

Commune de Plozévet



PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise à jour

Projet d'aménagement
et de développement durables

Elaboration

Approuvée le 03 février 2014

Rendu exécutoire le 14 mars 2014

Mise à jour

Par arrêté du maire du 21 décembre 2021

INTRODUCTION	2
1. LE ROLE DU PADD	3
2. L'ELABORATION DU PADD	4
3. LES PROBLEMATIQUES AU COEUR DU PADD	5
LES OBJECTIFS RETENUS PAR LE CONSEIL MUNICIPAL	6
OBJECTIF N°1 : MISER SUR LES ATOUTS DE LA COMMUNE POUR CONSERVER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET CREER LES CONDITIONS POUR LE MAINTIEN DE LA VIE SOCIALE ET ECONOMIQUE	7
1.1 PERMETTRE ET CONCENTRER A L'ECHELLE DU BOURG L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS	8
1.2 FAVORISER L'ACCUEIL ET LE MAINTIEN DES JEUNES MENAGES PAR DES OFFRES DE LOGEMENTS ET D'EQUIPEMENTS ADAPTEES	9
1.3 PERMETTRE UNE REELLE MIXITE ENTRE LES DIFFERENTES CATEGORIES D'HABITANTS	9
1.4 MAINTENIR ET RENFORCER« LES PILIERS » DE L'ECONOMIE PLOZEVETIENNE	10
1.5 PERMETTRE ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT D'AUTRES ACTIVITES ECONOMIQUES	11
OBJECTIF N°2 : PARVENIR A MIEUX STRUCTURER, SUR LE TERRITOIRE, L'ACCUEIL RESIDENTIEL ET LA VIE ECONOMIQUE ET SOCIALE	13
2.1 CONTENIR LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION EN RENFORCANT PRORITAIREMENT LE BOURG ET ...	14
2.2 ... SE DONNER LES MOYENS DE MIEUX MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ...	18
2.3 ... POUR PRESERVER LES RESSOURCES ET LES ESPACES NATURELS, RURAUX ET LITTORAUX	19
2.4 REPENSER L'AMENAGEMENT DU BOURG	21

INTRODUCTION

1. LE ROLE DU PADD

Le Code de l'urbanisme précise que « Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Ces orientations d'urbanisme et d'aménagement concernent l'organisation générale du territoire communal. Elles doivent définir une politique d'ensemble apportant des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic et mis en évidence par l'état initial de l'environnement. **Le PADD, comme l'ensemble du PLU, doit être compatible avec les principes de développement durable** précisés par les articles L.110 et L.121.1 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD de Plozévet poursuit donc plusieurs principes :

- **celui de l'équilibre d'un territoire, la mixité sociale et à la préservation des espaces naturels**, en particulier les espaces littoraux
- **celui de la stimulation des activités économiques et sociales**, en organisant les relations entre espaces publics et espaces privés
- **celui de la gestion économe de l'espace**
- **celui du maintien de la biodiversité et de la réduction des gaz à effet de serre**

Ainsi la commune sera amenée, dans la définition des orientations générales pour son aménagement et son développement, à examiner, en fonction de la spécificité du territoire communal, les différents champs dont pourra traiter son projet. Cette réflexion permettra de mettre en perspective :

- **les composantes et les particularités tant géographiques que sociales et économiques de la commune**
- **les potentialités culturelles ou patrimoniales du territoire**
- **le choix stratégique des élus**

Le PADD de Plozévet permet alors de définir des priorités relevant notamment :

- **du développement économique et démographique prenant en compte la situation excentrée de la commune**
- **de l'aménagement économe de l'espace préservant les espaces agricoles et naturels**
- **de la protection de l'environnement, notamment des espaces littoraux**
- **de l'équilibre social de l'habitat en veillant prioritairement à permettre l'installation des ménages à ressources modestes**
- **des transports et des modes de déplacement alternatifs doux**
- **de la politique en matière d'équipements et de services**

2. L'ELABORATION DU PADD

La commune souhaite indiquer que l'élaboration du PADD de Plozévet émane d'un processus partenarial et concerté.

Pour construire le PADD, la municipalité de Plozévet s'est engagée dans une démarche expérimentale en partenariat avec l'Etat. L'objectif était de faire émerger un processus capable d'aboutir à une véritable expression du PADD, document exprimant le projet politique de la commune, partagé avec les habitants, pour les années à venir.

Afin de parvenir à cet objectif, les élus de Plozévet accompagnés par l'Etat et le SIOCA, ont voulu formaliser, dans un document « préparatoire », leur projet politique. Ce projet intitulé « Plozévet : vers un projet de territoire » a été réalisé avec le concours des étudiants de Géoarchitecture en 2007. Les grandes orientations retenues dans ce document ont été construites autour d'un diagnostic et ont servi de guide à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.



L'élaboration du PADD émane également d'un travail de concertation avec les habitants de Plozévet. La municipalité a souhaité engager une véritable concertation avec les habitants. Pour se faire, elle a mis en place plusieurs moyens pour enrichir le contenu du projet communal :

- Site internet (rubrique PLU)
- Articles dans la presse et le bulletin municipal
- Questionnaire fin 2007
- Atelier avec les habitants le 2 juillet 2008
- Boîte et cahier à idées
- Réunions publiques du 29 novembre 2007, du 3 février 2009, du 6 juillet 2011
- Panneaux d'exposition
- Permanences au mois d'octobre 2011 en mairie

Les grandes orientations définies par le Conseil Municipal ont été discutées avec les services de l'Etat et les personnes publiques associées lors des réunions du 18 décembre 2008 et du 1^{er} février 2011.

La construction du PADD a également nécessité plusieurs réunions de travail en Conseil Municipal. Le débat et la validation du PADD ont eu lieu lors du conseil municipal du 23 février 2009 et une nouvelle fois lors du conseil municipal du 12 juillet 2011, suite à la prise en compte des lois « Grenelle ».

