

Commune de PLEVENON

Plan Local d'Urbanisme



2 ► Projet d'Aménagement et de Développement Durables

débattu en Conseil Communautaire le 18 juillet 2016

Projet de P.L.U. ARRETE par
délibération du Conseil communautaire en date du 12 12 2016

Projet de P.L.U. APPROUVE par
délibération du Conseil communautaire en date du 18 12 2017



PRIGENT & Associés

URBANISME GEOMETRE-EXPERT IMMOBILIER

106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES

Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17

rennes@prigent-associes.fr

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil municipal.

Allégé d'un contenu juridique, le P.A.D.D. a une place capitale :

- La **démarche d'élaboration d'un projet communal** avant la définition des règles techniques est **une règle de qualité**,
- Le **débat en Conseil Municipal** sur ce projet communal est une **garantie de démocratie**,
- Il est la « **clef de voûte** » du **P.L.U.** : les parties du P.L.U. qui ont valeur juridique (orientations d'aménagement, documents graphiques et règlement) doivent être cohérentes avec lui.
- Il fixe la limite entre les procédures de modification et de révision.

Le P.A.D.D. répond à plusieurs objectifs communaux qui sont de :

- **Profiter du cadre naturel exceptionnel de Plévenon, une commune à la nature rare et unique**
- **« retenir » cette fréquentation touristique par la création de structures d'accueil**
- **Redynamiser le bourg et accueillir des résidents à l'année**
- **Rattraper son retard pris depuis 2001**
- ... **tout ceci dans un principe de développement durables**

Face à un constat partagé, 3 ambitions déclinent les projets et orientations d'aménagement envisagés sur la commune dans les quinze prochaines années :

1- PRÉSERVER / VALORISER

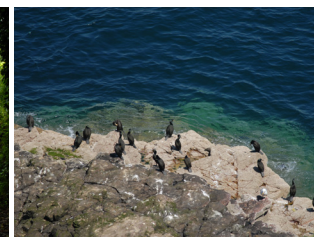
2- DÉVELOPPER / ATTIRER

3- SE DÉPLACER / HIÉRARCHISER

1 PRESERVER / VALORISER

► Conserver la qualité, la variété et la connectivité des sites naturels et des paysages

- **Identifier, protéger des espaces naturels sensibles :** Z.N.I.E.F.F., Natura 2000, espaces remarquables tels que la lande, les plages, les falaises, les zones humides, les vallées ...
- **Assurer la fonctionnalité de la Trame Bleue :**
 - assurer la continuité écologique des cours d'eau
 - identifier et préserver les zones humides
 - préserver la qualité de l'eau, en particulier pour la pérennité de l'activité conchylicole.
- **Assurer la fonctionnalité de la Trame Verte :** identifier, restaurer et protéger le réseau bocager en liaison avec le programme Breizh Bocage.
- **Maintenir les coupures vertes d'urbanisation** afin de favoriser les connections biologiques et de préserver les vues sur le littoral.
- **Etre vigilant aux perceptions depuis la mer** sur la péninsule plévenonnaise (*pour les constructions et leurs extensions, les aménagements touristiques ...*).



► Préserver le patrimoine bâti et architectural

- Identifier et protéger le bâti ancien et remarquable dans le bourg comme dans les hameaux (*château du Meurtel, Fort La Latte, le bâti du centre-bourg, le bâti rural traditionnel, les manoirs ...*).
- Valoriser le petit patrimoine ainsi que le patrimoine lié à une activité tels que les moulins, les puits ... ou à l'histoire de Plévenon (*édifices militaires sur le cap, port St Gérard, port Nieux*).
- Permettre le changement de destination de certains bâtiments dès lors que ce *changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site*.



2 DEVELOPPER / ATTIRER

► Attirer de jeunes ménages pour relancer la croissance et le renouvellement démographique

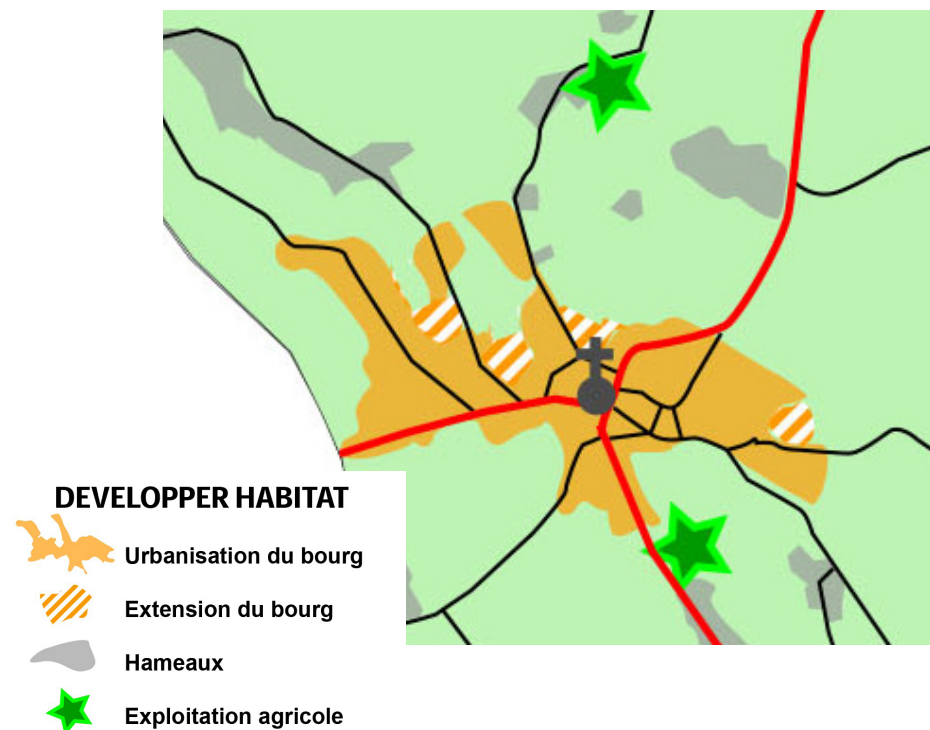
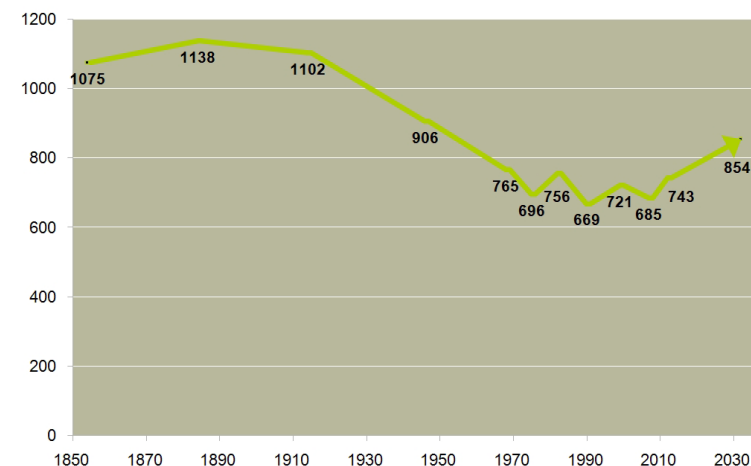
Atteindre une population d'environ 850 habitants d'ici 2032 tout en maintenant une croissance régulière de la population de 0.7% par an.

► Limiter la consommation de l'espace, de l'énergie et les déplacements en privilégiant une urbanisation au sein des secteurs agglomérés.

► Permettre la création de 60 nouveaux logements

- Exploiter le potentiel foncier résiduel en zone agglomérée de l'ordre de **2 hectares**.
- Développer harmonieusement tout autour du centre-bourg et en préservant les exploitations agricoles situées à proximité.
- Ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation d'environ **4 hectares**

Scénario 0.7%/an de croissance



2 DEVELOPPER / ATTIRER

► Objectif de modération de la consommation de l'espace:

Période	2006-2015	2016-2026
Nombre de logements produits	74	60
Surfaces consommée (environ)	11.12	2.3
Surfaces totales (extension du développement urbain + densification)	13.5	4
Densité moyenne	5.5 log./ha	15 log./ha
Consommation annuelle	1.54 hectares	0.23 hectares

► Respecter et souligner l'identité de Plévenon par

- une forme urbaine (*hauteur, implantation et volume des constructions ...*) respectueuse de l'existant
- une typologie d'habitat durable (*énergie positive, basse consommation ...*) dans les nouvelles opérations d'aménagement
- une offre en logements diversifiée dans les formes, les typologies et la taille
- des traitements de l'espace public préexistants (*traitement des limites et clôtures, continuité des murs et murets ...*)

► Dynamiser les activités économiques

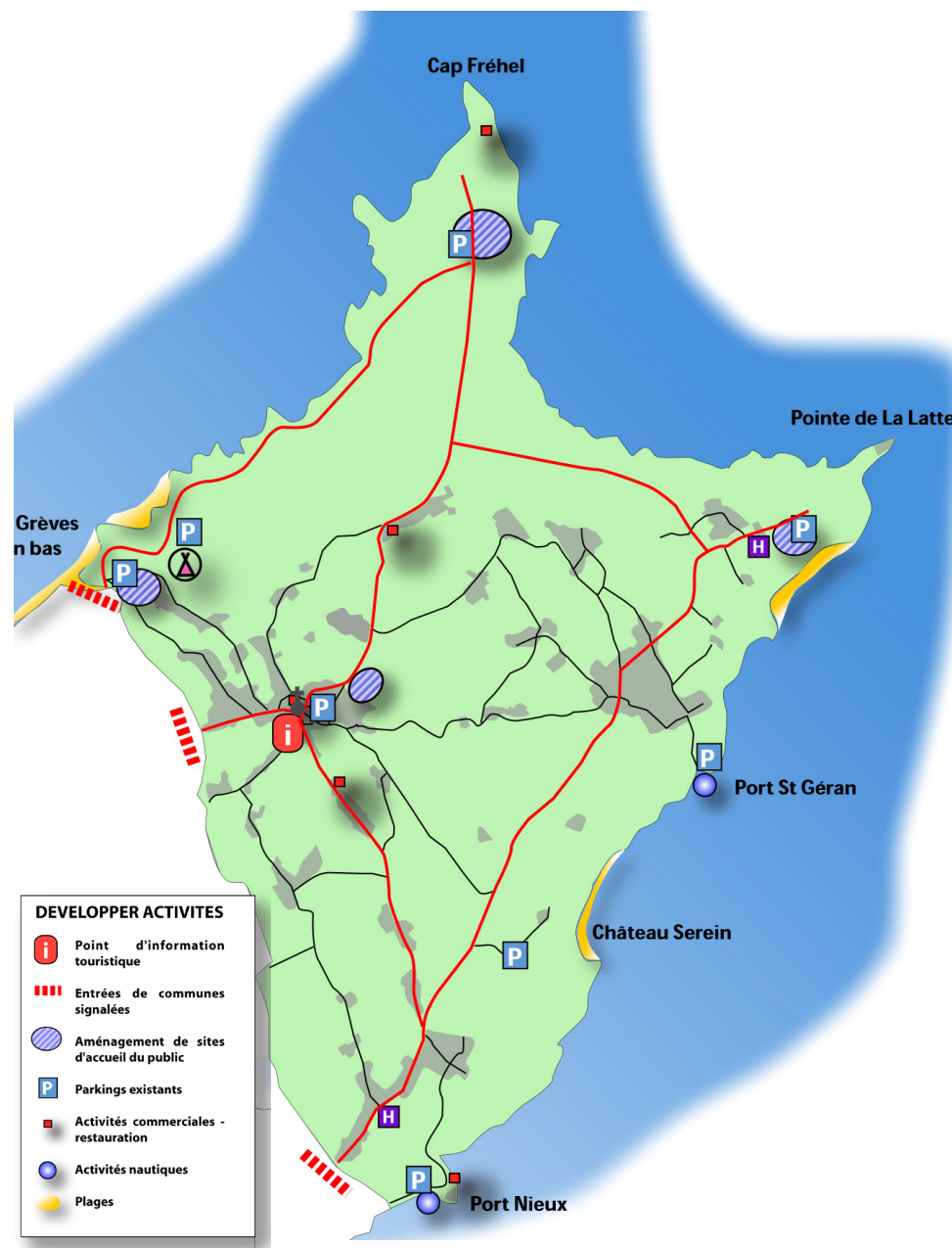
- **Faire du tourisme une activité touristique à l'année :**

En communiquant et en informant

- communiquer autour des atouts de Plévenon : *Cap Fréhel, Fort La Latte, les Phares, la réserve ornithologique, les landes, la randonnée, le littoral ...*, à l'échelle de la commune, de la Communauté de communes, du Département, (*plaquettes, sites internet, lien avec les Comités départemental et régional du tourisme ...*)
- participer à la démarche Grand site en partenariat avec le Syndicat des Caps,
- améliorer l'accueil du public : traitement de l'accès au camping, aux plages, Port Saint Gêran, Cap Fréhel, accès au GR 34 pour inciter davantage au déplacement piéton...
- développer une signalétique dès l'entrée dans la commune identifiant le bourg comme point d'information pour les sentiers de randonnée, les éléments à visiter, les équipements d'accueil, les commerces et services.

En développant les activités

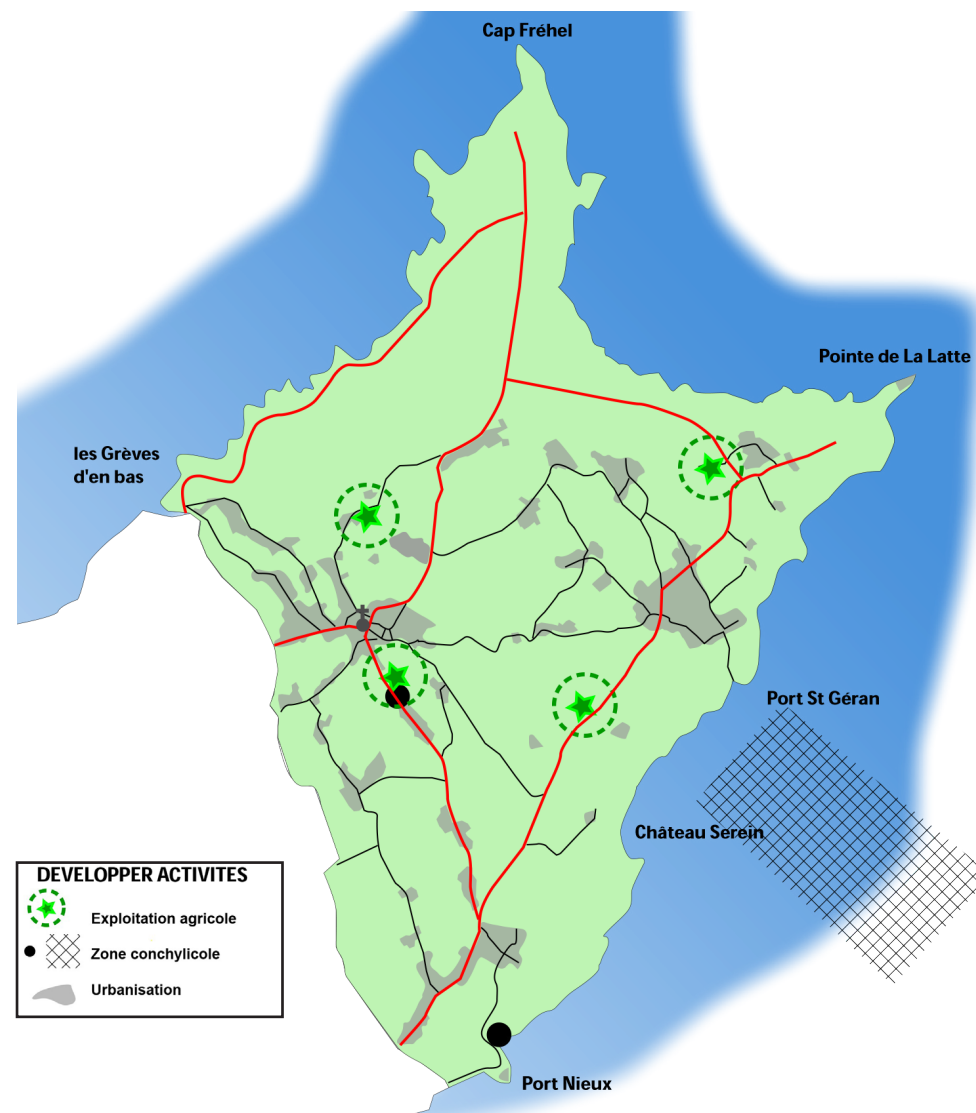
- préserver l'activité du camping
- développer les capacités d'hébergement : gîte, chambre d'hôte (par le biais de réhabilitations), rando-gîte ...
- mettre en avant et développer les activités nautiques : spot de surf, kayak de mer, plaisance, pêche ...



- Protéger et permettre le développement de l'activité conchylicole
- **Maintenir et développer les activités et l'emploi** sur le bourg et l'ensemble de la commune par le maintien des activités existantes et le développement de nouvelles (*restauration, location de vélos, petit pôle de commerces dans le bourg, services à la personne, centre d'accueil PEP ...*)
- **Maintenir l'activité agricole** en :
 - évitant toute urbanisation à proximité des sièges d'exploitation, ce qui à terme peut constituer un frein à leur développement,
 - ayant une consommation économe en terre agricole,
 - soutenant une activité agricole raisonnable et respectueuse du paysage.
- **Participer au développement des communications numériques**

► Répondre aux besoins en équipements

Profiter des bâtiments communaux aujourd'hui inutilisés (*anciens logements des instituteurs, ancienne école privée ...*) pour l'économie touristique, des équipements scolaires ou de loisirs ...



3 SE DEPLACER / HIERARCHISER

- **Développer les liaisons douces** (connections uniquement dédiées à des modes de déplacements non polluants : piéton, cheval, vélo)
- Connecter le bourg de Plévenon, pôle de vie communal, à ses points d'attraction (pôles touristiques) : Plage des Grèves / Cap Fréhel et sa lande / Fort La Latte / Port St Gêran / Plage de Château Serein
- Développer de nouvelles liaisons entre les quartiers, les commerces et les équipements dans le bourg
- Continuer à baliser, valoriser et conforter la trame de liaisons douces existantes et à venir (chemins de randonnées, GR34, chemins creux, schéma vélo départemental...)
- Informer et communiquer sur ces liaisons douces (*panneaux aux portes de la commune, livret de présentation, plans des circuits, diffusion par internet, office de tourisme...*)
- Différencier des circuits touristiques par des thématiques :
 - espaces naturels (landes, Cap, plages, vallée, bocage...)
 - patrimoine et histoire (hameaux remarquables, manoirs, château, fort La Latte, phare, moulins...et traces de la guerre, anciens radars...)
 - Valoriser, fédérer les sentiers d'interprétation



► Gérer l'accueil et faciliter la circulation des véhicules

- Assurer l'accueil du public dans le bourg sans dénaturer le caractère et l'identité de celui-ci, même hivernale
- Créer une aire de départ de randonnée à l'entrée nord-est du bourg
- Créer de nouvelles aires de stationnement
- Aménager certains axes routiers pour diversifier les modes de déplacements et faciliter la circulation piétonnière et cycliste de manière sécurisée

