milieux naturels à enjeux sur le site.
- Maintenir la fonctionnalité écologique du site.
- Maintenir et renforcer la bonne intégration paysagère du site depuis la voie communale support de randonnée et le riverain, en s'inspirant de l'ambiance forestière et bocagère voisine.
- Maîtriser la pollution potentielle préexistante du site et les rejets vers un milieu naturel sensible en aval.
- Prendre en compte le risque incendie dû à l'environnement boisé.



Programmation

Superficie	4,9 ha
Programme	Constructions, installations et aménagements nécessaires à la production, au stockage et à l'exploitation d'électricité issue de l'énergie solaire

Echéancier

Court terme



Principes d'accessibilité et de desserte

- Desservir le site depuis trois accès sur la voie communale n°58: un accès existant et deux à créer.
- Prévoir un recul des portails d'accès pour une bonne sécurité routière.
- Réutiliser les pistes existantes.
- Compléter la desserte interne du site par l'aménagement de nouvelles pistes perméables, permettant notamment d'assurer la défense incendie du site (installation d'une citerne).



Principes urbanistiques et architecturaux

- Préserver les lisières boisées et haies existantes et créer de nouvelles haies paysagères sur les bordures ouest, est et sud du projet pour former un masque visuel au pourtour du site lui conférant une bonne intégration paysagère.
- Prévoir des clôtures vertes non occultantes.

OAP n°22194-10 – Goasorguen - Principes d'aménagement



Principes environnementaux et paysagers

- Préserver la bande boisée centrale et les lisières des boisements entourant le site de tout aménagement (mise en défend de ces zones en phase chantier et élagage possible uniquement entre septembre et octobre par démontage manuel assisté).
- Prévoir un recul entre les modules photovoltaïques et les franges arborées.
- Préserver la lande mésophile acidiphile située au sud de la piste à créer au sud-ouest du site.
- Assurer une gestion des espaces ouverts par fauche tardive exportatrice en septembre et/ou pâturage extensif.
- Mettre en place 3 hibernaculums sur le site le long des lisières et dans les habitats favorables aux lézards et autres reptiles.
- Planter environ 500 ml de haies arbustives d'essences variées et locales (Tremble, Orme champêtre, Prunellier, Cornouiller sanguin, Charme, Noisetier, Aubépin, etc.) composées d'une bande herbacée et d'une strate buissonnante (largeur totale de 3 à 4,5 m).
- Supprimer les essences végétales exotiques envahissantes : Renouée du Japon, Ail à trois angles.
- Réaliser les travaux sur une période s'étendant de début septembre à fin février ou selon un planning validé par un écologue, en privilégiant les interventions en journée (aucune intervention nocturne à proximité des boisements susceptibles d'abriter des gîtes à chiroptères).
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles.
- Vis-à-vis de la pollution des sols suspectée ou avérée : prendre en compte l'arrêté préfectoral définissant des restrictions ou prescriptions notamment en matière d'infiltration des eaux pluviales et d'entretien du site; mener les études appropriées si la connaissance de cette pollution doit être approfondie.
- Intégrer des passages à petite faune dans les clôtures selon les modalités suivantes : dimension minimum de 20x20cm, à raison de minimum un passage par 200 m de linéaire de clôture, avec piquets de clôture non creux ou équipés d'embouts et sans pic ou embout saillants susceptibles de blesser des individus).
- Prévenir la pollution accidentelle des eaux de chantier et des sols par des mesures appropriées.
- Prévoir des aménagements sans incidences sur l'imperméabilité de la bâche couvrant le dôme de déchets.
- Préserver le site de l'éclairage nocturne : aucun éclairage autorisé en dehors d'un éclairage ponctuel lors de la phase travaux.
- Assurer un suivi écologique du site : 5 visites minimum en phase travaux, suivi à 1,3,5 et 10 ans après le début de l'exploitation.

PLESTIN-LES-GRÈVES

OAP n°22194-10 – Goasorguen - Principes d'aménagement