3. LES PROBLEMATIQUES AU COEUR DU PADD

De la phase de diagnostic et de l'évaluation des besoins de la commune, il ressort les problématiques suivantes :

1. Plozévet, comme l'ensemble du territoire de l'Ouest Cornouaille, est **excentrée par rapport aux principaux flux économiques** et notamment par rapport au bassin d'emploi de Quimper. Pour autant, la commune dispose d'un **certain nombre d'atouts** (environnement de qualité, situation littorale, taux d'équipements, nombreux commerces et services, ...) **pour attirer de nouveaux résidents** (résidents principaux et secondaires). Cette attractivité a été confirmée par l'évolution résidentielle récente : **nombre d'habitants en hausse depuis 1999, évolution positive du nombre de résidents principaux et « explosion » du nombre de résidents secondaires.**

2. Cette évolution s'est accompagnée d'un **développement de l'urbanisation anarchique et très dispersé** sur l'ensemble du territoire communal, qui aujourd'hui pose des **problèmes à la collectivité** : extension de réseaux, difficulté d'accès, ... et **qui semble peu « durable »** : consommation importante de foncier, façade littorale très urbanisée surtout au nord de la commune, constructions standardisées ne tenant pas compte des préoccupations actuelles (réduction de la consommation d'énergie, limitation de l'usage de la voiture, ...), ...

Face à cette double évolution, les élus de Plozévet ont pour objectifs de ne pas devenir « une maison de retraite littorale », ni « une banlieue résidentielle de Quimper » et de ne pas reproduire l'urbanisation des 10 dernières années.

Ces deux axes sont « le fil rouge » du PADD. Le projet de la municipalité s'articule donc autour des orientations suivantes :

En matière de choix de développement

1. Ne pas faire de Plozévet « une commune-dortoir », une commune résidentielle sans âme



Objectif n°1 du PADD retenu par le Conseil Municipal: Miser sur les atouts de la commune pour maintenir l'attractivité résidentielle et créer les conditions pour le maintien d'une vie économique et sociale

En terme d'organisation spatiale

2. Mieux organiser le développement du territoire et notamment celui de l'urbanisation



Objectif n°2 du PADD retenu par le Conseil Municipal : Parvenir à mieux structurer, sur le territoire, l'accueil résidentiel et la vie économique et sociale

LES OBJECTIFS RETENUS PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

**OBJECTIF N°1 : MISER SUR LES ATOUTS DE LA COMMUNE
POUR CONSERVER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET
CREER LES CONDITIONS POUR LE MAINTIEN DE LA VIE
SOCIALE ET ECONOMIQUE**

**1.1 PERMETTRE ET CONCENTRER A L'ECHELLE DU BOURG L'ACCUEIL DE
NOUVEAUX HABITANTS**

**1.2 FAVORISER L'ACCUEIL ET LE MAINTIEN DES JEUNES MENAGES PAR DES
OFFRES DE LOGEMENTS ET D'EQUIPEMENTS ADAPTEES**

**1.3 PERMETTRE UNE REELLE MIXITE ENTRE LES DIFFERENTES CATEGORIES
D'HABITANTS**

**1.4 MAINTENIR ET RENFORCER « LES PILIERS » DE L'ECONOMIE
PLOZEVETIENNE**

**1.5 PERMETTRE ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT D'AUTRES
ACTIVITES ECONOMIQUES**

1.1 PERMETTRE ET CONCENTRER A L'ECHELLE DU BOURG L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

CONSTATS

Une perte de population communale de 1975 à 2000. Un inversement de la tendance depuis 2000. En 2011, la commune de Plozévet compte plus de 3000 habitants contre 2815 habitants en 1999 (3046 habitants au 1^{er} janvier 2011 –recensement INSEE).

Une proportion de résidences secondaires importante : 32% en 2008 et en constante augmentation par rapport à celle des résidences principales : + 70% depuis 1990 contre + 15% pour les résidences principales.

Atouts de la commune pour accompagner la croissance démographique : niveau d'équipements (scolaires, sportifs, ...), offre culturelle, offre de commerces et de services de proximité, cadre de vie, façade maritime et proximité de Quimper (Contournement Nord-Ouest)

QUELS SONT LES CHOIX RETENUS ?

Permettre une croissance de la population et envisager une stabilisation autour de 3000 à 3500 habitants d'ici 10 ans. Cette logique de développement se base sur les faits suivants :

- commune ayant une offre d'équipements (y compris les réseaux) répondant à ce volume de population
- conserver l'identité de la commune, qui correspond à un « important bourg rural »

Toutefois, ce seuil quantitatif de 3000-3500 habitants ne paraît pertinent que si la structure de la population actuelle : 60% de jeunes et actifs et 40% de retraités, est maintenue, pour faire vivre l'offre d'équipements, de commerces et de services. Dans le cas contraire, un déséquilibre lié à une sur-représentation d'une catégorie de population risque d'apparaître. L'enjeu notamment à Plozévet est d'équilibrer et de stabiliser, avec l'arrivée de jeunes ménages, le vieillissement de la population.

Concentrer l'accueil de nouvelles populations dans le Bourg. L'objectif est de favoriser l'installation d'une population qui vit sur la commune à l'année et la vie communale autour des équipements, des commerces et des services et de renforcer la dynamique du pôle urbain principal de la commune. Des pôles d'accueil secondaires en dehors du bourg permettront d'accueillir, d'une façon limitée, des nouveaux habitants, ces villages ou hameaux répondant souvent à des logiques spécifiques d'urbanisation : aménagement individuel et non groupé, densification du tissu urbain existant, ...

1.2 FAVORISER L'ACCUEIL ET LE MAINTIEN DES JEUNES MENAGES PAR DES OFFRES DE LOGEMENTS ET D'EQUIPEMENTS ADAPTEES

CONSTATS

Un vieillissement de la population et un recul du nombre de jeunes (- 40 ans) jusqu'en 2000. Depuis 2000, le vieillissement de la population a été ralenti par l'arrivée de jeunes ménages.

Les principaux facteurs d'attractivité pour les jeunes ménages sont la réalisation de lotissements communaux, de logements sociaux et l'offre en équipements scolaires.

QUELS SONT LES CHOIX RETENUS ?

