

# SOMMAIRE

## **INTRODUCTION \_\_\_\_\_ 2**

## **LE PROJET COMMUNAL ET LA PRISE EN COMPTE DE LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE \_\_\_\_\_ 3**

## **LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD DE PLESTIN-LES-GREVES \_ 5**

<b>1. PRESERVER LE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL DE PLESTIN-LES-GREVES</b>	<b>6</b>
1.1. Protéger les espaces naturels d'intérêts environnementaux forts tout en permettant leur valorisation	6
1.2. Mettre en valeur les paysages, le cadre de vie et l'identité à la fois rurale et littorale de Plestin-les-Grèves	7
1.3. Gérer les secteurs à risque	8
1.4. Préserver la qualité de l'eau face aux développements du territoire	9
1.5. Protéger et mettre en valeur la façade littorale de Plestin-les-Grèves	10
<b>2. ASSURER UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE LA COMMUNE TOUT EN PRESERVANT SON PATRIMOINE</b>	<b>11</b>
2.1. Agir pour le maintien du patrimoine architectural et urbain de Plestin-les-Grèves	11
2.2. Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles	12
2.3. Aménager et valoriser le tissu urbain existant	13
<b>3. DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE</b>	<b>15</b>
3.1. Favoriser l'accueil de nouvelles familles en incitant à la construction de logements destinés à l'occupation permanente	15
3.2. Diversifier l'offre en logements pour favoriser la mixité sociale et générationnelle	15
<b>4. RENFORCER LE DYNAMISME ECONOMIQUE COMMUNAL</b>	<b>16</b>
4.1. Soutenir le commerce, les services, l'artisanat et les activités culturelles sur la commune en renforçant la mixité urbaine	16
4.2. Favoriser les activités maritimes, touristiques et de loisirs	17
4.3. Maintenir et encourager le développement des exploitations agricoles	18
<b>5. RENFORCER L'ATTRACTIVITE TERRITORIALE PAR L'AMELIORATION ET LE DEVELOPPEMENT DES INFRASTRUCTURES</b>	<b>19</b>
5.1. Hiérarchiser les voies et préserver une bonne accessibilité sur l'ensemble de son territoire	19
5.2. Maintenir et conserver les déplacements doux sur la commune	19
5.3. Développer les technologies de l'information et de la communication	20

# INTRODUCTION

Le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) est une pièce maîtresse du P.L.U.

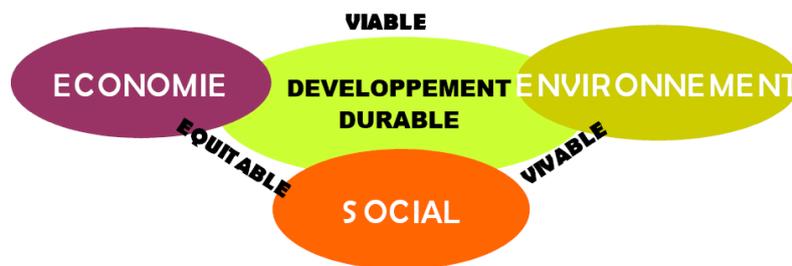
Créé par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000 (loi S.R.U.), le P.A.D.D. permet au P.L.U. de se distinguer du P.O.S. en privilégiant la prise en compte globale des enjeux et le projet urbain par rapport à une vision uniquement réglementaire.

Le projet d'aménagement et de développement durables est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur le diagnostic d'ensemble exposé dans le rapport de présentation.

La loi relative à l'urbanisme et à l'habitat du 02 juillet 2003 a donné une nouvelle vocation du P.A.D.D. En effet, la loi donne au document un rôle d'orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune avec lesquelles devront être cohérentes les règles générales fixées par le règlement du P.L.U.

Le Développement Durable repose sur trois volets fondamentaux :

- Social,
- Économique,
- Environnemental.



# LE PROJET COMMUNAL ET LA PRISE EN COMPTE DE LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La notion de développement durable a d'abord été prise en compte dans le code de l'environnement. La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, transcrit l'objectif de développement durable dans l'article L. 110 -1 du code de l'environnement qui précise que la protection de l'environnement, sa mise en valeur, sa restauration et sa gestion « **sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et de santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs** ».

