
Plan local d'urbanisme

Commune de Plogastel-Saint-Germain

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



Document arrêté en Conseil Municipal le 26 février 2019

Document approuvé en Conseil Municipal le 11 décembre 2019



Sommaire

Sommaire	2
Eléments de contexte	3
1. Contexte réglementaire	3
2. Des enjeux pré-identifiés lors de la prescription du PLU et confirmés dans le cadre du diagnostic	3
3. D'une approche thématique au PADD	4
AXE 1 – Une commune dynamique et accueillante	5
AXE 2 – Pour toutes et pour tous	11
AXE 3 – Dans un cadre préservé	16
Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	22



Eléments de contexte

1. Contexte réglementaire

Article L.151-5 Code Urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° 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 [...] »

2. Des enjeux pré-identifiés lors de la prescription du PLU et confirmés dans le cadre du diagnostic

La délibération prescrivant la révision du PLU, datant du 15 décembre 2015, mentionne les principaux objectifs retenus par la municipalité :

- Continuer à accueillir une population nouvelle,
- Maîtriser l'occupation de l'espace,
- Favoriser la diversité d'offre de logements,
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle,
- Maintenir et développer les services et commerces de proximité
- Développer l'activité économique et artisanale,
- Préserver le caractère naturel de la commune,

- Conforter l'agriculture en place et favoriser son développement,
- Développer l'attractivité touristique de la commune,

Le diagnostic est venu confirmer ces enjeux en termes :

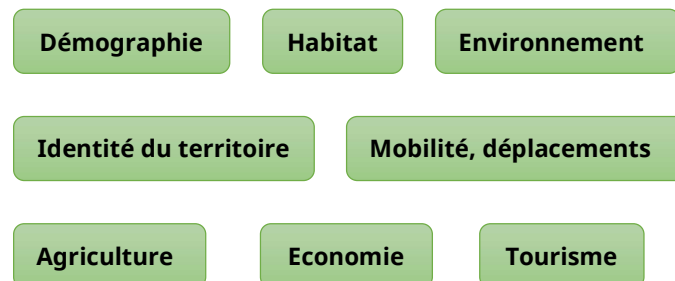
- D'habitat,
- D'économie,
- De mobilité,
- D'équipements,
- D'environnement,
- D'identité du territoire.

Le PADD est la pièce maîtresse du PLU. Il fixe les orientations en matière d'aménagements sur le territoire. Comment rendre possible l'accueil de tous les habitants sur le territoire ? Comment favoriser l'accès à l'emploi pour tous ? Quelle offre d'équipements et de services, y compris en matière de déplacements ? Comment offrir un cadre de vie optimal pour les habitants actuels et futurs ? Quelles orientations pour une commune de la transition énergétique ? Autant de questions auxquelles devra répondre le projet.

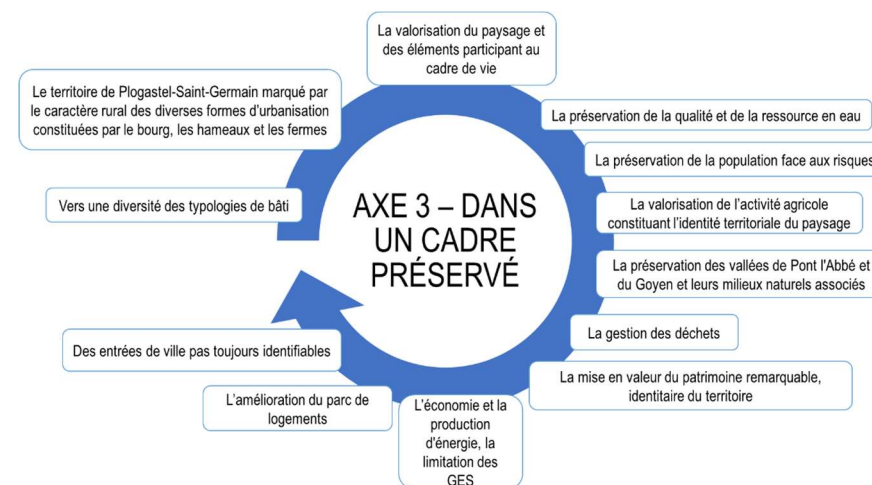
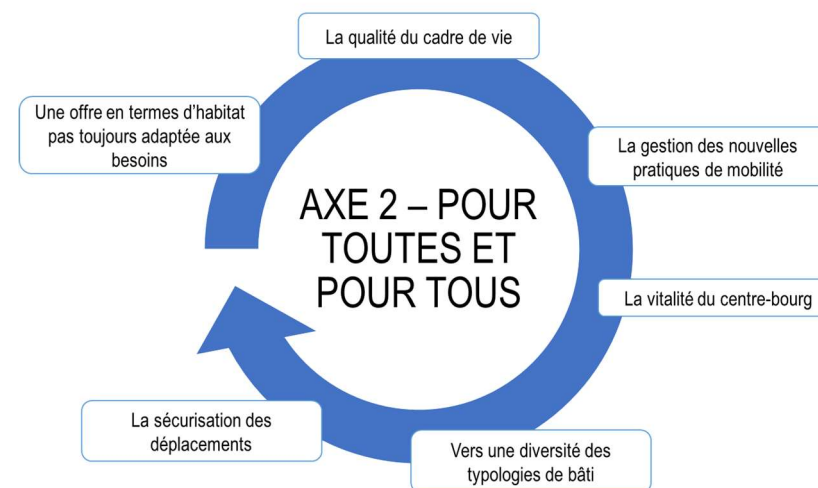
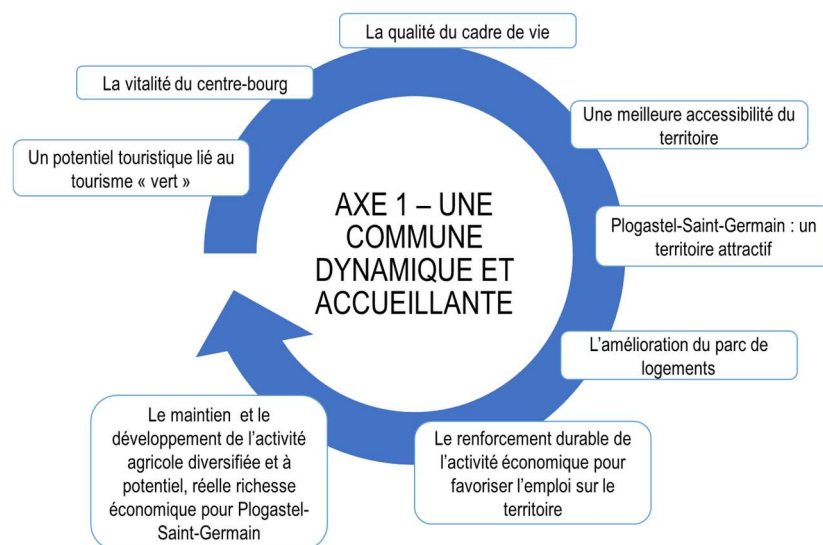


3. D'une approche thématique au PADD

D'une approche thématique....