Développer les offres de logements adaptées aux besoins et aux moyens des jeunes ménages : logements locatifs, logements aidés, logements intermédiaires, ...

Valoriser l'offre en équipements scolaires : école primaire, collège, ... pour accueillir des jeunes ménages

Offrir des services et des équipements correspondant aux attentes des jeunes ménages : établissements scolaires, services destinés à la petite enfance, cheminements doux sécurisés, ...

1.3 PERMETTRE UNE REELLE MIXITE ENTRE LES DIFFERENTES CATEGORIES D'HABITANTS

CONSTATS

Une offre urbaine souvent « standardisée » (maison individuelle) et ne répondant pas toujours aux attentes de toutes les catégories de population en terme de coût du foncier et de typologie de l'habitat.

Une offre en logements sociaux assez faible par rapport à la demande : 144 logements HLM dont 60 places réservées dans le foyer aux personnes âgées.

QUELS SONT LES CHOIX RETENUS ?

Promouvoir une offre diversifiée de logements, qui permette à toutes catégories de population de se loger

Encourager la construction de logements sociaux en :

- fixant un pourcentage minimum de logements sociaux à réaliser par opération
- et/ou identifiant des espaces destinés à la réalisation de logements sociaux

Permettre la transformation et l'extension du foyer-logements pour l'accueil des personnes âgées (EHPAD)

1.4 MAINTENIR ET RENFORCER « LES PILIERS » DE L'ÉCONOMIE PLOZEVETIENNE

CONSTATS

Les « piliers » de l'économie plozévetienne reposent principalement sur 3 activités : l'industrie et l'artisanat, l'agriculture, le commerce et les services.

Des activités industrielles (Capitaine Cook, Foubert, ...) et artisanales (nombreuses PME du BTP) implantées sur le territoire communal, qui génèrent de nombreux emplois locaux.

Une activité agricole qui occupe près de 60% du territoire communal, avec un pouvoir économique important, (maintien de la surface agricole utile (SAU) depuis 2000), mais une importante diminution du nombre d'exploitations (34 en 1996 et 22 en 2006) et d'emplois agricoles.

Une offre commerciale et de services de proximité étoffée (18 commerces), qui draine des habitants au-delà des limites communales.

QUELS SONT LES CHOIX RETENUS ?

Permettre le maintien et/ou le développement des activités industrielles et artisanales principales activités génératrices d'emplois locaux, en :

- leur permettant d'évoluer dans leur emprise actuelle et en identifiant des réserves foncières pour des éventuels projets d'extension
- permettant l'implantation d'activités artisanales dans le tissu urbain, sous réserve de leur compatibilité avec l'habitat

Conserver et conforter l'offre de commerces et de services, afin de maintenir la vie locale et l'attractivité du Bourg de Plozévet – développer des services adaptés aux besoins des résidents.

Favoriser le maintien de l'activité agricole, en :

- limitant le développement de l'urbanisation dans l'espace agricole
- reconnaissant un usage strictement agricole sur les terres cultivées et les bâtiments d'exploitation (tant qu'ils sont en activité)
- permettant le développement d'activités complémentaires, notamment liées au tourisme, à la randonnée : vente à la ferme, ferme pédagogique, rando ferme, marché local, ...
- recherchant une meilleure cohabitation entre agriculteurs et non agriculteurs

1.5 PERMETTRE ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT D'AUTRES ACTIVITES ECONOMIQUES

CONSTATS

Depuis quelques années, l'économie plozévétienne se diversifie, en exploitant les richesses du territoire communal, vers le tourisme, les énergies renouvelables, ...

Riveraine de la mer, la commune de Plozévet possède une forte attractivité touristique : cadre de vie, chemins de randonnée, activités et manifestations culturelles, ... Le tourisme a aujourd'hui un impact économique important. En plus d'une activité, qualifiée de tourisme « non marchand » importante (résidences secondaires, ...), le potentiel d'accueil actuel est de 800 lits répartis en gîtes, chambres d'hôtes, hôtellerie de plein air, La fermeture, sans possibilité de reprise, de 3 hôtels et de 2 campings n'a pas été compensée.

Une nouvelle utilisation des potentiels de la commune, avec l'implantation d'un parc éolien au nord-est de la commune.

QUELS SONT LES CHOIX RETENUS ?

Mieux exploiter le potentiel touristique de la commune, en :

- structurant un espace à vocation touristique entre le Bourg et Scantourec : espace à la fois tourné vers la mer, mais proche de tous les commerces et services du Bourg (projet de village vacances notamment)
- développant l'hébergement touristique marchand : gîtes, chambres d'hôtes, hôtels, campings, villages vacances, ...
- développant de nouvelles offres touristiques : aires d'accueil des camping-cars, ...
- préservant et valorisant la façade littorale : restauration du GR 34, aménagements des accès aux plages (étude CERESA), ...
- se servant des vallées pour créer des connexions (liaisons douces) entre le littoral, le Bourg et l'espace rural

Favoriser l'exploitation des ressources renouvelables : exploitation de bocages, de saulaies, éolien, ...

Accompagner le développement économique avec les équipements en communications numériques