Le principe a ensuite été repris par les lois d'urbanisme et d'aménagement du territoire. C'est un des enjeux fondamentaux du renouveau de la planification induit par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000. Associée au renforcement de l'intercommunalité (loi « Chevènement » du 12 juillet 1999) et la prise en compte de l'échelle des agglomérations et des pays dans l'aménagement du territoire (loi « Voynet » du 25 juin 1999), la loi SRU contribue à un développement mieux équilibré des territoires urbains et ruraux. Ces enjeux ont ensuite été complétés par la loi « Engagement National pour l'Environnement », ou Grenelle 2 (loi du 12 juillet 2010). Cette loi complète leurs objectifs en renforçant leur dimension environnementale et en les mettant tous en cohérence autour d'un objectif fédérateur : le développement durable.

## **Article L. 101-2 du Code de l'urbanisme :**

Le nouvel article **L.101-2 du code de l'urbanisme** intègre de nouveaux objectifs que doivent mettre en œuvre les Plans Locaux d'Urbanisme, à savoir ;

*1° L'équilibre entre :*

*a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

*b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

*c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services,*

*d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

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

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

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

#### **Article L151-5**

Le Grenelle de l'environnement a renforcé et complété les principes des grands équilibres édictés par la loi SRU. Ainsi, la loi « Grenelle 1 » (3 Août 2009) et la loi « Engagement National pour l'Environnement » ou Grenelle 2 (12 juillet 2010) ont mis l'accent sur « la gestion économe de l'espace » et « la préservation et la restauration des continuités écologiques ». Cette disposition réglementaire précise le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

*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.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

Dans le respect des lois et des documents supra-communaux, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est avant tout la définition du projet communal, concernant l'évolution du territoire dans son ensemble. Il permet au nouveau document PLU de dépasser une vision uniquement réglementaire vers une vision globale prospective, définissant un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement engagées par la commune.

L'objectif principal de Plestin-les-Grèves est d'aboutir à un développement harmonieux de la commune et du centre-ville en particulier tout en veillant à préserver son identité rurale et littorale.

## **LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD DE PLESTIN-LES-GREVES**

Les principes suivants fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Plestin-les-Grèves :

- 1. PRESERVER LE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL DE PLESTIN-LES-GREVES**
- 2. ASSURER UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE LA COMMUNE TOUT EN PRESERVANT SON PATRIMOINE**
- 3. DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEES**
- 4. RENFORCER LE DYNAMISME ECONOMIQUE COMMUNAL**
- 5. RENFORCER L'ATTRACTIVITE TERRITORIALE PAR L'AMELIORATION ET LE DEVELOPPEMENT DES INFRASTRUCTURES**

# 1. PRESERVER LE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL DE PLESTIN-LES-GREVES

---

## 1.1. Protéger les espaces naturels d'intérêts environnementaux forts tout en permettant leur valorisation

On note **la présence d'espaces remarquables au titre de la loi Littoral**, du site classé du Grand Rocher sur une surface de 7 ha en bordure littorale et de la réserve associative « souterrain du Grand Rocher » au titre de la loi du 02 Mai 1930, du site Natura 2000 « la rivière le Douron », d'un arrêté de biotope, des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique du types 1 et 2 de Roc'h Hirglaz, des Falaises de l'Armorique et du Le Douron aval...

Le projet communal vise **une préservation forte de ces espaces naturels et des milieux associés** en y limitant fortement les possibilités de construire. Cette préservation ne doit pas signifier la fermeture de ces espaces au public. Cependant, il est nécessaire de trouver un équilibre entre la mise en valeur de ces espaces, la gestion des flux touristiques et les activités de loisirs. **Il s'agit de ne pas porter atteinte à la conservation et la biodiversité de ces espaces.**

**Le projet de PLU vise également la préservation des zones humides et des cours d'eau** recensés par le bassin versant. La commune souhaite programmer la sauvegarde de ces milieux afin de maintenir les corridors écologiques existants ou à renforcer.

Dans le cadre de **la préservation des continuités biologiques qui constituent la trame verte et bleue**, la commune entend protéger **les réservoirs de biodiversités** (boisements,, zones humides, cours d'eau, espaces littoraux, grèves... notamment autour de la vallée de Douron, du ruisseau du Yar et de Dour Meur, de la pointe de l'Armorique) ainsi **les corridors écologiques** qui assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité.