... au PADD





AXE 1 – Une commune dynamique et accueillante

A l'image de la Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden (CCHPB), Plogastel-Saint-Germain est caractérisée par une attractivité mixte, fondée sur un système agricole et productif et une situation géographique centrale. La commune rayonne en effet à 15 km de Quimper, de Douarnenez, de Pont l'Abbé et du littoral Bigouden et offre un cadre de vie de qualité.

L'objectif est de renforcer la structure cohérente du territoire de façon à maintenir la croissance démographique sur la commune de Plogastel-Saint-Germain. Le développement résidentiel doit s'accompagner d'un développement de l'emploi. L'ambition est de permettre le maintien et l'accueil de nouvelles entreprises, en mettant à profit la qualité du cadre de vie et la proximité de Quimper. Enfin, la présence d'équipements et de services est une condition majeure à la préservation d'un cadre de vie privilégié et du bien vivre ensemble



Une vocation économique du centre-bourg



Des équipements scolaires à maintenir



Plogastel Saint Germain est couverte par le SCoT ouest Cornouaille, dont l'un des objectifs est de « développer une politique de croissance prenant appui sur une attractivité forte et dans une logique de généralisation à l'échelle du SCoT ».

L'armature urbaine, définie dans le SCoT, qualifie la commune de pôle de type 3, avec Plozevet, Pouldreuzic et Landudec.

En ce sens, « les pôles doivent se renforcer et accueillir une part significative du développement car ils offrent des services structurants accessibles et sont desservis par les transports. Cet objectif s'inscrit également dans une optique de structuration et d'affirmation du territoire facilitant les coopérations ».

Aussi, le PLU vient conforter les dynamiques du territoire communal en poursuivant les orientations ci-contre.

❖ **Maintenir la dynamique démographique sur la commune**

- L'objectif de Plogastel-Saint-Germain est de permettre un accueil de population correspondant à une évolution de **+1%/an jusqu'en 2030**.

Cette projection démographique engendre une hausse de la population, s'élevant à environ **2 210 habitants en 2030**.

Il s'agit d'un niveau de croissance légèrement supérieur au taux annuel sur la période 2010-2015 (+0,7%/an) justifié par une croissance exponentielle sur les dernières années. Plogastel-Saint-Germain souhaite maintenir le dynamisme observé au cours de ces dernières années. Ce scénario est choisi en cohérence avec la politique portée par le territoire depuis plusieurs années, notamment en termes d'équipements et services à la population.

Pour atteindre l'objectif démographique de 2 210 habitants en 2030, il est nécessaire de produire environ **260 logements supplémentaires**, soit **+17 logements par an en moyenne**.

- Favoriser l'émergence de nouvelles réponses habitat : habitat participatif, logements passifs, ...

❖ **Permettre la densification de certains villages**

❖ **Permettre d'engager des actions de renouvellement urbain**

- En favorisant le **comblement des dents creuses**

Le renouvellement urbain est lié au comblement des dents creuses mais également à la transformation des constructions existantes. En ce sens, Plogastel-Saint-Germain se fixe **un objectif de renouvellement urbain de près de 70%** de l'ensemble du parc de logements neufs à construire. Les pratiques liées à l'effet « BIMBY » (=Build In My BackYard / Construire dans son jardin), participant au renouvellement urbain, sont encouragées sur le territoire communal.

- En **mobilisant une partie du parc de logements vacants**

Les logements vacants représentent 9,7% de l'ensemble du parc immobilier en 2015. Ainsi, Plogastel-Saint-Germain se fixe pour objectif de freiner la croissance de la vacance et d'en résorber une partie : **-1 logement vacant par an**.



Plogastel Saint Germain est située sur le territoire de la CCHPB. Plus largement, sa position géographique centrale au regard des bassins de vie de Quimper, Douarnenez et Pont l'Abbé et les axes routiers structurants existants lui confèrent une attractivité certaine.

158 établissements sont répertoriés sur le territoire communal d'après l'INSEE au 31 décembre 2015. Il s'agit principalement d'entreprises individuelles commerciales et agricoles. Les entreprises commerciales sont celles qui emploient le plus de salariés. Cinq entreprises domiciliées sur la commune accueillent plus de 10 salariés. Aussi, Plogastel-Saint-Germain bénéficie d'une activité économique certaine et n'est pas uniquement une commune résidentielle.

Le PLU poursuit et renforce la dynamique économique du territoire en initiant une réelle stratégie de développement économique.

La diversité des fonctions agrégées au sein du cœur du bourg est un élément remarquable et permanent : habitat, commerces, services, qui, ensemble portent l'attractivité et le rayonnement du bourg. En ce sens, l'activité commerciale et la présence de services de proximité est synonyme de vitalité dans le centre-bourg. Ainsi, le PLU veille à la préservation et au développement d'une dynamique de centre-bourg.