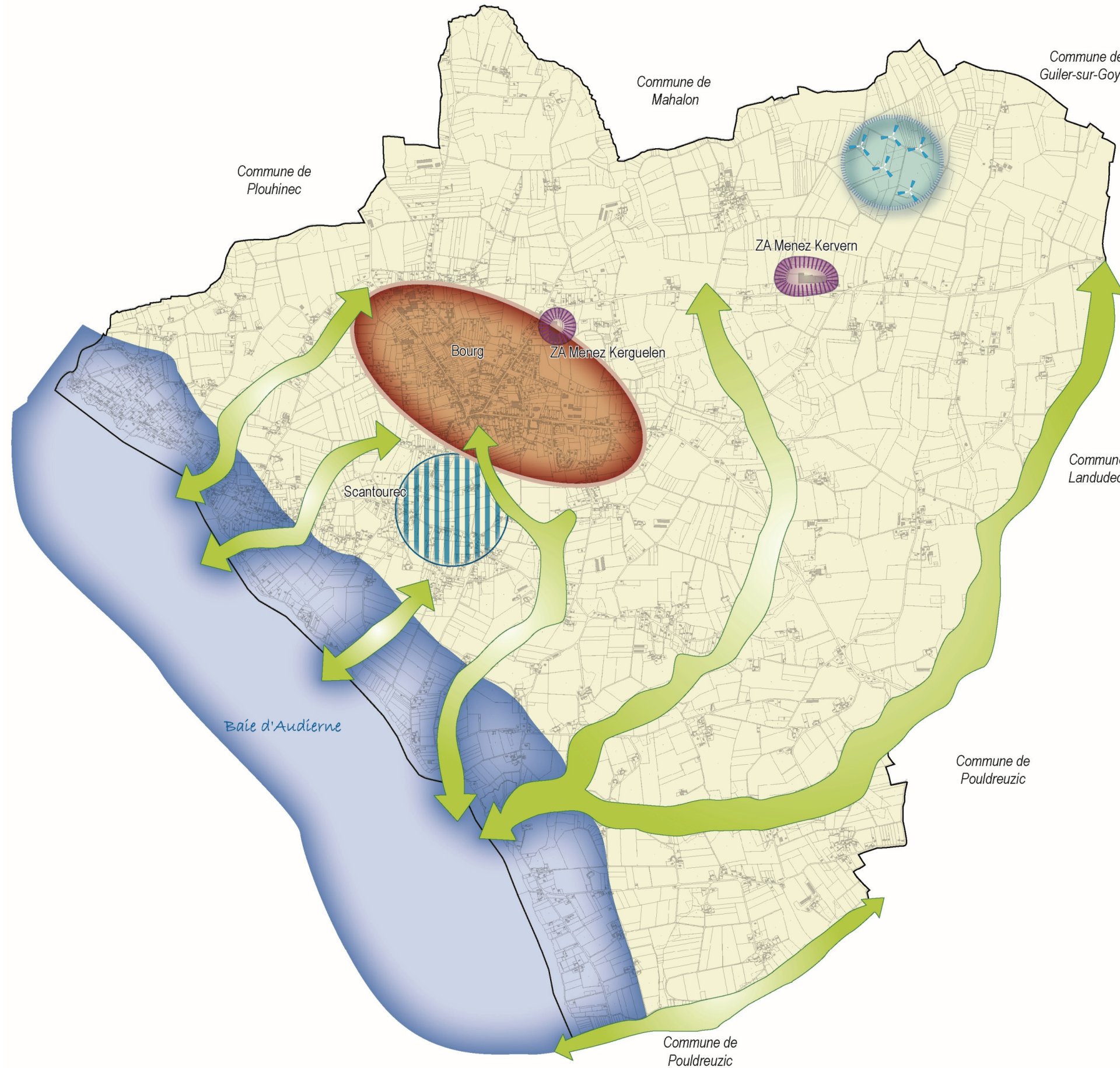
L'objectif est de participer, à l'échelon communal, à l'installation du très haut débit, pour le développement économique (entreprises, activités exercées au domicile, ...), mais également pour l'accès aux différents services à la population, en :








- prévoyant en lien avec le projet « Bretagne Très Haut Débit », des équipements nécessaires pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder à l'offre très haut débit la plus performante et adaptée ;
- prévoyant, en cohérence avec le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN), le raccordement au très haut débit, la priorité sera donnée aux équipements publics : Avel Dro, Ecole Publique, Médiathèque, Collège, et aux industriels et autres professionnels. En fonction des programmes des travaux, l'extension du réseau de fibres optiques concernera d'abord les zones agglomérées et principalement le Bourg. Pour le reste du territoire communal, en attendant le raccordement à la fibre optique, une montée en débit est assurée par le Conseil Général via son réseau départemental « Penn Ar Bed Numérique ».

PLOZEVET
**SCHEMA DE SYNTHESE
 DES GRANDES
 ORIENTATIONS DU PADD**

Révision du Plan Local d'Urbanisme

**Maintenir "les piliers" de l'économie
 plozévétienne et développer d'autres
 activités économiques**



-  Permettre le maintien et/ou le développement des activités industrielles et artisanales, principales activités génératrices d'emplois locaux
-  Conserver et conforter l'offre de commerces et de services, afin de maintenir la vie locale et l'attractivité du bourg
-  Favoriser le maintien de l'activité agricole
- Mieux exploiter le potentiel touristique de la commune, notamment en :
 -  - structurant un espace à vocation touristique entre le bourg et Scantourec
 -  - préservant et valorisant la façade littorale
 -  - se servant des vallées pour créer des connexions (liaisons douces) entre le littoral, le bourg et l'espace rural
 -  Optimiser le potentiel de la zone du parc éolien situé au nord-est de la commune

GÉOLITT - bureau d'études d'AMÉNAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT

**OBJECTIF N°2 : PARVENIR A MIEUX STRUCTURER, SUR
LE TERRITOIRE, L'ACCUEIL RESIDENTIEL ET LA VIE
ECONOMIQUE ET SOCIALE**

**2.1 CONTENIR LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION EN RENFORCANT
PRIORITAIREMENT LE BOURG ET ...**

**2.2 ... SE DONNER LES MOYENS DE MIEUX MAITRISER LE DEVELOPPEMENT
DE L'URBANISATION ...**

**2.3 ... POUR PRESERVER LES RESSOURCES ET LES ESPACES NATURELS,
RURAUX ET LITTORAUX**

2.4 REPENSER L'AMENAGEMENT DU BOURG

2.1 CONTENIR LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION EN RENFORCANT PRORITAIREMENT LE BOURG ET ...

CONSTATS

Une urbanisation communale, qui s'appuie historiquement sur de nombreux villages ou hameaux, mais qui compte aujourd'hui un seul pôle urbain : le Bourg, pôle qui centralise la plupart des équipements, commerces et services.

Une urbanisation diffuse du territoire, qui s'est affirmée ces dernières années sur le littoral, sous l'effet d'une forte pression résidentielle touristique: + 40 % de résidents secondaires en 7 ans (nombre de résidences secondaires en 2008 : 732 – en 1999 : 530). Le développement d'une urbanisation diffuse a eu tendance à engendrer les phénomènes suivants : étalement urbain sans véritable structure (exemple entre le sud du Bourg et Pors Poulhan), diminution des espaces naturels surtout sur le littoral, mitage du paysage et fragmentation de l'espace agricole, ...