En outre, le PADD vise **la préservation des coupures paysagères et naturelles** identifiées sur le territoire, en cohérence avec le SCoT Trégor, entre d'un côté les espaces urbanisés du bourg, et de l'autre, les hameaux et écarts implantés en frange littoral. Le maintien de ces « coupures vertes » assure **la mise en relation des vallées avec les espaces maritimes et littoraux, principaux supports de la biodiversité communale.**

Par la préservation des milieux remarquables identifiés notamment aux abords des vallées et du littoral, couplée à la sauvegarde de la trame bocagère et boisée ainsi que des cours d'eau, des zones humides et des milieux associés, le projet communal affirme la protection de la **trame verte et bleue de Plestin-les-Grèves.**



Photos n°1 et 2 : Protéger les espaces environnementaux forts  
(exemple de l'estuaire du Douron et du Grand Rocher)

## 1.2. Mettre en valeur les paysages, le cadre de vie et l'identité à la fois rurale et littorale de Plestin-les-Grèves

Ainsi, il convient de :

- **Préserver les espaces agricoles** de la commune
- **Maintenir des coupures paysagères et des cônes de vue** qui participent à la mise en scène du paysage,
- **Prendre en compte la topographie** de la commune,

Afin de pouvoir garantir une **qualité paysagère et urbaine des nouveaux quartiers**, il s'agira de renforcer la réglementation tout particulièrement vis-à-vis de l'aspect des constructions et de leurs abords en proposant des prescriptions et recommandations urbaines, architecturales et paysagères dans les zones AU.

Le bocage est un paysage de champs enclos de haies, de talus et de lisières boisées. La maille bocagère est le réseau formé par l'ensemble des éléments formant le bocage. Le maillage bocager constitue une forêt linéaire qui permet le fonctionnement des espaces naturels en les reliant entre eux. Cette maille bocagère est un gage de biodiversité qui joue à la fois un rôle d'abri pour de nombreuses espèces animales et végétales et un rôle fort de corridor écologique. C'est un élément fondamental dans la constitution de la trame verte.

Il s'agit de **préserver, voire renforcer la trame bocagère, les espaces boisés ainsi que les haies et talus, sur la totalité du bocage, présentant un intérêt dans la structuration du**

**paysage naturel et urbain**, par le biais des outils que les Espaces Boisés Classés ou encore l'identification au titre de la Loi Paysage.

Cette démarche visant à **lutter contre la banalisation des paysages ruraux** vise également à :

- **Limitier les possibilités de densification sur les secteurs de forte sensibilité paysagère,**
- **Protéger et en entretenir les chemins de randonnées et les chemins creux** en lien avec la trame bocagère
- **Protéger le patrimoine archéologique**, par le classement des sites archéologiques de degré 2 en zone naturelle.



Photos n°3 et 4 : Préserver les éléments de paysage

### 1.3. Gérer les secteurs à risque

La commune de Plestin-les-Grèves est soumise à un risque de mouvement de terrain au Nord de la commune du fait de l'érosion de la falaise sur les sites de Hogolo, de la pointe de l'Armorique ainsi que de Saint Eflam. La commune est aussi sujette au risque de submersion marine sur l'estuaire du Douron, Toul An Hery ainsi que sur Saint Eflam.

Ces deux risques sont donc **intégrés aux réflexions de développement et d'aménagement** de la commune.

## 1.4. Préserver la qualité de l'eau face aux développements du territoire

La qualité des eaux maritimes est un élément essentiel pour Plestin-les-Grèves tant d'un point de vue de la santé publique, du tourisme et de l'image de Plestin. Ainsi, les choix d'urbanisme en amont ne doivent pas impacter sur la qualité des milieux marins.

En effet, dans un premier temps, le maillage bocager permet d'améliorer la qualité de l'eau en limitant et ralentissant les ruissellements et en filtrant les écoulements avant leur arrivée dans les cours d'eau. Il permet également de préserver les sols en luttant contre l'érosion, il convient donc de **préserver le maillage bocager de la commune**.

Dans un second temps, **les systèmes d'assainissement et de la gestion des eaux pluviales et de ruissellement doivent être réfléchis afin d'éviter tous problèmes d'ordre microbiologique ou d'eutrophisation** (algues vertes, efflorescences de micro algues toxiques).

Il conviendra d'être vigilant à la **zone de captage d'eau** sur Pont Ar Yar.