❖ **Développer et diversifier l'emploi sur le territoire**

- En développant une offre de foncier économique adaptée aux besoins liés aux différents secteurs économiques (artisanat, commerce, industrie, ...)
- En permettant le parcours résidentiel des entreprises sur le territoire
- En préservant les capacités foncières à vocation économique de la zone d'activités de Kérandoaré

❖ **Accompagner les nouvelles pratiques liées à l'essor du numérique**

❖ **Valoriser le potentiel de foncier bâti ou non bâti disponible, afin de favoriser l'implantation d'activités économiques compatibles avec l'habitat**

❖ **Conforter la vocation économique du centre-bourg**

❖ **Conforter les commerces, services de proximité existants**

- En densifiant le centre-bourg afin de maintenir une clientèle de proximité
- En favorisant la concentration et la polarisation du commerce de proximité, afin de favoriser les effets d'entraînement et de synergie



Portée par la proximité de la Côte Atlantique et son patrimoine naturel et historique, la commune de Plogastel-Saint-Germain possède de véritables atouts quant au développement du secteur touristique. Les paysages naturels de qualité, forgeant l'identité du territoire, agrémentés d'une richesse patrimoniale de bâti constituent les principaux attraits touristiques de la commune. Les activités principales sont la pratique de la randonnée et de la course à pied. Le PLU souhaite développer ce potentiel touristique lié au tourisme « vert ».

L'activité agricole représente un secteur économique important sur le territoire communal et façonne fortement son paysage. Aujourd'hui, Plogastel-Saint-Germain doit faire face à la diminution du nombre d'exploitations et à la perte de terres agricoles. Ainsi, la sensibilisation des acteurs, la mutualisation des savoirs et des équipements, l'anticipation des cessations et le suivi des activités agricoles sont autant de solutions à envisagées par le PLU pour le maintien d'un tissu agricole important sur le territoire, à travers les orientations ci-contre.

❖ **Dynamiser et organiser l'attractivité touristique**

- En développant l'offre d'hébergement touristique
- En permettant la diversification des types d'hébergement touristique et le développement de modes d'hébergements nouveaux, en lien avec le tourisme vert (hôtellerie de plein air, meublé, chambres d'hôtes, aires de camping-car, campings, hébergement insolite...)
- En permettant la diversification des activités économiques liées au tourisme
- En mettant en valeur le patrimoine architectural, paysager, naturel, par la mise en réseau des circuits touristiques du territoire (bouclage des circuits de randonnée, ...)

❖ **Favoriser la pérennité des exploitations agricoles**

- En préservant le foncier agricole (limiter le mitage lié aux nouvelles constructions)
- En identifiant les bâtiments agricoles susceptibles de pouvoir changer de destination, lorsque cela ne présente aucune gêne vis-à-vis des exploitations agricoles
- En limitant la fragmentation de l'espace agricole
- En préservant l'accessibilité des terrains, pour le pâturage notamment

❖ **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, accueil touristique, ...)



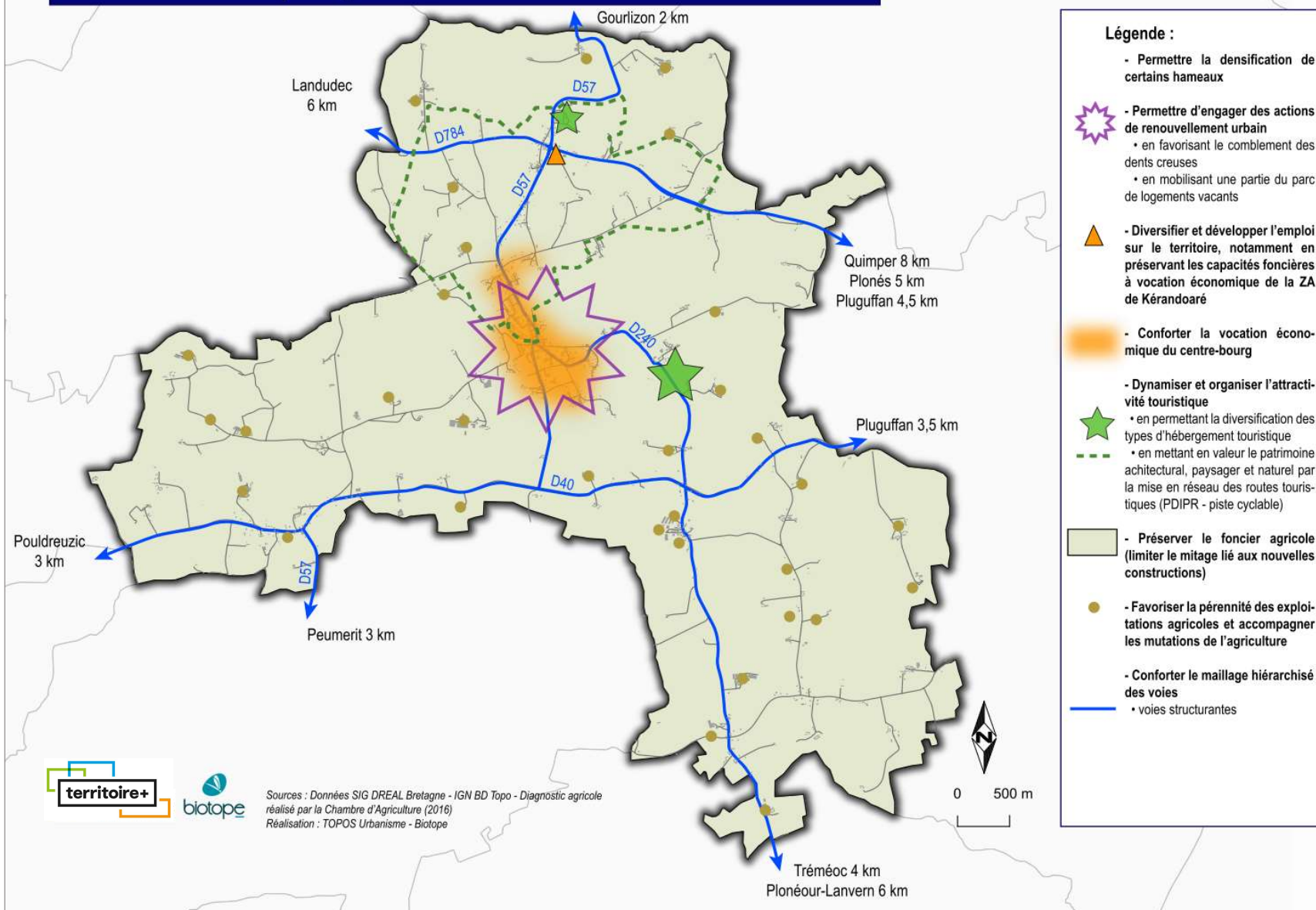
L'accessibilité constitue un facteur majeur pour l'attractivité d'un territoire. La desserte de Plogastel Saint Germain met la commune à une distance de 20km de Quimper, Pont L'Abbé et Douarnenez. Cependant, ces axes structurants ne traversent pas le centre bourg.

Le PLU, à travers les orientations ci-contre, souhaite assurer une meilleure accessibilité et visibilité du territoire.

L'accueil de nouvelles populations engendre des besoins en termes de logements et d'équipements. Le PLU souhaite garantir la qualité du cadre de vie de ses habitants actuels et futurs.

- ❖ **Organiser le stationnement à l'échelle du territoire et proposer de nouveaux types de mises en œuvre (stationnement mutualisé, rotation, ...)**
- ❖ **Conforter le maillage hiérarchisé des voies afin d'améliorer la visibilité du centre-bourg**
- ❖ **Maintenir et développer un accès aux équipements et services à la population**
 - En pérennisant et développant les équipements existants
- ❖ **Conforter la commune de Plogastel-Saint-Germain comme territoire de loisirs sportifs et culturels**
 - En répondant aux besoins en matière d'offre de pratiques sportives et culturelles (salle multifonctions, locaux associatifs, bibliothèque ...), de « nature » notamment (randonnée, trail, tir à l'arc, équitation ...)
- ❖ **Soutenir la dynamique associative du territoire**

Axe 1 : Une commune dynamique et accueillante



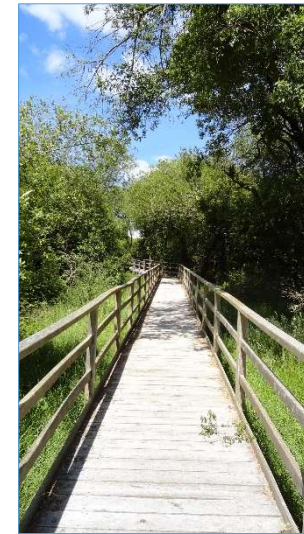


AXE 2 – Pour toutes et pour tous

Les modes de vie, les rythmes, l'organisation sociale et les attentes en matière de logement évoluent (décohabitation, évolutions des familles, mutation professionnelle, arrivée sur le territoire, vieillissement, ...). L'attractivité de la commune c'est aussi la qualité du bien vivre ensemble : promouvoir la mixité sociale et générationnelle, renforcer les solidarités sur le territoire. L'enjeu de Plogastel-Saint-Germain est de disposer d'une offre de logements suffisante, diversifiée et de qualité, permettant à toutes et à tous (tous les ménages, tous les revenus, tous les âges) de trouver un logement adapté à leurs aspirations et à leurs besoins, dans le parc ancien comme dans le parc neuf.

Le PLU affiche également pour orientation la volonté d'assurer un meilleur équilibre et de meilleures liaisons entre le niveau d'équipements et de services et le développement de l'habitat. Il s'agira de mener une réflexion pour une offre équilibrée en équipements et services de proximité, en lien avec les zones à urbaniser, tout en menant une démarche d'anticipation des divers modes de déplacement qui tendent à se diversifier sur le territoire communal.

Le PLU accompagne et encourage ces mutations.



Des liaisons douces à développer



Le covoiturage : un mode de déplacement à conforter



Plogastel-Saint-Germain entend, à travers son projet, développer l'habitat sur l'ensemble du territoire avec pour lignes conductrices la préservation de son identité rurale et le maintien de la vitalité du bourg et des principaux villages.

L'analyse du parc de logements actuel montre une forte prédominance des grands logements et des propriétaires occupants, liée, notamment, à la présence massive de maisons individuelles.

Aujourd'hui, l'offre de logements de taille moyenne est insuffisante pour répondre à la demande des personnes de tous âges et de toutes catégories sociales.

Pour les jeunes, apparaît la nécessité de pouvoir s'installer avec notamment la création de logements à loyers modérés ou en accession à la propriété.

Pour les personnes âgées, les logements adaptés constituent souvent une alternative intéressante à la maison de retraite, ils permettraient par ailleurs de libérer des maisons individuelles devenues trop grandes, dont l'entretien devient difficile. La mise sur le marché de ces maisons créerait une offre pour de nouvelles familles et participerait ainsi au renouvellement de la population et à la mixité générationnelle des quartiers résidentiels.

Il faut à l'avenir permettre un véritable parcours résidentiel sur la commune grâce à une offre en logements diversifiée et suffisante permettant de satisfaire aux besoins de toutes les catégories de population.

Par ailleurs, les typologies et les formes urbaines du bâti récent à usage d'habitation présentent une certaine hétérogénéité et contrastent par rapport aux caractéristiques du bâti ancien. Les formes du bâti évoluent au regard des tendances et des usages, avec un risque de banalisation architecturale du territoire communal à moyen terme. Le PLU accompagne les nouvelles pratiques en matière d'urbanisme et favorise la qualité du cadre bâti.

- ❖ **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 d'une diversité de l'habitat notamment à travers l'offre locative
 - En encourageant la production de logements répondant à la demande
 - En permettant la création, la réhabilitation et la rénovation de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, afin de répondre, notamment, au vieillissement de la population
- ❖ **Permettre l'évolution harmonieuse du bâti dans des formes adaptées aux modes de vie contemporains et au développement durable**
 - En développant un urbanisme et un habitat durable
 - En favorisant des formes urbaines et les typologies compactes, limitant notamment l'imperméabilisation des sols et la consommation d'espace naturel, agricole et forestier
- ❖ **Promouvoir la qualité du cadre bâti**
 - En favorisant un aménagement qualitatif intégré à son environnement
 - En reliant par des cheminements doux les nouveaux quartiers au centre-bourg



Dynamique et attractive, la commune de Plogastel-Saint-Germain doit tirer parti de ses atouts afin d'amplifier son rayonnement et répondre à l'ensemble des besoins, tant en matière économique que d'offre structurante en matière de services, commerces et équipements sportifs, culturels et éducatifs.

La ZA de Kérandoaré, mais également certains équipements et associations ont un rayonnement plus large que le seul territoire communal. En effet, ils ont une vocation intercommunale, attirant, de fait, des personnes extérieures à Plogastel-Saint-Germain.

Améliorer le cadre de vie de tous les habitants actuels et futurs de la commune, ainsi que des communes voisines, est un des objectifs que poursuit le PLU, notamment à travers une offre d'équipements et de services adaptée à toutes les classes d'âge.

- ❖ **Conforter la vocation économique du centre-bourg** *(en lien avec l'axe 1)*
- ❖ **Conforter les commerces, services de proximité existants** *(en lien avec l'axe 1)*
 - En densifiant le centre-bourg afin de maintenir une clientèle de proximité
 - En favorisant la concentration et la polarisation du commerce de proximité, afin de favoriser les effets d'entraînement et de synergie
- ❖ **Maintenir et développer un accès aux équipements et services à la population** *(en lien avec l'axe 1)*
 - En pérennisant les équipements existants
 - En accompagnant les habitants à tous les âges de la vie (maintenir une offre médicale et des services au plus près des habitants, habitat adapté, micro-crèche, ...)
- ❖ **Conforter la commune de Plogastel-Saint-Germain comme territoire de loisirs sportifs et culturels** *(en lien avec l'axe 1)*
 - En répondant aux besoins en matière d'offre de pratiques sportives et culturelles (salle multifonctions, ...), de « nature » notamment (randonnée, trail, tir à l'arc, équitation ...)
- ❖ **Soutenir la dynamique associative du territoire** *(en lien avec l'axe 1)*



Bien que l'automobile soit le premier mode de déplacement des habitants du territoire, de nouvelles pratiques de mobilité tendent à se développer. Il s'agit de la pratique du covoiturage, des modes de déplacements doux (piétons, cyclistes) ou encore, des transports en commun. Les liaisons douces doivent être complémentaires à l'usage de l'automobile dans les zones agglomérées de Plogastel-Saint-Germain. Le PLU accompagne le développement et la gestion de ces nouvelles pratiques à travers les orientations ci-contre.

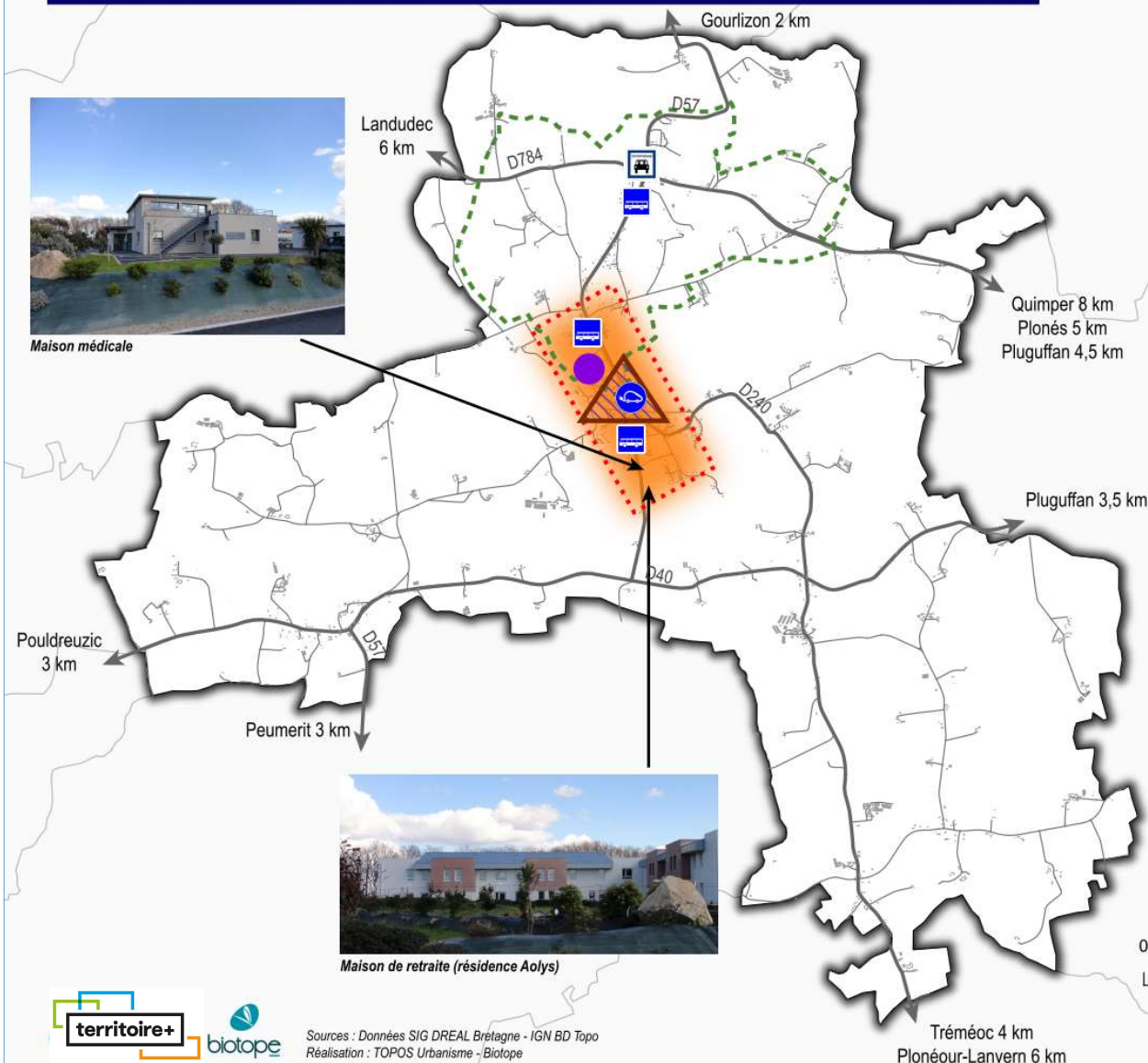
La sécurisation des voies est *primordiale* lors de l'aménagement d'un territoire. Des difficultés liées à la vitesse excessive des automobilistes, à la largeur des voiries, à des intersections accidentogènes, ainsi qu'à la diversité des usages, amènent le PLU, à travers les orientations ci-contre, à veiller à ce que chacun puisse se déplacer en sécurité sur le territoire communal.

- ❖ **Poursuivre la diversification des modes de déplacement**
 - En poursuivant le développement des modes de déplacements émergents (covoiturage, bornes de recharge pour véhicule - Préserver et proposer des modes de déplacement doux électriques, parkings vélo, cheminements doux, ...)
 - En urbanisant au plus proche des bourgs pour permettre et encourager les habitants d'effectuer leurs déplacements à pied ou à vélo
 - En densifiant prioritairement les secteurs desservis par les transports collectifs (a ligne régulière de bus ainsi que les lignes scolaires)
- ❖ **Intégrer les modes de déplacements alternatifs à la voiture dans les futures opérations d'aménagement**
- ❖ **Poursuivre le maillage du territoire de cheminements piétons, cyclables et équestres, en lien avec les attraits touristiques (les éléments du petit patrimoine bâti, naturel, bocager, les perspectives visuelles...)**
- ❖ **Organiser le stationnement à l'échelle du territoire et proposer de nouveaux types de mises en œuvre (stationnement mutualisé, rotation, ...)**
- ❖ **Réaliser des aménagements en entrée de bourg et de villages, qui participent à la limitation/régulation de la vitesse (traitement paysager, front bâti, ...)**
- ❖ **Anticiper les conflits d'usage entre les différents modes de déplacement (piéton, vélo, voiture, engins agricoles) au sein du centre-bourg ainsi que dans les campagnes**
- ❖ **Permettre l'aménagement des voiries (élargissement, ...) et des intersections dangereuses sur le territoire**

Axe 2 : Pour toutes et pour tous



Maison médicale



Maison de retraite (résidence Aolys)

Légende :

- Optimiser les possibilités de parcours résidentiel sur le territoire et répondre à l'ensemble des besoins identifiés



- Secteur d'intervention renforcé

- Permettre l'évolution harmonieuse du bâti dans des formes adaptées aux modes de vie contemporains et au développement durable
- Promouvoir la qualité du cadre bâti



- Conforter la vocation économique du centre-bourg

- Maintenir et développer un accès aux équipements et services à la population

- Conforter la commune de Plogastel-Saint-Germain comme territoire de loisirs, sportif, et culturel



- Création de la salle multifonction en cours



- Sentier de randonnée (PDIPR - piste cyclable)

Poursuivre la diversification des modes de déplacement



- Aire de covoiturage



- Arrêts de bus



- Bornes de recharge pour véhicule électrique

AXE 3 – Dans un cadre préservé

La qualité environnementale du projet d'aménagement devra répondre globalement à deux objectifs majeurs pour maintenir les grands équilibres territoriaux et s'engager sur le long terme : la réduction de la consommation de l'espace et la sobriété carbone et énergétique. En effet, le territoire doit se développer en préservant ses ressources naturelles et l'activité agricole, réelle richesse pour le territoire communal. L'objectif est également de valoriser les productions, le patrimoine local et un certain art de vivre dans une campagne préservée et dynamique. Cette orientation exige des modes d'aménagement et une organisation du territoire adaptés aux enjeux.



Le bourg de Plogastel-Saint-Germain situé dans un écrin de verdure à préserver



Miser sur l'attractivité résidentielle (cf. axe 1) nécessite un effort adapté en matière de production de logements, mais également un effort en matière de développement d'équipements. En ce sens, Plogastel-Saint-Germain souhaite maîtriser l'accueil de nouvelles populations en cohérence avec la capacité de ses équipements.

Par ailleurs, afin de répondre aux législations environnementales (normes RT 2012, modération de la consommation de l'espace, ...) le PLU accompagne le territoire dans l'amélioration du parc de logements et encourage les actions de renouvellement urbain, à travers notamment, la densification du centre-bourg et de certains villages.

La définition et la préservation d'une Trame Verte et Bleue à l'échelle locale permettra d'assurer la préservation des habitats et espèces et, d'autre part, de valoriser les services rendus à l'homme par les écosystèmes (cadre de vie et qualité de l'eau notamment). Les vallées, le bocage, les boisements et les zones humides et aquatiques sont des éléments auxquels il conviendra d'être particulièrement attentif.

Le PADD traduit le souhait de la commune de garantir une gestion durable de ses ressources naturelles (qui participent au cadre de vie) et de lutter contre le changement climatique. La préservation des zones humides, de la ressource en eau, la sobriété énergétique et la maîtrise des déchets sont les principales actions qui répondent à ces objectifs.

- ❖ **Maîtriser le rythme de construction en cohérence avec les équipements présents sur le territoire**
- ❖ **Permettre la densification de certains villages** *(en lien avec l'axe 1)*
- ❖ **Inciter les opérations de construction nouvelles, de réhabilitation et de rénovation à répondre à des niveaux de performance énergétique**
- ❖ **Permettre d'engager des actions de renouvellement urbain** *(en lien avec l'axe 1)*
 - En favorisant le comblement des dents creuses
 - En mobilisant une partie du parc de logements vacants
- ❖ **Identifier et protéger les milieux naturels remarquables : zones humides, landes, boisements, bocages, prairies permanentes, cours d'eau**
- ❖ **Préserver, améliorer ou restaurer la fonctionnalité de la TVB**
 - Entre les bassins du Goyen et de la rivière de Pont l'Abbé
 - Entre les cours d'eau et leurs milieux connexes
- ❖ **Respecter la cohérence entre les nouvelles zones d'habitations et les biens et services pour un impact carbone moindre**
- ❖ **Encourager la baisse globale de la consommation d'énergie, notamment dans les habitations et les aménagements publics**
- ❖ **Encourager le développement des énergies renouvelables**
- ❖ **Préserver et proposer des modes de déplacement doux**
- ❖ **Limitier la consommation d'espace dans l'habitat**



Plogastel-Saint-Germain est dotée d'un patrimoine paysager diversifié et de qualité. La commune appartient à l'unité paysagère « paysages cultivés avec talus », caractérisée par des plateaux et bassins d'agriculture intensive de Basse Bretagne. Les parcelles agricoles ont tendance à s'agrandir et le bocage à disparaître. Les haies sont souvent basses et sous forme de taillis, les arbres de haut jet sont plus rares. Les murets sont présents et les talus relativement hauts (1 à 2 m). Le PLU préservera cette unité paysagère garante de l'identité du territoire et de son attractivité.

Le patrimoine paysager est complété par un petit patrimoine remarquable, identitaire du territoire communal (lavoirs, ...) que le PLU mettra en valeur. Également, le bâti traditionnel à usage d'habitation est facilement reconnaissable sur le territoire de Plogastel-Saint-Germain grâce à divers éléments caractéristiques (murs de pierre, ...). S'y ajoute, le caractère rural du réseau du bourg, des villages, des hameaux et des fermes, à conserver et à mettre en valeur. En effet, certains villages constituent des sites d'urbanisation historique présentant une qualité architecturale certaine, réels éléments identitaires du territoire.

Aussi, le centre-bourg et certains villages possèdent une identité propre qui doit être préservée : il s'agit de conserver des limites urbaines claires et de rendre identifiables les entrées des entités urbaines.

- ❖ **Préserver la qualité des eaux souterraines par la limitation des pollutions et la préservation des milieux naturels tels que les zones humides et le réseau de haies et talus**
 - Conforter la gestion efficace de l'assainissement collectif et non collectif
- ❖ **Protéger et valoriser les éléments structurants du paysage et leur diversité**
 - Le maillage bocager
 - Les espaces boisés
 - Le bâti d'exception : les monuments historiques
- ❖ **Valoriser l'activité agricole constituant l'identité paysagère du territoire communal**
- ❖ **Protéger les perspectives visuelles identifiées sur le territoire**
- ❖ **Préserver le centre-bourg ancien doté d'une organisation spatiale qualitative**
- ❖ **Préserver le patrimoine bâti ancien garant de l'identité du territoire**
 - En identifiant les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination
- ❖ **Permettre l'évolution harmonieuse du bâti dans des formes adaptées aux modes de vie contemporains et au développement durable (en lien avec l'axe 2)**
 - En développant un urbanisme et un habitat durable
 - En favorisant des formes urbaines et les typologies compactes, limitant notamment l'imperméabilisation des sols et la consommation d'espace naturel, agricole et forestier



Les infrastructures liées aux déplacements sont au cœur de l'aménagement du territoire et ont donc un impact sur la qualité et le cadre de vie des habitants de Plogastel-Saint-Germain. Aussi, le PLU souhaite améliorer l'accessibilité du territoire (cf. axe 1) et accompagner la diversification des modes de déplacement (cf. axe 2). Une réflexion relative aux modes de déplacements alternatifs à la voiture sera menée sur l'ensemble du territoire communal et lors des futures opérations d'aménagement.

- ❖ **Promouvoir la qualité du cadre bâti**
 - En favorisant un aménagement qualitatif intégré à son environnement
 - En reliant par des cheminements doux les nouveaux quartiers au centre-bourg
- ❖ **Identifier et protéger les éléments du petit patrimoine remarquable naturel et bâti**
- ❖ **Mettre en valeur le patrimoine architectural, paysager et naturel par la mise en réseau et le développement des circuits touristiques du territoire (bouclage des circuits de randonnée, ...)**
- ❖ **Préserver la qualité paysagère et la qualité des aménagements des entrées de bourg et de certains villages (tel que Menez Kerveyen)**
- ❖ **Veiller à la qualité paysagère et la qualité des aménagements des entrées de bourg fragilisées**
 - En améliorant les interfaces entre les espaces naturels et les espaces bâtis
- ❖ **Organiser le stationnement à l'échelle du territoire et proposer de nouveaux types de mises en œuvre (stationnement mutualisé, rotation, ...) (en lien avec les axes 1 et 2)**
- ❖ **Poursuivre la diversification des modes de déplacement (en lien avec l'axe 2)**
 - En poursuivant le développement des modes de déplacements émergents (covoiturage, bornes de recharge pour véhicule électrique, parkings vélo, cheminements doux, ...)
 - En urbanisant au plus proche des bourgs pour permettre et encourager les habitants d'effectuer leurs déplacements à pied ou à vélo



Les infrastructures liées aux déplacements sont au cœur de l'aménagement du territoire et ont donc un impact sur la qualité et le cadre de vie des habitants de Plogastel-Saint-Germain. Aussi, le PLU souhaite améliorer l'accessibilité du territoire (cf. axe 1) et accompagner la diversification des modes de déplacement (cf. axe 2). Une réflexion relative aux modes de déplacements alternatifs à la voiture sera menée sur l'ensemble du territoire communal et lors des futures opérations d'aménagement.

Les infrastructures liées aux déplacements sont au cœur de l'aménagement du territoire et ont donc un impact sur la qualité et le cadre de vie des habitants de Plogastel-Saint-Germain. Aussi, le PLU souhaite améliorer l'accessibilité du territoire (cf. axe 1) et accompagner la diversification des modes de déplacement (cf. axe 2). Une réflexion relative aux modes de déplacements alternatifs à la voiture sera menée sur l'ensemble du territoire communal et lors des futures opérations d'aménagement.

- En densifiant prioritairement les secteurs desservis par les transports collectifs (à ligne régulière de bus ainsi que les lignes scolaires)

❖ **Intégrer les modes de déplacements alternatifs à la voiture dans les futures opérations d'aménagement** (*en lien avec l'axe 2*)

❖ **Poursuivre l'augmentation de la collecte sélective**

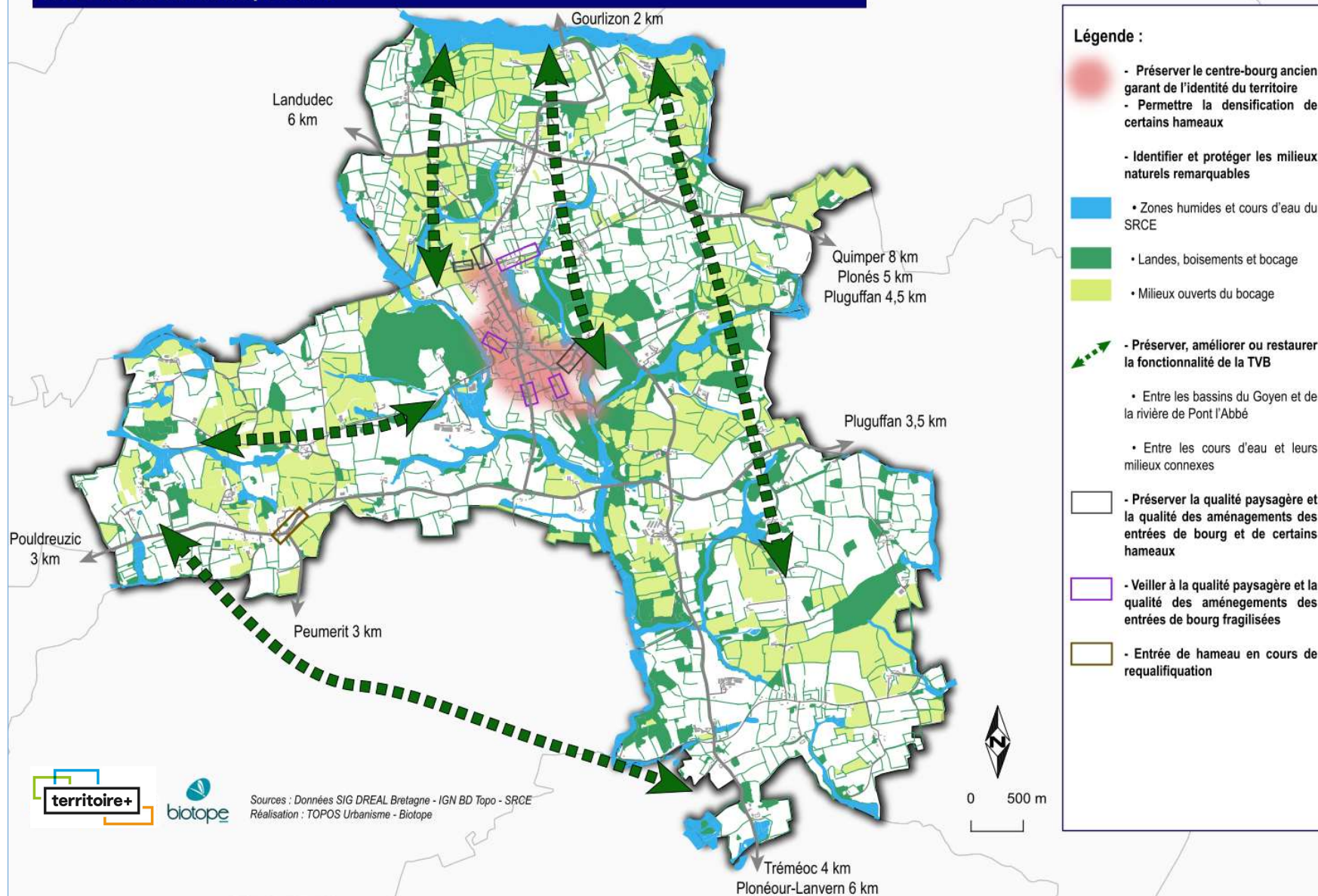
❖ **Encourager une collecte élective dans les nouveaux projets**

❖ **Encourager la réduction des déchets dans les projets d'aménagement**

❖ **Prendre en compte les risques naturels d'inondation et les nuisances sonores routières dans les nouveaux projets d'habitations**

❖ **Anticiper le risque lié à la gestion des eaux pluviales**

Axe 3 : Dans un cadre préservé





Les objectifs chiffres de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit nécessairement s'intégrer dans une politique plus vaste de gestion économe du foncier pour répondre aux besoins de la collectivité et des citoyens en termes d'habitat, d'activités et d'équipements.

Fort des orientations déclinées précédemment et des conséquences de l'étalement urbain, il entend :

- Privilégier les constructions au sein des espaces déjà urbanisés ;
- Optimiser le potentiel d'extension.

❖ Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain

La configuration actuelle de l'urbanisation de la commune de Plogastel-Saint-Germain offre des espaces encore libres au cœur du tissu urbain mais aussi des espaces sous utilisés et des bâtiments vacants. Si certains secteurs, par leur éloignement du centre-bourg, leur typologie, leur desserte en réseaux insuffisante, sont à préserver d'une densification inadaptée, d'autres secteurs, particulièrement le centre-bourg mais également certains villages, situés à proximité du bourg et connectés à ce dernier, sont propices au renouvellement urbain.

L'objectif de Plogastel-Saint-Germain est d'atteindre **environ 70% de la production de logements en renouvellement urbain**. La poursuite de cet objectif est possible au regard des capacités de densification dans l'enveloppe urbaine du centre-bourg et dans certains villages.

❖ Poursuivre la réduction de la consommation d'espaces en extension

En complément des objectifs quantitatifs et qualitatifs, la réduction de la consommation d'espaces repose également sur le choix d'une **densité moyenne minimale à l'échelle de la commune de 22 logements à l'hectare** pour les opérations d'habitat en renouvellement urbain et **de 16 logements à l'hectare** pour les opérations d'habitat en extension.

Ces mesures permettront à la commune de poursuivre un objectif global de réduction de la consommation de l'espace dédiée à l'habitat en consommant environ 5 hectares en extension de l'urbanisation existante.

❖ Optimiser les capacités foncières pour l'accueil des entreprises et des équipements

Parallèlement à la politique mise en œuvre pour le volet « habitat », la collectivité souhaite se saisir des trois leviers suivants afin de délimiter les espaces à vocation économique et d'équipements : optimiser les capacités foncières, flécher les commerces au sein de la centralité et favoriser le renouvellement urbain. Aussi, elle se fixe pour objectif de ne pas créer de nouvelle zone d'activités économiques en confortant la zone de Kérandoaré existante sans l'étendre davantage au regard de la délimitation effectuée dans le POS. Également, aucune nouvelle zone à vocation d'équipements ne sera créée.



GIE Territoire+ – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Ouest : **Lisanne Wesseling**

06 49 34 36 88

lisanne.wesseling@territoire-plus.fr – contact@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr

Siège social : 15 avenue du Professeur Jean Rouxel 44470 Carquefou



Document réalisé en co-traitance avec le bureau d'études BIOTOPE