Une urbanisation consommatrice d'espaces. En 20 ans (1990-2010), 50 hectares ont été urbanisés, essentiellement par le développement résidentiel (habitat). Dans cette même période, 430 logements ont été produits. Le ratio consommation d'espaces/production de logements : 1162 m² pour 1 logement.

Des documents d'urbanisme qui ont « entretenu » ces 2 tendances : une forte consommation d'espaces, avec de nombreuses zones constructibles (près de 100 hectares de zones NA habitat au PLU de 2001) et une urbanisation diffuse, avec une multitude de lieux à proposer à la construction.

QUELS SONT LES CHOIX RETENUS ?

Modérer la consommation d'espaces liés à l'urbanisation, et notamment à l'habitat, et lutter contre l'étalement urbain, en :

- réduisant la quantité de surfaces constructibles : passer de plus de 130 hectares de zones constructibles (zones NA toutes vocations) à moins de 50 hectares (zones AU toutes vocations), soit - 60% de potentiel constructible par rapport au PLU de 2001
- optimisant les surfaces destinées à la construction en imposant des densités bâties plus fortes que 1000 m² pour 1 logement ; l'objectif visé est d'atteindre une **densité brute moyenne de 12/13 logements/ha** au minimum.
- donnant une large priorité au développement du Bourg et en restreignant les autres possibilités de construction, surtout sur le littoral

Renforcer en priorité le tissu urbain du Bourg, en privilégiant :

- la densification du tissu urbain existant
- les opérations d'aménagement d'ensemble, dans le tissu urbain ou en continuité de celui-ci, sur des espaces à enjeux (grandes surfaces, problématique d'accès, destination précise de l'opération (habitat collectif, éco-quartier, ...), ...)
- les opérations de renouvellement urbain

Affirmer la continuité de l'urbanisation entre le Bourg et Scantourec en :

- permettant la création de nouveaux quartiers résidentiels
- développant les espaces d'accueil touristique

Structurer l'urbanisation comprise entre le Bourg et Ménez Gored/Pors Poulhan : densifier les pôles urbains existants de Méné-Guré/Kergolier, Scantourec, Brumphuez/Leuré, Ménez Kergoff, tout en conservant des coulées vertes ou des espaces de respiration.

Restreindre les possibilités de constructions sur la façade littorale en :

- limitant le développement de Pors Poulhan/Ménez Gored
- supprimant les zones constructibles dispersées à proximité du rivage. L'objectif est également de mieux prendre en compte les dispositions de la loi Littoral.

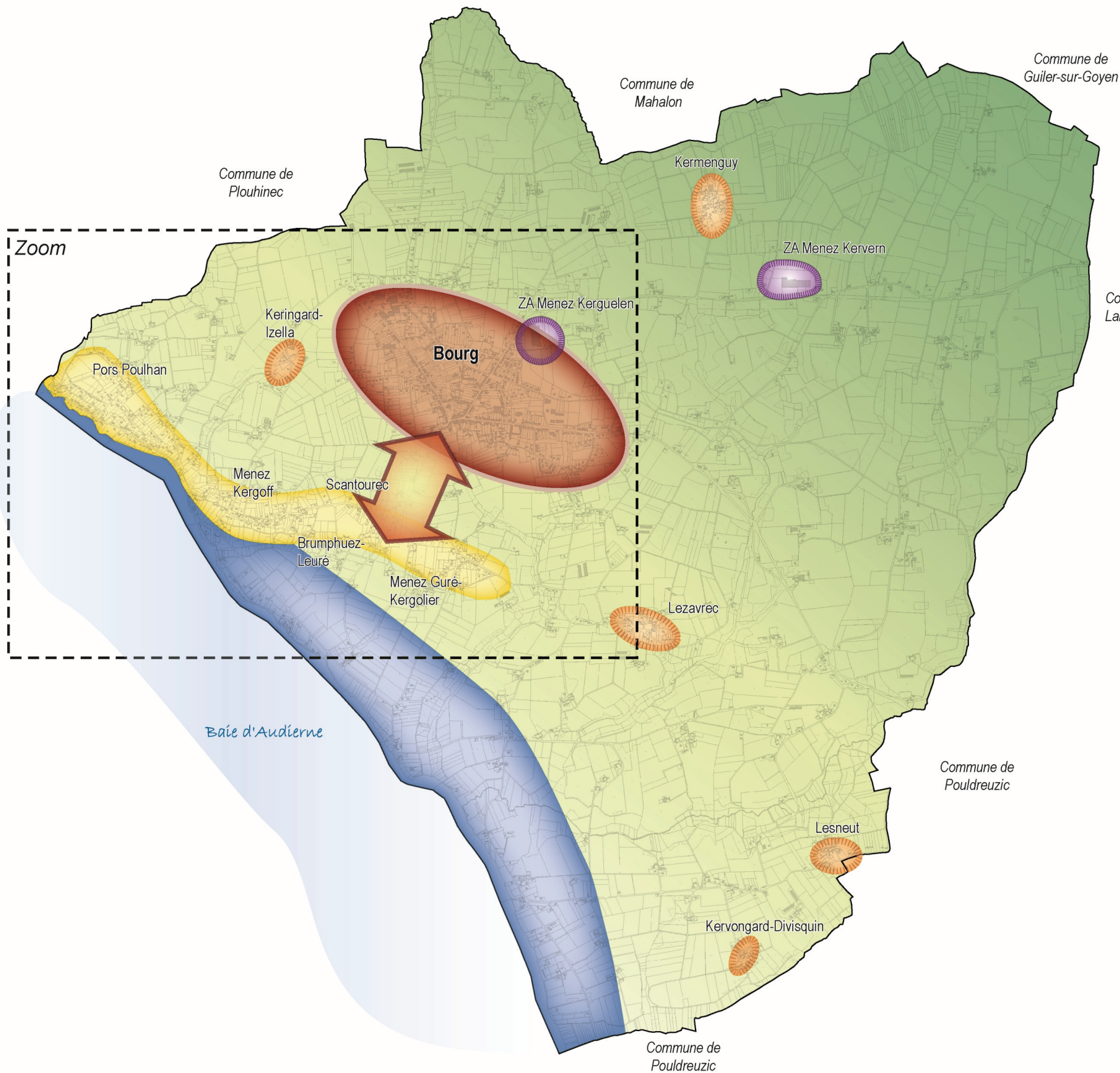
Limiter le mitage dans l'espace rural, en :





- concentrant l'urbanisation dans les principaux hameaux existants
- ne permettant que l'évolution (rénovation, extension, ...) du bâti existant sur le reste du territoire communal, lorsqu'elle ne remet pas en cause l'activité agricole.