La commune s'investit dans la reconquête de la qualité de l'eau, en veillant à **protéger le bassin versant et les espaces naturels dans le cadre de ses nouveaux projets d'aménagement**. Les mesures envisagées visent à :

- **Limiter l'imperméabilisation des sols** dans les zones d'urbanisation future,
- Privilégier **une gestion alternative des eaux pluviales dans les zones d'urbanisation future, par des méthodes moins coûteuses en termes d'investissement et d'entretien** ; ex : plaine de jeux, espace paysager dans des aires de rétention peu profondes et paysagées, noues paysagères (fossés plantés d'essences hydrophiles, permettant une filtration écologique des polluants),
- **Préserver les fonds de vallées** de toute construction,
- **Préserver les zones humides** de toute construction et travaux de drainage ou remblaiements.

Dans le cadre du PLU, l'évaluation environnementale veillera donc à vérifier que l'urbanisation n'influencera pas sur la qualité des eaux.



## 1.5. Protéger et mettre en valeur la façade littorale de Plestin-les-Grèves

En tant que commune littorale, Plestin-les-Grèves est soumise aux différentes règles retranscrites dans le code de l'Urbanisme (L.121-1 et suivants ainsi que l'application au sein du SCOT). Ainsi, la commune veillera à ce que son PLU respecte **la loi Littoral et les dispositions du Schéma de Cohérence Territorial du Trégor.**

Dans le cadre de ce projet, il s'agira de :

- **Respecter les capacités d'accueil** de la commune de Plestin,
- Identifier et préserver les **coupures d'urbanisation** du territoire,
- **Limiter et justifier l'urbanisation dans les espaces proches du rivage,**
- **Interdire toute nouvelle construction dans la bande des 100 mètres** à compter de la limite haute du rivage en dehors des espaces urbanisés, en conservant des autorisations pour les constructions régies à l'article L121-17 du Code de l'Urbanisme,
- **Protéger les espaces remarquables** notamment situés sur la partie Nord du territoire,
- **Permettre le développement de l'urbanisation en continuité de l'agglomération,** au sens du SCOT Trégor.
- **Permettre uniquement des aménagements et extensions des constructions existantes dans les secteurs urbanisés en dehors de l'agglomération** sans porter préjudice à l'agriculture, ni à l'architecture traditionnelle, ni à la protection de la frange littorale (bande des 100 mètres et espaces remarquables).



Photo n°5 : Protéger et mettre en valeur le littoral

## 2. ASSURER UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE LA COMMUNE TOUT EN PRESERVANT SON PATRIMOINE

### 2.1. Agir pour le maintien du patrimoine architectural et urbain de Plestin-les-Grèves

Plestin-les-Grèves présente de nombreux éléments architecturaux intéressants notamment dans le centre-ville qui a su conserver ses caractéristiques historiques. En outre, des villas de caractère ont été maintenues dans certaines parties du territoire (Saint Efflam).

La volonté communale est **d'identifier et préserver le patrimoine bâti particulier** qui se compose de bâtiments remarquables mais aussi des petits éléments patrimoniaux ruraux (four, puits, calvaire, murs, etc.).

La préservation du patrimoine bâti et culturel du centre-bourg, des villages et hameaux sera assurée en :

- **Préservant les caractéristiques architecturales des anciens corps de ferme,**
- Encourageant la **réhabilitation du petit patrimoine bâti** (murs et murets, fontaines, croix, puits ...) et en **l'identifiant au titre de la Loi Paysage,**
- **Protégeant et valorisant le patrimoine architectural local** en l'identifiant au titre de la loi Paysage et le protégeant par des prescriptions réglementaires au sein de règlement du PLU.



Photos n° 6 à 8 : Le patrimoine architectural de Plestin-les-Grèves

Cette protection du bâti s'accompagnera d'une **préservation des caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales traditionnelles** du tissu historique du centre bourg et des hameaux, notamment par l'application d'un règlement adapté à chacune des entités urbaines et paysagères identifiées.

Le patrimoine bâti est souvent mis en avant mais il n'est pas le seul à jouer un rôle patrimonial, **le bocage participe également à l'identité du paysage de la commune**. C'est un élément patrimonial important, à la fois patrimoine naturel et héritage des usages de l'homme sur un territoire que le PLU vise à préserver.

## 2.2. Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles

Les ressources et possibilités foncières disponibles sur Plestin-les-Grèves sont actuellement limitées de par les dispositions issues de la Loi Littoral.

La commune doit donc favoriser l'émergence d'espaces urbains structurés en ayant recours à des projets d'ensemble réfléchis dans leur globalité. L'urbanisation de ces dernières années sous le régime du POS, réalisée au coup par coup, doit être remplacée par une **urbanisation qualitative et ainsi limiter la consommation de l'espace** et répondre aux objectifs des lois cadres. **La densité des nouvelles opérations d'habitat sera strictement encadrée** par le règlement et les orientations d'aménagement.

La commune a pour objectif de poursuivre la croissance de 0,8 % en moyenne par an constatée de 1999 à 2006. Pour répondre à cet objectif démographique, environ **250 logements devront être créés au cours des 10 prochaines années**.

Les secteurs de développement urbain seront donc étudiés et développés en fonction de cet objectif et seront gérés par des orientations d'aménagement et de programmation. De plus, **une densité minimale de 20 logements par hectare** sera obligatoire sur l'ensemble des zones à urbaniser. Une densité plus faible pourra être développée, sur certaines opérations, en fonction du cadre environnant et des enjeux d'intégration. Cet élément sera règlementé afin de **maintenir une consommation d'espace raisonnée**.

Il s'agit de **réduire de moitié la consommation d'espaces agricoles et naturels** observée de 2004 à 2014 (32 ha).

Une partie des développements de la commune sera trouvée dans **le comblement des « dents creuses » de l'agglomération, ainsi qu'en permettant une densification maîtrisée des espaces urbanisés**, tout en assurant la préservation de la qualité de vie pour tous.

**Cette démarche de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles sera également intégrée dans les projets de développement économique**. Ainsi, les secteurs spécifiquement destinés à accueillir des activités économiques ne pouvant trouver place dans les espaces urbains mixtes du fait de leur spécificités (dimensionnement, nuisances, espaces de stationnements...) seront optimisés pour limiter la consommation des espaces agricoles et naturels. Leur délimitation s'inscrit à l'échelle intercommunale, en cohérence avec le SCoT Trégor. Les développements économiques de la commune seront favorisés en renouvellement et densification des espaces urbanisés, tout en assurant la cohabitation avec lieux de vie (prise en compte des nuisances).

En outre, **le renforcement et le renouvellement de l'offre en équipements sera prévue préférentiellement au sein de la trame urbaine existante.**

### 2.3. Aménager et valoriser le tissu urbain existant

Plestin-les-Grèves présente un centre-ville très attractif et vivant qui doit être maintenu mais aussi un espace agricole subissant de nombreuses pressions foncières. Ainsi, **les processus d'aménagement des espaces libres au sein du centre-ville et de renouvellement urbain doivent être encouragés** pour assurer une évolution progressive et cohérente de la ville.

L'espace du centre-ville de Plestin-les-Grèves présente de nombreuses dents creuses (cf. recensement des dents creuses mis en place par LTC sur Plestin-les-Grèves dans le rapport de présentation), ces secteurs pourront faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. L'objectif sera alors de **densifier le tissu urbain et limiter l'étalement urbain**. Les opérations urbaines maîtrisées et encadrées seront privilégiées.

Afin de **permettre la mise en place d'opérations globales, la commune pourra exercer son droit de préemption urbain** sur les zones urbaines et à urbaniser (zones U et AU) du PLU. Des orientations d'aménagement pourront être mises en place sur les secteurs mutables.



Photo n°9 : Photographie aérienne du centre bourg, sources : Google Earth

Plestin-les-Grèves a réussi depuis de nombreuses années à conserver et à développer des espaces publics et des espaces partagés et fréquentés par les habitants. L'ambition de la collectivité est de pouvoir **maintenir ces espaces de cohésion sociale**, mais aussi de pouvoir **les faire évoluer en fonction de l'accroissement démographique et des besoins de la population**.



Photo n°10 : Un des pôles d'équipements publics de Plestin les Grèves

### 3. DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE

---

#### 3.1. Favoriser l'accueil de nouvelles familles en incitant à la construction de logements destinés à l'occupation permanente

La commune de Plestin-les-Grèves entend mettre en place une **politique de mixité sociale et générationnelle**.

L'objectif communal dans ce domaine est de :

- Favoriser le logement locatif à l'année, avec des tailles des logements variées,
- Satisfaire à des demandes différentes d'habitat devant se traduire par des petits collectifs, des maisons de ville, de l'habitat groupé et des maisons individuelles sur des terrains de tailles diversifiées.

#### 3.2. Diversifier l'offre en logements pour favoriser la mixité sociale et générationnelle

Afin de préserver un certain dynamisme sur la commune, la municipalité souhaite adapter son offre en logements pour **répondre aux besoins de la population tout au long de son parcours résidentiel**. Ce choix en matière de diversification des typologies et de destinations des logements permettra à la commune d'être plus attractive en répondant aux besoins de l'ensemble des populations (personnes âgées, jeunes actifs, couples avec enfants...).

La commune a pour volonté de favoriser la mise en place et le développement d'habitat social sur son territoire, afin de respecter les objectifs de mixité sociale inscrits par la loi DALO. Il s'agit d'accroître régulièrement la production de logements locatifs sociaux à hauteur 20 % par rapport au parc des résidences principales. Ainsi, des obligations de production de logements locatifs sociaux seront prévues sur secteurs de projet.

**Le développement de la mixité sociale et générationnelle** sera recherché, dans le but de :

- Permettre aux **personnes âgées en perte de mobilité** de rester sur la commune et dans le centre bourg,
- Permettre aux **jeunes ménages**, quel que soit leur niveau de ressources, de pouvoir s'installer sur la commune et d'avoir le choix entre l'accession à la propriété et la location.

## 4. RENFORCER LE DYNAMISME ECONOMIQUE COMMUNAL

### 4.1. Soutenir le commerce, les services, l'artisanat et les activités culturelles sur la commune en renforçant la mixité urbaine

La commune souhaite programmer et encadrer son développement économique par trois axes :

- Dans un premier temps, il semble nécessaire de **préserver et de conserver le cœur commerçant** situé autour de la place de l'Eglise et de la Place de la Mairie. En effet, la commune souhaite **permettre l'installation d'activités commerciales, artisanales ou encore tertiaires** afin de maintenir ces espaces d'échange et de lien sociaux nécessaires à la commune. Ainsi, les nouvelles installations commerciales, artisanales ou tertiaires ne présentant pas de nuisances pourront s'implanter dans un large périmètre, au sein de l'ensemble de la zone agglomérée du bourg. Elle souhaite offrir la capacité d'une **mixité dans les opérations de développement urbain en permettant une diversité dans les programmes** entre logements et des activités économiques : commerces, artisanat, bureaux, etc.



Photo n°11 Commerces du bourg

- Dans un second temps, afin de **permettre l'installation de nouvelles activités commerciales** nécessitant d'avantage d'aménagement et de superficie, la commune souhaite **permettre un développement des activités commerciales** ne pouvant s'établir au sein du cœur de bourg, dans le prolongement de la zone commerciale déjà existante



sur l'Avenue des Frères Le Gall, conformément au SCoT Trégor. La collectivité veillera à trouver un équilibre de la concurrence entre les petites activités du centre bourg et les activités sur cet espace dédié.

Photo aérienne n°12 : Espace commercial existant situé Avenue des Frères Le Gall

- Enfin, la commune souhaite **maintenir les activités artisanales et industrielles nécessitant d'avantage d'espace et des équipements spécifiques** déjà présentes sur son territoire, et potentiellement **permettre l'accueil de nouvelles structures économiques**. Ainsi, il convient de pérenniser les espaces restant sur la zone d'activités du Châtel, secteur économique à vocation intercommunale, située au Sud du bourg.



Photo n°13 Parc d'Activités du Châtel

## 4.2. Favoriser les activités maritimes, touristiques et de loisirs

Au vu des caractéristiques géographiques de Plestin-les-Grèves, les différentes activités tournées vers la mer occupent une part non négligeable de la vie économique de la commune. La volonté de la municipalité est de **favoriser le maintien et le développement de ces activités.**

Dans cet objectif, la commune veillera à **préserver et entretenir les ouvrages maritimes et portuaires** pour poursuivre le développement des activités sportives et de loisirs en lien avec la mer et le littoral.

Une attention toute particulière sera portée à la **conservation des équipements et infrastructures liés au tourisme** en favorisant le maintien et le développement de la capacité d'accueil touristique par le biais de son offre de campings, gîtes et hôtelleries implantés sur la commune.



Photos n° 14 et 15 : Favoriser les activités maritimes, touristiques et artisanales ainsi que leurs équipements

### 4.3. Maintenir et encourager le développement des exploitations agricoles

Plestin-les-Grèves est encore aujourd'hui une commune présentant un grand nombre de sièges d'exploitation et des surfaces agricoles utiles importantes. Ainsi, il convient de **limiter la consommation des espaces agricoles**. Dans cette démarche, le projet de PLU vise à limiter les extensions urbaines en favorisant les développements urbains en renouvellement et densification des espaces urbanisés.

La commune souhaite **favoriser le maintien des exploitations** en tant qu'activités économiques importantes de la commune et activités d'entretien des paysages.

Les rénovations sur les hameaux agricoles seront encouragées s'il n'y a pas de risque d'entraver l'activité agricole et la qualité des paysages.

La commune souhaite mettre en place un phasage des zones d'extensions de l'urbanisation autour du bourg afin de maîtriser l'espace agricole qui pourra être amené à changer de destination.

Les changements de destination de bâtiments agricoles actuellement en activité sont exclus afin de préserver l'outil agricole. Certains bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial pourront changer de destination à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ainsi que la qualité paysagère et environnementale du site.

En outre, afin d'assurer la pérennité des exploitations, le projet communal entend **favoriser la diversification des activités agricoles** en y autorisant le développement de gîtes ou de camping à la ferme.

La politique de développement urbain mise en place dans le cadre du présent PADD permettra de limiter la consommation d'espaces agricoles.



Photo n° 16: Préserver les surfaces agricoles

## 5. RENFORCER L'ATTRACTIVITE TERRITORIALE PAR L'AMELIORATION ET LE DEVELOPPEMENT DES INFRASTRUCTURES

### 5.1. Hiérarchiser les voies et préserver une bonne accessibilité sur l'ensemble de son territoire

L'organisation géographique de la commune et la fréquentation estivale sont à l'origine de perturbations en matière de circulation et stationnement.



Photos n° 17 et 18: Vues sur la RD 786 à Saint-Efflam

Afin d'améliorer l'image de l'entrée de ville, de sécuriser les lieux et d'améliorer l'accès à la plage, la commune souhaite **réaménager la RD 786 au sein du village de St Efflam**, porte d'entrée de Plestin et façade maritime importante.

La commune prévoit, dans le cadre de son développement durable, **d'améliorer les déplacements sur l'ensemble de son territoire.**

L'analyse de la trame viaire de Plestin-les-Grèves a révélé un manque de lisibilité de certains secteurs du fait de la présence de nombreuses lotissements sans connexion viaire ou piétonne. La commune entend porter son attention sur le système viaire des espaces urbains actuels et des nouvelles opérations pour **maintenir les déplacements sur l'ensemble de la commune et sous toutes ses formes (voiture, cycliste et piéton)**. Cette réflexion générale pourra aboutir à des emplacements réservés.

Des dispositions particulières pourront être prises pour **créer des espaces de stationnements à l'entrée de la commune et ainsi favoriser les déplacements doux en période estivale.**

### 5.2. Maintenir et conserver les déplacements doux sur la commune

La commune entend prolonger, dans le cadre de son développement urbain et des activités de loisirs, les **liaisons piétonnes et cyclables sur l'ensemble de son territoire** et notamment les relations avec son centre bourg et les plages ainsi qu'entre les différents quartiers périphériques de la commune.

Au niveau du développement des activités touristiques et de loisirs, la commune souhaite **affirmer la continuité de son circuit pédestre sur le pourtour du littoral et au sein de son espace rural** (chemins douaniers).

A cet effet, des dispositions particulières pourront être prises pour créer des réseaux continus et sécurisés. Cette réflexion générale pourra aboutir à la mise en œuvre d'emplacements réservés.



Photos n°19 et 20 : Poursuivre le développement de cheminements doux



Photo n° 21 : Chemin de randonnée Plestin les Grèves. Source : Les chemins plestinais.

### 5.3. Développer les technologies de l'information et de la communication

La commune de Plestin-les-Grèves souhaite **assurer l'accès au très haut débit des entreprises et de la population de son territoire** non seulement dans le cadre du développement du télétravail, mais aussi afin de réduire les inégalités sociales.

Ainsi, il s'agit de développer à terme (15-20 ans) la fibre optique. A cet effet, la municipalité envisage de se **raccorder sur les futurs réseaux et d'encourager au sein des prochaines opérations d'aménagement la mise en place de fourreaux en attente des réseaux.**

**Assurer un développement harmonieux de la commune, tout en limitant la consommation des espaces naturels et agricoles et en préservant les richesses patrimoniales**