Contenir les espaces destinés au développement économique (zones d'activités) autour de 2 pôles : Ménez-Kerguélén à l'entrée du Bourg et Ménez-Kervern le long de la RD 784.

PLOZEVET
**SCHEMA DE SYNTHESE
 DES GRANDES
 ORIENTATIONS DU PADD**
 Révision du Plan Local d'Urbanisme

**Contenir le développement de
 l'urbanisation en renforçant
 en priorité le bourg**



-  Renforcer en priorité le tissu urbain du bourg
-  Affirmer la continuité de l'urbanisation entre le bourg et Scantourec
-  Structurer l'urbanisation comprise entre le bourg et Pors Poulhan
-  Limiter l'urbanisation sur la façade littorale
- Limiter le mitage dans l'espace rural :

 -  - Concentrer l'urbanisation dans les principaux hameaux existants
 -  - Ne permettre que l'évolution du bâti existant
-  Contenir les espaces de développement économique

GÉOLITT - bureau d'études en AMÉNAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT

PLOZEVET
**SCHEMA DE SYNTHESE
DES GRANDES
ORIENTATIONS DU PADD**

Révision du Plan Local d'Urbanisme

**Contenir le développement de
l'urbanisation en renforçant
en priorité le bourg**
Zoom

**Renforcer en priorité le tissu urbain du
bourg en privilégiant :**

- la densification du tissu urbain existant
- les opérations d'aménagement d'ensemble sur des espaces à enjeux

**Affirmer la continuité de l'urbanisation
entre le bourg et Scantourec en :**

- permettant en priorité la création d'espaces d'accueil touristique et d'espaces résidentielles

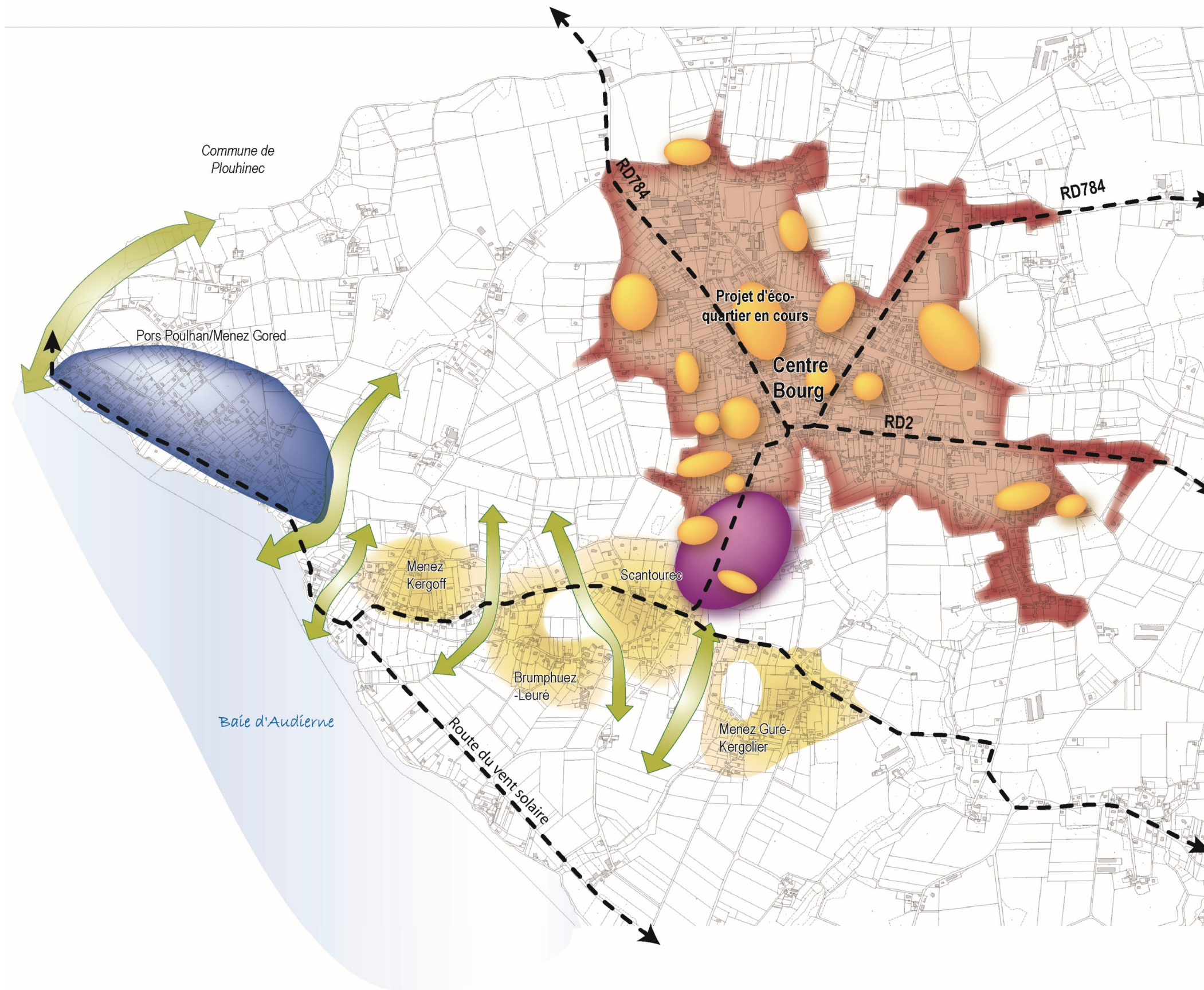
**Structurer l'urbanisation comprise entre le
bourg et Pors Poulhan en :**

- densifiant les pôles urbains existants
- tout en conservant les coupures d'urbanisation

**Limiter le développement du village Menez
Gored/Pors poulhan :**

- densifier le tissu urbain existant

Principaux axes routiers



2.2 ... SE DONNER LES MOYENS DE MIEUX MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ...

CONSTATS

Un développement peu maîtrisé de l'urbanisation, faute de moyens réglementaires (manque de règles d'aménagement précises à l'échelle des zones constructibles) et faute de moyens financiers (prix du foncier jugé excessif sur la frange littorale notamment).

Une politique d'acquisition foncière communale mise en place à l'échelle du Bourg. Cette politique a permis de développer, à l'échelle du Bourg, une offre urbaine représentant une alternative par rapport à l'offre privée : lotissements, logements sociaux, équipements, ...

Une politique communale d'aménagement mise en place : droit de préemption urbain, zone de préemption du Conseil Général sur le littoral, taxe locale d'équipement, ...

QUELS SONT LES CHOIX RETENUS ?

Organiser le développement de l'urbanisation à travers la définition de règles pour les futures opérations, en :

- privilégiant des formes urbaines peu consommatrices d'espace : développer les offres en logements intermédiaires, en petit collectif, limiter les surfaces de lots constructibles, ...
- définissant, en amont, des principes d'aménagement : accès, voirie, cheminements doux, typologie des espaces publics, typologie et organisation du bâti, ... sur les opérations privées

Imposer une prise en compte des problématiques de consommation d'énergies, surtout à l'échelle :

- des déplacements : réduire l'utilisation de la voiture, renforcer le réseau de cheminements doux à l'échelle du territoire communal et notamment à l'échelle du bourg et de l'espace littoral, promouvoir le transport collectif en lien avec les politiques supra-communales (Conseil Général, Ouest Cornouaille, Communauté de communes,...), favoriser le co-voiturage, concentrer l'urbanisation autour des lieux publics ou des commerces et services, ...
- de l'habitat : réaliser le projet d'éco-quartier, développer les habitats économes en énergies, encourager la production domestique d'énergies renouvelables, récupérer les eaux pluviales, ...
- des équipements : donner l'exemple et impulser une dynamique de construction durable,...

Mettre en place une politique communale d'aménagement avec :

- un « phasage » pour le développement de l'urbanisation en définissant des zones immédiatement constructibles et des zones constructibles à plus long terme.
- la réalisation d'opérations communales : la priorité étant la réalisation de logements à prix abordable au Bourg
- la mise en place d'outils d'action foncière, tels que le droit de préemption urbain, les emplacements réservés, les réserves communales, ...
- la mise en place d'outils d'action fiscale

2.3 ... POUR PRESERVER LES RESSOURCES ET LES ESPACES NATURELS, RURAUX ET LITTORAUX

CONSTATS

Une richesse environnementale liée à la double appartenance de la commune, commune à la fois littorale et rurale.

Un espace littoral diversifié, largement bâti au nord de la commune et composé de paysages plus naturels au sud, avec des milieux présentant une forte valeur écologique et paysagère : zones humides arrières littorales, parcellaire traditionnel entouré de murets, ... Ces dernières années, le littoral plozévetien est devenu très sollicité pour des usages multiples : résidentiel, tourisme, ...

Un espace rural où prédomine l'activité agricole, rythmé par le relief et les vallées boisées, et ponctué de hameaux présentant souvent une structure urbaine ancienne. Cet espace rural est lui aussi convoité par des pratiques différentes : agriculture, résidence, ..., même s'il demeure moins sollicité que l'espace côtier.

QUELS SONT LES CHOIX RETENUS ?

Assurer la pérennité des espaces naturels littoraux, en :

- protégeant, de façon stricte, les milieux naturels littoraux : vallées boisées et zones humides arrières littorales (roselières).
- préservant les paysages caractéristiques du littoral : parcelles étroites entourées de murets de pierres sèches comme à Porzembréval, paysages de roselières, ...

Protéger les espaces naturels ruraux, sources de biodiversité et constitutifs de continuités écologiques (trame verte et bleue) : les vallées, les zones humides, les boisements et la trame bocagère, en :

- interdisant et limitant l'artificialisation de ces espaces naturels
- préservant les zones humides, identifiées à partir de l'inventaire précis mené au moment des études du P.L.U.
- maintenant les talus et la trame bocagère
- protégeant les boisements et massifs boisés

Préserver les ressources en eau et veiller à leurs qualités : captage d'eau de Saint-Renan, évolution de la station d'épuration, ...

Conserver la qualité des paysages ruraux, en :

- protégeant les boisements qui ponctuent l'espace rural et en préservant le maillage bocager
- protégeant le patrimoine rural et en permettant la restauration du bâti ancien
- définissant des critères d'intégration pour les constructions neuves dans les hameaux anciens
- identifiant et préservant les talus, les murets en pierres sèches, les chemins creux, les arbres remarquables, ...

PLOZEVET
**SCHEMA DE SYNTHESE
 DES GRANDES
 ORIENTATIONS DU PADD**

Révision du Plan Local d'Urbanisme

**Préserver les ressources et les
 espaces naturels, ruraux et
 littoraux et identifier les continuités
 écologiques**



- Assurer la pérennité des espaces naturels littoraux
- Préserver les vallées et les zones humides
- Préserver les ressources en eau et veiller à la qualité du captage d'eau de Saint-Renan
- Conserver la qualité des paysages ruraux et le maillage bocager
- Principaux espaces actuellement urbanisés

2.4 REPENSER L'AMENAGEMENT DU BOURG

CONSTATS

Un bourg où se concentrent les principaux lieux de vie de la commune : commerces, services, équipements, ayant un rayonnement supra-communal.

Un manque de lisibilité des différents espaces du bourg, dû à une urbanisation « filamentaire » et à une dispersion des espaces fédérateurs (équipements publics, centre-bourg, ...).

Un bourg construit autour d'un carrefour routier et conçu essentiellement autour de la circulation automobile, pas de mise en cohérence avec des liaisons douces.

QUELS SONT LES CHOIX RETENUS ?

Structurer le tissu urbain du centre-bourg autour d'une artère de liaisons douces, permettant de faire le lien entre les différents espaces publics, commerces, services et équipements

Favoriser les opérations d'urbanisme denses dans le centre-bourg, afin d'affirmer une centralité

Mettre en valeur et/ou aménager les espaces publics structurants : aménagement de la place de l'église, place de la Gare, place du 8 mai, vallée au sud du bourg (projet de réhabilitation du site de l'ancienne station d'épuration), coulée verte dans le projet d'éco-quartier, ...

Valoriser et compléter les équipements existants : améliorer et compléter l'offre des équipements sportifs à proximité du collège, permettre la transformation et extension du foyer-logement, de l'office du tourisme, ...

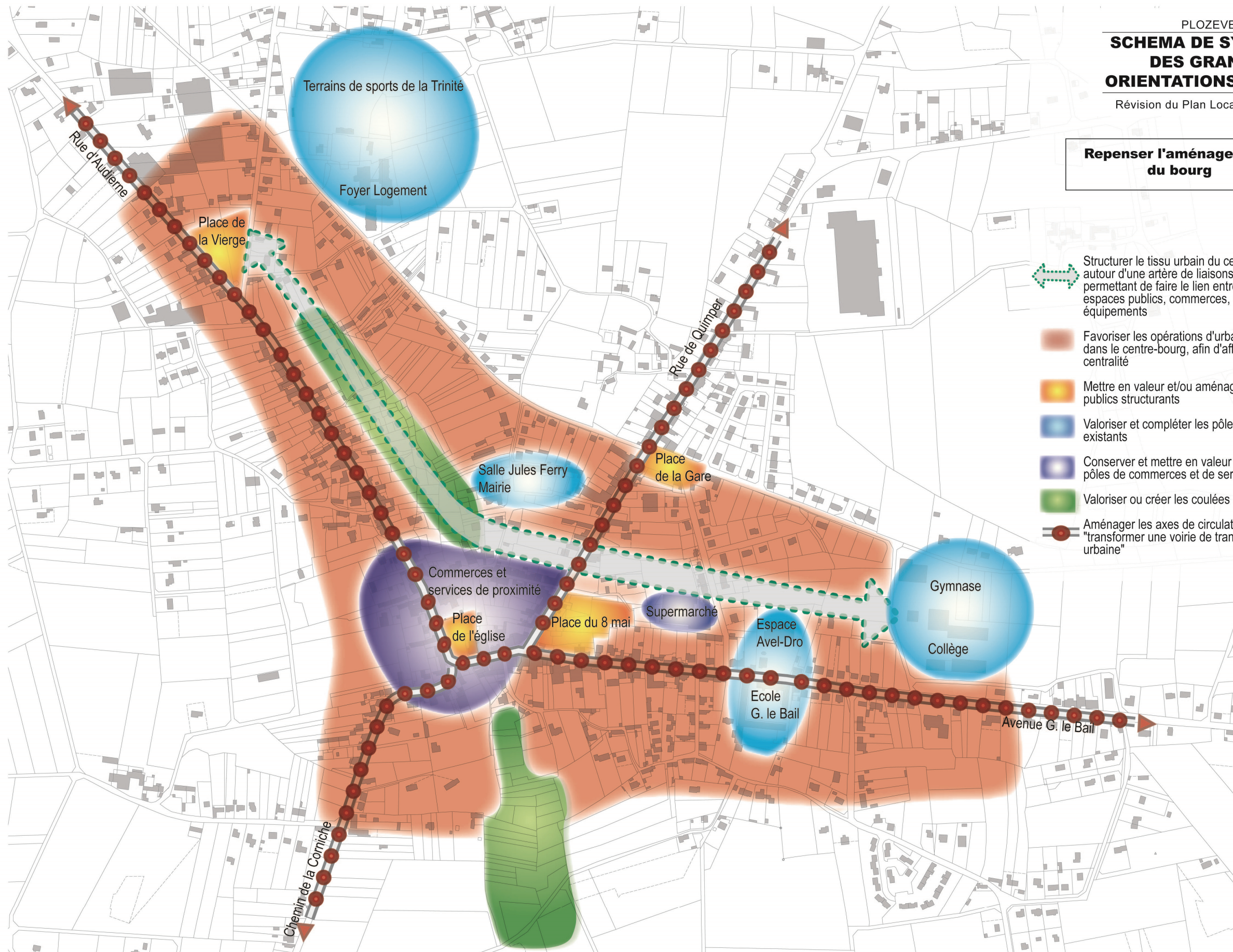
Aménager les principaux axes de circulation (rue de Quimper, avenue G. Le Bail, rue d'Audierne, chemin de la Corniche) : « transformer une voirie de transit en voirie urbaine », en :




- limitant le gabarit des voies
- sécurisant les espaces piétons
- procédant à des aménagements limitant la vitesse
- valorisant les entrées de bourg

PLOZEVET
**SCHEMA DE SYNTHESE
 DES GRANDES
 ORIENTATIONS DU PADD**

Révision du Plan Local d'Urbanisme

**Repenser l'aménagement
 du bourg**



-  Structurer le tissu urbain du centre-bourg autour d'une artère de liaisons douces permettant de faire le lien entre les différents espaces publics, commerces, services et équipements
-  Favoriser les opérations d'urbanisme dense dans le centre-bourg, afin d'affirmer une centralité
-  Mettre en valeur et/ou aménager les espaces publics structurants
-  Valoriser et compléter les pôles d'équipements existants
-  Conserver et mettre en valeur les principaux pôles de commerces et de services
-  Valoriser ou créer les coulées vertes
-  Aménager les axes de circulation : "transformer une voirie de transit en voirie urbaine"

GÉOLITT - bureau d'études en AMÉNAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT