

Étude de programmation urbaine pour la réalisation d'une opération d'aménagement



LIVRABLE : Diagnostic

OBJET DE L'ÉTUDE

Étude de programmation urbaine pour la réalisation d'une opération d'aménagement

INTRODUCTION

La commune de Plogonnec mène une réflexion sur son centre-bourg depuis 2016. Les différentes études successives ont permis d'identifier les enjeux de mutation du bourg.

Il est nécessaire aujourd'hui de conforter le rôle du centre-bourg de Plogonnec en apportant des réponses urbaines à plusieurs problématiques que rencontrent les habitants.

L'objectif est de redynamiser le centre-bourg en proposant une offre de logements diversifiée, en favorisant la mixité fonctionnelle et économique, en préservant et en valorisant le patrimoine, ainsi qu'en assurant une mise en œuvre opérationnelle et concertée.

Les questions d'évolution urbaine s'inscrivent dans une démarche d'adaptation des espaces publics au changement climatique (végétaliser les espaces publics, créer des îlots de fraîcheur, gérer les eaux pluviales...).

C'est dans ce contexte que la commune de Plogonnec poursuit la réflexion sur son centre-bourg en menant une étude de programmation urbaine pour la réalisation d'une opération d'aménagement.

C'est dans cette démarche que le groupement composé de l'Atelier de l'île Brest, Denis Lochmann Consultant, ECR Environnement et le cabinet Caradeux a été missionné pour apporter une réponse commune et partagée sur le devenir de la place du 19 mars 1962 et de la place des Peupliers.

MAÎTRISE D'OUVRAGE



PARTENAIRES DE L'ÉTUDE



MAÎTRISE D'OEUVRE

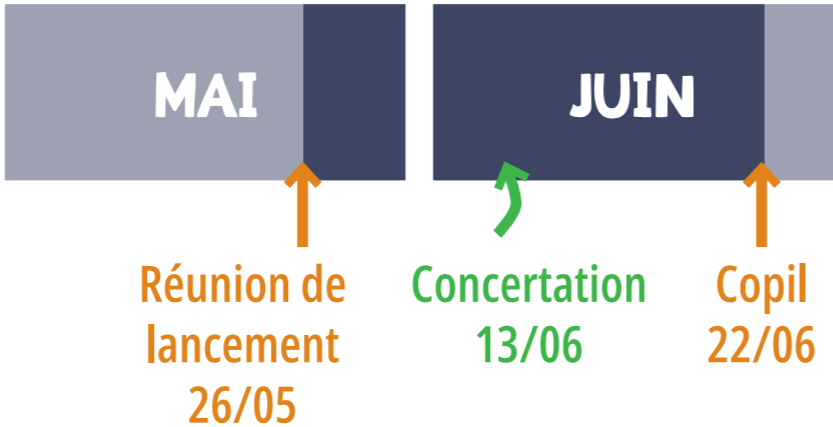


PHASES DE L'ÉTUDE

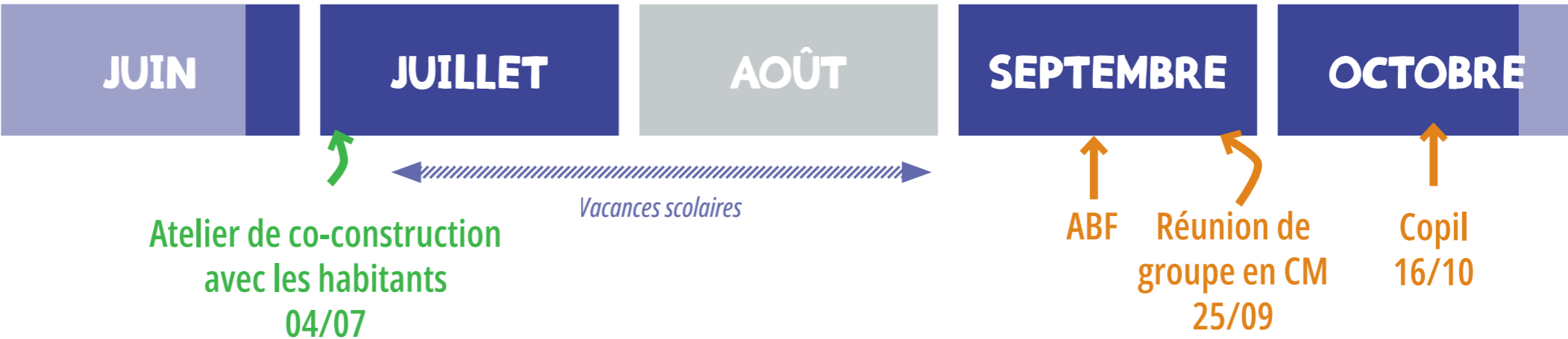


CALENDRIER DE L'ÉTUDE

PHASE 1
DIAGNOSTIC
1 MOIS



PHASE 2
SCÉNARIO
3 MOIS



PHASE 3
SCÉNARIO
RETENU
3 MOIS

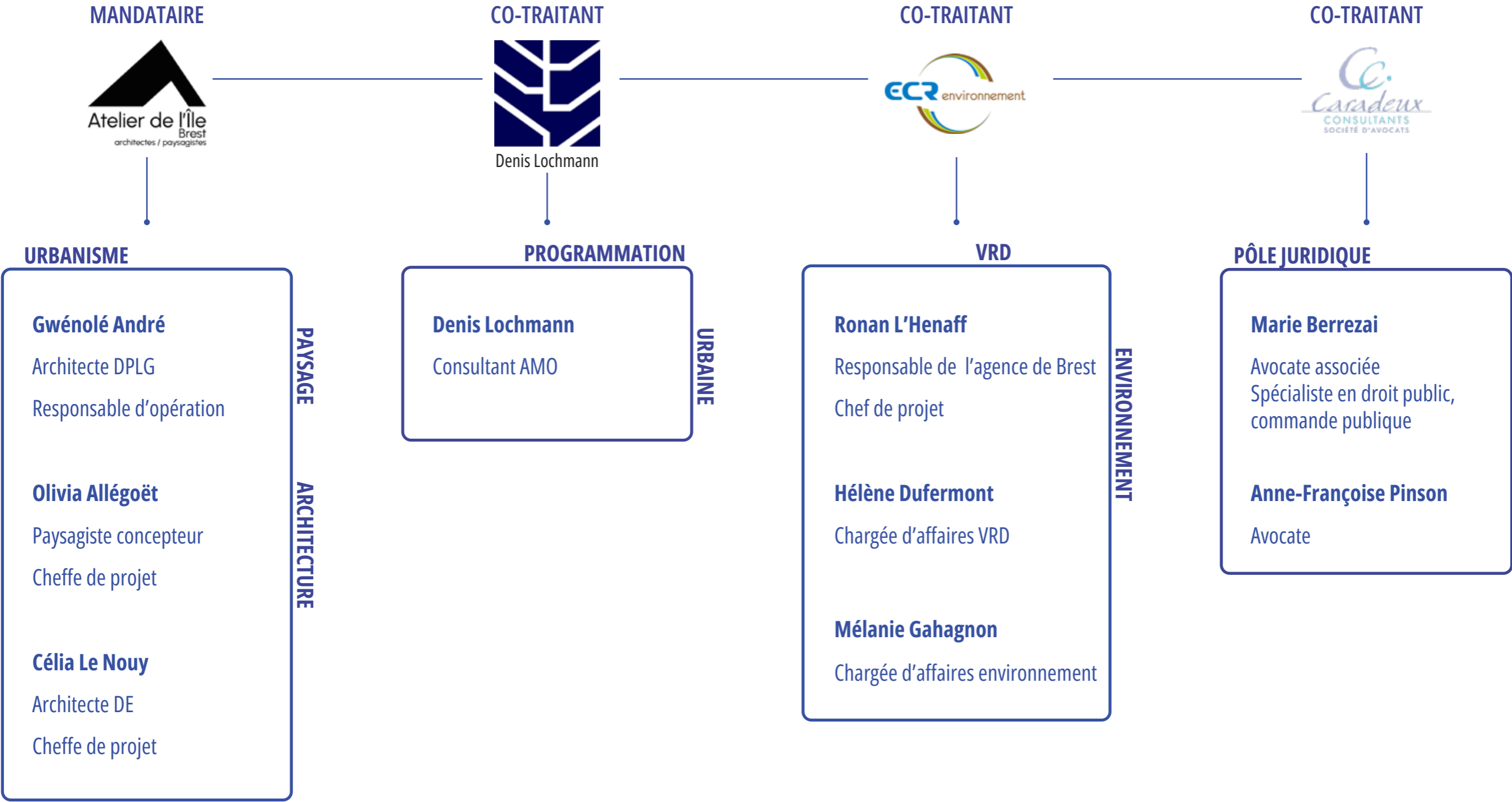


OPTION

PHASE 4
AMO - CHOIX
D'UN OPÉRATEUR
9 MOIS



NOTRE ÉQUIPE



SOMMAIRE

1. Préambule

Objectifs de la mission

Synthèse des études précédentes

Périmètre de l'étude

2. Evolution historique

3. Organisation fonctionnelle

4. Analyse des espaces publics

5. Analyse architecturale

6. Mobilité

7. Analyse paysagère

8. Matérialité des sols

9. Gestion des eaux pluviales

10. Qualité des sols

11. Risques naturels

12. Diagnostic des voies et places

13. Diagnostic des réseaux existants

14. Animation du centre-bourg

15. Mutation du centre-bourg

16. OAP et périmètre MH

17. PLU

18. Contexte commercial

19. Contexte foncier

20. Contexte sociologique

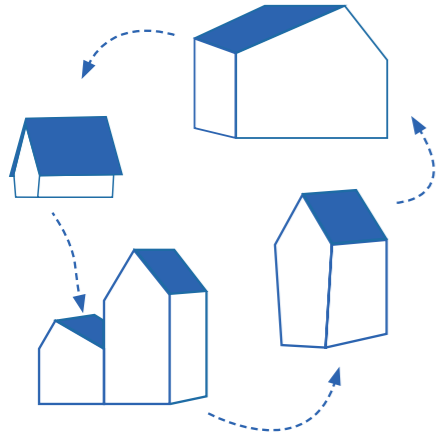
21. Contexte habitat

22. Pré-programmation

23. Concertation

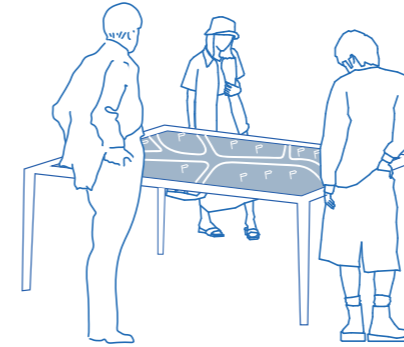
24. Synthèse des enjeux

OBJECTIFS DE LA MISSION



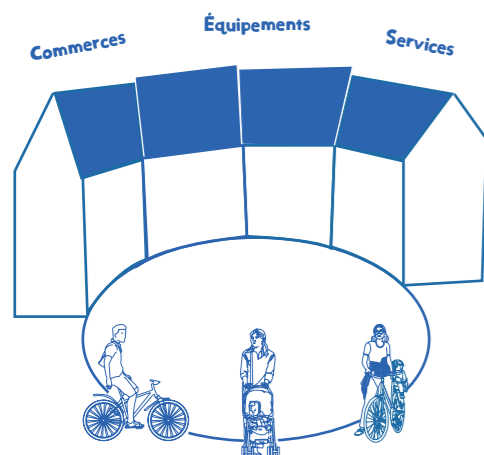
1- Logements diversifiés

- **Une offre de logements adaptée aux publics ciblés** : seniors autonomes profitant des services et de la convivialité du cœur de bourg, jeunes, familles monoparentales...
- **Conforter l'habitat en cœur de bourg.**
- **Équilibrer densité et qualité de vie** : Respecter les critères de l'EPF Bretagne (20 à 40 logements/ha selon les secteurs) tout en préservant les qualités paysagères et patrimoniales.



3- Préserver et mettre en valeur le patrimoine

- **Conserver et réhabiliter les bâtiments emblématiques** et respecter les orientations de l'ABF,
- **Valoriser les points de vue sur l'église**
- **Valoriser les espaces publics et paysagers**
- **Respecter un rapport d'échelle** (hauteur des futures constructions) pour ne pas dénaturer le paysage de village.
- **Intégrer une démarche bioclimatique**



2- Mixité fonctionnelle et économique

- **Développer une offre commerciale adaptée** : espaces de convivialité, linéaire commercial, commerces de proximité ou activités compatibles avec de l'habitat.
- **Valoriser les équipements existants** et créer des synergies entre les fonctions
- **Favoriser les circulations douces** et relier les pôles stratégiques



4- Une mise en oeuvre opérationnelle et concertée

- **Choisir les outils juridiques adaptés pour les procédures d'urbanisme** (ZAC, PA, PCVD,...)
- **Anticiper les montages financiers** (subventions, partenariats publics-privés) et les phasages de l'opération
- **Impliquer les habitants et les acteurs locaux** dans une démarche de co-construction

SYNTHÈSE DES ÉTUDES PRÉCÉDENTES



2016

Étude exploratoire sur les orientations d'aménagement du bourg

CAUE 29



SYNTHÈSE DES ÉTUDES PRÉCÉDENTES

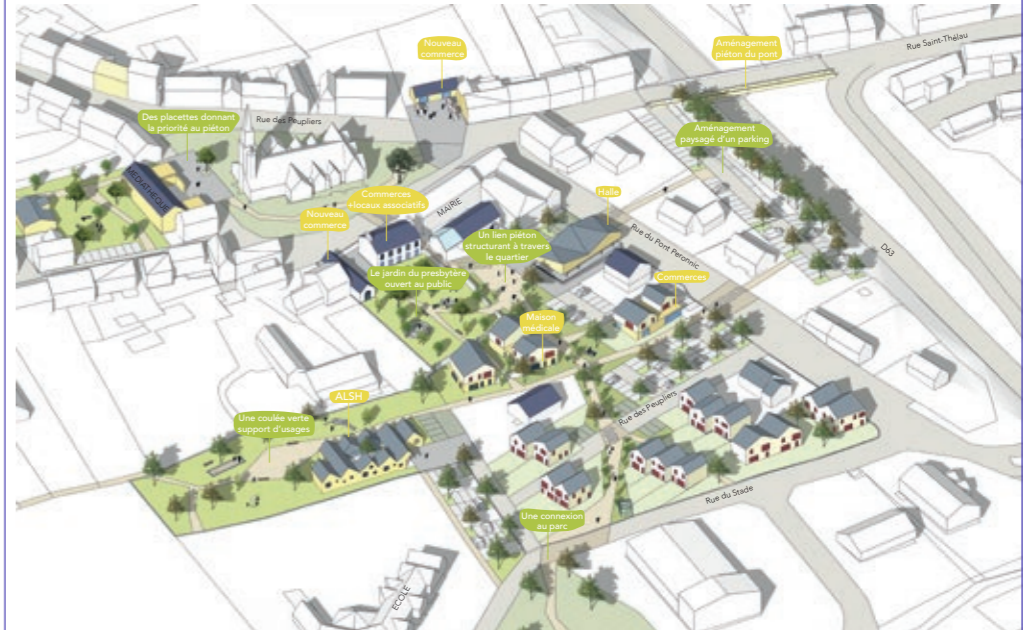


2018

Plan guide : Etude pour l'aménagement du centre-bourg

TLPA

PLAN GUIDE



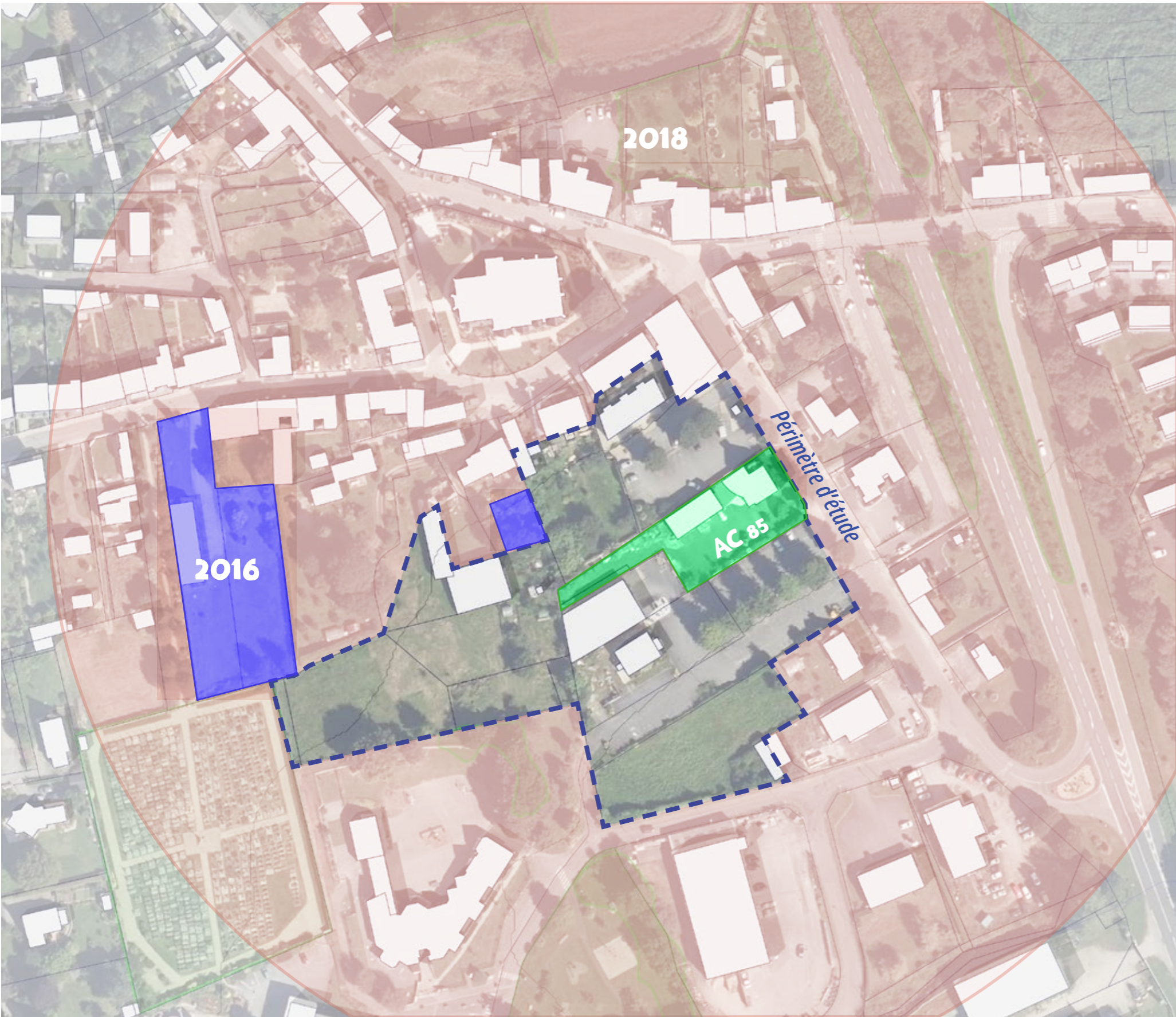
2019

Convention opérationnelle d'actions foncières
Secteur ancien Presbytère

Parcelles : AC 82 / AC 83

EPFB

SYNTHÈSE DES ÉTUDES PRÉCÉDENTES



2023

Étude flash : opportunité d'acquisition d'une parcelle AC85 au centre-bourg

FIA

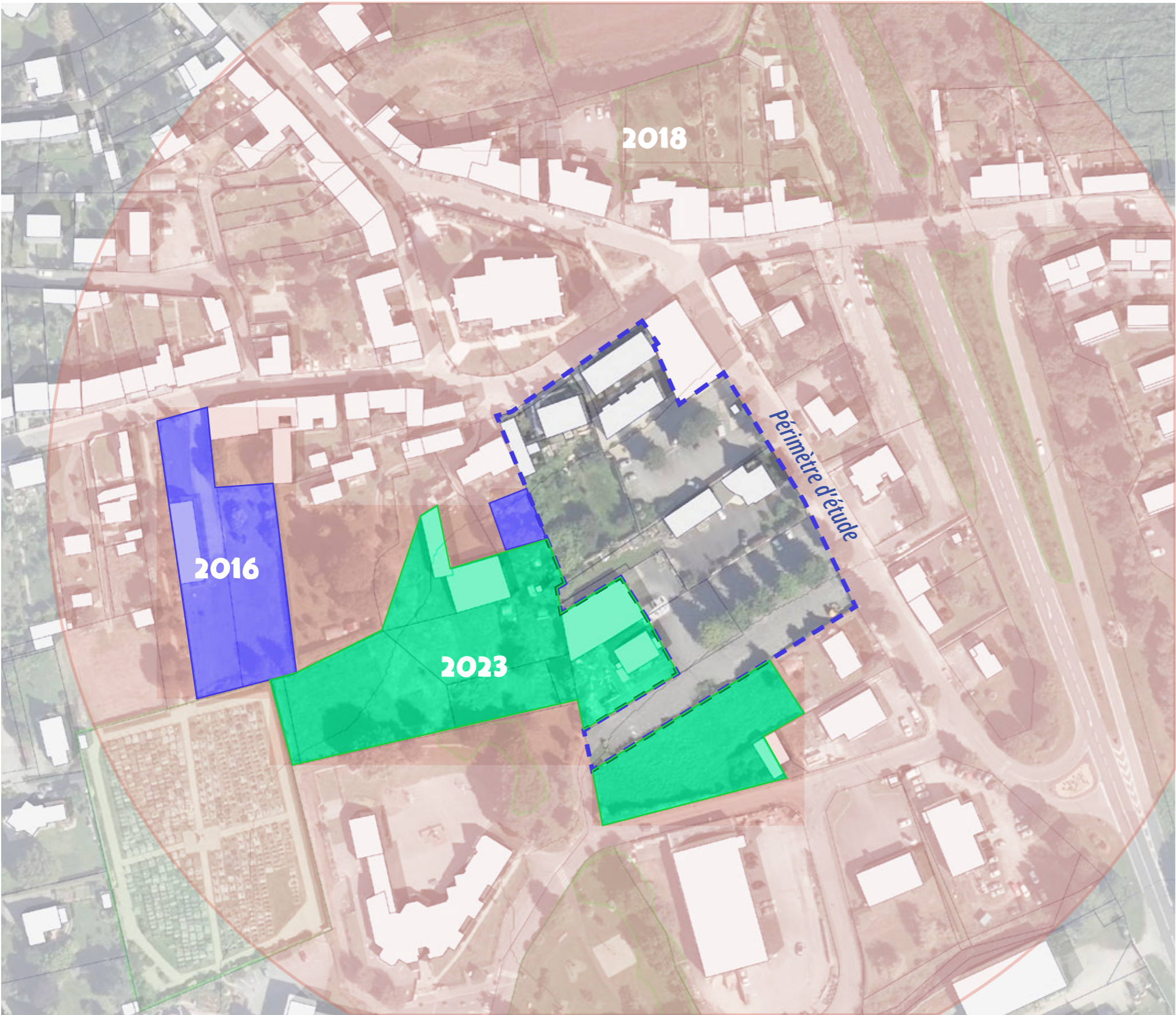


2024

Convention opérationnelle d'actions foncières
Secteur 1 rue du Pont Peronic
Parcelles : AC85

EPFB

SYNTHÈSE DES ÉTUDES PRÉCÉDENTES

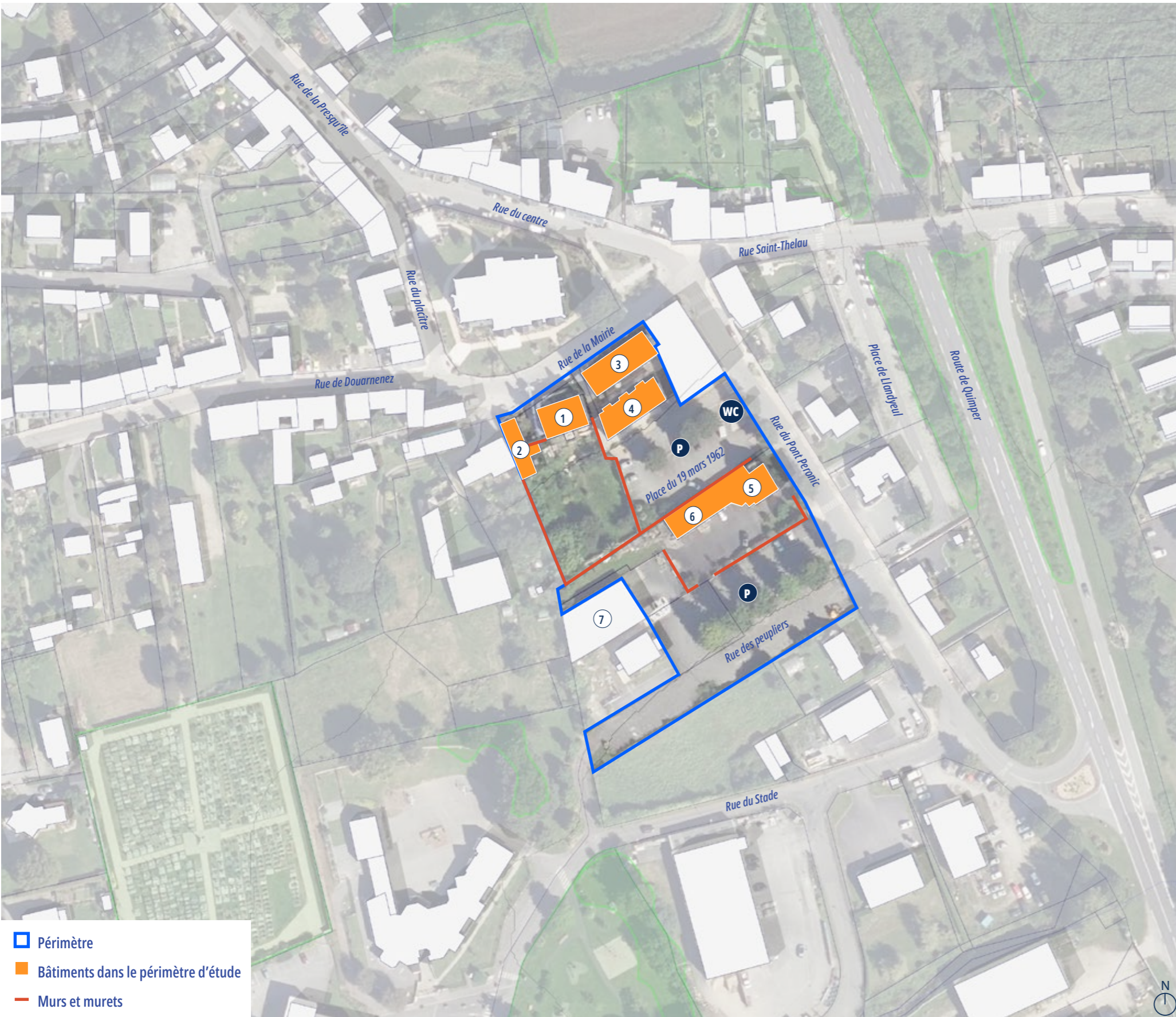


2026

Etude de programmation urbaine pour la réalisation d'une opération d'aménagement en centre-bourg

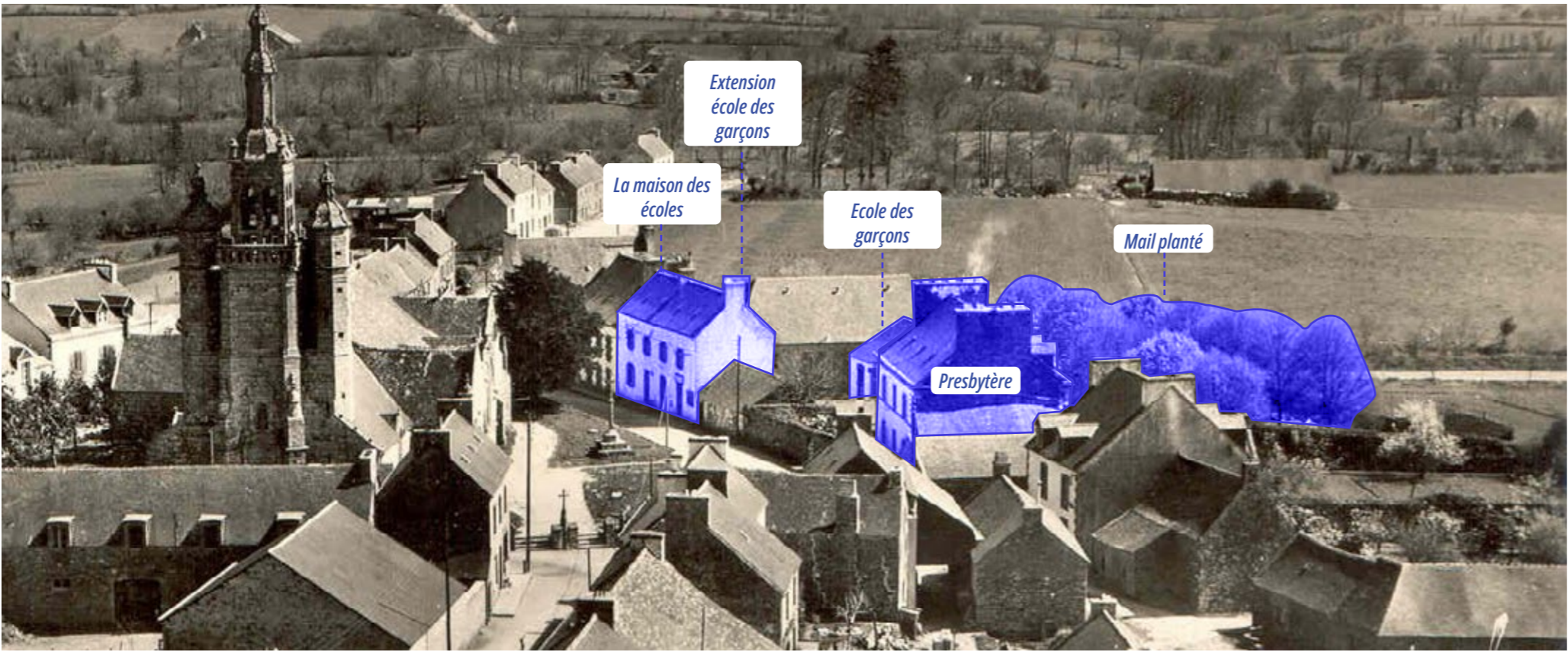
Atelier de l'île, Denis Lochmann, ECR environnement et Cabinet Caradeux

PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE



ÉVOLUTION HISTORIQUE

ANNÉES 50



> Les formes urbaines qui constituent le périmètre d'étude sont déjà présentes avec un tissu bâti orienté vers l'église.

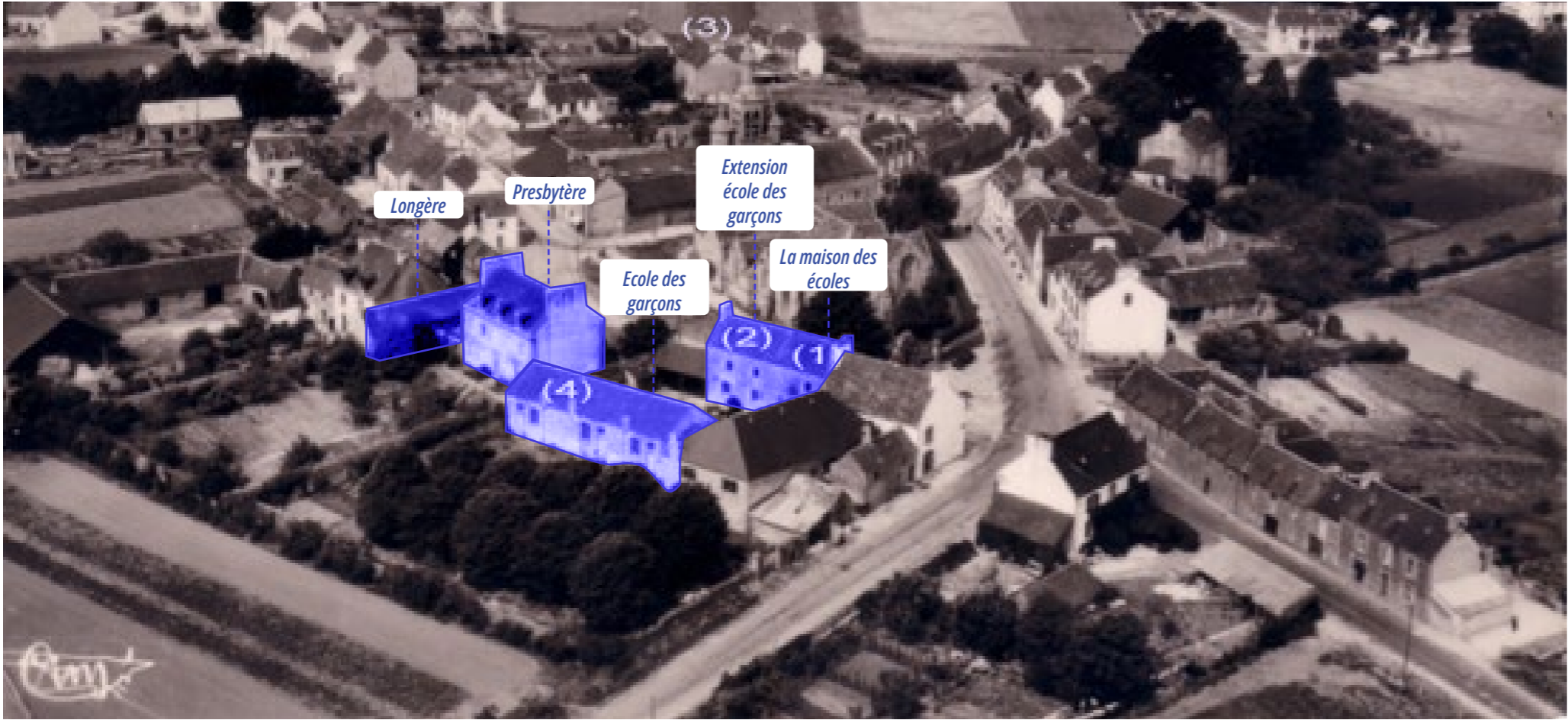
> Le périmètre est lié à l'histoire des écoles publiques du bourg. C'était un lieu de vie important de la commune. À l'emplacement de l'actuelle mairie se trouvait l'école des garçons. Le bâtiment devenant vétuste, une autre école est construite à l'emplacement de l'actuelle poste. Puis, dans les années 50, l'école des garçons au centre-bourg ferme ses portes au profit de l'école privée des garçons.

> Un mail planté s'étend à l'arrière de l'école.

> Le jardin du presbytère est déjà présent, c'est un espace clos.

> Le reste du périmètre d'étude est constitué de terres agricoles.

Photo aériennes de 1952



ÉVOLUTION HISTORIQUE

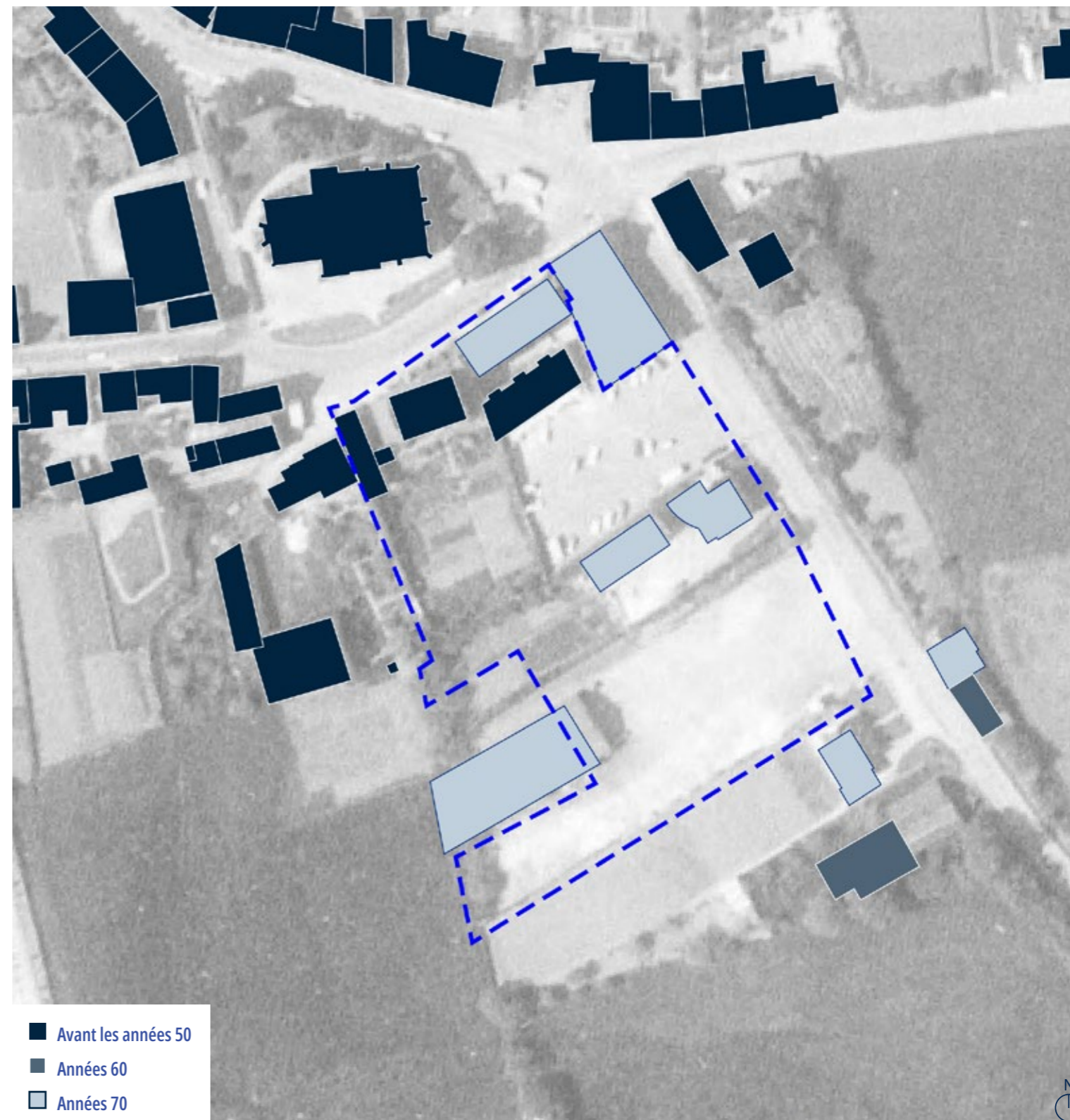
1961



> Le mail devient une zone de stationnement.

> La partie sud du périmètre reste agricole. Les abords sont plantés de haies bocagères.

1975



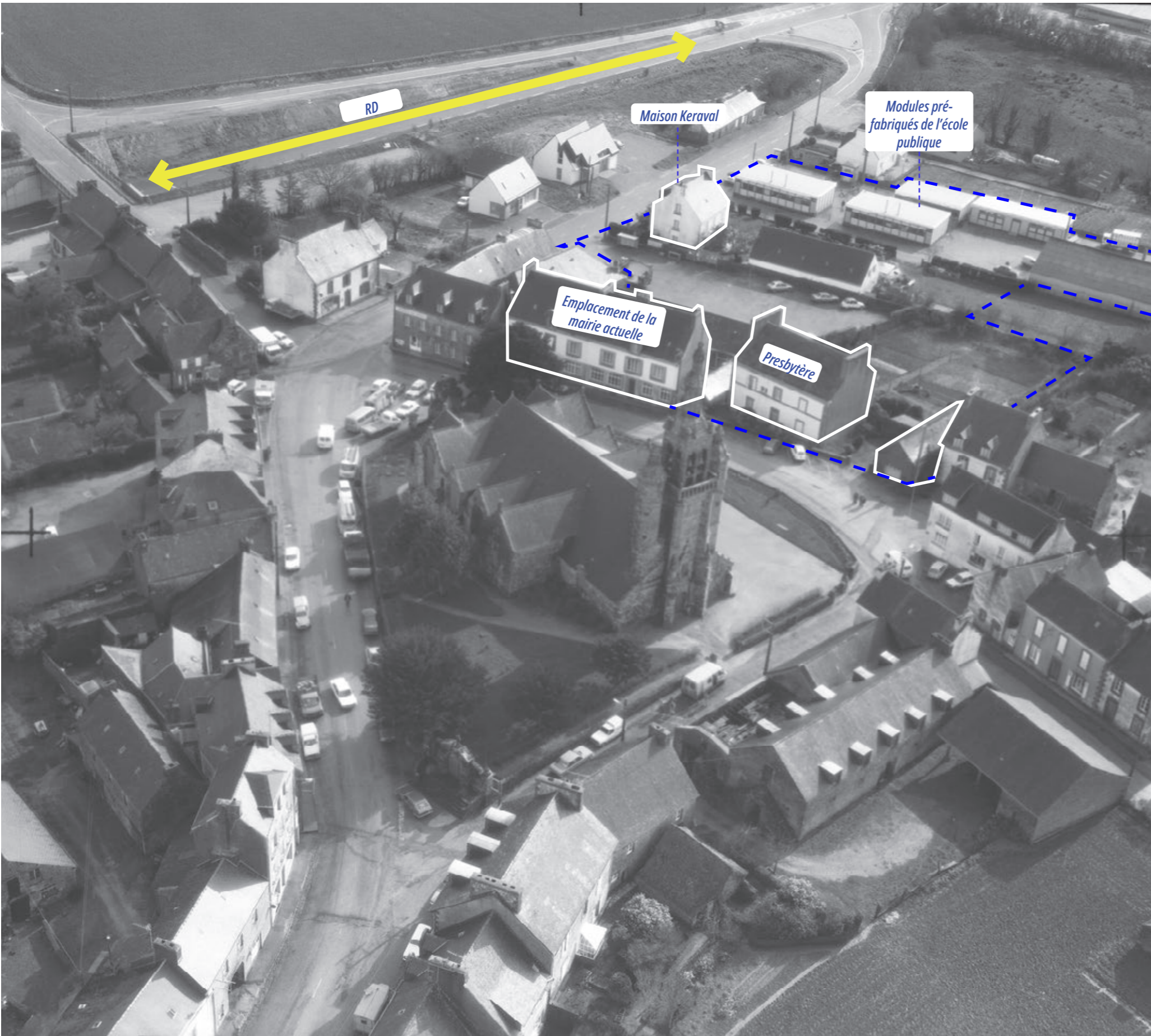
> La maison et l'atelier de marbrerie sont construits.

> Un hangar est construit au niveau de l'actuelle place des Peupliers.

> Le jardin du presbytère est préservé.

ÉVOLUTION HISTORIQUE

1982

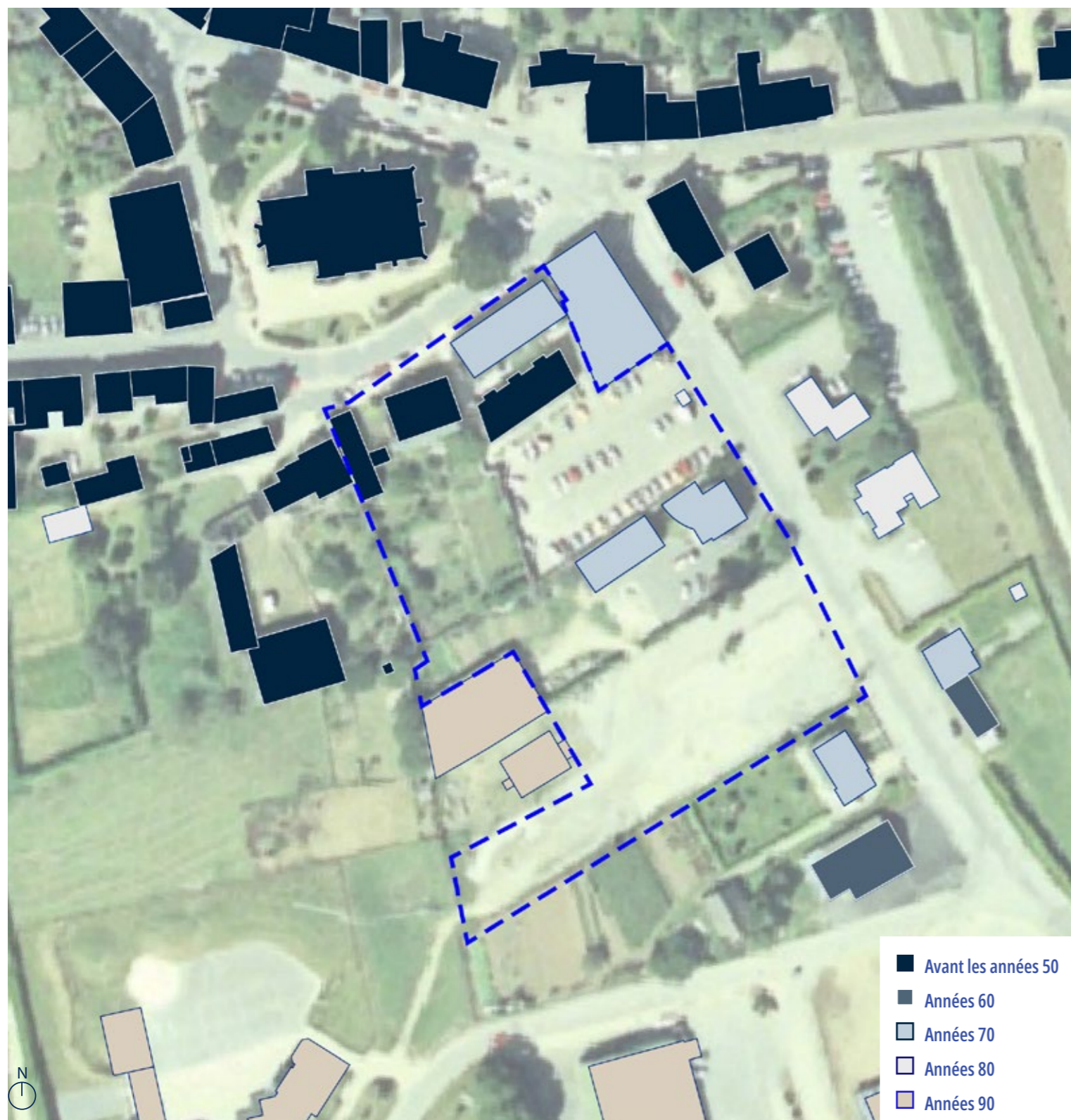


- > Suite à une demandes de parents (en 1976), une école publique est attendue en centre-bourg. La place des peupliers est occupée par des modules préfabriqués pour faire classe aux écoliers. Cette situation durera 17 ans.
- > Le hangar des pompes funèbres se trouve sur la place des peupliers.
- > Au devant de l'église, se trouve un espace de stationnement.
- > La RD est aménagée.
- > L'est de la rue du Pont Peronic est construite et densifiée.



ÉVOLUTION HISTORIQUE

1993

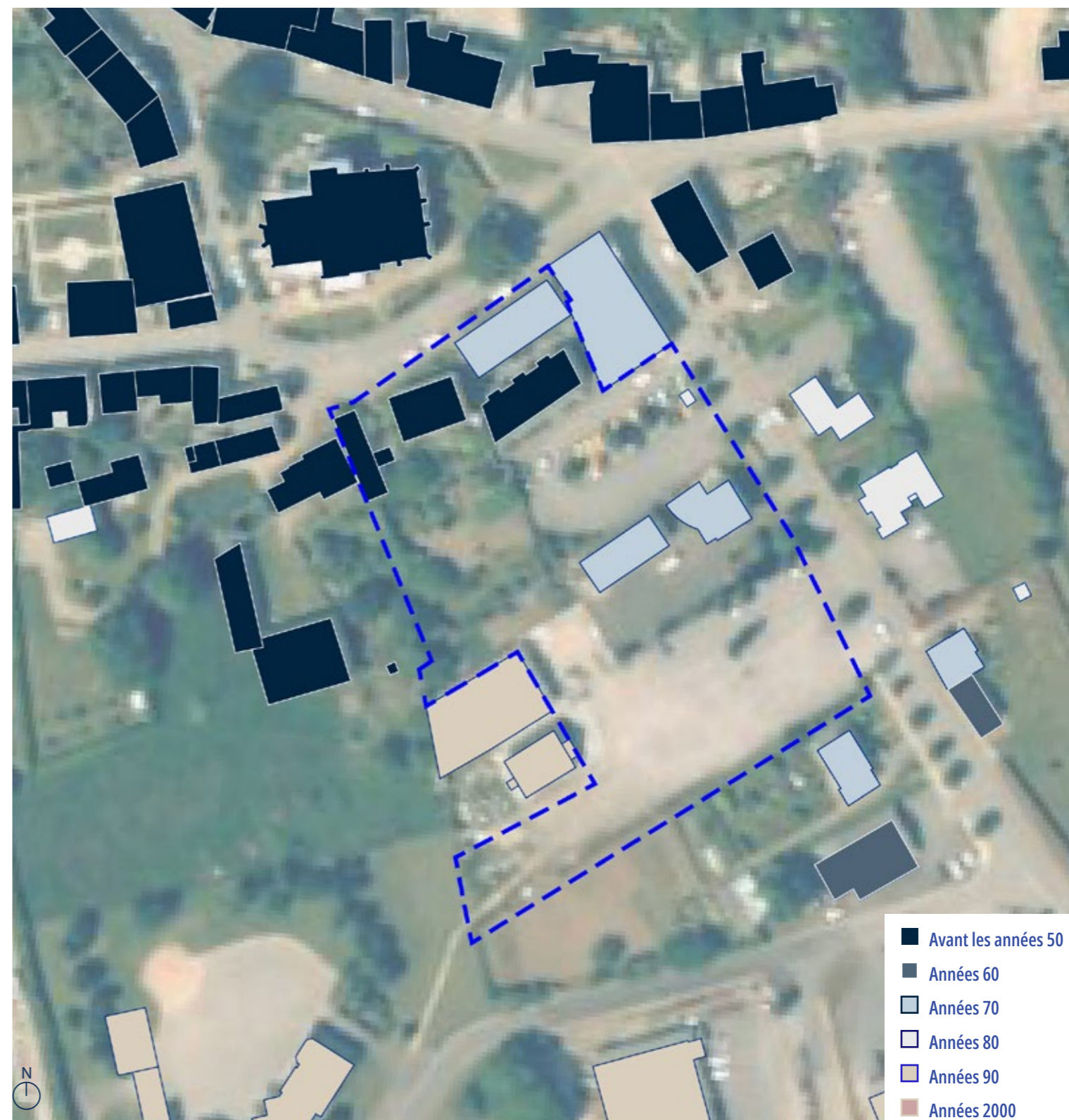


> Sur la place des Peupliers, le hangar des pompes funèbres est déplacé, laissant place au bâtiment de la chambre funéraire.

> La zone sud se conforte en zone d'activité et commerciale.

> Des équipements apparaissent sur l'ensemble de la commune (école, stade, salle de l'Arpège...).

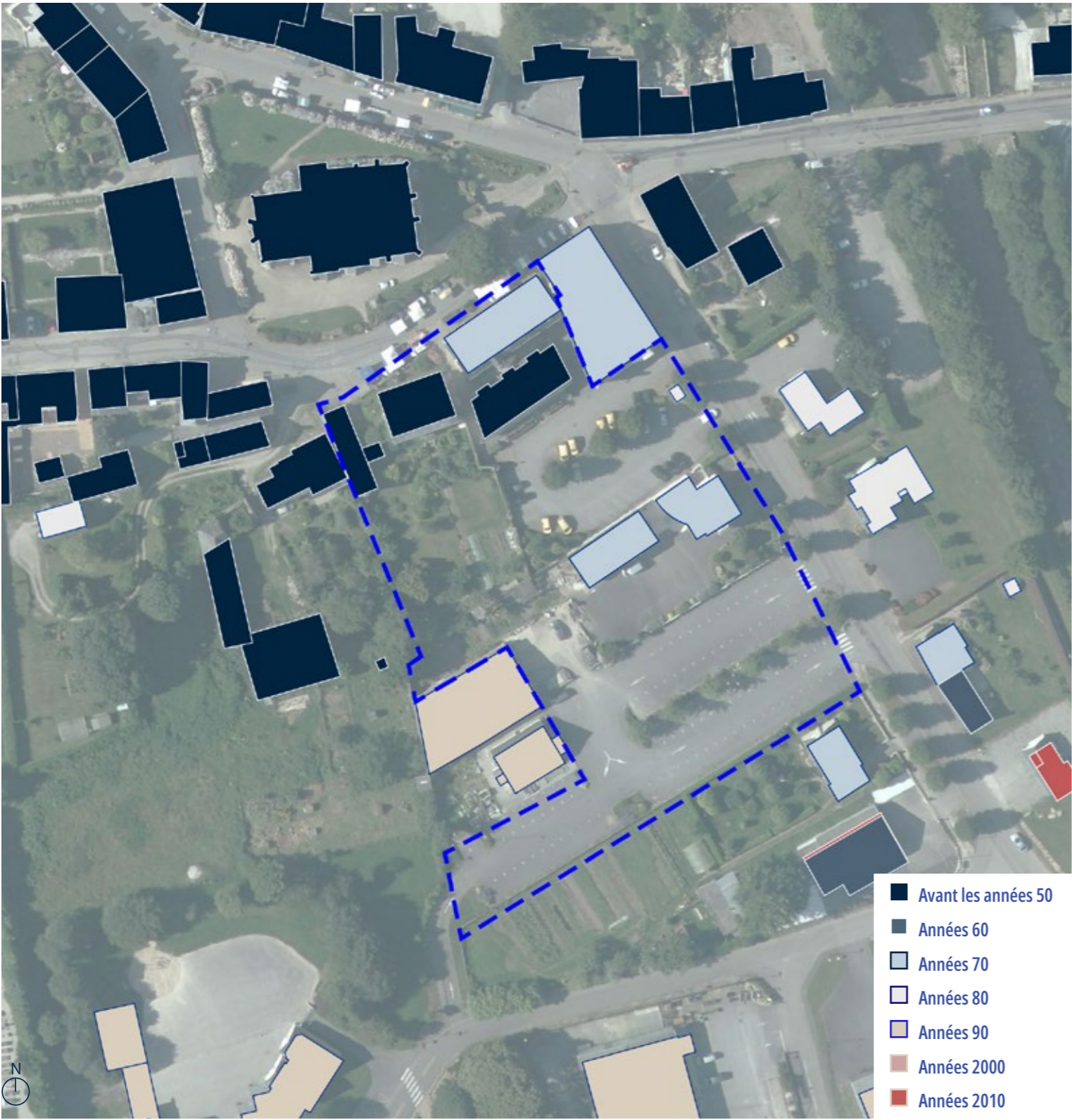
2005



> La place du 19 mars 1962 est aménagée en stationnement avec la plantation des tilleuls et l'installation de toilettes publiques.

ÉVOLUTION HISTORIQUE

2012



> Aménagement de la place des peupliers en espace de stationnement et plantation des chênes.

ÉVOLUTION HISTORIQUE

2026



> Mutation urbaine du centre-bourg avec la réhabilitation du presbytère et la construction de logements en partie sud.

POUR CONCLURE

- Un tissu ancien préservé
- Une histoire du site liée aux écoles du bourg
- Enjeu d'intégrer au mieux une nouvelle opération au sein d'un tissu bâti ancien.

ORGANISATION FONCTIONNELLE DU CENTRE-BOURG



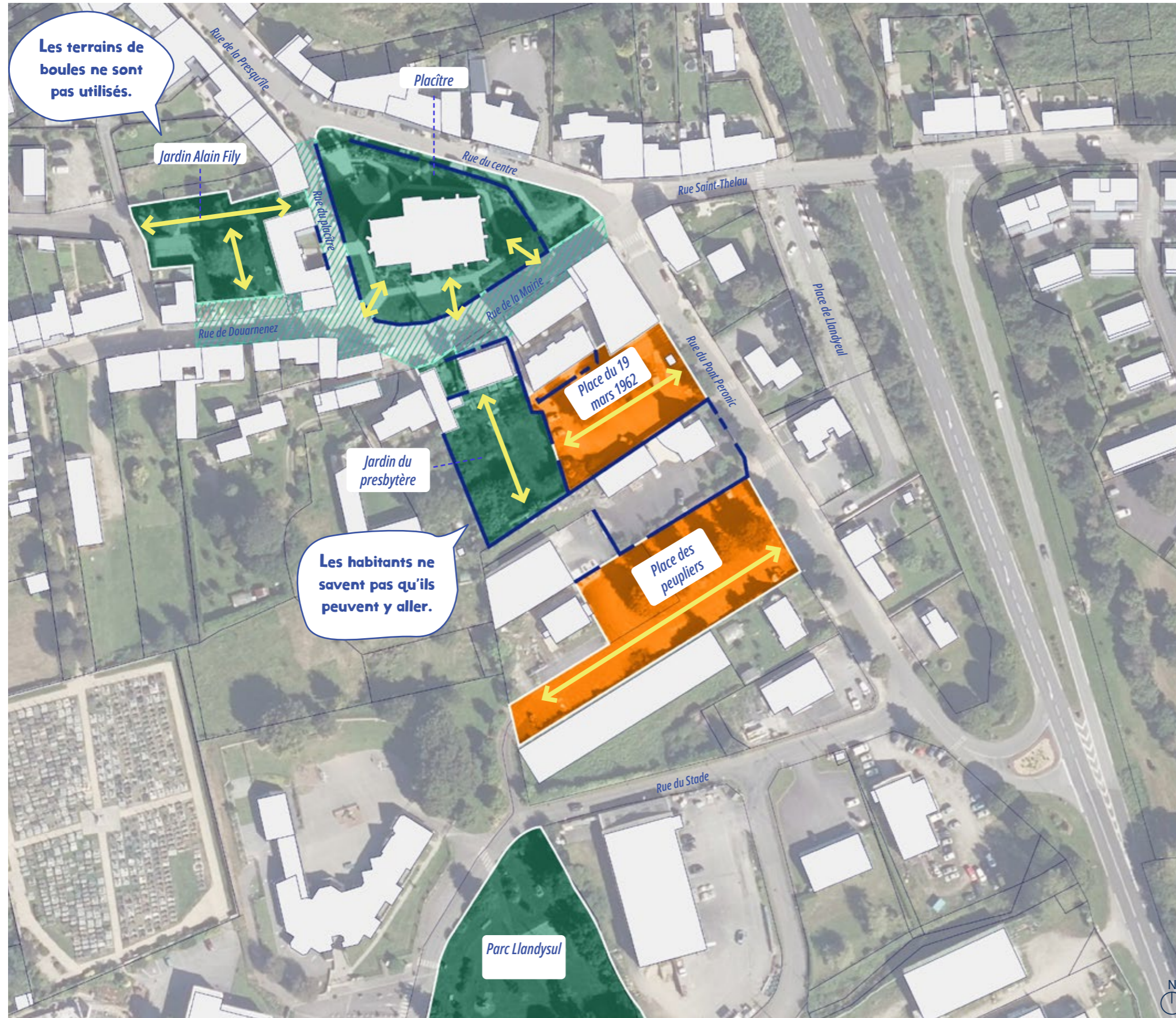
- Le centre-bourg se décompose en plusieurs pôles : un pôle d'activités et commercial au sud-est du bourg, un pôle scolaire et sportif au sud-ouest du bourg et un pôle de services et d'équipements au centre du bourg.
- Présence d'équipements médicaux et sociaux au nord.
- Le périmètre d'étude témoigne d'une diversité fonctionnelle de la parcelle. Il associe commerces, habitats et services publics.
- L'ensemble du bourg est accessible en 10 minutes à pied depuis les habitations.
- Le centre-bourg représente une zone de passage entre les habitations, l'école et le stade.



Légende :

- Isochrone
- Habitats
- Equipement et services publics
- Commerces de centre-bourg
- Lieux de culte
- Equipements culturels
- Equipements scolaire et périscolaire
- Parcs / jardins
- Activités et commerces
- Equipements sportifs
- Equipements médicaux et sociaux
- Exploitation agricole

ANALYSE DES ESPACES PUBLICS



Le centre-bourg de Plogonnec dispose de plusieurs espaces publics à vocation différente.

Le jardin Alain Fily, le placître et le parc Llandysul sont des espaces publics à vocation de parcs et de jardins. Malgré leur positionnement stratégique, ils fonctionnent de façon indépendante et manquent de liaison entre eux.

La place du 19 mars 1962 et la place des peupliers sont à vocation de stationnement. Elles sont reliées à la rue du Pont peronic qui agit comme une rupture sur les continuités piétonnes. Sur ces places, il n'y a pas d'espaces pour les piétons (absence de trottoirs, routes surdimensionnées, etc.).

Les deux parkings ont un fonctionnement en couloirs d'est en ouest. Proposer de nouveaux usages et une ouverture de ces espaces permettrait d'ouvrir le centre-bourg, de créer des synergies entre les espaces et des liaisons piétonnes structurantes dans le bourg.

> Pas de liaisons entre les jardins

> Accentuer les liens entre les espaces publics

> Des usages à adapter aux besoins des habitants

Légende :

- Espaces publics à dominante végétale
- Espaces publics à dominante minéral
- Murs et murets
- ↔ Orientations des espaces publics
- ▨ Liaison à renforcer ou à créer

ANALYSE DES ESPACES PUBLICS Place de l'église



- Les aménagements du centre-bourg ont été réalisés en 2013.

- Les espaces publics de la place de l'église s'organisent au sein du placître sur un point haut

- Les différences de niveaux sont visibles à la jonction de la rue du Centre et de la rue de la presqu'île.

- Les murs du placître ont des hauteurs variables qui cloisonnent l'espace par endroit.

- L'entrée de l'église à l'ouest n'est pas mise en valeur avec des stationnements qui contraignent le point de vue sur l'édifice.

- Il y a une différence de traitements entre la rue de la mairie et la rue du centre. Cette différence participe à la division des espaces. La rue du centre semble être un espace secondaire alors qu'il y a la présence de terrasses.



ANALYSE DES ESPACES PUBLICS Jardin Alain Fily



- Le jardin Alain Fily est un espace public qui se situe dans la continuité du placître.

- Son positionnement fait de cet espace un lieu caché et intimiste dû à son retrait à l'arrière de la médiathèque.

- On y trouve différentes ambiances végétales : un espace ouvert avec de la pelouse et des jeux sous le houppier des arbres et un espace plus fermé avec des haies et des massifs qui accompagne le cheminement piéton.

- C'est un espace public à fort potentiel en centre-bourg avec du mobilier, des jeux pour enfants et un terrain de boules. Seulement les habitants n'y font que passer.



ANALYSE DES ESPACES PUBLICS Jardin du Presbytère



- C'est un espace fermé et clos par des murs en pierre hauts.
- Son caractère patrimonial est important, car l'espace était lié au presbytère. Ce jardin était un jardin de curé, on y trouve encore des pommiers issus d'un ancien verger. Aujourd'hui, d'autres fruitiers ont été plantés, tels que des kiwis.
- L'espace peu être assombri par l'effet des arbres. Leurs éclaircissements et la remontée de leurs houppiers permettraient de gagner en lumière et de valoriser les sujets. C'est un espace entièrement perméable en centre-bourg.
- Il a un fort potentiel d'espace public de qualité en cœur de bourg.



ANALYSE DES ESPACES PUBLICS Place du 19 mars

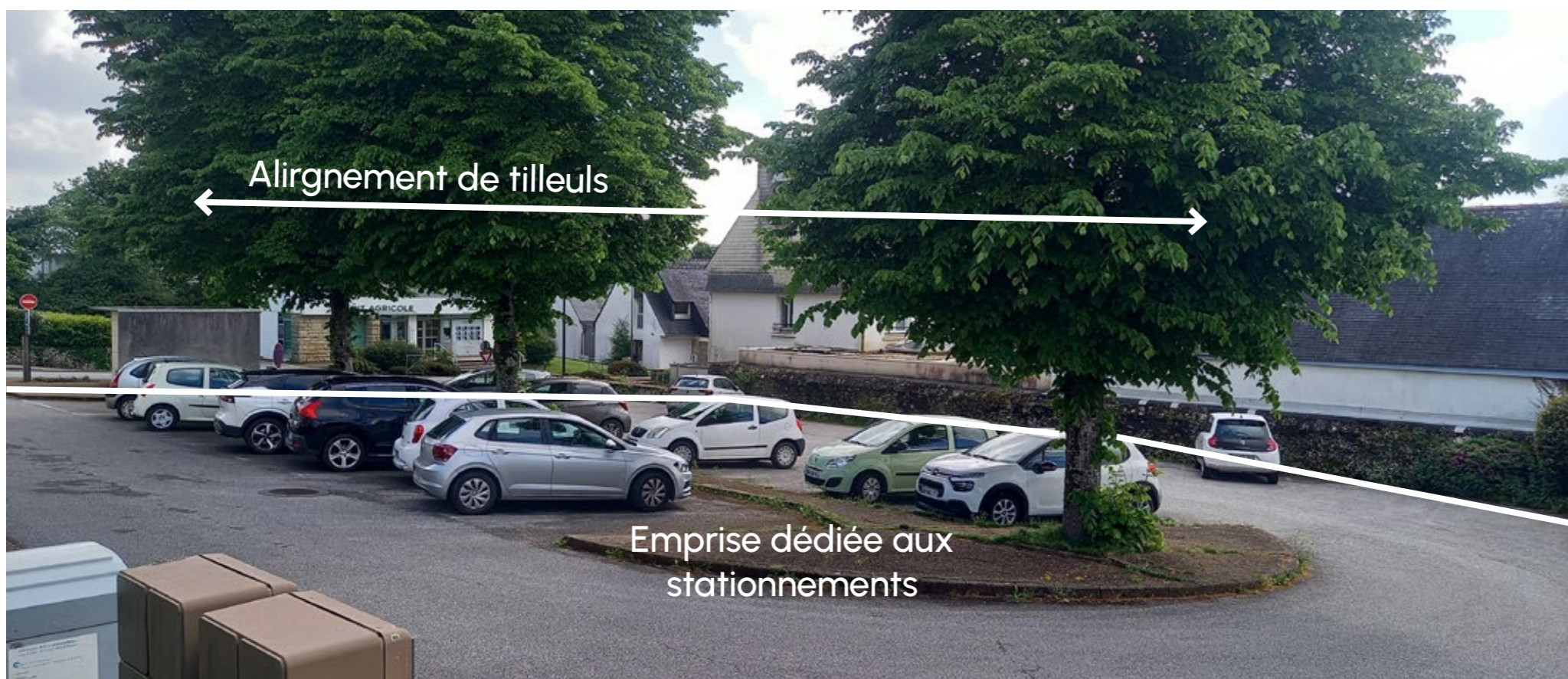


- Cette place accompagnait autrefois l'école des garçons. C'était une cour de récréation, c'est aujourd'hui une zone de stationnement.

- C'est un espace majoritairement minéral, dédié à la voiture. Un alignement de tilleuls vient agrémenter la place pour apporter ombre et fraîcheur.

- Le site présente une topographie marquée. C'est un espace à la jonction du jardin du presbytère, de la place de l'église et de la maison keraval. Il a un rôle de liaison fort pour le projet d'aménagement. **Il amorce la jonction entre un tissu bâti ancien et un tissu bâti plus moderne.**

- Les toilettes publiques se situent dans l'alignement de la rue du Pont Peronic. C'est un équipement vieillissant.



ANALYSE DES ESPACES PUBLICS Place des peupliers



- La place des peupliers est une autre poche de stationnement du centre-bourg. Elle a été rénovée en 2004/2005 .

- La place des peupliers fonctionne actuellement comme un entonnoir. L'arrivée de la nouvelle opération et la limite avec la maison Keraval cloisonnent l'espace.

- Il y a une liaison directe à l'école et aux équipements sportifs et culturels.

- Des liaisons piétonnes apaisées sont à créer sur ce secteur et à mettre en lien avec le centre-bourg.

- L'objectif est d'ouvrir cet espace vers le centre-bourg.

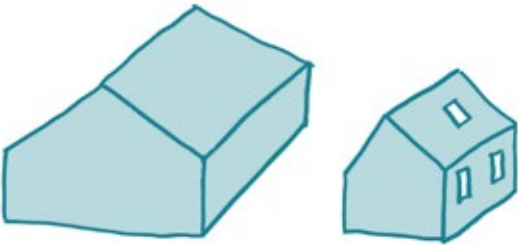


ANALYSE ARCHITECTURALE

Hauteur des bâtiments



Rez-de-chaussée :
1 niveau
1 niveau + combles



R+1 :
2 niveaux
2 niveaux + combles




R+2 :
3 niveaux



R+3 :
4 niveaux



Légende :

-  RDC / 1 niveau
-  R+1 / 2 niveaux
-  R+2 / 3 niveaux
-  R+3 / 4 niveaux

ANALYSE ARCHITECTURALE Typologies

BÂTI ANCIEN DU COEUR DE BOURG



BÂTI ANNÉES 60-70



BÂTI ANNÉES 80-90



ANALYSE ARCHITECTURALE Typologies

RÉHABILITATIONS



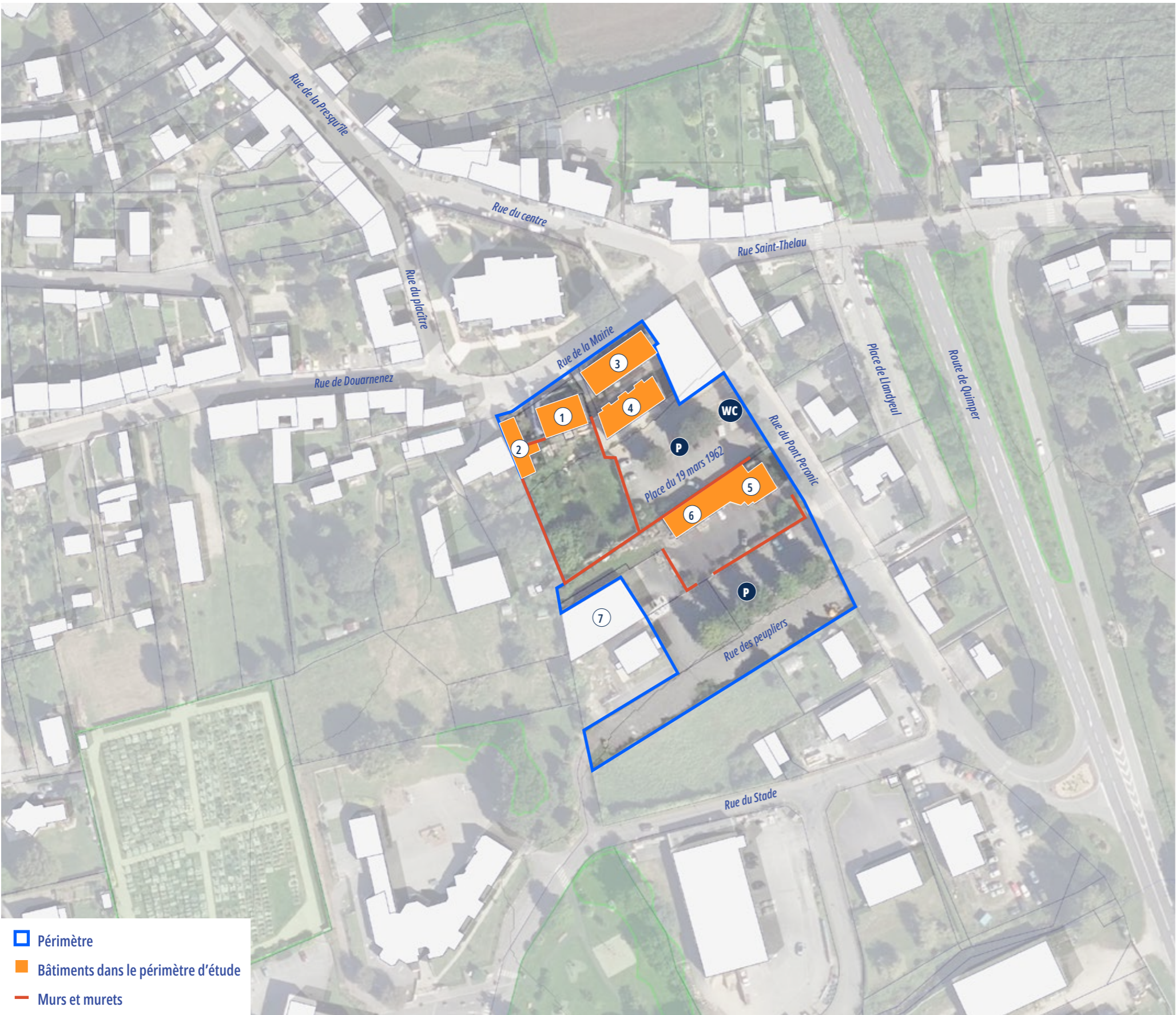
BÂTI INDUSTRIEL / ACTIVITÉS



OPÉRATIONS RÉCENTES



ANALYSE ARCHITECTURALE Bâtiments identifiés



ANALYSE ARCHITECTURALE Presbytère



DESCRIPTION DU BÂTIMENT :

Le bâtiment est l'ancien Presbytère dédié à l'église, et donc anciennement résidence de la paroisse, situé en face de l'église Saint-Thurien.

Il se situe à côté de la mairie, rue de la mairie.

C'est un bâtiment sur deux niveaux + combles, en pierres enduites avec des encadrements en granite des ouvertures. Il présente des fenêtres avec une composition régulière, en façade Nord et Sud.

Il a fait l'objet d'une réhabilitation et d'une transformation en logements par le porteur de projet SOLIHA en 2023-2024.

Il a été reconverti en 5 logements : Au RDC, deux logements T2 de 41m² et 41,90m². Au R+1, un T4 de 87,50m². Au R+2, deux T2 de 39,20m² et 38,2m².

Le Presbytère dispose d'un grand jardin au Sud, enclos de murs en pierres, qui n'est actuellement pas ouvert au public.

L'aménagement du jardin du Presbytère était initialement compris dans le projet Soliha, avec l'aménagement d'une serre et l'installation de mobilier.

SURFACE :

254,8m² de surface habitable / 133,2m² d'espaces communs, combles, sous-sol et local technique.

Soit un total de 388m² de surface de plancher environ.

ÉTAT DU BÂTI :

Réhabilité entièrement avec des menuiseries PVC, et remise en peinture extérieure, reprise de la charpente plus conséquente que prévue lors du chantier.

VALEUR PATRIMONIALE :

Forte, secteur MH avec église Saint Thurien en face.

POTENTIEL DE RECONVERSION :

Réhabilité en 5 logements, Projet porté par Soliha (MOA) et Perm'Abers (MOE).

MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION :

Murs en moellons / pierres existants, réhabilitation en cloisons sèches.

Charpente en bois.

Remise en peinture / enduit des façades extérieures.

AMIANTE / PLOMB / PARASITAIRE (SI DIAGNOSTICS TRANSMIS OU REPÉRAGE VISUEL EN VISITE) :

Désamiantage et déplombage réalisé lors des travaux.

CHIFFRAGE DE COÛTS PRÉVISIONNELS :

730 000€ HT de travaux prévus en phase Esquisse.

POSITION DES RÉSEAUX, SYSTÈME DE CHAUFFAGE... :

Pompe à chaleur Air-Eau située en extérieur côté Est, avec équipements techniques en sous-sol.

Il semble que des travaux d'isolation par l'intérieur ont été réalisés.



ANALYSE ARCHITECTURALE Presbytère



Vue de la façade sur rue du Presbytère au Nord : la façade à été rénovée avec changements des menuiseries et volets, rénovation et remise en enduit, toiture refaite, rénovations des encadrements granit.



Vue de la façade sur jardin du Presbytère au Sud: on voit la petite terrasse aménagée pour les locataires et l'accès au jardin depuis les logements, par un escalier.



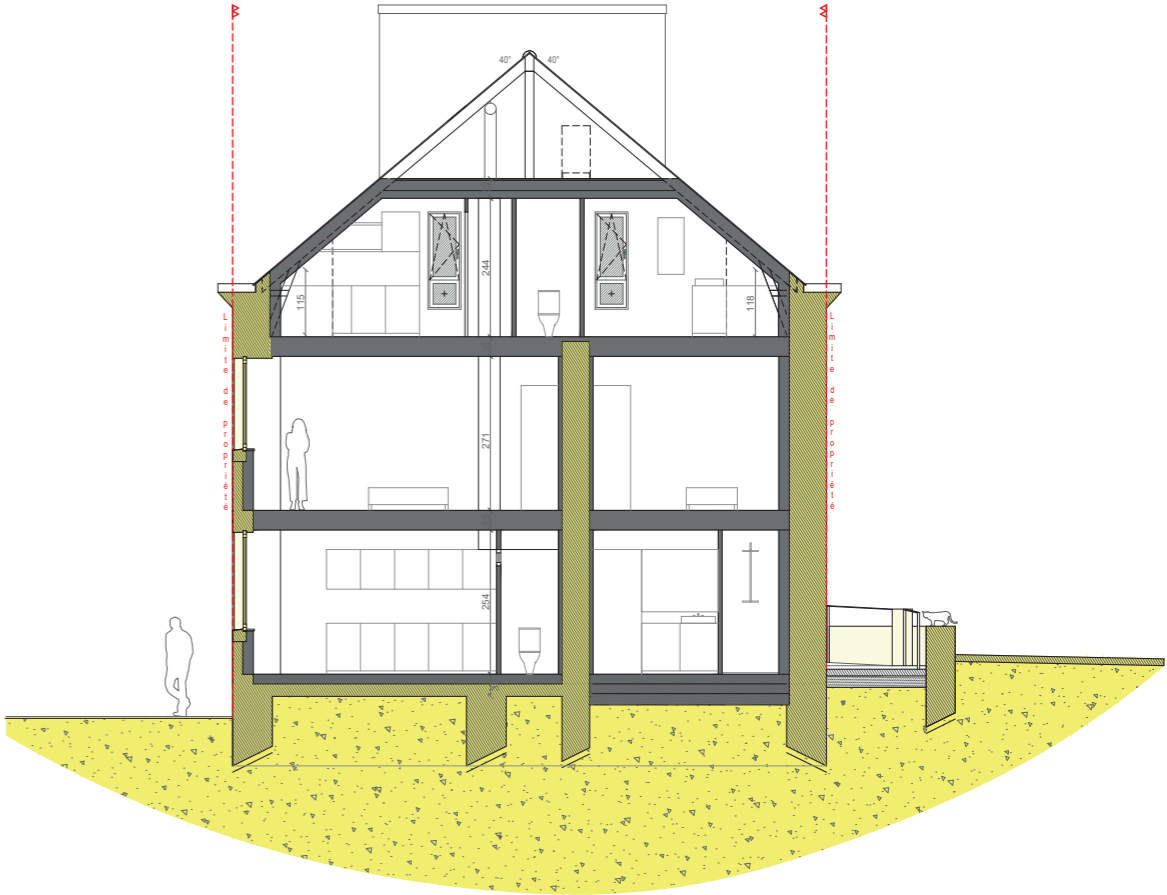
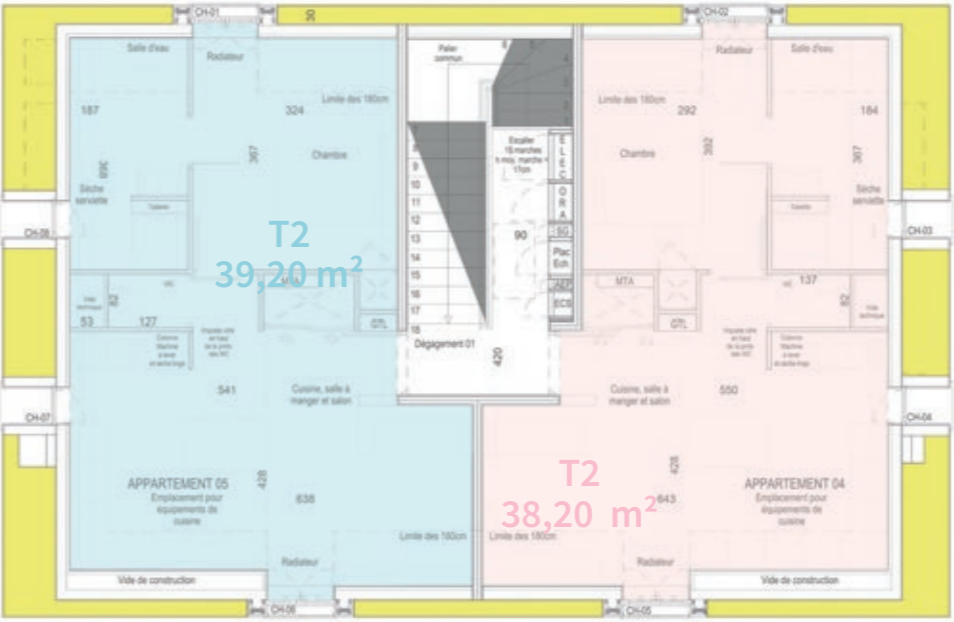
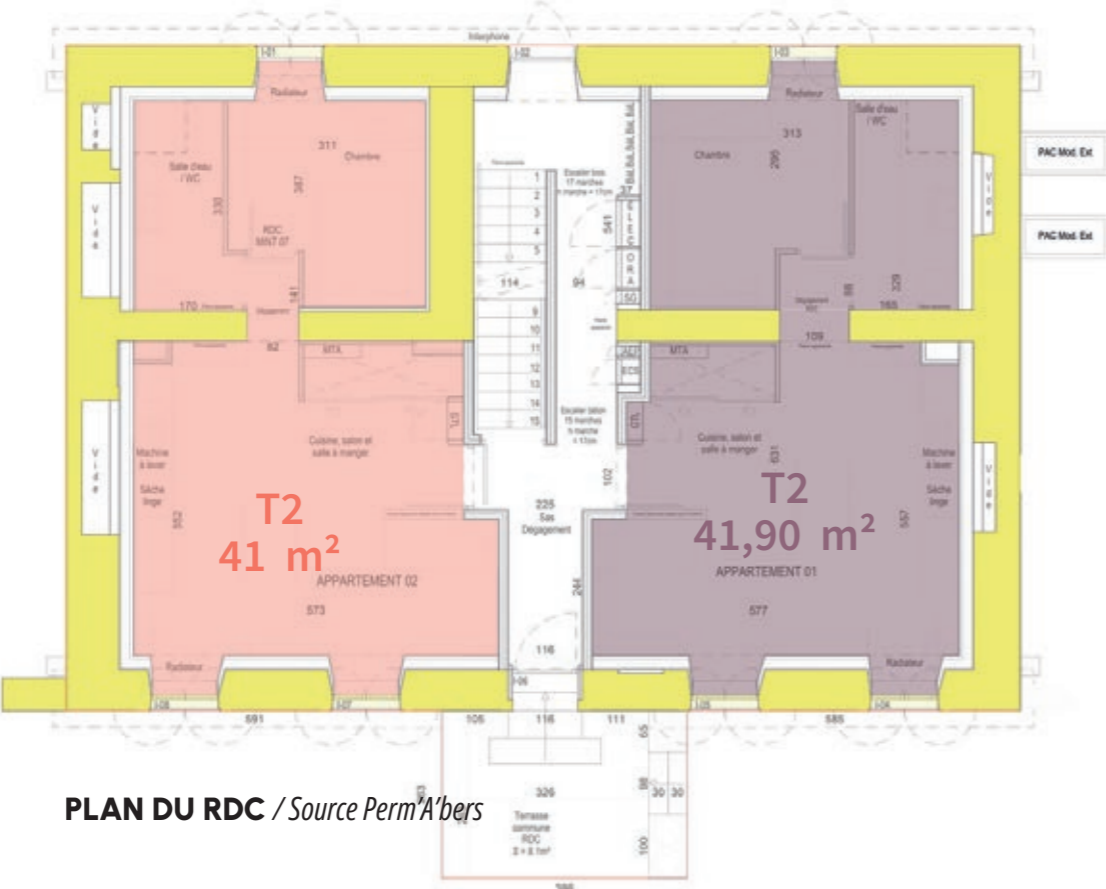
Vue de la façade sur jardin du Presbytère au Sud: la façade à été rénovée avec changements des menuiseries et volets, rénovation et remise en enduit, toiture refaite. Le bâtiment domine le jardin.

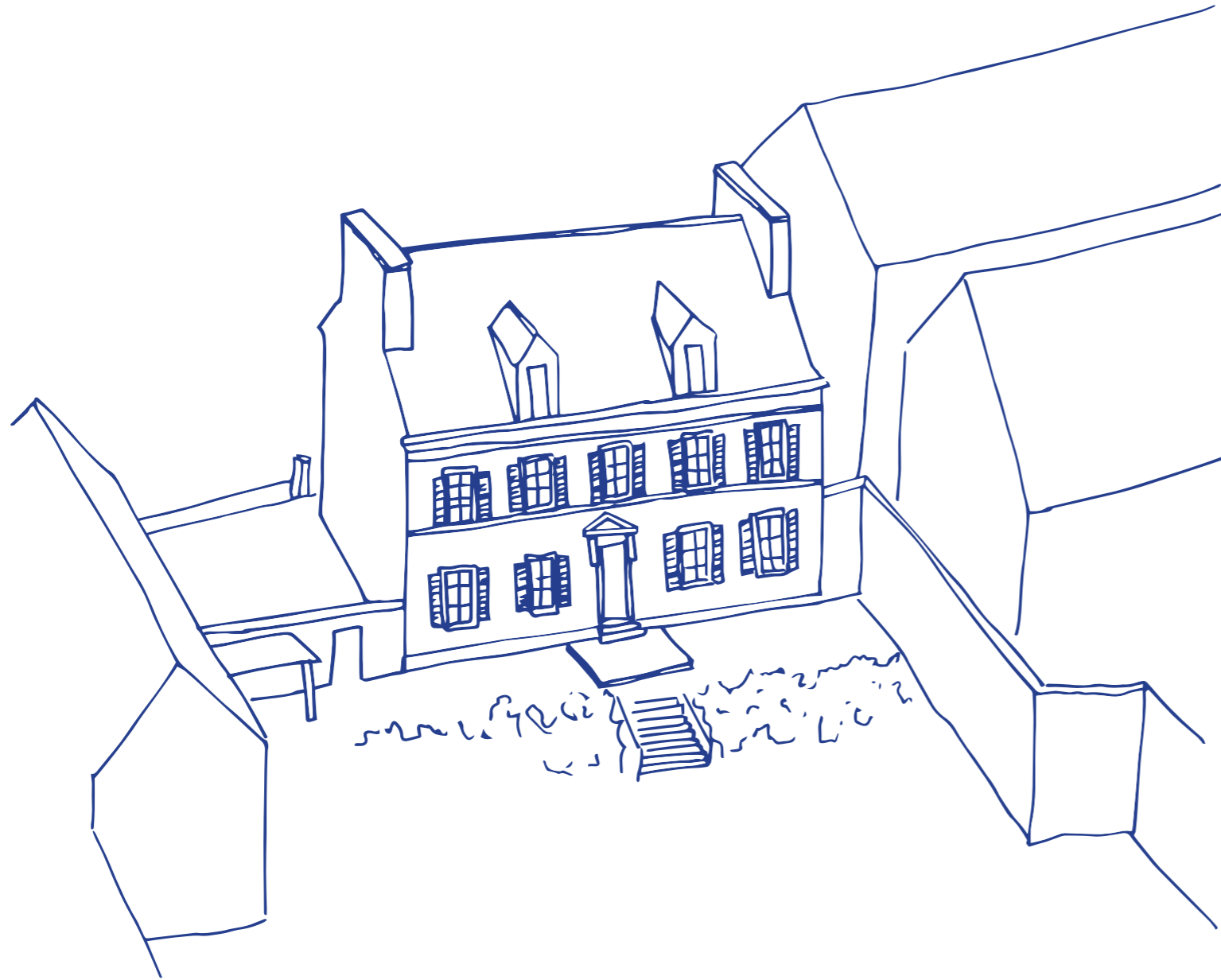


L'espace entre le presbytère et la longère offre des vues sur l'église. Les deux bâtiments cadrent la vue.

ANALYSE ARCHITECTURALE Presbytère

PLANS / RELEVÉS





ENJEUX :

- Connexion du bâtiment avec la longère
- Connexion du bâtiment avec la venelle côté mairie
- Définir la limite entre les espaces privés et publics dans le jardin du Presbytère ?

ANALYSE ARCHITECTURALE Longère



DESCRIPTION DU BÂTIMENT :

La longère est un bâtiment annexe au presbytère. Le bâtiment est situé en face de l'église, accolé à une maison individuelle. Le bâtiment se situe sur l'emprise de la parcelle du presbytère, en long. Une partie de la longère est accessible directement depuis la rue, et l'autre partie est accessible depuis le jardin du presbytère. C'est un bâtiment en pierres avec une charpente bois et une toiture en ardoise.

Le bâtiment est en RDC + combles.

Le bâtiment est décomposé en 3 parties à RDC, qui présentent des niveaux différents pour correspondre au terrain.

L'étage sous comble est accessible depuis la partie la plus au sud. Un appentis est accolé au bâtiment.

La longère a servi de lieu de stockage annexe à la paroisse. Depuis, il a également servi de local associatif. Il n'est plus occupé et comporte encore du matériel et du mobilier stocké.

SURFACE :

74m² à RDC, étage sous comble non mesuré.

ÉTAT DU BÂTI :

Le bâtiment semble en assez bon état, cependant il peut y avoir des fissures ou des désordres des murs en pierre. La charpente bois, assez ancienne, semble en relativement bon état, et solide. Ces premières constatations seront à confirmer par un diagnostic structurel. De plus, un diagnostic parasitaire est nécessaire au vu des traces de vermoulures et des infiltrations d'humidité. La toiture étant «ouverte» en partie, il peut être nécessaire de vérifier la présence de chiroptères. La couverture en toiture présente des infiltrations, surtout dans la partie Nord du bâtiment qui présente des traces d'humidité importantes. Des doublages en placo et en panneaux bois sont présents dans une partie du RDC (partie 1 et 2). Il n'y a pas d'isolation. Le chéneau, en zinc, n'est pas en très bon état.

Pour conclure, le bâtiment présente un potentiel certain, mais son état général bien que relativement bon nécessite de gros travaux (assainissement, isolation, raccordement aux réseaux, toiture..).

VALEUR PATRIMONIALE :

Forte, secteur MH. Le bâtiment compose le tissu ancien du bâti du bourg, il

est apparu en même temps que le presbytère.

POTENTIEL DE RECONVERSION :

Le bâtiment présente des qualités architecturales et urbaines, car le positionnement de la longère permet de préserver un point de vue sur le centre-bourg.

Le bâtiment est cependant assez étroit, et le futur programme devra être compatible avec ces dimensions.

MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION :

Ardoise, Pierres, Charpente en bois

AMIANTE / PLOMB / PARASITAIRE (SI DIAGNOSTICS TRANSMIS OU REPÉRAGE VISUEL EN VISITE) :

Il a été repéré la présence d'amiante sur l'appentis extérieur, car la toiture est en Fibrociment. Ce sera à confirmer par un diagnostic. Un diagnostic parasitaire et plomb sera également à réaliser.

CHIFFRAGE DE COÛTS PRÉVISIONNELS :

En phase scénarios.

POSITION DES RÉSEAUX, SYSTÈME DE CHAUFFAGE... :

Le bâtiment n'est pas alimenté en eau. Concernant l'électricité, une partie du bâtiment était alimentée mais l'installation ne semble plus en fonctionnement.

Des dispositions ont été prises lors des travaux du presbytère pour anticiper des raccordements aux réseaux, cependant il n'y a pas de raccord à l'eau (potable et rejet des eaux usées).



ANALYSE ARCHITECTURALE

Longère



Vue sur rue de la longère, on voit que le bâtiment est scindé en plusieurs parties : une accessible depuis la rue, une côté jardin, après le mur et le portail. Une porte de garage donne sur la rue et peut être un autre accès.



Vue intérieure de la pièce centrale, des doublages ont été réalisés et la pièce est alimentée en électricité. Pas d'accès aux combles.



Vue intérieure de la pièce côté jardin, qui donne accès aux combles. Les murs en pierres sont en bon état.



Vue côté jardin de la longère, on voit que le bâtiment s'encaisse dans la pente. La longère cadre la vue sur l'église avec le presbytère depuis le jardin.



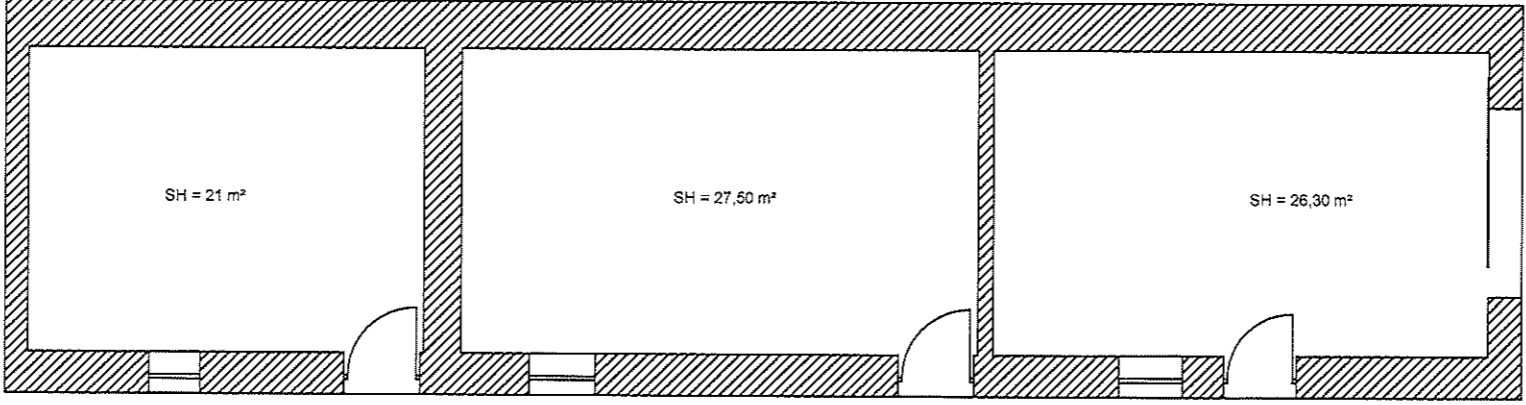
Vue intérieure de la pièce « garage » côté rue, il y a des doublages en medium et de fortes traces d'humidité, il y a une infiltration par la toiture.



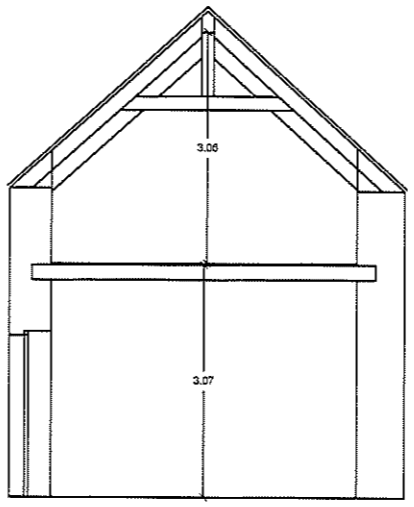
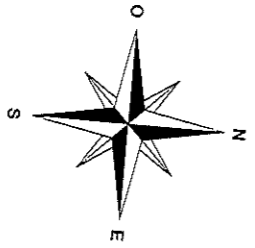
Vue intérieure des combles, la charpente semble assez saine, elle est ancienne.

ANALYSE ARCHITECTURALE Longère

PLANS / RELEVÉS



LONGERE : SH= 74,80 m²
HSP : 3.07 m

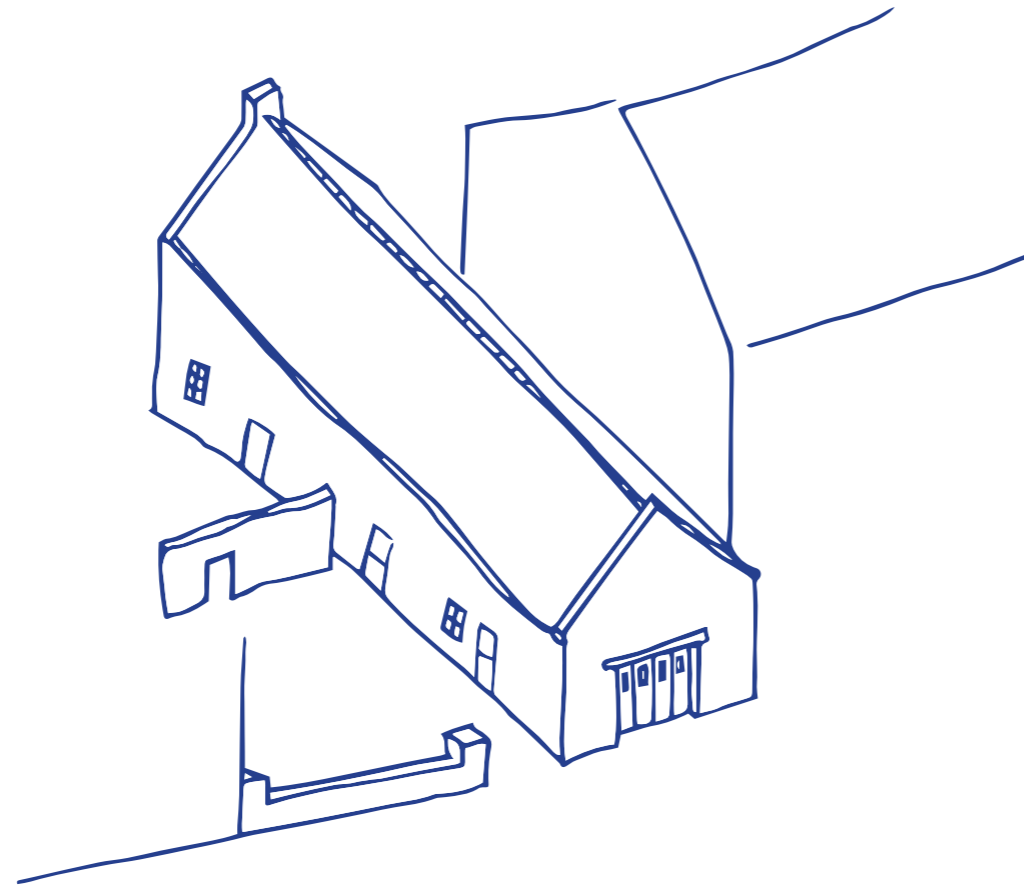


COUPE DE PRINCIPE

ETAT ACTUEL

Echelle: 1/100

PLAN DU RDC ET COUPE / Source commune de Plogonnec



ENJEUX :

- Réhabiliter la longère avec des matériaux adaptés aux murs en pierre
- Ouvrir le bâtiment sur la rue et le jardin
- Connecter le programme au projet du Presbytère

ANALYSE ARCHITECTURALE Mairie



DESCRIPTION DU BÂTIMENT :

Le bâtiment de la mairie se situe en face de l'église, mitoyen au Relais du Névet.

Il est en lien direct par le biais d'une venelle avec le bâtiment de l'ancienne poste, situé au Sud.

Sur des photos anciennes, on voit que la mairie a remplacé une maison, alors accolée à la maison du Névet.

Le nouveau bâtiment a été construit plus en retrait de la rue. La construction a été réalisée dans les années 1960 (permis en 1961, travaux jusqu'en 1962). Le bâtiment présente 3 niveaux, un RDC et deux étages.

Le bâtiment présente deux maisons accolées, en construction maçonnée et avec des ouvertures encadrées en granit. La toiture présente des lucarnes avec un fronton arrondi, en granit.

Le bâtiment a été réhabilité en 2013, pour assurer son accessibilité PMR à RDC et assurer des évacuations par escaliers extérieurs en partie arrière, être conforme à la réglementation ERP.

Aujourd'hui le bâtiment est composé en RDC de locaux d'accueil de la mairie, ainsi que de bureaux aux étages du volume Ouest. Dans le volume Est, en étages, au dessus de la salle de conseil, il comporte deux logements en duplex. Le bâtiment comprend également un sous-sol, ouvert sur la venelle arrière, qui abrite les archives et des locaux associatifs.

SURFACE :

ERP 486,86m² / Habitations 148,44m² / TOTAL : 635,20m²

ÉTAT DU BÂTI :

D'aspect extérieur, le bâtiment est en plutôt en bon état, cependant, il y a des forts enjeux de réhabilitation thermique du bâtiment, notamment aux étages pour le confort thermique d'été.

L'intérieur du bâtiment est un peu vieillissant malgré une rénovation en 2013.

VALEUR PATRIMONIALE :

Forte, secteur MH tissu du bâti ancien du centre-bourg.

Le bâtiment présente des qualités architecturales dans sa composition des façades.

POTENTIEL DE RECONVERSION :

Le bâtiment nécessite une rénovation thermique importante, et la commune est ouverte à une reconfiguration des espaces. Il existe déjà un logement à l'étage, il pourrait être envisagé d'autres logements aux étages et les activités de la mairie en RDC avec une liaison au bâtiment de la poste.

MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION :

Le bâtiment est en construction maçonnée (possiblement des parpaings), avec des menuiseries encadrées en pierres et un sous-bassement de parement en pierres. La toiture est en ardoises sur charpente bois.

AMIANTE / PLOMB / PARASITAIRE (SI DIAGNOSTICS TRANSMIS OU REPÉRAGE VISUEL EN VISITE) :

Non connu, diagnostics à réaliser.

CHIFFRAGE DE COÛTS PRÉVISIONNELS :

En phase scénarios.

POSITION DES RÉSEAUX, SYSTÈME DE CHAUFFAGE... :

Le bâtiment fonctionne avec une chaufferie au Fioul située en sous-sol. Il y a des raccordements de fibre entre le bâtiment de la mairie et l'ancienne poste.



ANALYSE ARCHITECTURALE

Mairie



Vue de la façade avant de la mairie sur rue : trame de façade régulière, encadrements granit des fenêtres



Vue de la façade arrière de la mairie et des escaliers de secours en façade de celle-ci



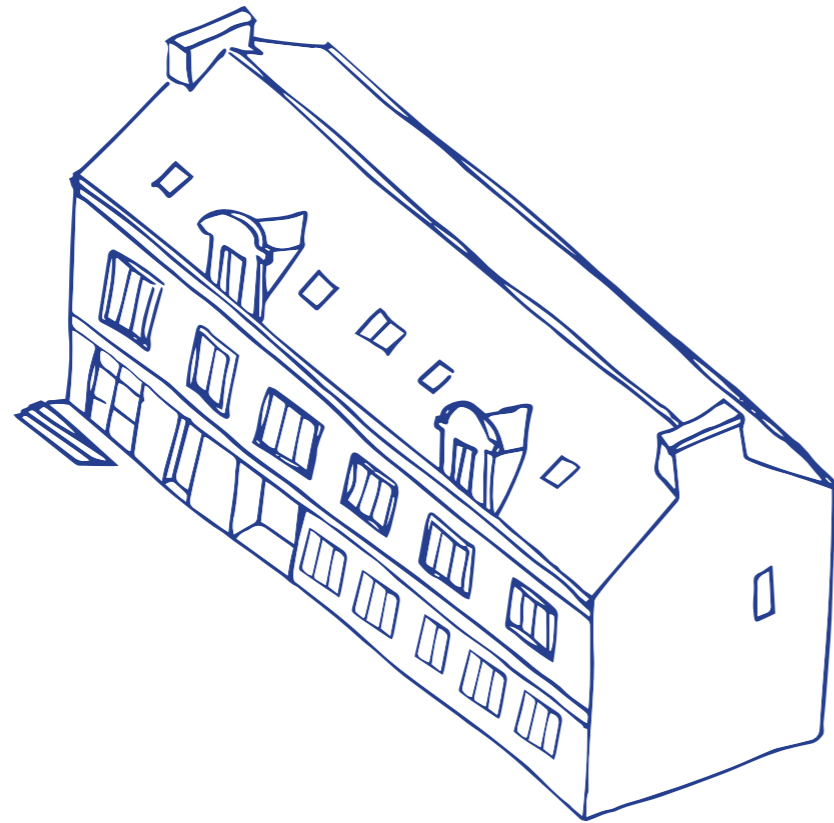
Vue côté rue, le bâtiment est en retrait du Relais du Névet.



Vue du passage entre la mairie et le presbytère avec l'auvent sur le pignon qui sert d'espace d'affichage



Vue de la façade arrière de la mairie et de la venelle, on voit l'accès au locaux en sous-sol



ENJEUX :

- Réhabilitation thermique du bâtiment
- Connexion avec le bâtiment de la poste

ANALYSE ARCHITECTURALE

La poste



DESCRIPTION DU BÂTIMENT :

Le bâtiment est situé au Sud de la Mairie, il donne sur la place des peupliers. Le bâtiment est assez ancien, il est visible sur de nombreuses photos historiques. Le bâtiment a fait l'objet d'une réhabilitation, modifiant ses ouvertures. Des encadrements bétons ont été ajoutés sur les larges baies. Le bâtiment semble être en maçonneries en pierres, qui auraient été enduites. Il est situé en hauteur, sur un socle en pierre au Sud, accessible par des escaliers. Il est accessible PMR au Nord, en empruntant la rue de la Mairie. Le bâtiment est une ancienne salle communale qui aurait servi d'école. Il a abrité les locaux du poste de tri de la Poste pendant de nombreuses années, puis lors de la fermeture du poste de tri, le bureau d'accueil a été déplacé dans la mairie pendant 3 ans. L'accueil n'y était pas possible de manière suffisamment confidentielle, alors l'accueil a été redéployé dans le bâtiment de la poste, sur la partie Ouest. Ce qui constituait l'ancienne salle de tri est devenu une salle associative, qui accueille de nombreuses activités.

SURFACE :

166,3m²

ÉTAT DU BÂTI :

Le bâtiment est en relativement bon état mais il est vieillissant. Il y a des traces d'infiltrations d'eau sur les faux plafonds. Les encadrements vitrés au Nord présentent des traces de condensation.

VALEUR PATRIMONIALE :

Forte, secteur MH tissu du bâti ancien du centre-bourg.
Le bâtiment présente des qualités architecturales avec ses grandes ouvertures.
S'agit-il d'une réhabilitation ou d'une démolition reconstruction ? Cela reste à confirmer.

POTENTIEL DE RECONVERSION :

Le bâtiment pourrait être relié à la mairie.
Il y a une topographie forte sur le site au Sud. Le rapport à l'espace public est à traiter par le seuil du bâtiment. La venelle entre ce bâtiment et la mairie est assez étroite, et fonctionnelle, elle mériterait d'être retraitée.

Il y a un potentiel de création de terrasse / espace public de qualité sur la façade Sud.

La hauteur du bâtiment actuelle permet de préserver des vues sur le clocher. A l'intérieur, les combles ne sont pas exploités.

MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION :

Le bâtiment est en construction maçonnée (possiblement des parpaings), avec des menuiseries encadrées en pierres et un sous-bassement de parement en pierres. La toiture est en ardoises sur charpente bois.

AMIANTE / PLOMB / PARASITAIRE (SI DIAGNOSTICS TRANSMIS OU REPÉRAGE VISUEL EN VISITE) :

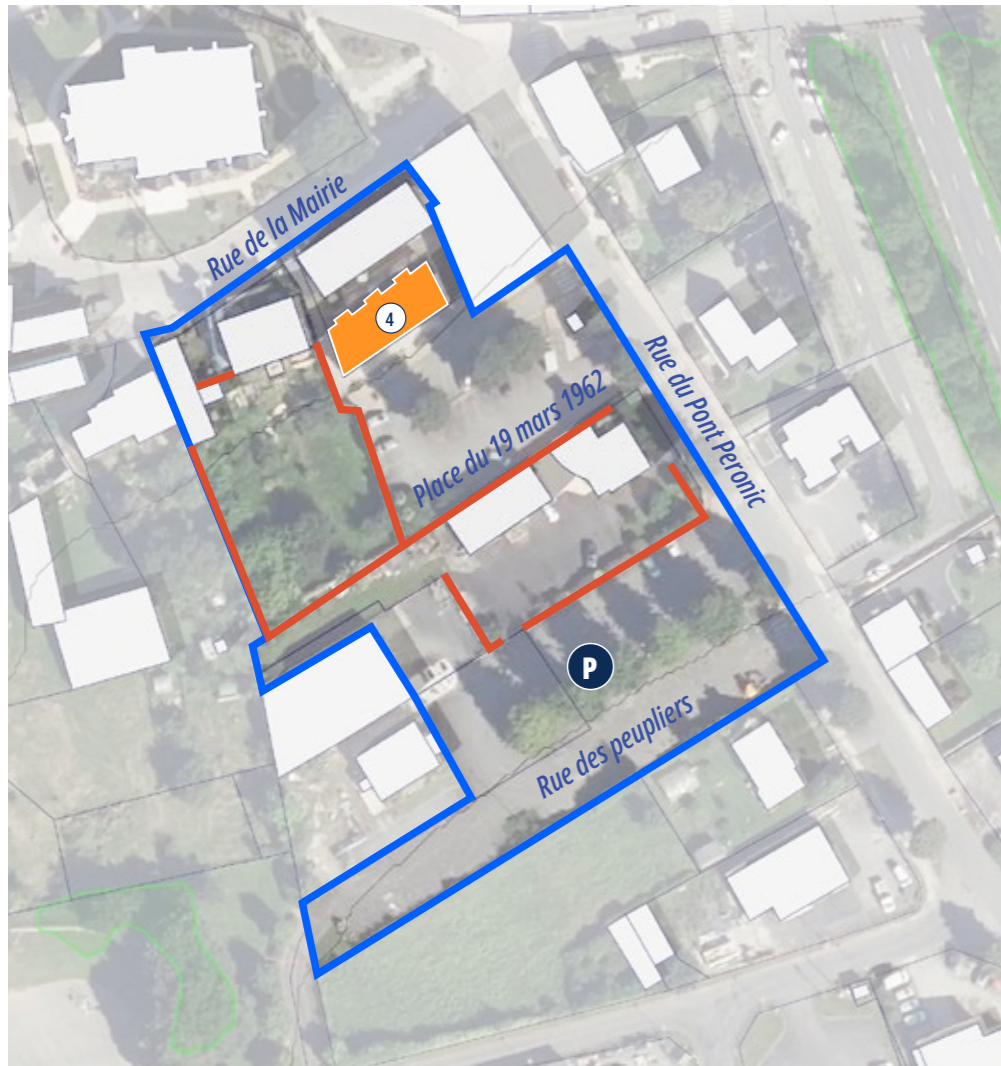
Non connu, diagnostics à réaliser.

CHIFFRAGE DE COÛTS PRÉVISIONNELS :

En phase scénarios.

POSITION DES RÉSEAUX, SYSTÈME DE CHAUFFAGE... :

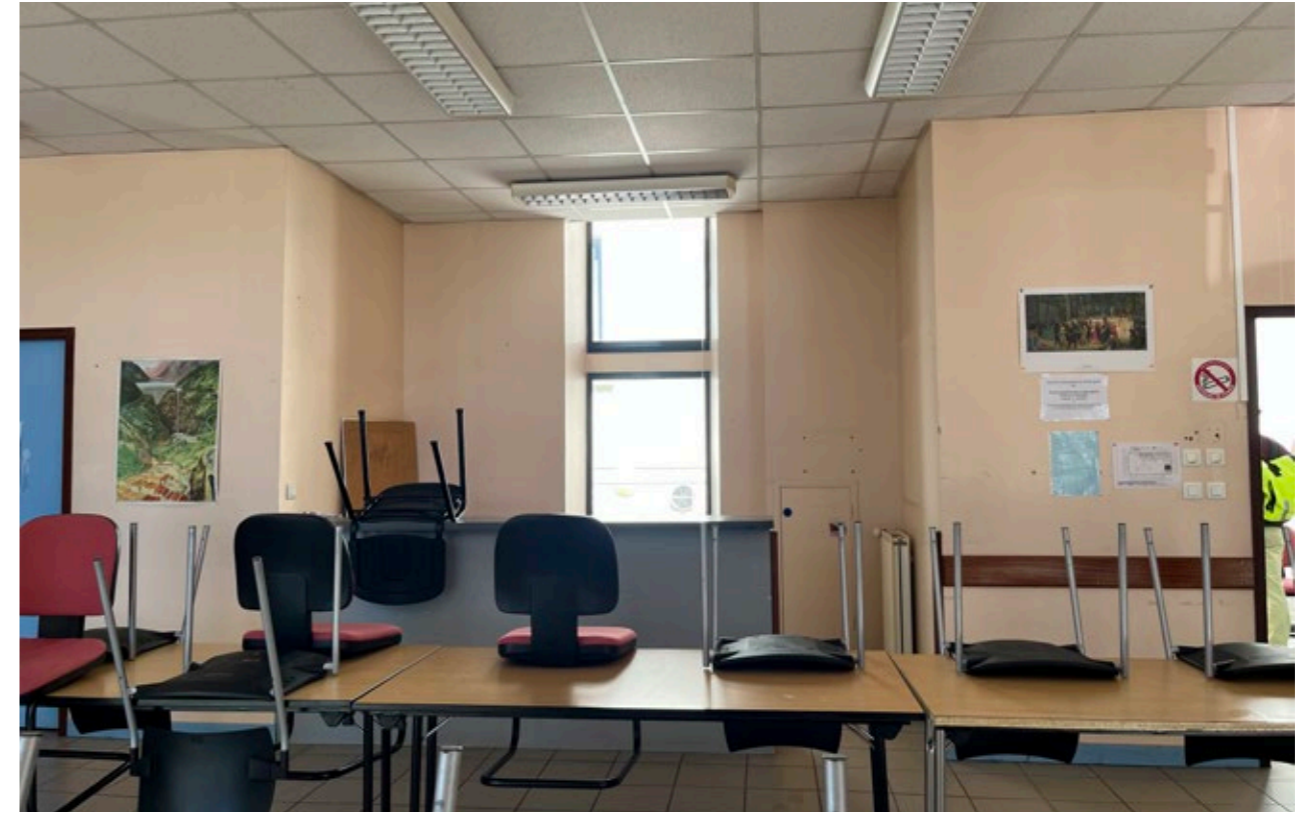
Il y a un ballon d'eau chaude électrique.



ANALYSE ARCHITECTURALE La poste



Vue de la façade Sud du bâtiment sur la place, on voit que les encadrements pierres des ouvertures ont été habillés par des encadrements béton. Le bâtiment est sur un socle, les accès sont accessibles par des escaliers.



Vue intérieure de l'ancienne salle de tri, transformée en une salle municipale.

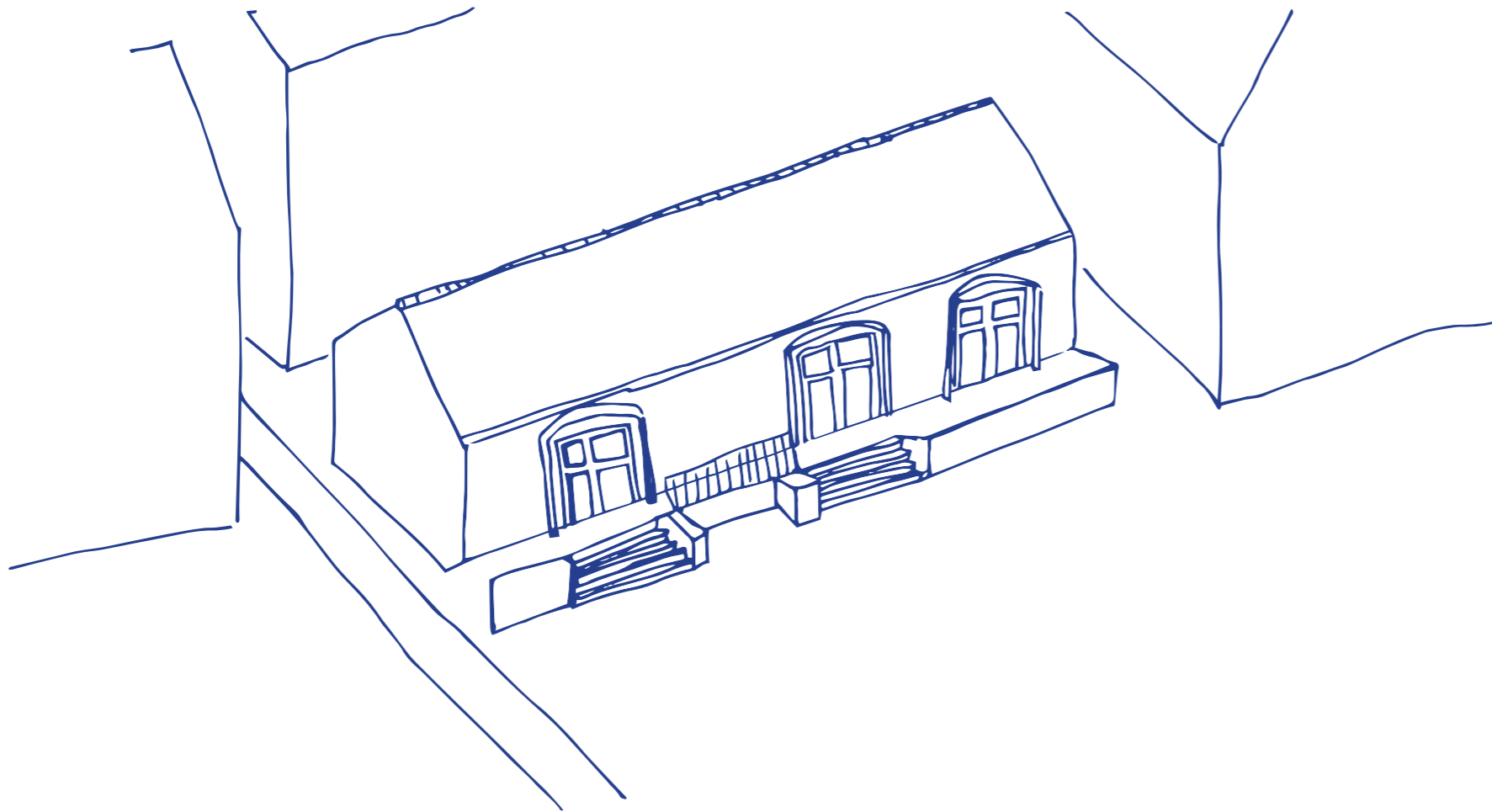


Vue de la façade Nord du bâtiment sur la place, les ouvertures d'origine ont été réhabilitées et prolongées par des murs-rideaux. A l'est du bâtiment, les accès sont accessibles par des escaliers, et à l'ouest les accès sont de plain-pied.



Vue intérieure de l'espace d'accueil de la poste, toujours en fonctionnement sur une demi-journée.

SYNTHÈSE



ENJEUX :

- Réhabilitation thermique du bâtiment
- Connexion avec le bâtiment de la mairie
- Accessibilité PMR et parvis sur la place

ANALYSE ARCHITECTURALE Ancienne marbrerie_Maison



DESCRIPTION DU BÂTIMENT :

La maison Kéral est l'ancienne maison des anciens propriétaires de la chambre funéraire. Elle est toujours aménagée comme telle dans la répartition des pièces bien qu'elle accueille aujourd'hui d'autres fonctions (banque alimentaire et accueil paroissial).

C'est une maison sur 3 niveaux (RDC, 1er étage et combles) qui comprend une large véranda en extension.

Elle a été construite entre 1960 et 1976. Le bâtiment est assez typique des maisons des années 60, de style néo bretonne.

Elle présente un parement pierres en RDC, ainsi que des linteaux et allèges de fenêtres en parement pierres aux étages. La toiture est en ardoises.

SURFACE :

240m²

ÉTAT DU BÂTI :

Le bâtiment semble en assez bon état extérieur comme intérieur, cependant, les diagnostics révèlent des problématiques assez importantes d'humidité. La répartition intérieure des espaces est assez contrainte, la répartition des espaces n'est pas équilibrée.

VALEUR PATRIMONIALE :

A mesurer, la maison date de 1960 et ne présente pas de qualité architecturale particulière ou de co-visibilité directe avec l'église. De plus, elle n'a pas été implantée en continuité du tissu urbain ancien, elle est en retrait.

POTENTIEL DE RECONVERSION :

L'implantation du bâtiment au cœur du périmètre d'étude peut être un frein pour le réaménagement de l'îlot et la composition urbaine du centre-bourg. L'emprise représente la seule opportunité de reconstitution d'une place cohérente et d'une densité mixte logements/commerces-services.

Dans le cas où le bâtiment serait conservé, il serait possible d'envisager des logements dans le bâtiment et un local commercial à RDC, mais cela nécessite de gros travaux de remise en état. Cependant, la rénovation du

rez-de-chaussée ne participerait pas à un linéaire commercial cohérent et ne permettrait pas de développer une surface suffisante.

MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION :

Maçonnerie (parpaings à confirmer), ardoises composites en toiture, parement pierres.

AMIANTE / PLOMB / PARASITAIRE (SI DIAGNOSTICS TRANSMIS OU REPÉRAGE VISUEL EN VISITE) :

Selon les diagnostics transmis présente d'amiante dans les ardoises composites, de moisissures, pourritures fibreuses et de petites vrillettes.

CHIFFRAGE DE COÛTS PRÉVISIONNELS :

En phase scénarios.

POSITION DES RÉSEAUX, SYSTÈME DE CHAUFFAGE... :

Chauffage au gaz.



ANALYSE ARCHITECTURALE Ancienne marbrerie_Maison



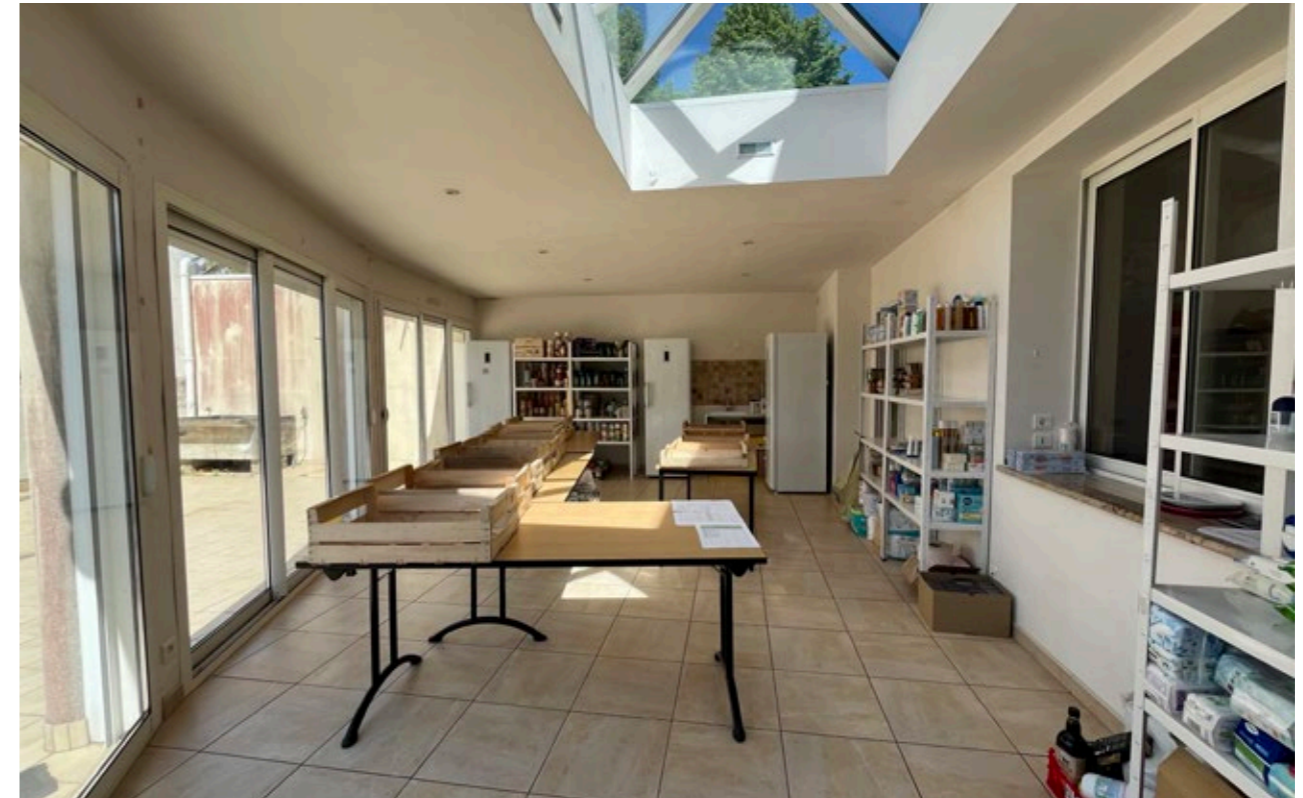
Vue de la façade Ouest, sur rue, de la maison Kéralav. La maison est en retrait de la rue, avec une volumétrie simple sur deux niveaux et un dernier étage sous toiture en ardoise avec une lucarne rampante.



Vue intérieure de la maison. Les pièces sont assez petites et fermées.



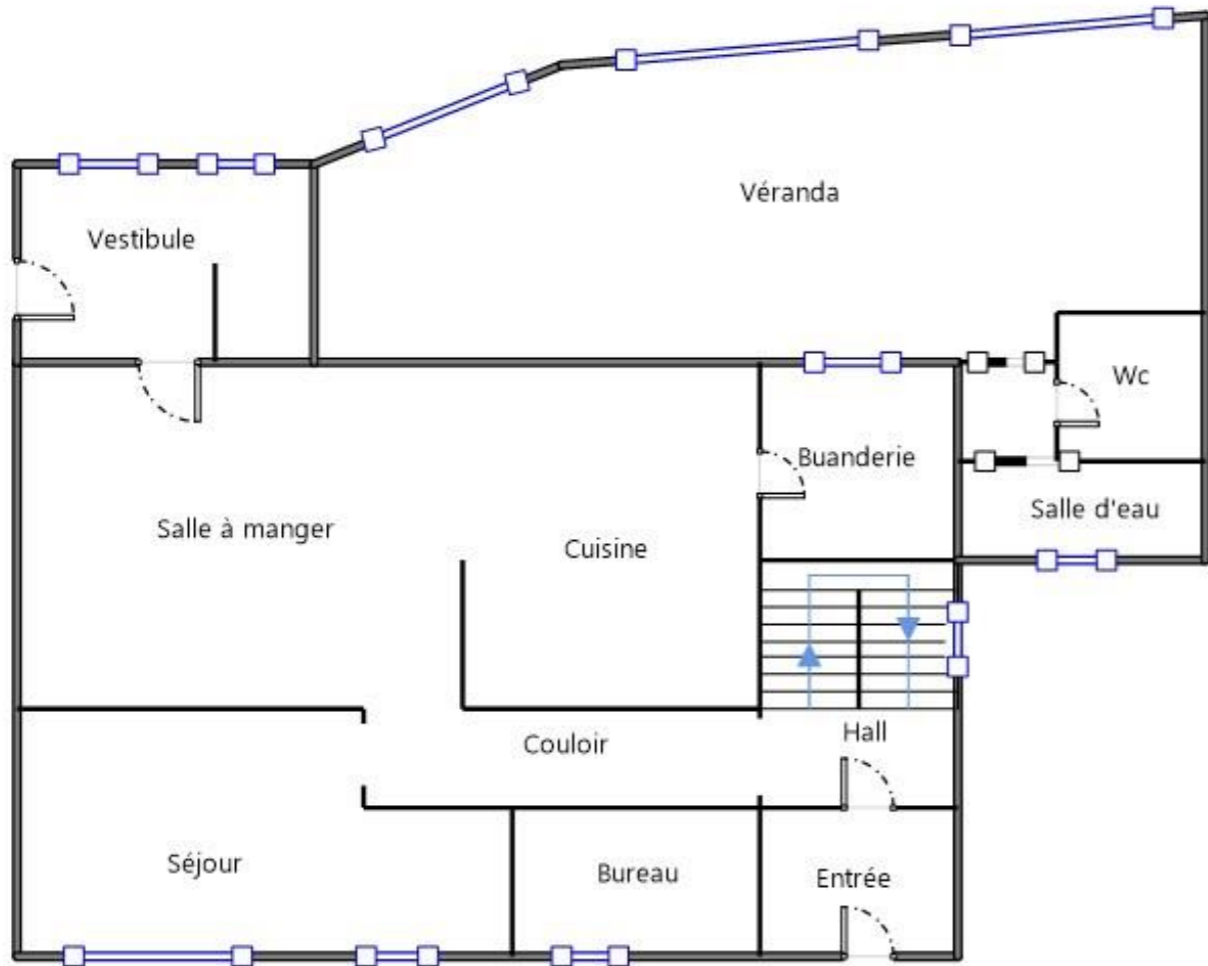
Vue de la façade Est, sur cour, La maison est prolongée par une véranda en rez-de-chaussée.



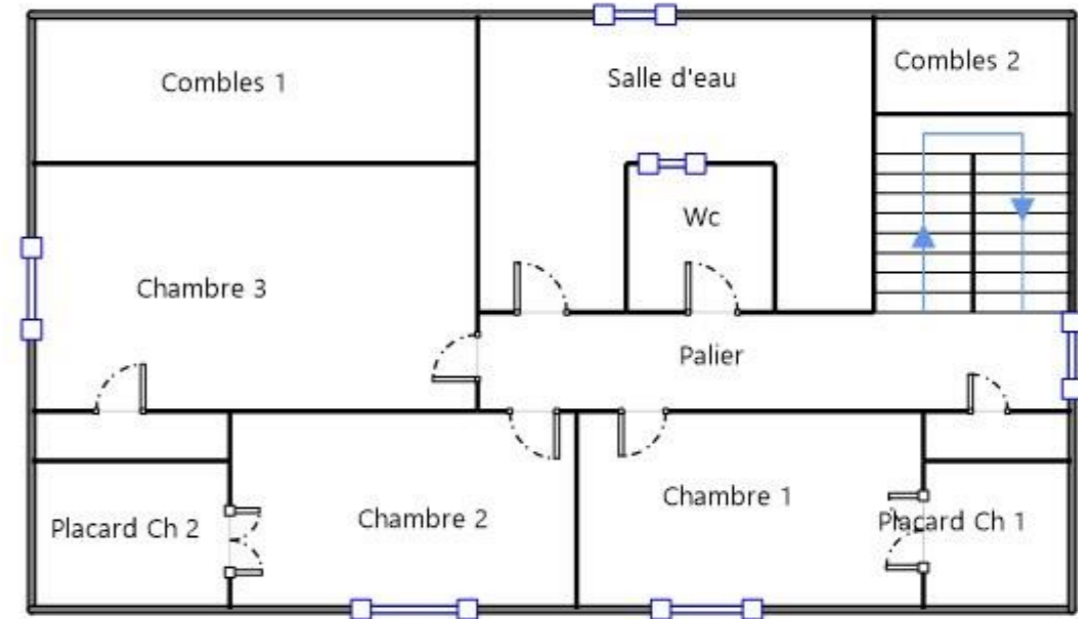
Vue intérieure de la partie en véranda, une fenêtre de toit amène de la lumière à l'espace.

ANALYSE ARCHITECTURALE Ancienne marbrerie_Maison

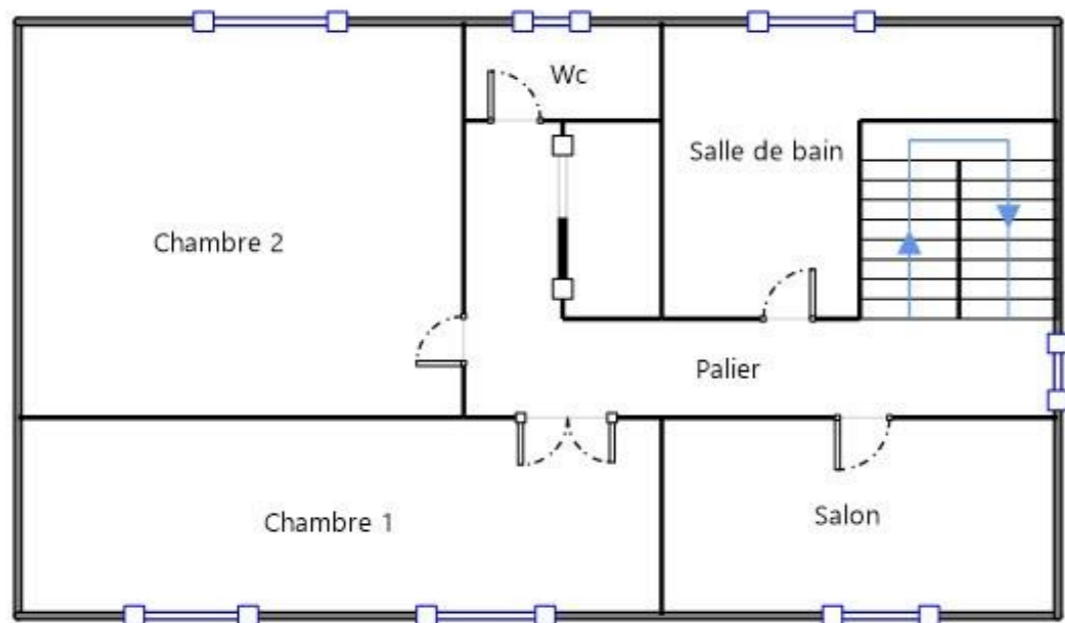
PLANS / RELEVÉS



PLAN DU RDC - sans échelle



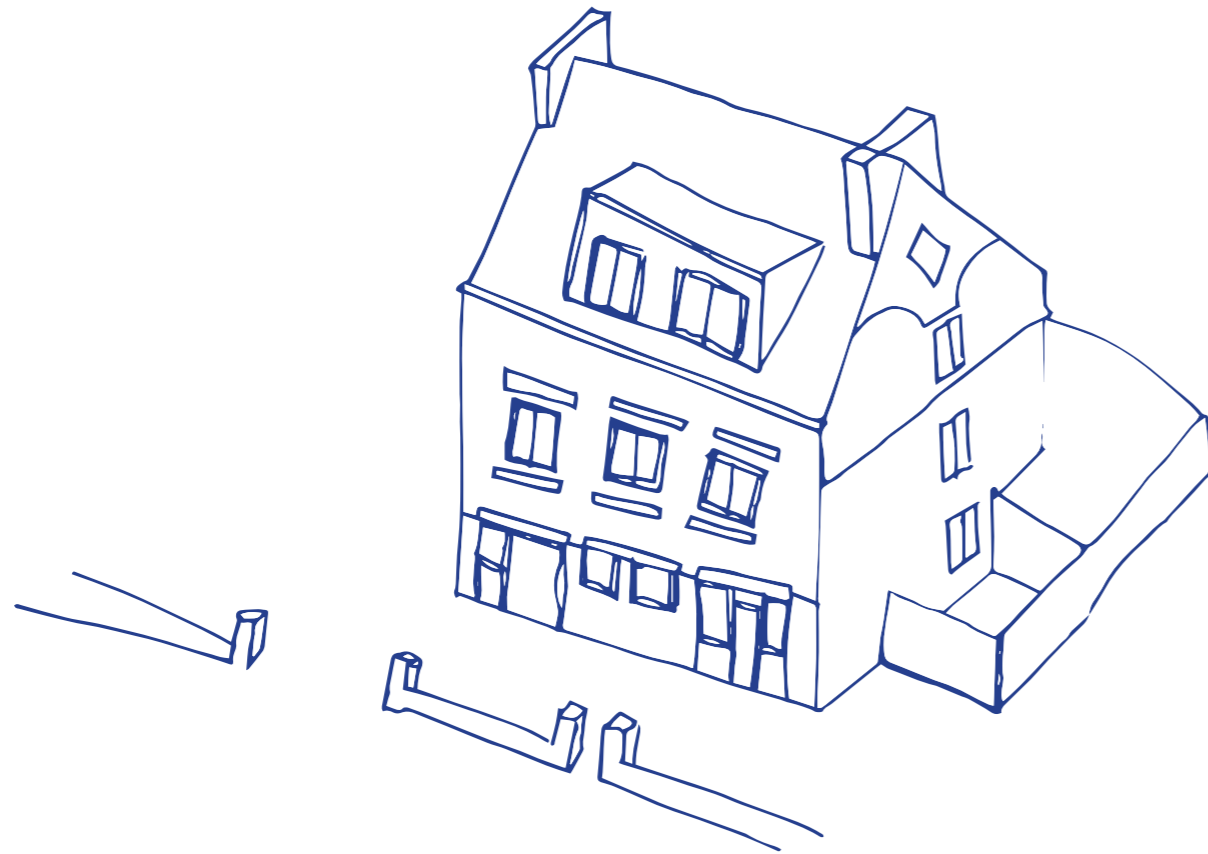
PLAN DU R+2 - sans échelle



PLAN DU R+1- sans échelle

Source Dossier technique immobilier - Cabinet Le Bris (transmis par Mairie de Plogonnec)

SYNTHÈSE



ENJEUX :

- Renouveau urbain du centre-bourg par la conservation ou démolition de la maison
- Connexion avec la rue et la place, et ouverture sur l'îlot

ANALYSE ARCHITECTURALE Ancienne marbrerie_Atelier



DESCRIPTION DU BÂTIMENT :

L'atelier de la maison Kéralval était l'ancien atelier des marbriers du même nom. Il a été construit en même temps que la maison, dans les années 1960. C'est un bâtiment en RDC et étage, qui a une volumétrie assez proche d'une maison individuelle avec une toiture à double-pente et des fenêtres classiques. Cependant, le bâtiment est assez large. Il ne présente pas de qualités architecturales particulières, et il est plutôt en mauvais état. C'est l'ancien atelier de la marbrerie, qui constituait une zone de stockage et un atelier.

SURFACE :

282m²

ÉTAT DU BÂTI :

Le bâtiment est en très mauvais état, des fissurations sont visibles en façade et à l'intérieur du bâtiment. La charpente n'est pas conçue selon les règles de l'art. Il semble manquer des pièces de charpente, ce qui génère des poussées latérales sur le mur de façade au Sud, on observe que le mur commence à pencher sous ses efforts, il y a des fissures. Le mur n'est plus droit.

VALEUR PATRIMONIALE :

Aucune, le bâtiment est en mauvais état et constitue plutôt un masque pour des perspectives depuis la place des peupliers sur l'église, et le jardin du presbytère. Il constitue une coupure entre les deux places, au milieu de l'îlot.

POTENTIEL DE RECONVERSION :

Tout comme pour la maison, l'implantation du bâtiment au cœur du périmètre d'étude peut être un frein pour le réaménagement de l'îlot et la composition urbaine du centre-bourg.

De plus, le bâtiment semble structurellement instable (charpente non conforme, poussées sur les murs de refends), et il semble y avoir plusieurs pollutions (hydrocarbures, amiante), qui empêche une reconversion en logements sans dépollution.

De plus, la volumétrie du bâtiment ne permet pas de le reconverter en autre chose qu'un atelier.

Il est plutôt préconisé une démolition de ce bâtiment. La récupération des ardoises pourra être envisagée si celles-ci ne sont pas amiantées.

Le bâtiment est cependant dans le périmètre des MH.

MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION :

Maçonnerie (Parpaings), menuiseries bois à simple vitrage et toiture en ardoises.

AMIANTE / PLOMB / PARASITAIRE (SI DIAGNOSTICS TRANSMIS OU REPÉRAGE VISUEL EN VISITE) :

Selon les diagnostics transmis présente d'amiante dans des poteaux et tuyauteries, de champignons lignivores dans la charpente, de vrillettes et de salpêtre.

CHIFFRAGE DE COÛTS PRÉVISIONNELS :

En phase scénarios.

POSITION DES RÉSEAUX, SYSTÈME DE CHAUFFAGE... :

Cuve de Fioul présente sur le site. Pas de chauffage (atelier).



ANALYSE ARCHITECTURALE

Ancienne marbrerie_Atelier



Vue de l'atelier sur cour au sud, le bâtiment est en mauvais état. La toiture est à double-pente en ardoise, avec une lucarne rampante. Les menuiseries sont en bois.



Vue intérieure du bâtiment à RDC, les murs sont en parpaings, les poteaux et la dalle en béton.



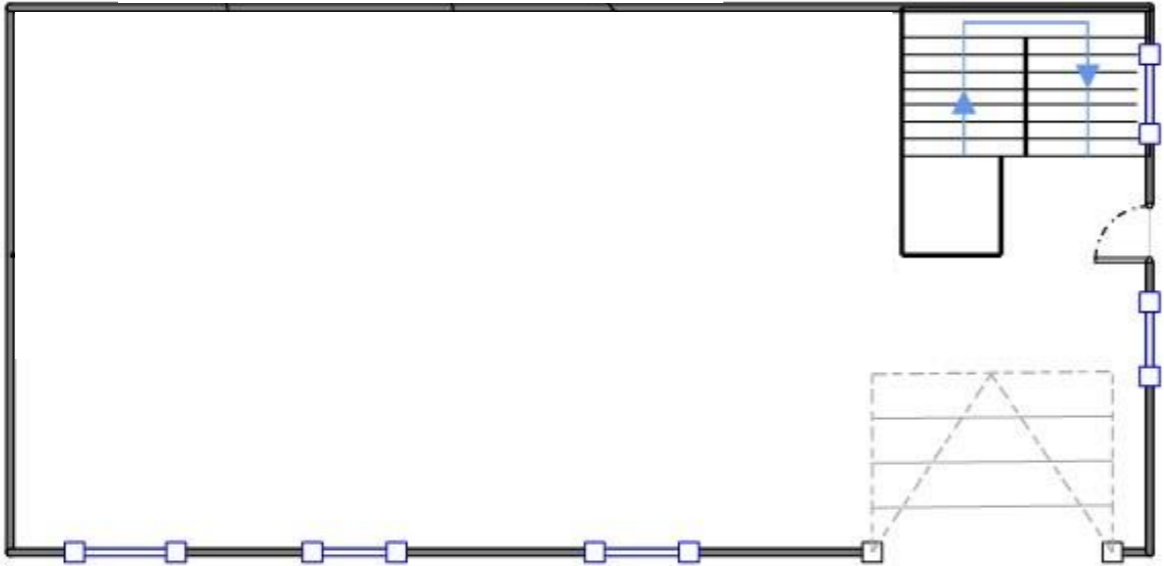
Vue de l'atelier sur cour au sud, on aperçoit le clocher de l'église.



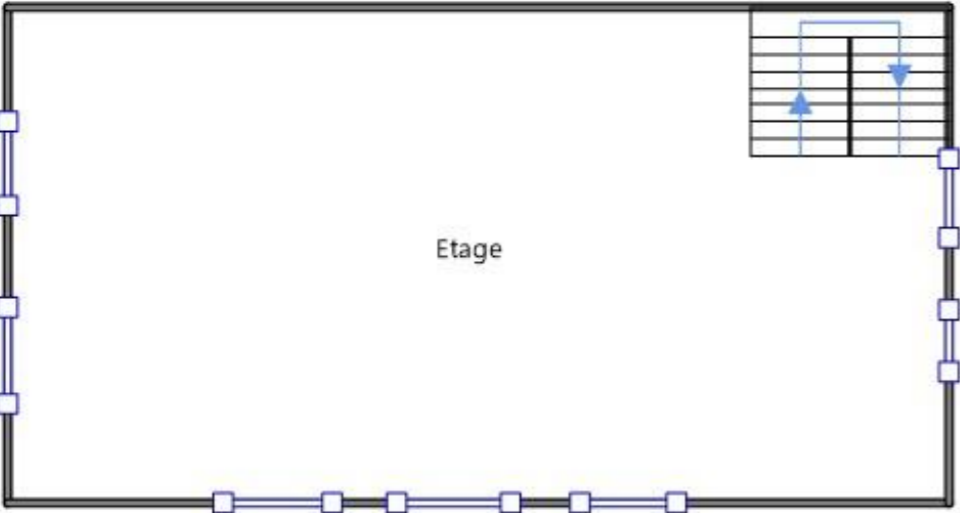
Vue intérieure du bâtiment à l'étage, la charpente en bois, n'est pas en bon état et manque de pièces constructives, des étais ont été ajoutés pour soutenir la charpente.

ANALYSE ARCHITECTURALE Ancienne marbrerie_Atelier

PLANS / RELEVÉS



PLAN DU RDC - sans échelle



PLAN DU R+1- sans échelle

Source Dossier technique immobilier - Cabinet Le Bris (transmis par Mairie de Plogonnec)

SYNTHÈSE



ENJEUX :

- Renouveau urbain du centre-bourg par la démolition de l'atelier
- Dépollution
- Connexion de la parcelle avec la place de l'église et les équipements

ANALYSE ARCHITECTURALE Bâtiments chambres funéraires et pompes funèbres

(HORS PÉRIMÈTRE)



DESCRIPTION DU BÂTIMENT :

Les bâtiments funéraires sont constitués de deux bâtiments. Un hangar en bardage métallique beige assez grand, et la chambre funéraire, d'un niveau, avec une toiture à double pente.

Le bâtiment hangar sert d'atelier aux nouveaux propriétaires des bâtiments funéraires. La chambre funéraire est un espace d'accueil du public.

Du matériel occupe les abords des bâtiments (engins, matériaux, expositions de stèles...).

Les bâtiments sont des bâtiments privés.

SURFACE :

Emprise au sol de 440m² pour le hangar et 130m² pour la maison funéraire. Total de 570m².

ÉTAT DU BÂTI :

Non visité, en bon état d'aspect extérieur.

VALEUR PATRIMONIALE :

Faible, les bâtiments sont des constructions des années 80-90, à une destination plutôt commerciale et artisanale.

Les bâtiments se situent cependant dans le secteur MH.

POTENTIEL DE RECONVERSION :

Tout comme pour la maison et l'atelier Kéval, l'implantation des bâtiments au cœur du périmètre d'étude peut être un frein pour le réaménagement de l'îlot et la composition urbaine du centre-bourg. La présence d'une chambre funéraire n'encourage pas l'installation d'autres activités destinées au grand public.

L'accessibilité aux bâtiments contraint le projet de renouvellement urbain. Les bâtiments sont privés, une réflexion sur le foncier du parking est à mener. Il y a un découpage partagé entre la mairie et le propriétaire des lieux sur les espaces de parking et voirie.

MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION :

Tôle métallique, structure métallique, maçonnerie (parpaings), toiture en ardoises.

AMIANTE / PLOMB / PARASITAIRE (SI DIAGNOSTICS TRANSMIS OU REPÉRAGE VISUEL EN VISITE) :

Non visité, bâtiment privé.

POSITION DES RÉSEAUX, SYSTÈME DE CHAUFFAGE... :

Non visité, bâtiment privé.



ANALYSE ARCHITECTURALE

(HORS PÉRIMÈTRE)

Bâtiments chambres funéraires et pompes funèbres



Vue des bâtiments funéraires depuis la place.



Les façades de la partie atelier sont en bardage métallique beige. On aperçoit l'église derrière.



Vue des bâtiments funéraires depuis la parcelle de la maison Kéval.



Les abords du bâtiment au sud sont encombrés par du matériel.

ANALYSE ARCHITECTURALE

(HORS PÉRIMÈTRE)

Bâtiments chambres funéraires et pompes funèbres

PLANS / RELEVÉS



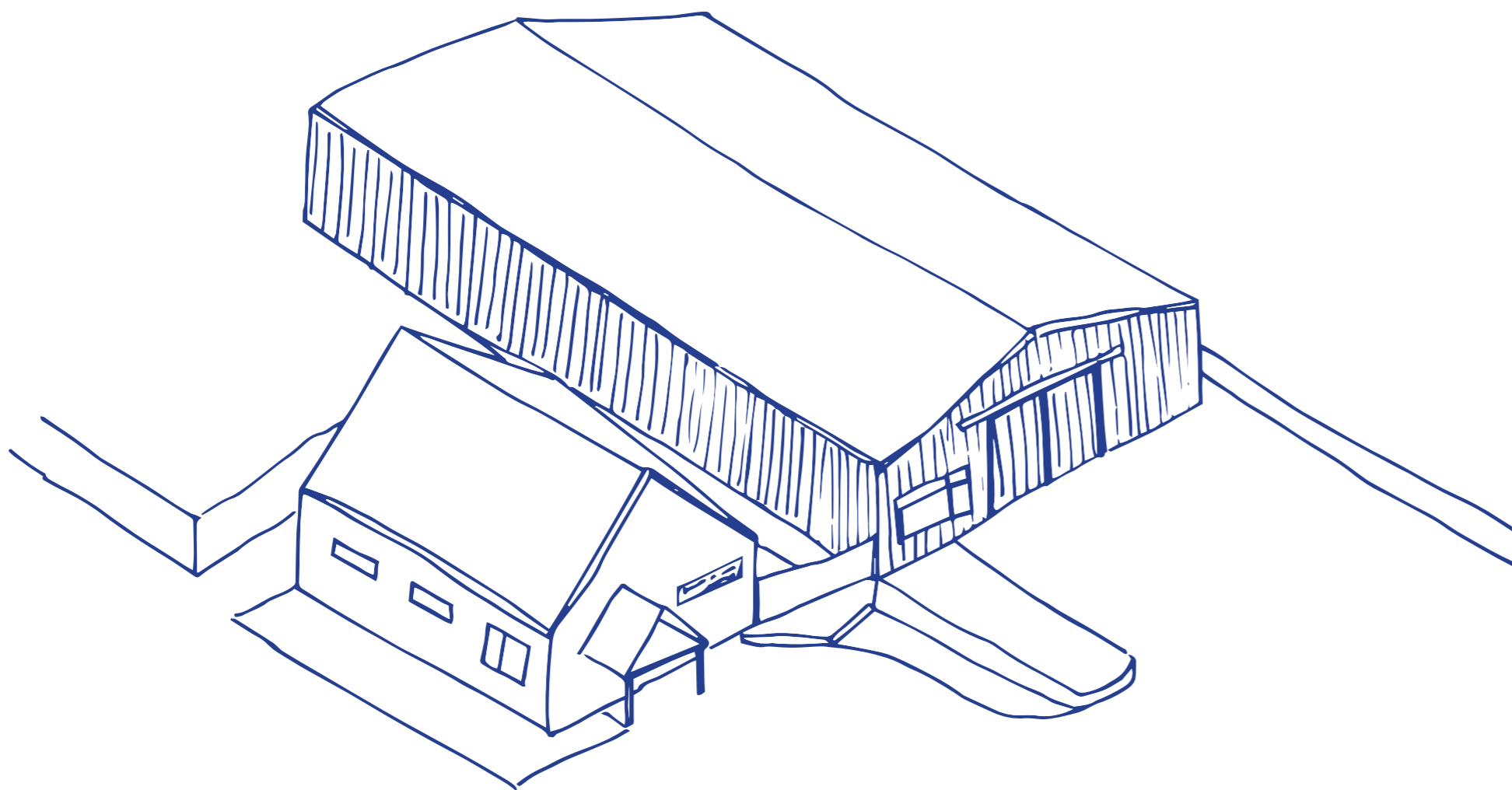
VIE AÉRIENNE - sans échelle

ANALYSE ARCHITECTURALE

(HORS PÉRIMÈTRE)

Bâtiments chambres funéraires et pompes funèbres

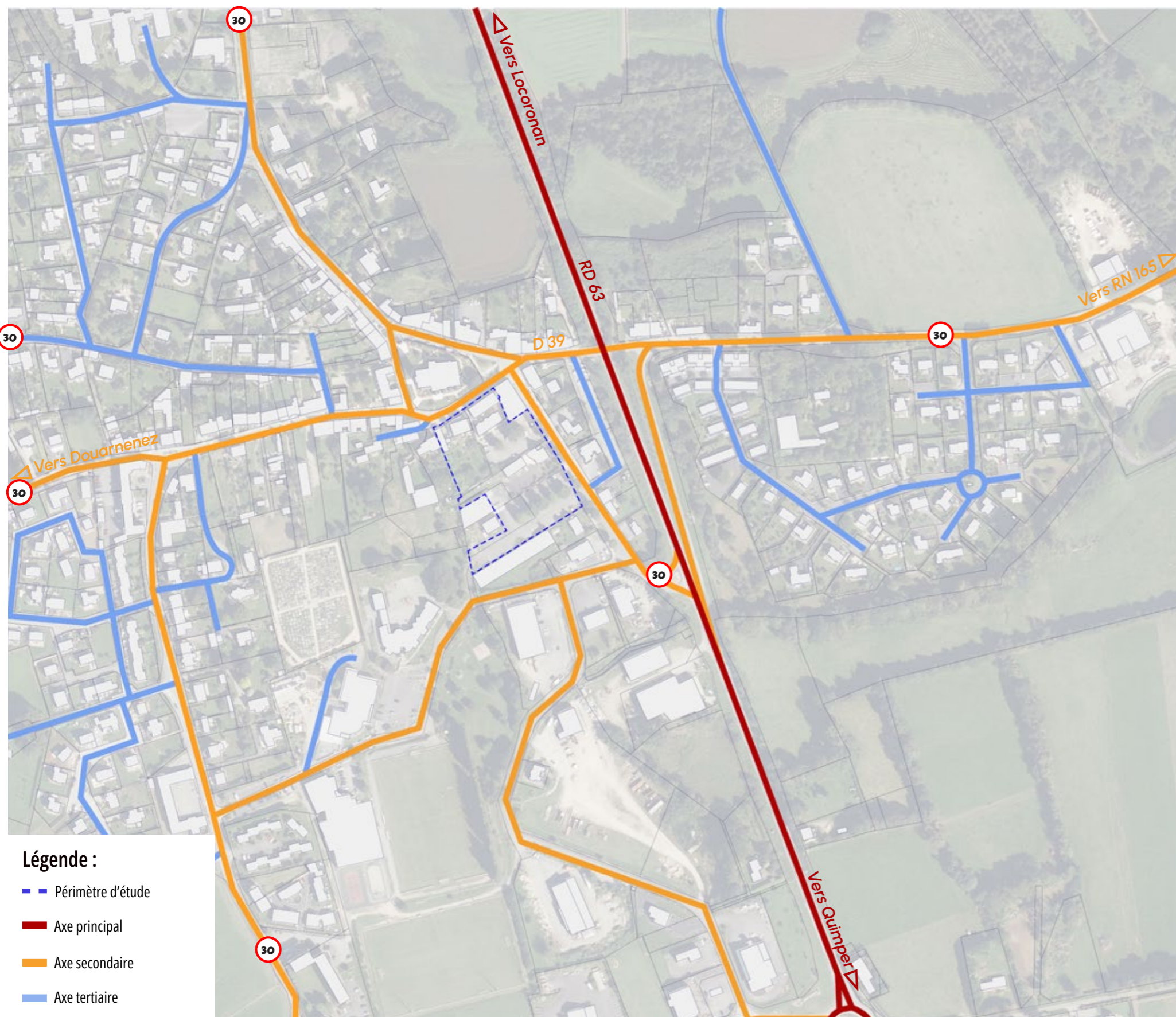
SYNTHÈSE



ENJEUX :

- Intégrer les bâtiments dans un aménagement d'ensemble

MOBILITÉ Réseau routier



Légende :

- Périètre d'étude
- Axe principal
- Axe secondaire
- Axe tertiaire

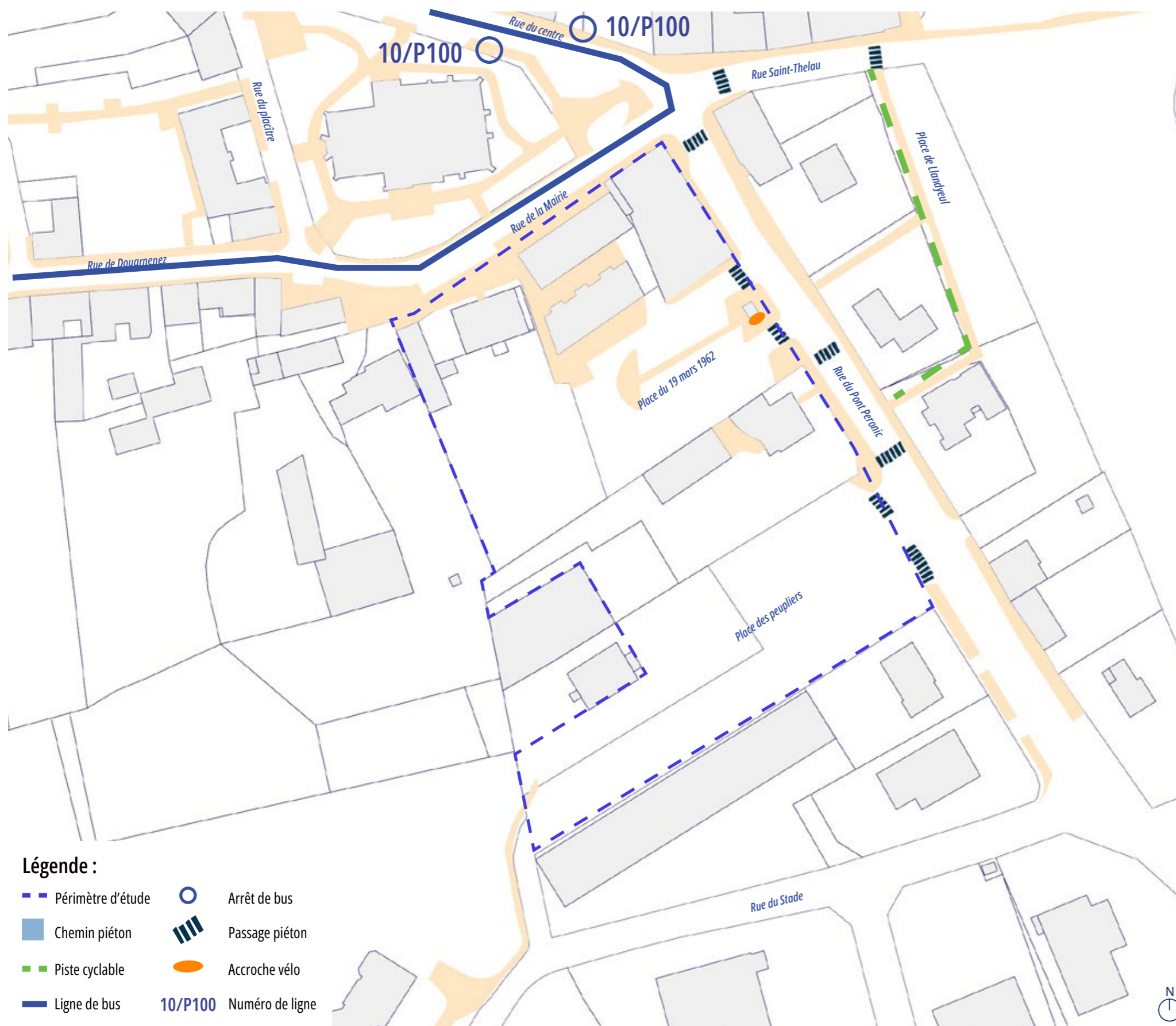
La RD 63 relie Quimper à Lanvéoc, en passant par Locronan. C'est un axe structurant pour la commune, il passe par Plogonnec sans couper les accès au bourg grâce à l'aménagement d'un pont rue Saint-Thélau.

La D39 traverse, le centre bourg de Plogonnec. Elle permet de rejoindre Douarnenez à l'ouest ou la N 165 qui relie Brest à Nantes.

La rue du Pont Peronic est un axe structurant du bourg car elle dessert la RD.

L'ensemble du centre-bourg est en zone 30.

MOBILITÉ Douce



Légende :

- Périètre d'étude
- Chemin piéton
- Piste cyclable
- Ligne de bus
- Arrêt de bus
- ▨ Passage piéton
- Accroche vélo
- 10/P100 Numéro de ligne

- Il y a peu d'espace dédié aux piétons et de nombreuses discontinuités générées par la route, les bâtiments et les murs.

- La rue du Pont Peronic agit comme une frontière pour les piétons.

- La liaison avec le parking de Llandyeul est en retrait, la rendant peu lisible.

Un travail sur la rue permettrait de ralentir les véhicules et apaiserait les circulations.

- Le périmètre d'étude agit comme un point bloquant pour relier le centre-bourg aux équipements situés au sud.

- Il y a peu de pistes cyclables et pas assez de mobilier adapté. Pourtant, l'ensemble du centre-bourg se pratique en moins de 10 minutes à pied et à vélo.

- L'amélioration des mobilités douces permettrait de développer les loisirs extérieurs. Il existe aujourd'hui des circuits VTT et des randonnées au départ de Plogonnec.

- Plogonnec est desservi par le réseau métropolitain QUB. Deux lignes de bus circulent :

> la ligne 10 qui relie Locronan à Quimper

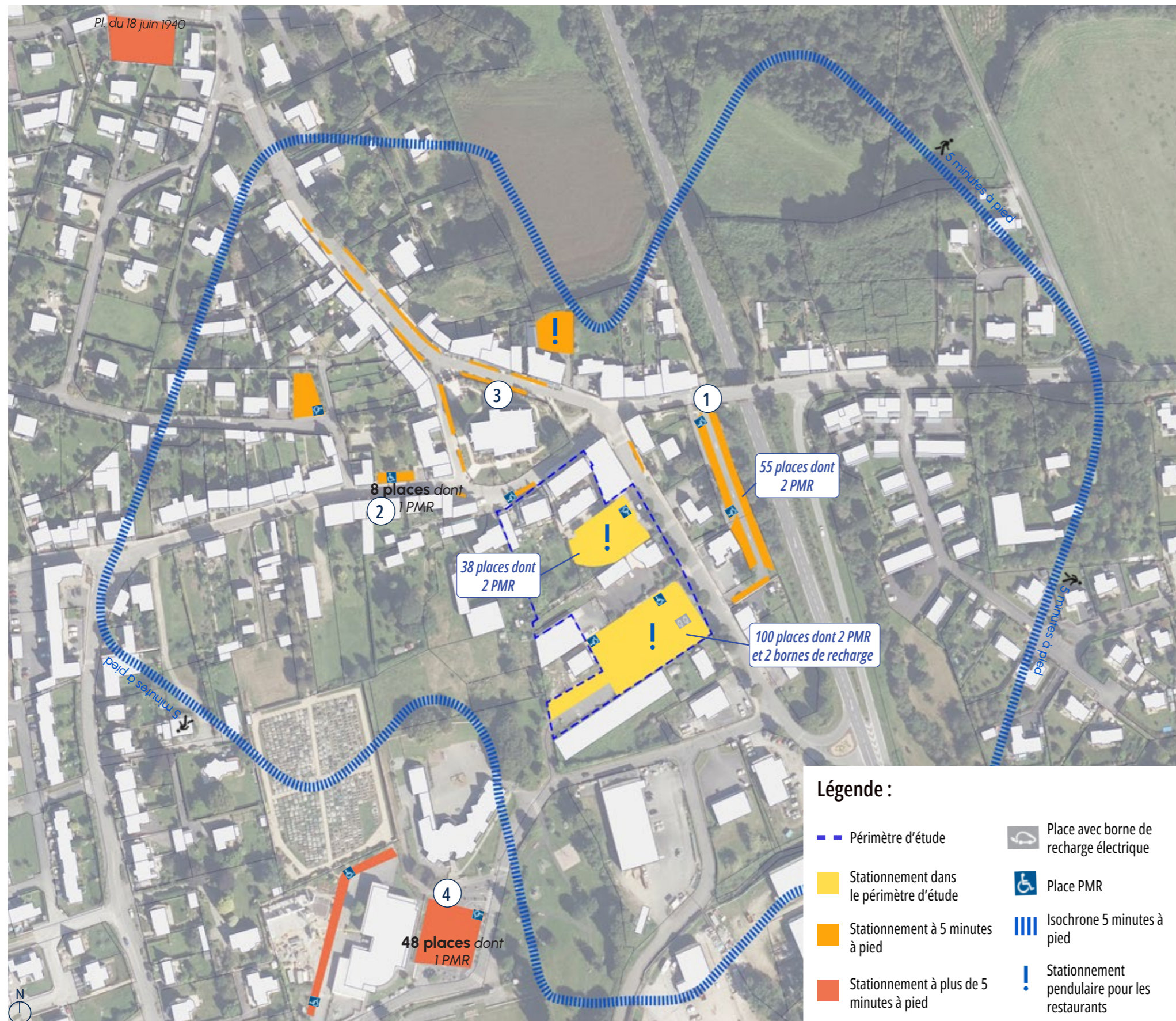
> la ligne P100 qui relie Quéménéven à Quimper



Zone piéton



Zone voiture



Plogonnec offre des possibilités de stationnement à moins de 5 minutes à pied de l'église (isochrone bleu).

Les stationnements de l'Arpège sont utilisés pour l'école et les représentations.

Plogonnec dispose de nombreux stationnements grâce à des poches de stationnements situés en cœur de bourg et à des stationnements longitudinaux. Les stationnements sont regroupés en poches allant de 8 à 70 places.

Le périmètre comprend 2 stationnements faciles d'accès et visibles depuis la rue du pont Peronic. Ces parkings sont bien placés, à quelques minutes à pied du cœur du centre-bourg et des commerces.

Parfois, les stationnements sont saturés de façon ponctuelle le midi. Les restaurants ouvriers attirent les travailleurs qui occupent alors les deux places.

Les stationnements de la place du 19 mars 1962 sont interdits au poids lourds.

Au sein du périmètre des 5 minutes à pied, il y a 272 places dont 8 PMR et 2 bornes de recharges électriques

ANALYSE PAYSAGÈRE

Les points de vue sur le grand paysage et l'église



Points de vue sur l'église



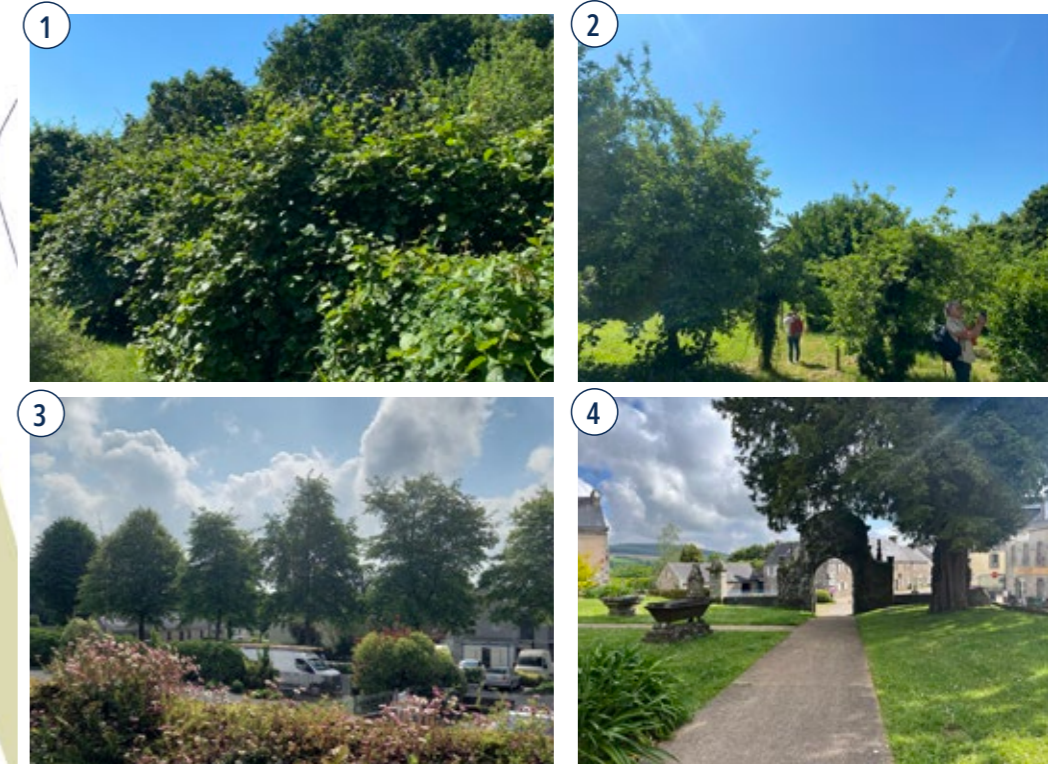
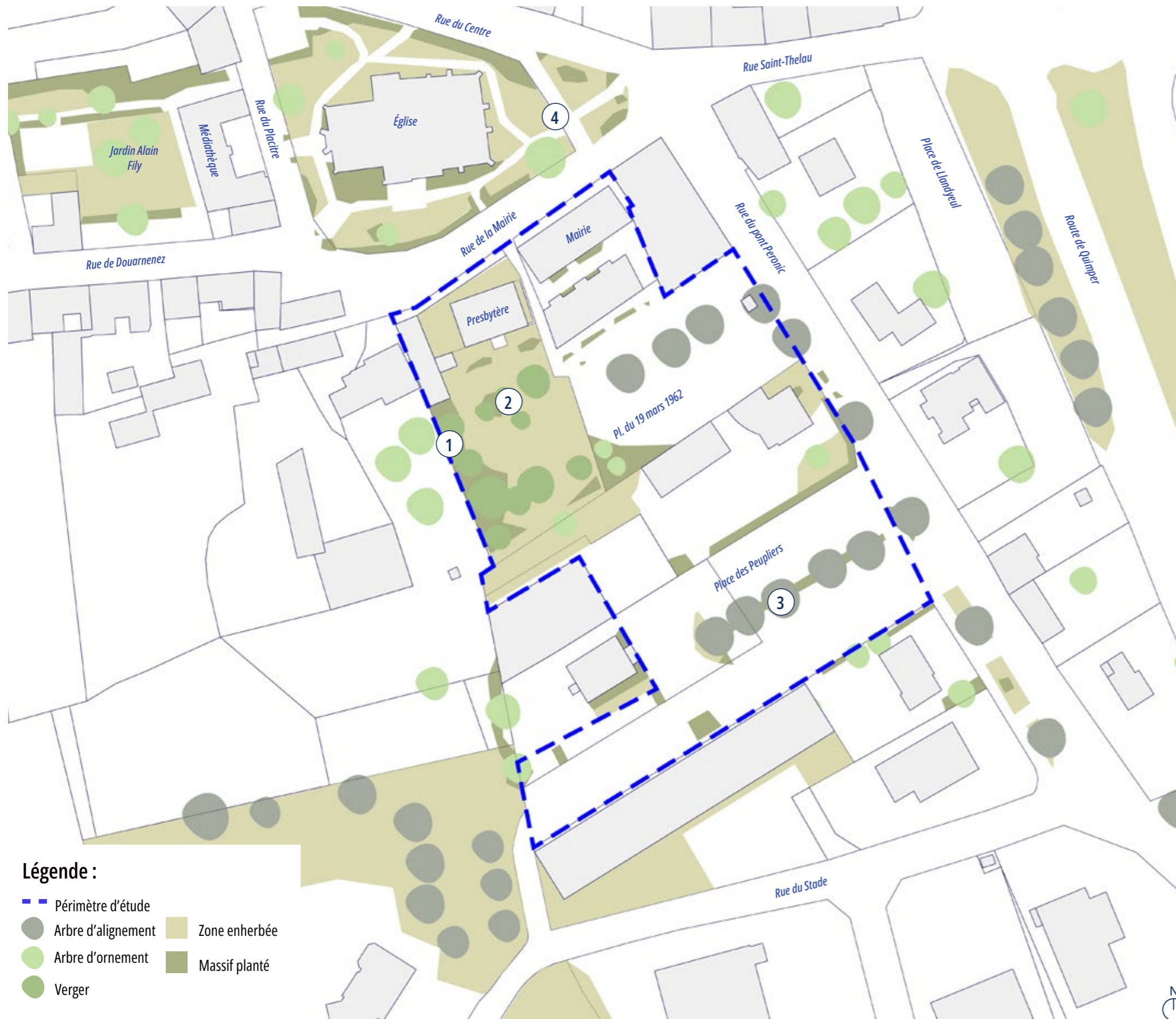
Points de vue sur le grand paysage



Sur la montagne de Locronan depuis la rue du centre et la médiathèque

ANALYSE PAYSAGÈRE

Strate arborée

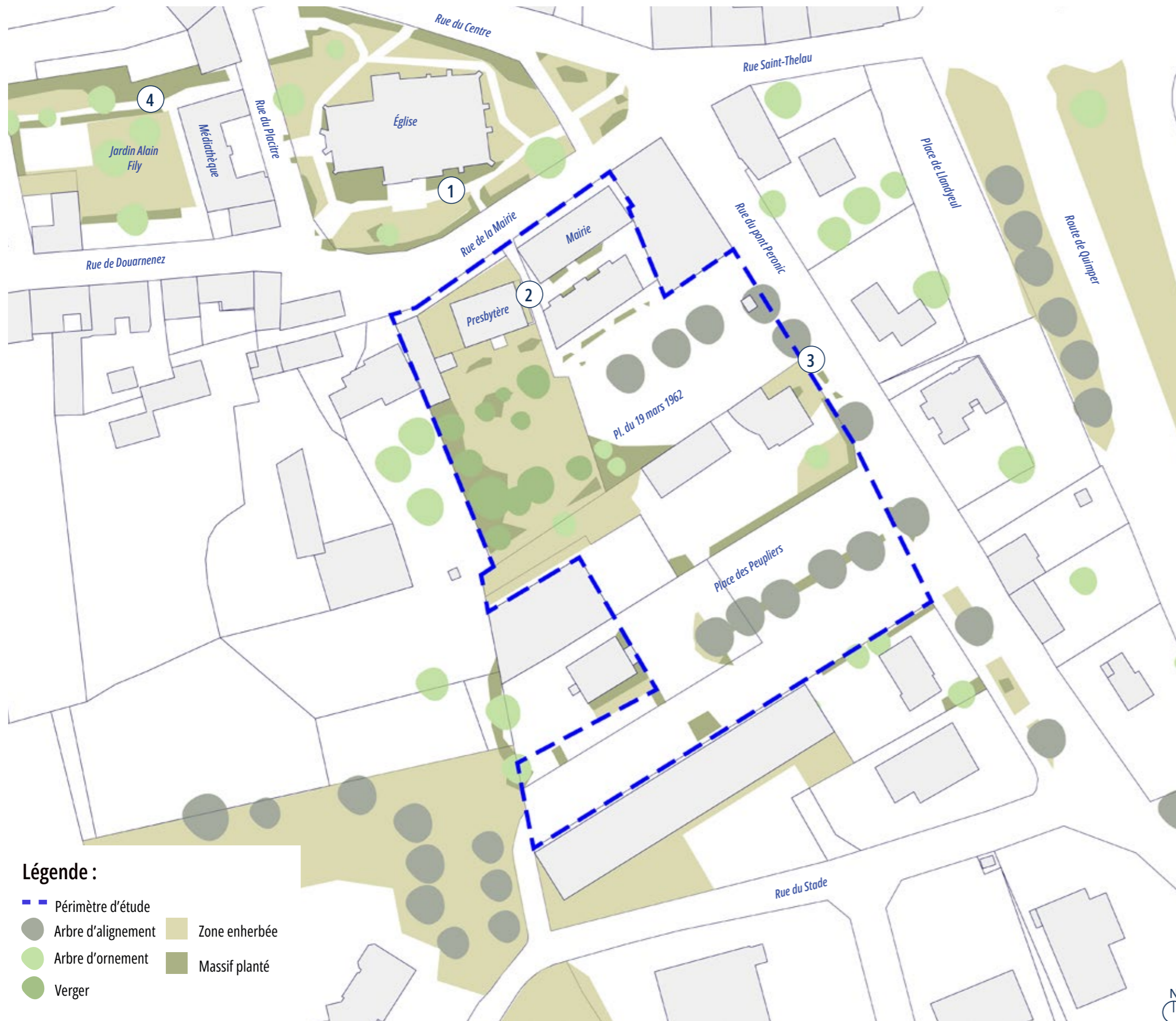


La présence de végétal dans le centre-bourg est riche et diversifiée. Sur la place du 19 mai 1962, des tilleuls et sur la place des Peupliers, des chênes des marais alignés viennent accompagner les voies de circulation ou séparer les zones de stationnement tout en apportant de l'ombre et en créant du relief dans le paysage.

D'autres arbres s'intègrent aux massifs (arbre à kiwi et pommiers dans le jardin du curé) ou sont plus isolés (pin en face de la mairie) et viennent donner du volume et apporter de l'ombre au lieu. Il y a également des arbres fruitiers dans le jardin du presbytère qui amènent en plus de leurs qualités paysagères une plus-value sensorielle gustative.

ANALYSE PAYSAGÈRE

Strate arbustive



Le centre-bourg de Plogonnec présente des espaces publics plantés de qualité avec les abords de l'église et le jardin de la médiathèque. Ces espaces sont reliés par des cheminements piétons, il y a aussi un potentiel de liaison fort avec le jardin du presbytère.

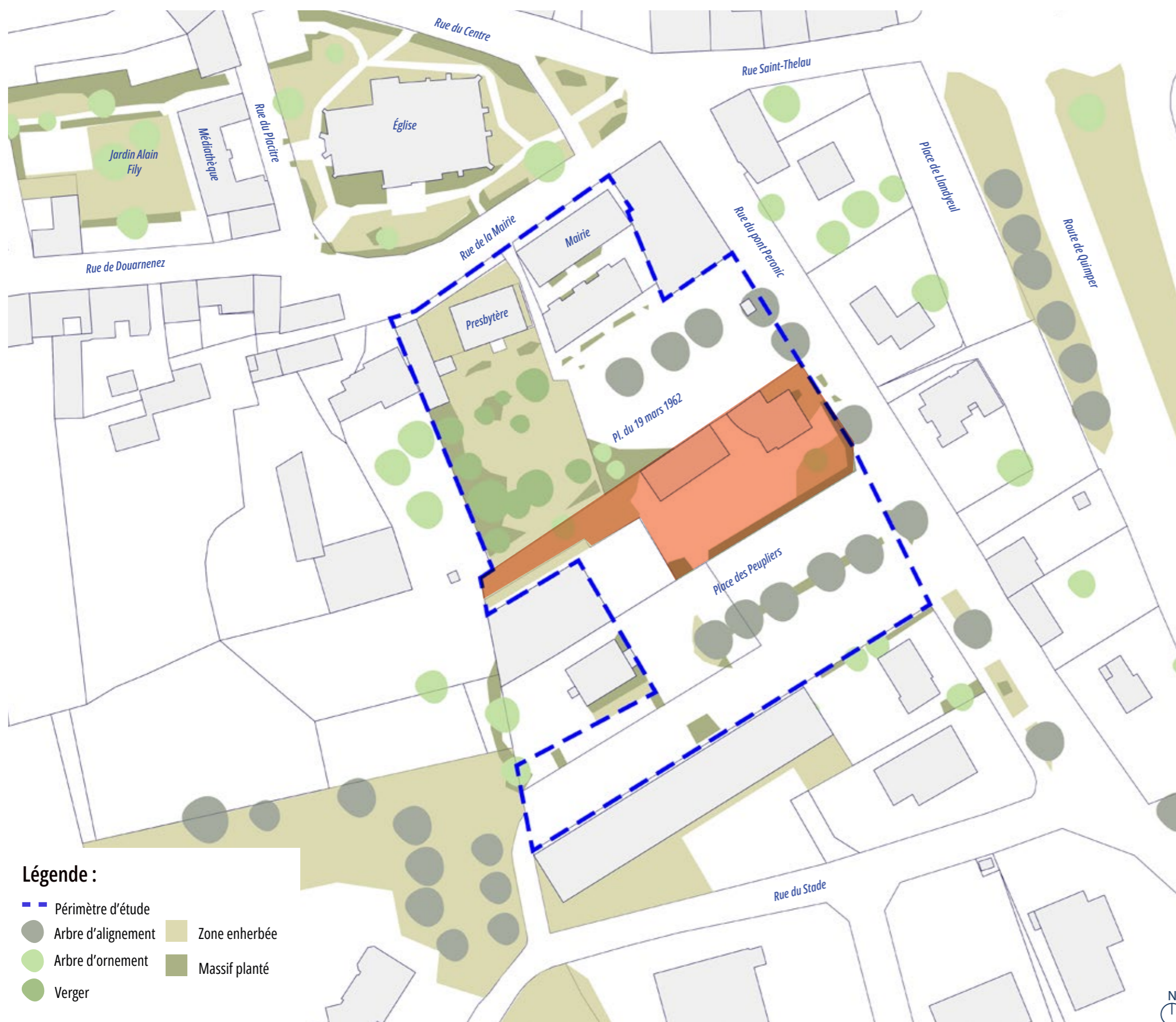
Ces espaces plantés, alternant entre massifs et espaces enherbés, constituent une réelle plus-value pour le cadre de vie du centre-bourg.

La délimitation des flux piétons et voitures par des arbustes participe à l'apaisement des déplacements et à la valorisation des espaces.

Cependant, la place de ces massifs reste minimale en comparaison aux zones minérales ou enherbées sur l'ensemble de la zone d'étude.

ANALYSE PAYSAGÈRE

L'ancienne marbrerie



Légende :

- Périmètre d'étude
- Arbre d'alignement
- Arbre d'ornement
- Verger
- Zone enherbée
- Massif planté



L'espace extérieur de la maison keraval possède une palette diversifiée de végétaux. Il est délimité par une haie avec plusieurs arbustes ornementaux. Un sophora du japon pleureur vient habiller l'espace en amenant ombre et volume.

Nous nous questionnons quant à la présence d'un bloc de granit allongé et de sa valeur patrimoniale.

L'espace se compose en grande partie d'une surface en enrobé qui nuit à la qualité paysagère du site. Il représente pourtant un fort potentiel d'aménagement, car il se trouve à la jonction du cœur de bourg et de la place des Peupliers.

ANALYSE PAYSAGÈRE Jardin du Presbytère



Le jardin du curé est lui aussi riche : il abrite un verger au cœur du centre-bourg, ce qui est rare et précieux. Cet espace, situé en retrait, est à préserver et à valoriser.

Le jardin est constitué d'arbres fruitiers (arbres à kiwi Actinidia et pommiers) et de massifs arbustifs qui viennent les accompagner et créer différentes strates. Il présente un fort intérêt patrimonial en rappelant l'histoire de ce jardin et de la maison du presbytère.

Les abords du jardin peuvent être mis en valeur ; ils constituent une zone simplement enherbée qui casse la continuité végétale (arbres et massifs) entre le jardin du curé, la médiathèque et l'église. Le jardin peut être optimisé : de nombreuses zones sont enherbées et les cheminements sont flous, ne révélant pas le plein potentiel de l'espace.

ANALYSE PAYSAGÈRE

Place du 19 mars 1962



La place du 19 mars accueille une zone de stationnement importante, des voiries larges et de nombreuses places de parking. Ces zones minérales viennent desservir le végétal.

Au centre, un alignement de tilleuls imposants apporte de l'ombre et vient délimiter l'espace de stationnement, en plus d'apporter une plus-value paysagère et esthétique. Cependant, chaque arbre est encerclé par le bitume et se trouve dans une fosse étroite ce qui ne leur laisse que peu d'espace pour se développer. Cela se répercute sur le sol qui craquelle et se déchausse face aux racines qui se développent là où elles trouvent de la place. Les bacs et les jardinières ne participent pas à la qualité du site.

Cette place a de fortes potentialités. L'espace de stationnement peut être optimisé pour laisser plus de place au végétal et à la densification urbaine. L'environnement des grands arbres peut être agrandi et optimisé afin de le rendre plus stable et d'assurer une longévité plus importante aux arbres.

☺ Une fois de plus, la continuité végétale avec les lieux des alentours peut-être prolongée et venir accentuer la liaison entre ces espaces.

ANALYSE PAYSAGÈRE

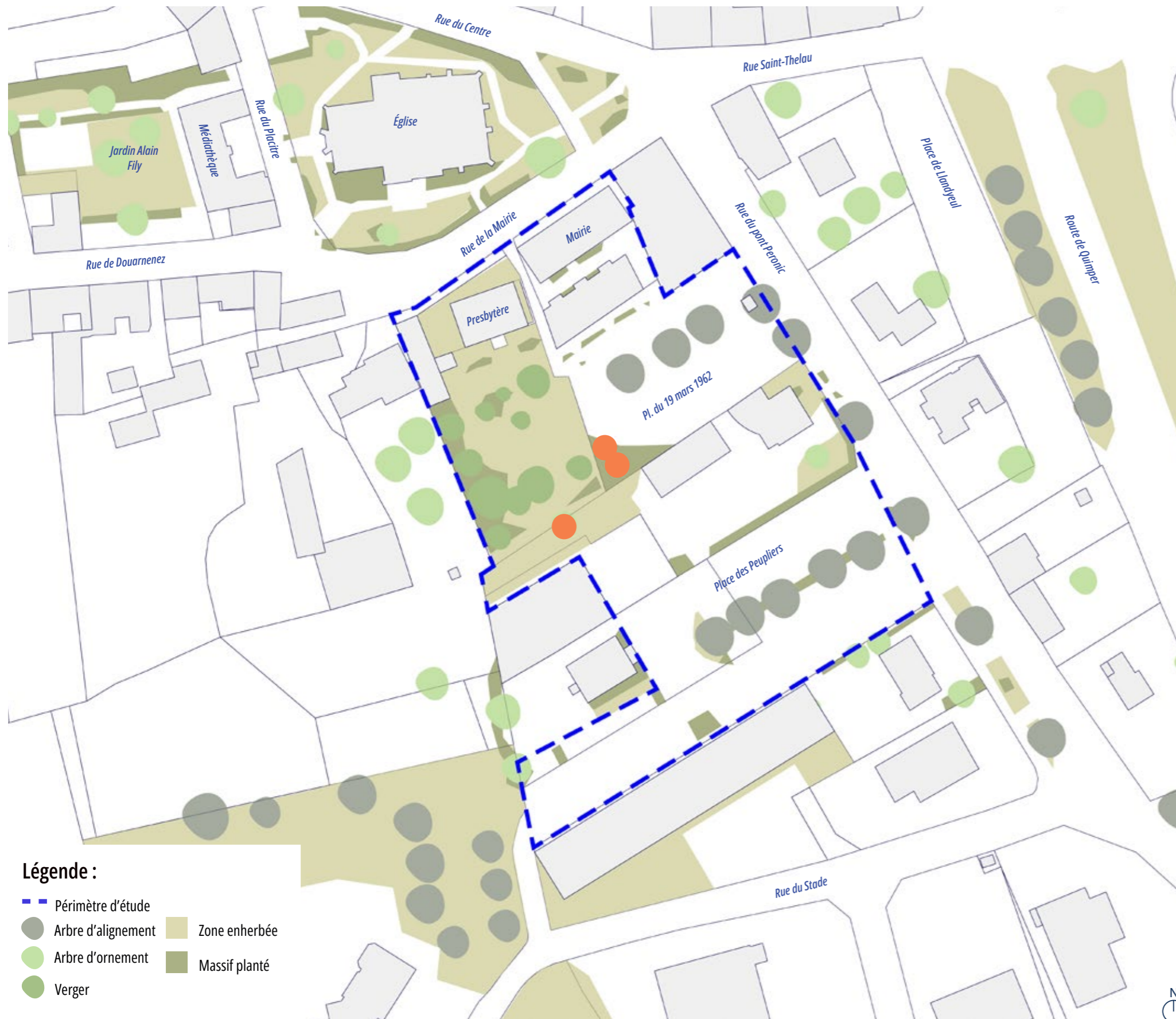
La place des Peupliers



La place des Peupliers fait face aux mêmes contraintes que la place du 19 mars : des voiries trop larges, une offre de stationnement importante, le minéral qui prend le dessus et vient desservir le végétal. Un alignement de chênes des marais au centre de la place est aussi présent. Ils sont reliés les uns aux autres par une strate arbustive. Quelques massifs viennent agrémenter les Pompes funèbres, cette végétalisation reste mineure comparé à la voirie. Cette minéralité représente une opportunité pour renforcer la continuité végétale entre les différents espaces du centre-bourg. De plus, la place est entourée d'espaces verts arborés et plantés et est à proximité du Parc de Llandysul.

Cet espace présente lui aussi de fortes potentialités. L'emprise de la voirie peut-être réduite et les places de stationnement optimisées dans l'intérêt du végétal, de la densification urbaine et de l'embellissement de l'espace.

ANALYSE PAYSAGÈRE



Jusqu'au pied des maisons et édifices



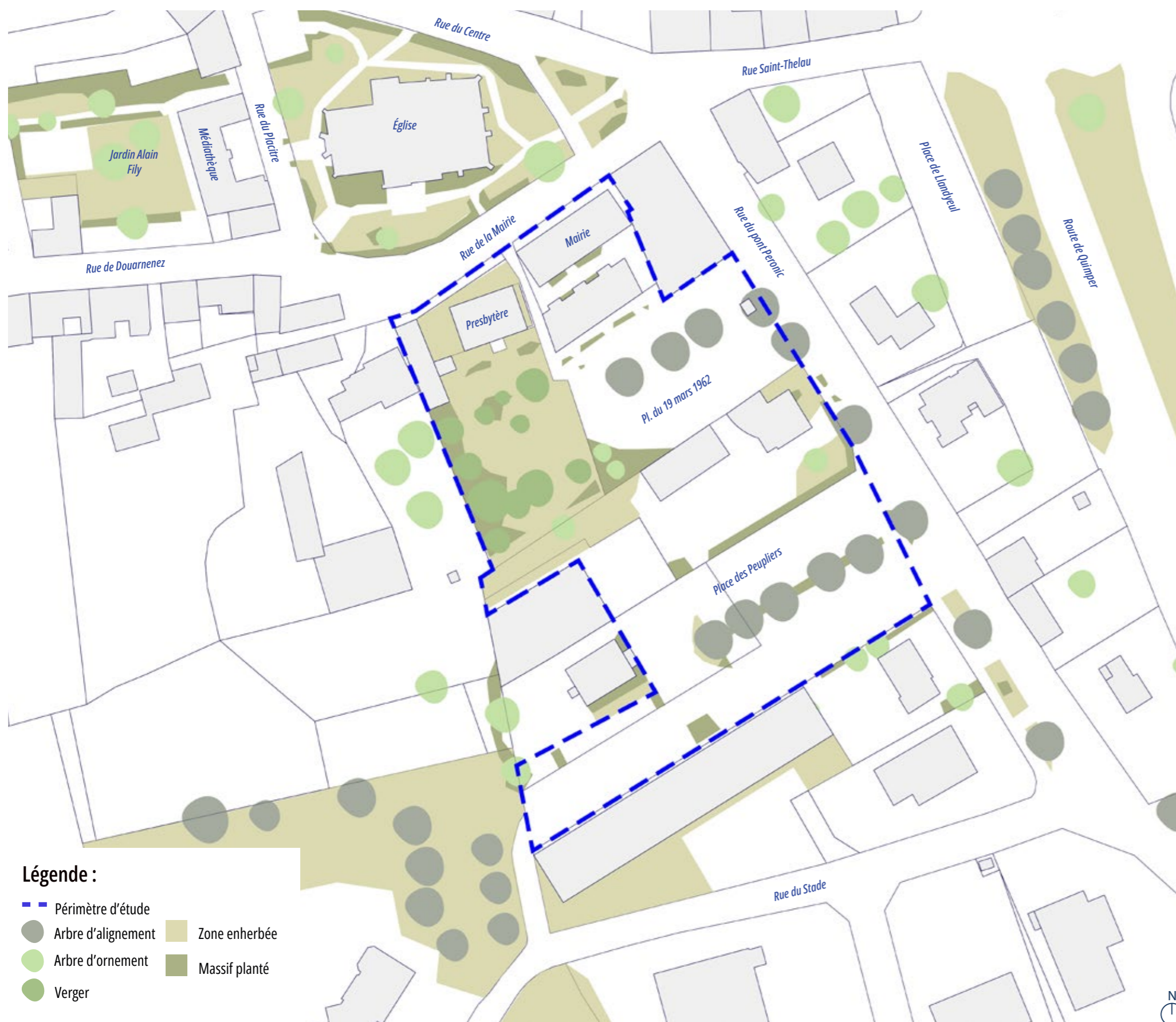
Le végétal est aussi présent au pied de bâtiments et sur certains édifices avec des spontanées. Cette démarche est à encourager, elle renforce la continuité entre les espaces végétalisés, accueille la biodiversité même sur des espaces contraints...

Des sujets à questionner ●



Des palmiers sont présents autour du jardin du presbytère. Ceux-ci sont très peu présents au sein des paysages de Plogonnec ce qui questionne sur les avantages et les inconvénients de garder ces palmiers et leur intérêt paysager et patrimonial.

ANALYSE PAYSAGÈRE Synthèse



- Le patrimoine végétal du site est riche et diversifié.

- La majorité des arbres sont des arbres d'alignement qui accompagnent les voies de circulation et créent ombres et perspectives.

- Par endroits, les racines des arbres abîment les revêtements. Les pieds et les fosses d'arbres sont trop étroits et contraints.

- Les massifs plantés sont majoritairement présents autour des édifices et dans le jardin du presbytère. Ces espaces sont de grande qualité et à préserver. Ces derniers sont peu présents dans le périmètre d'étude.

- Les places sont en grande partie minérales avec la présence d'enrobé au niveau des stationnements. Les largeurs de voiries sont parfois surdimensionnées. La requalification de ces espaces pourra permettre une désimperméabilisation du site.

- Il y a beaucoup de potentialités d'aménagement et de continuité végétale dans ce périmètre d'étude. Il faut renforcer la présence du végétal et créer ces liaisons.

- Le jardin du presbytère présente un fort intérêt patrimonial qui rappelle l'histoire du lieu avec la présence de pommiers. Ces derniers sont à valoriser et à conserver.

ENJEUX:

- > Maintenir et pérenniser le patrimoine végétal
- > Renforcer l'embellissement du centre-bourg par la végétation
- > Réduire les espaces minéralisés en intégrant des solutions de désimperméabilisation adaptées
- > Adapter la plantation des arbres et végétaux aux points de vue et à la circulation
- > Favoriser la biodiversité et anticiper l'adaptation du bourg au changement climatique

ANALYSE PAYSAGÈRE

Enjeux floristiques et faunistiques



FLORE

Éléments d'intérêt :

- Les pieds de kiwi peuvent être conservés avec la possibilité de les tailler drastiquement. Préserver au moins un sujet mâle et un sujet femelle pour la fructification.
- Une taille de reformation et d'entretien des vieux arbres fruitiers est possible, cela peut être réalisé en parallèle d'une sélection des sujets à conserver. Certains, trop âgés et greffés sur des porte-greffes de faible vigueur, pouvant être enlevés le cas échéant.
- Une taille des 2 palmiers (trachycarpus fortunéi) présents au niveau de la place du 19 mars 1962 pourra être menée afin de leur redonner un aspect plus esthétique.

Espèces exotiques envahissantes :

- Une gestion spécifique des deux espèces exotiques envahissantes les plus problématiques est préconisée avec un arrachage manuel puis le dépôt dans un bac spécifique en déchetterie.



ANALYSE PAYSAGÈRE

Enjeux floristiques et faunistiques



FAUNE

- Les grands arbres (Chênes des marais et Tilleuls à grandes feuilles) peuvent abriter des espèces d'oiseaux qui s'y reproduisent. Toute opération de travaux les concernant devra être réalisée en dehors de la période de reproduction des espèces (mi-mars à fin août).

- Une attention particulière doit être menée sur la longère. Les fissures et les interstices dans les murs et la toiture peuvent permettre l'accueil de chiroptères (chauve-souris) protégés.

Préconisation :

> Réalisation d'un inventaire acoustique crépusculaire en écoute active pour détecter de potentiels gîtes de chiroptères dans la longère



MATERIALITÉ DES SOLS



Les revêtements du centre-bourg sont plus qualitatifs et plus diversifiés autour de l'église. Cela est dû à l'aménagement de la rue de la mairie en 2013.

La place du 19 mars 1962 et la place des Peupliers ont une prédominance d'enrobé. Elles assurent un rôle fonctionnel de stationnement où il y a peu d'espaces plantés.

Les différences de matérialité divisent les espaces et créent des limites. L'utilisateur ne peut pas établir une vision d'ensemble du bourg.

Légende :

Enrobés

- Enrobé goasq
- Enrobé noir

Bétons

- Béton désactivé
- Béton bouchardé

Pavés

- Pavés béton joints enherbés
- Pavés granit carré
- Pavés gris mairie
- Sol en granit
- Pavés béton

Sols mous

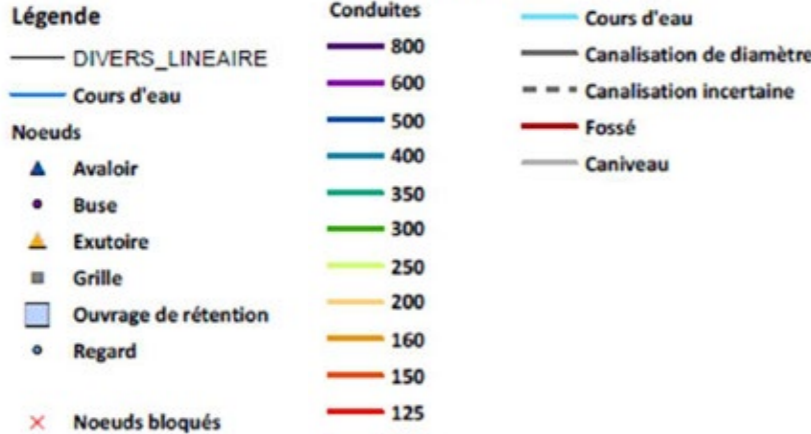
- Stabilisé
- Espaces plantés

Autre

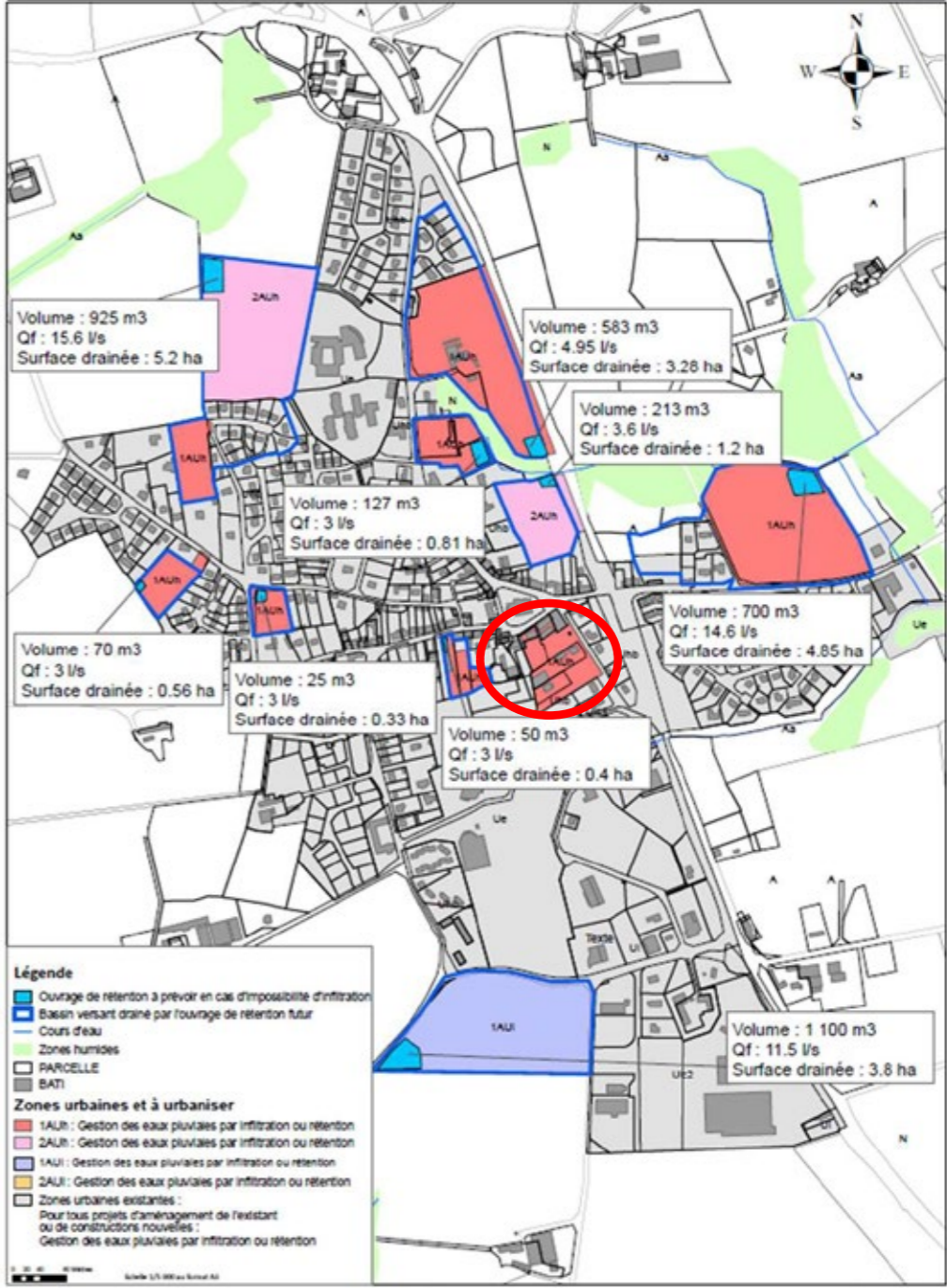
- Carrelage
- Gravillon blanc

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Plan des réseaux de collecte des eaux pluviales existants approuvé le 29 juin 2017 (source: annexe sanitaire PLU-DCI Environnement)



Zonage d'assainissement des eaux pluviales approuvé le 29 juin 2017 (source: annexe sanitaire PLU-DCI Environnement)



Secteur identifié en zone 1AUh :

Gestion des eaux pluviales par infiltration ou rétention, pas de dimensionnement d'ouvrage fourni

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Zonage d'assainissement des eaux pluviales approuvé le 29 juin 2017 (source: annexe sanitaire PLU-DCI Environnement)

Principes de dimensionnement des ouvrages préconisés:

- Pluie de fréquence décennale;
- Débit de fuite fixé à 3 l/s/ha

Secteur situé en zone Uha au PLU: prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales dans le règlement écrit :

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et de la Loi sur l'Eau en annexe du PLU, en particulier pour les débits de fuite maximum.

La gestion des eaux de ruissellement, y compris les eaux ruisselées sur les voiries et espaces publics ou communs, se fera **au maximum par infiltration**. La faisabilité de cette infiltration devra être justifiée par **la réalisation d'une étude de sol** spécifique. Si l'infiltration s'avère difficile, la commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3l/s/ha et 3 l/s pour les surfaces inférieures à 1 ha.

Dans les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent faire l'objet **d'un aménagement paysager à dominante végétale** contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement. Les ouvrages de rétention devront être conçus, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, ...) et préférés à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

GESTION DES EAUX PLUVIALES



SYNTHÈSE :

Gestion des eaux pluviales à prévoir dans le cadre du projet d'aménagement selon les principes de dimensionnement suivants :

- Pluie de fréquence décennale;
- Débit de fuite fixé à 3 l/s/ha
- Privilégier des solutions de gestion des eaux pluviales avec infiltration (si l'aptitude des sols y est favorable). Si ce n'est pas le cas, prévoir un ouvrage de rétention/infiltration avec rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales communal.
- Pour l'ouvrage de gestion des eaux pluviales, privilégier des méthodes alternatives (noues, bassins paysagers,...).
- Surface du projet inférieure à 1 ha et pas de bassin versant amont intercepté => notice de gestion des eaux pluviales à prévoir (pas de Dossier Loi sur l'Eau)

QUALITÉ DES SOLS



Ancien atelier de la marbrerie :

- Présence de plusieurs cuves de stockage d'hydrocarbures aériennes sur dalle béton.
- Site non référencé dans la base de données CASIAS ou SIS




Préconisation :

Réalisation d'un diagnostic de pollution des sols (missions INFOS-DIAG à minima) selon la norme NF X 31-620 sur la partie Sud de la zone d'étude

RISQUES NATURELS

	Zone d'étude
Risques naturels	
Remontée de nappe	Pas de risque connu
Séisme	Faible
Mouvements de terrain	Inconnu
Retrait gonflement des argiles	Faible
Radon	Important

DIAGNOSTIC DES VOIES ET PLACES

Dénomination de rue	Fonction de la voie	Dimensions et revêtements	Photos
<p>Rue de la Mairie</p>	<p>Partie urbaine du bourg</p> <p>Rue située sur un plateau ralentisseur</p> <p>Accès depuis la rue de Douarnenez vers les rues du Centre et Pont Peronic</p> <p>Voirie en enrobé + 2 trottoirs en enrobé</p> <p>Présence de places de stationnement devant les bâtiments</p>	<p>Revêtement voirie : Enrobé Goasq hydrodécapé récent en bon état</p> <p>Revêtement trottoirs : Enrobés Goasq hydrodécapés récents en bon état + zones pavées</p> <p>Bordures granit récentes en bon état</p> <p>Longueur: environ 95m</p> <p>Largeur de voirie: entre 4,80m et 5,50m</p> <p>Largeur de trottoir: entre 1,50m et 7,50m</p>	   <p>Présence d'une venelle piétonne reliant la place du 19 mars 1962</p>



DIAGNOSTIC DES VOIES ET PLACES

Dénomination de rue	Fonction de la voie	Dimensions et revêtements	Photos
Rue Pont Peronic	<p>Partie urbaine du bourg</p> <p>Transit routier de type T5 & convoi agricole ?</p> <p>Voie en enrobé noir + 2 trottoirs en enrobé Goasq + îlots plantés côté Ouest + 1 îlot planté côté Nord/Est</p> <p>Présence de places de stationnement au Nord/Est de la rue</p> <p>Présence de grands arbres le long de la rue côté Ouest</p> <p>Présence de 2 accès piéton et d'un accès cycles vers la Place de Landysul situés de part et d'autre du bâtiment du Crédit Agricole</p>	<p>Revêtement voirie : Enrobé noir récent en bon état</p> <p>Revêtements trottoirs : Enrobés Goasq récents en bon état + Enrobé noir et stabilisé sur trottoir Ouest</p> <p>Longueur : environ 230m</p> <p>Largeur de voirie : entre 5,80m et 7,50m</p> <p>Largeur de trottoir : entre 1,40m et 3,50m</p> <p>Largeur espace vert : entre 1,70m et 4,70m</p>	 





DIAGNOSTIC DES VOIES ET PLACES

Dénomination de rue	Fonction de la voie	Dimensions et revêtements	Photos
<p>Place du 19 mars 1962</p>	<p>Partie centrale du bourg</p> <p>Place avec sens unique de circulation en « U » pour accès à des places de stationnement réparties tout autour d'un îlot central depuis la rue Pont Peronic</p> <p>Place en enrobé noir + 2 trottoirs en enrobé Goasq + 1 îlot central en enrobé Goasq</p> <p>Présence de grands arbres sur l'îlot central</p> <p>Présence de toilettes publiques en extrémité Est</p> <p>Présence d'une borne foraine, sur le pignon Sud des toilettes publics</p> <p>Présence d'un poteau incendie en extrémité Sud/Est</p>	<p>Revêtement voirie : Enrobé noir dans un état moyen</p> <p>Revêtement des trottoirs : Enrobés Goasq hydrodécapés dans un état moyen</p> <p>Longueur de la place : environ 52m</p> <p>Largeur de la place : environ 28m</p> <p>Largeur des voies : entre 4,90 et 5,90m</p> <p>Largeur du trottoir : entre 1,40m et 1,55m</p> <p>Largeur de l'îlot central : entre 1,00 et 10,50m</p>	

DIAGNOSTIC DES VOIES ET PLACES

Dénomination de rue	Fonction de la voie	Dimensions et revêtements	Photos
<p>Place des Peupliers</p>	<p>Partie intermédiaire Sud du bourg</p> <p>Place avec sens unique de circulation pour accès à des places de stationnement réparties le long de la place côté Nord et tout autour d'un îlot central en commun avec la rue des Peupliers</p> <p>Accès à la rue des Peupliers et aux Pompes Funèbres / Chambres funéraires du Nevet depuis la rue Pont Peronic</p> <p>Place en enrobé noir + 1 îlot central planté</p> <p>Présence de grands arbres sur l'îlot central</p>	<p>Revêtement voirie : Enrobé noir dans un état moyen</p> <p>Longueur de la place : environ 70m</p> <p>Largeur de la place : environ 34,70m</p> <p>Largeur des voies : entre 13,80 et 16,20m</p> <p>Largeur de l'îlot central : entre 2,20 et 11,60m</p>	 

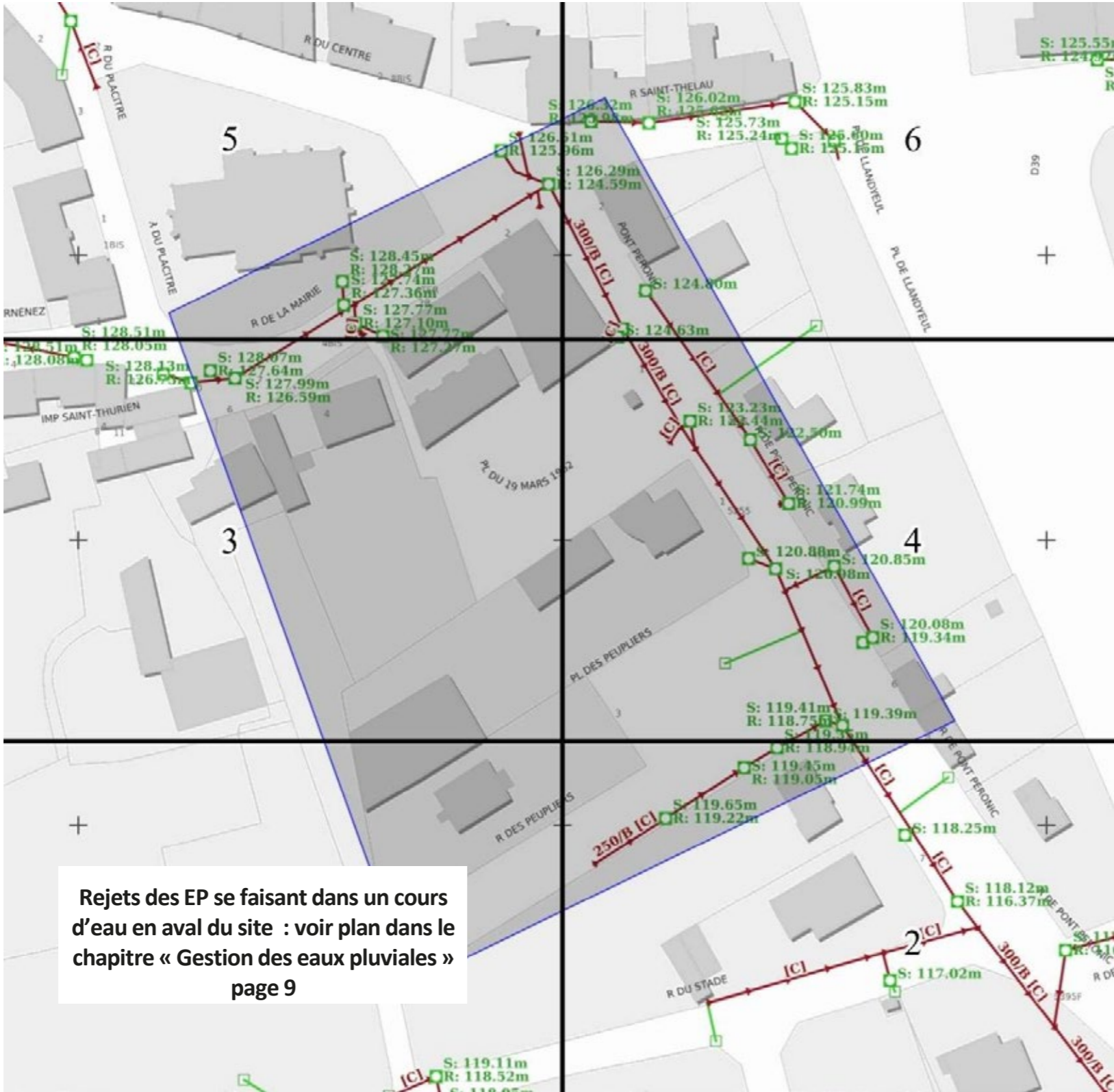
DIAGNOSTIC DES VOIES ET PLACES

Dénomination de rue	Fonction de la voie	Dimensions et revêtements	Photos
<p>Rue des Peupliers</p>	<p>Partie intermédiaire Sud du bourg</p> <p>Rue en sens unique pour accès à des places de stationnement réparties le long de la rue côté Sud et tout autour d'un îlot central en commun avec la Place des Peupliers</p> <p>Accès à la place des Peupliers et à la rue Pont Peronic depuis la place des Peupliers et la rue du Stade</p> <p>Accès vers nouveau lotissement</p> <p>Rue en enrobé noir + 1 trottoir en enrobé noir en extrémité Sud/Ouest + 1 espace vert en extrémité Sud/Ouest + 1 îlot central planté</p> <p>Présence de grands arbres sur l'îlot central</p> <p>Présence d'une borne de recharge pour véhicules électriques, en sortie du parking</p>	<p>Revêtement voirie : Enrobé noir dans un état moyen</p> <p>Longueur de la rue : environ 138m</p> <p>Largeur des voies : entre 4,00 et 16,20m</p> <p>Largeur de l'îlot central : entre 2,20 et 11,60m</p>	   

DIAGNOSTIC DES RÉSEAUX EXISTANTS

RESEAUX	EXPLOITANT	EXISTANT	CLASSE DE PRECISION	SENSIBLE / NON SENSIBLE
Eau potable / Défense incendie	QBO	<ul style="list-style-type: none"> • PVC diam 160 : Rue de la Mairie (conduite principale) • PVC diam 125 : Rue Pont Peronic • PVC diam 63 : Rue du Placitre – Rue de Douarnenez • Un poteau incendie répertorié : Intersection avec rue Pont Peronic et la place du 19 mars 1962 	C	Non sensible
Eaux Pluviales	Véolia	<ul style="list-style-type: none"> • Béton diam 300 : Rue Pont Peronic • Autres diamètres et matériaux inconnus • Grilles avaloirs apparentes 	C	Non sensible
Eaux Usées	QBO	<ul style="list-style-type: none"> • Diamètres et matériaux inconnus • DT peu précise en matière de localisation 	C	Non sensible
Eclairage public	SDEF	<ul style="list-style-type: none"> • L'ensemble du réseau est enterré • 2 types de candélabre différents • 1 type de lanterne sur façade 	A	Sensible
Télécom	ORANGE	<ul style="list-style-type: none"> • Le réseau est enterré. Il est aérien ponctuellement sur quelques façades de bâtiment (mairie et hôtel/restaurant) • Il est présent : <ul style="list-style-type: none"> • Rue de la Mairie • Rue Pont Peronic 	C	Non sensible
Télécom	BOUYGUES	<ul style="list-style-type: none"> • Le réseau transport fibre optique est présent au niveau de la rue Pont Peronic 	C	Non sensible
Télécom	AXIONE	<ul style="list-style-type: none"> • Le réseau est enterré. Il est présent rue de Douarnenez et Rue de la Mairie 	C	Non sensible
Electricité BT / HTA	ENEDIS	<ul style="list-style-type: none"> • Les réseaux BT et HTA sont enterrés • Un poste HTA est présent rue du Stade (parcelle AC 0091) • Le poste est alimenté par deux réseaux HTA : l'un venant de la Rue de Boutefeleg et l'autre traversant la RD 63 	C	Sensible

DIAGNOSTIC DES RÉSEAUX EXISTANTS



VEOLIA
Réseau EAUX PLUVIALES
Classe de précision C

! Il semble y avoir une erreur dans la classification du type de réseau au niveau de la légende, car il existe un réseau EU géré par QBO, Tout ce réseau semble être dédié aux eaux pluviales (hypothèse s'appuyant également sur le plan du PLU – Cf Gestion des eaux pluviales)

Assainissement	
Collecteur	Autre
Collecteur gravitaire	Surface de collecte
Collecteur refoulement	Surface hydraulique
Canalisation abandonnée	Drain
Canalisation fictive	
Branchement	Ouvrage
Pluvial	Poste de refoulement ou relevement
Usée	Chambre de dessalement
Usée unitaire	Sép. hydrocarbure / Déshuileur
Pluvial	Usine de dépollution
Usée unitaire borgne	Déversoir d'orage
Pluvial borgne	Autre
Autre	Équipement
Hors VEOLIA	Vanne
Avaloir	Clapet
Avaloir	Autre
	Exutoire
	Boîte de branchement

DIAGNOSTIC DES RÉSEAUX EXISTANTS



Quimper Bretagne Occidentale

Réseau EAUX USEES

Classe de précision C



Cotes des tampons et fils d'eau manquantes

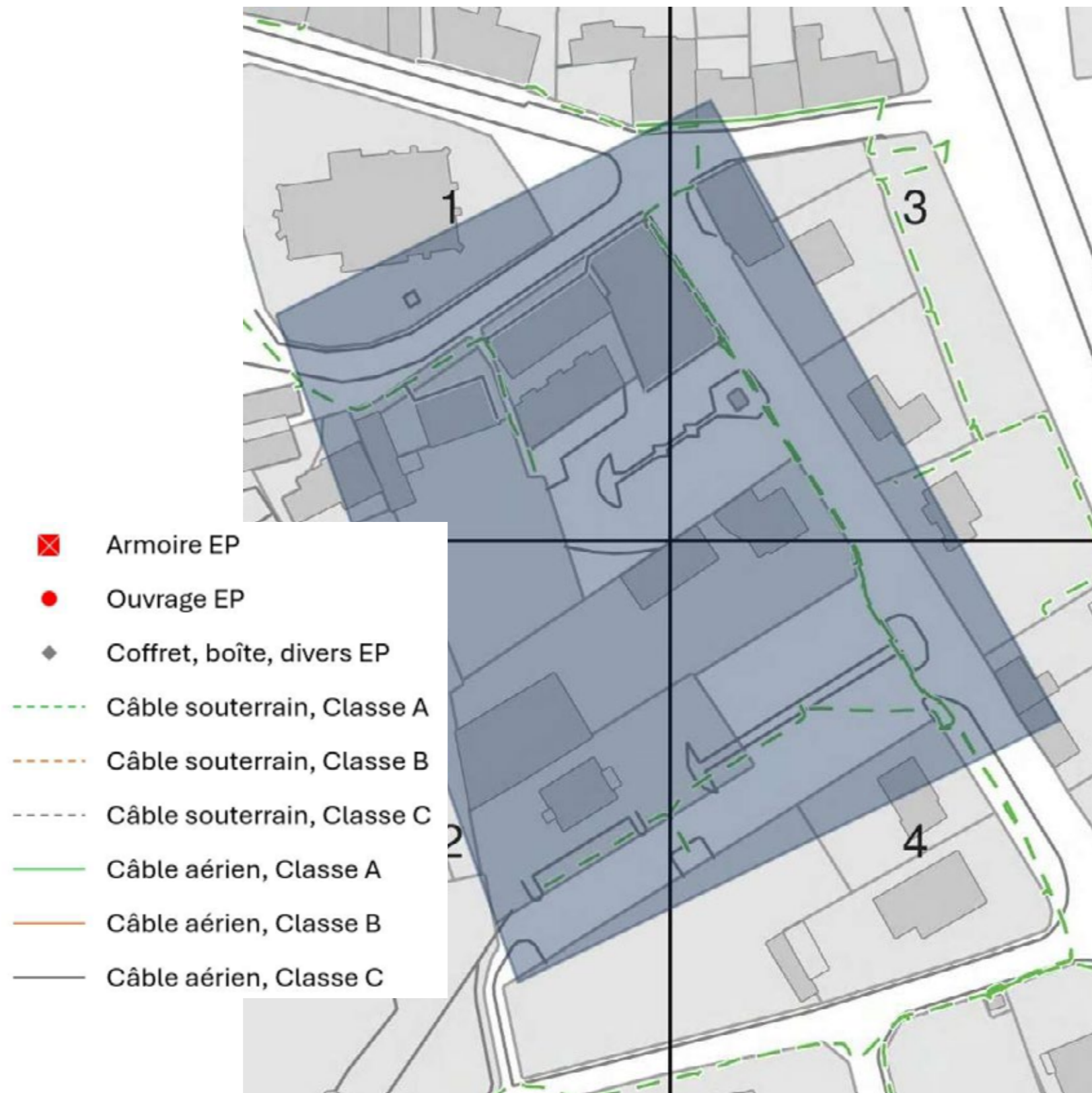
Matériaux et diamètres des canalisations non connus



Réseau EU global du site et localisation de la station de traitement

- | | | |
|------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| ● selle | — Gravitaire | ● Hors Service |
| ⊥ te | - - - - - Ecoulement Indéterminé | EU Appareillage |
| → EU Branchement | — Refoulement | 👑 Bassin de rétention |
| EU Sens d'écoulement | — Sous vide | 📦 Chambre de détente |
| → Gravitaire | EU Cotes des regards | 🌀 Clapet |
| → Refoulement | EU Regard | 📊 Débitmètre |
| EU Canalisation | ● <toutes les autres valeurs> | 📊 Plaque pleine |
| - - - - - Hors Service | ● En Service; Indéterminé | 🔧 Té de curage |

DIAGNOSTIC DES RÉSEAUX EXISTANTS



SDEF

RÉSEAU ECLAIRAGE PUBLIC - SENSIBLE

Classe de précision A

- L'ensemble du réseau est enterré
- 2 types de candélabre on été observés sur site
- 1 type de lanterne en applique au niveau des façades de bâtiment a été observé



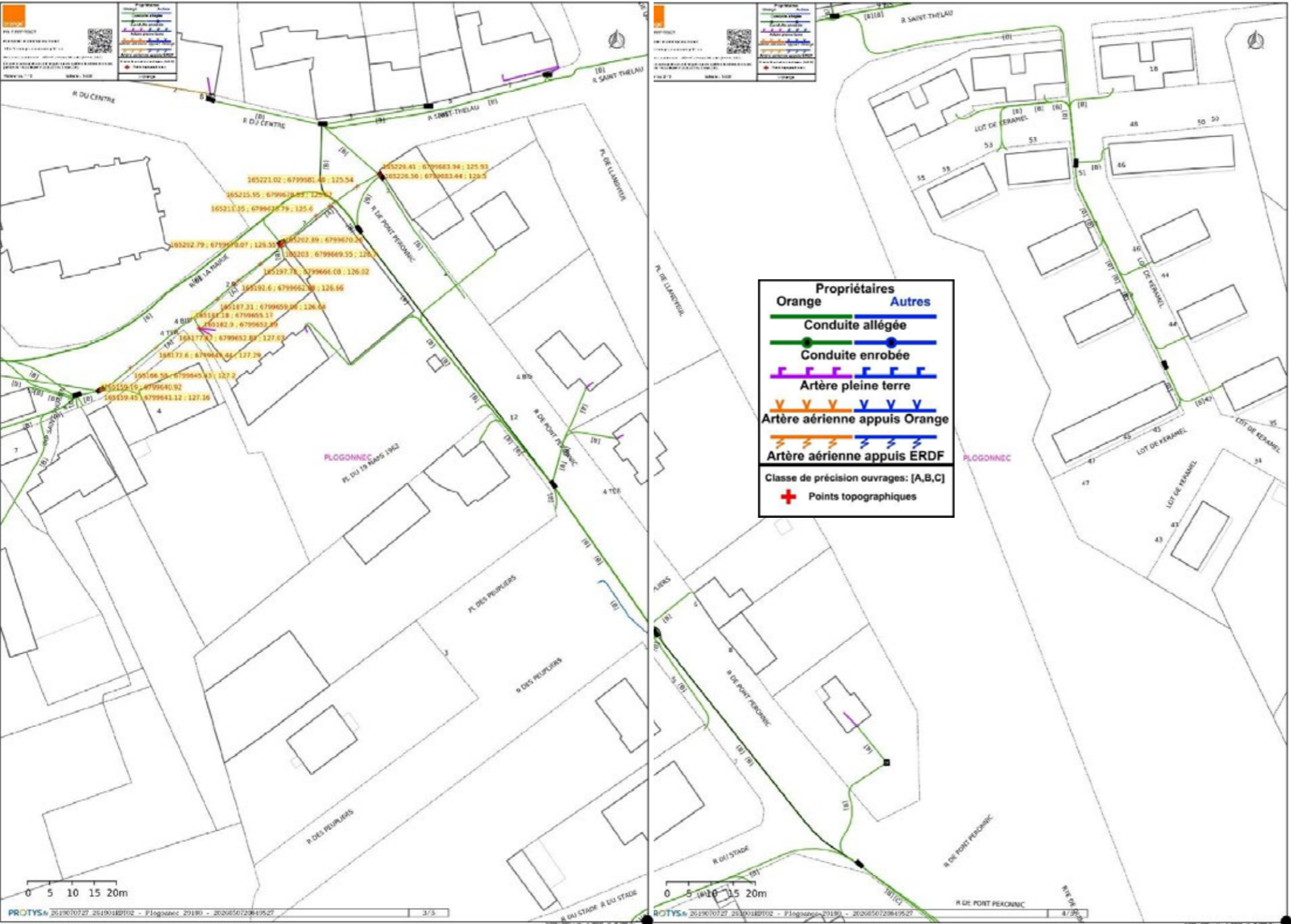
Candélabres et lanternes existants

DIAGNOSTIC DES RÉSEAUX EXISTANTS

ORANGE
Réseau TÉLÉCOMMUNICATIONS
Classe de précision C

Le réseau est enterré et est présent :

- Rue de la Mairie
- Rue Pont Peronic



DIAGNOSTIC DES RÉSEAUX EXISTANTS

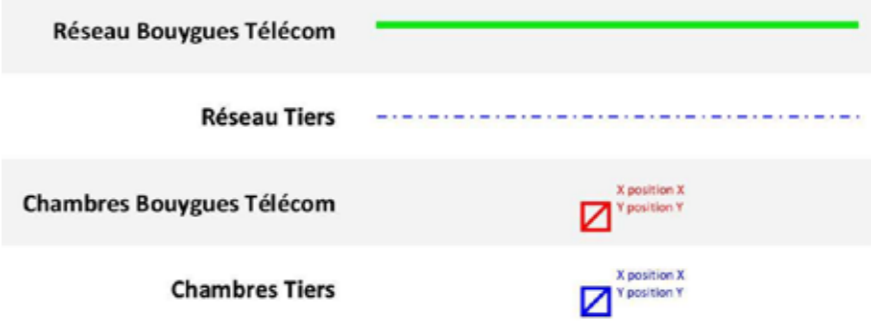


BOUYGUES

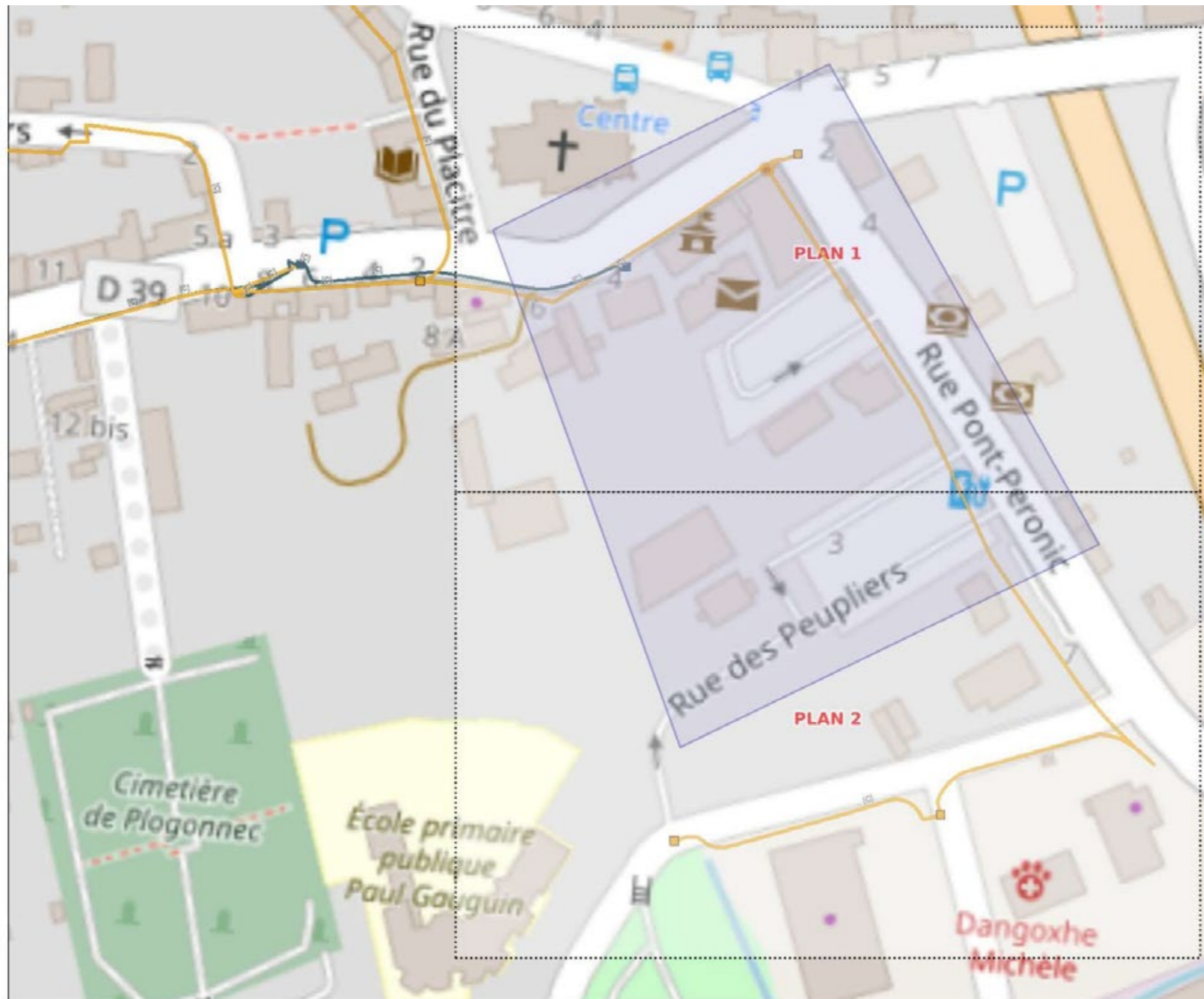
RÉSEAU FIBRE

Classe de précision C

Le réseau souterrain fibre emprunte le réseau existant Orange



DIAGNOSTIC DES RÉSEAUX EXISTANTS



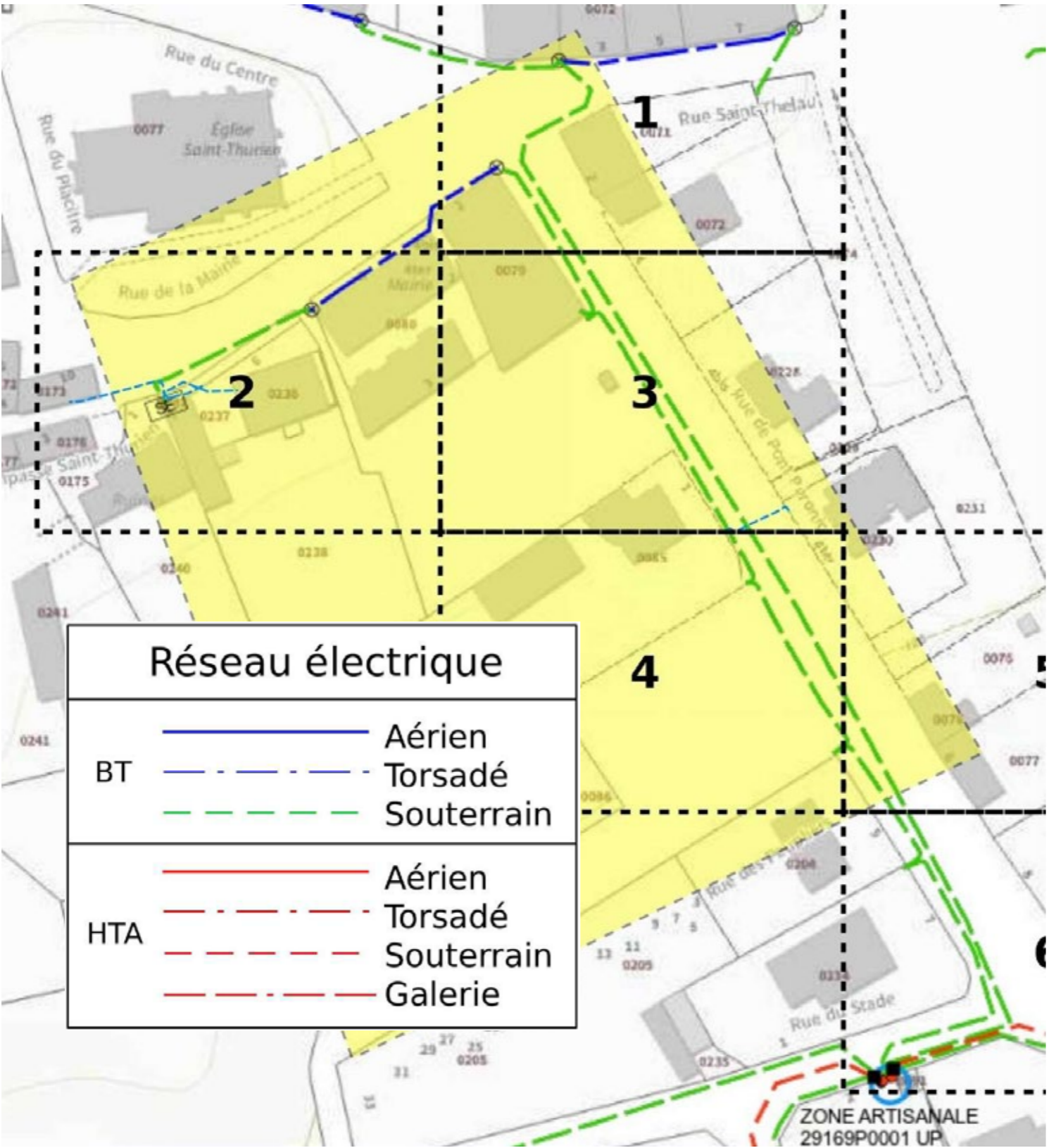
AXIONE

RÉSEAU HAUT DÉBIT

Classe de précision C

- Le réseau transport haut débit est présent au niveau de la rue de la Mairie et de la rue Pont Peronic

DIAGNOSTIC DES RÉSEAUX EXISTANTS



ENEDIS

Réseau ÉLECTRICITÉ - SENSIBLE

Classes de précision C

Les réseaux BT et HTA sont enterrés

Un poste HTA est présent rue du Stade (parcelle AC 0091)

Le poste est alimenté par deux réseaux HTA : l'un venant de la Rue de Boutefeleg et l'autre traversant la RD 63



Une investigation complémentaire est nécessaire afin de récolar le réseau en classe A (réglementation DT/DICT).



Poste de transformation

DIAGNOSTIC DES RÉSEAUX EXISTANTS_ SYNTHÈSE

RESEAUX	EXPLOITANT	CLASSE DE PRECISION	SENSIBLE / NON SENSIBLE	Remarques
Eau potable / Défense incendie	QBO	C	Non sensible	<ul style="list-style-type: none"> - Réseau présent rue de la mairie et Pont Peronic en PVC diam 160 et 125 - Poteau incendie présent à la jonction de la rue Pont Peronic / Place du 19 mars 1962
Eaux Pluviales	Véolia	C	Non sensible	<ul style="list-style-type: none"> - ITV à réaliser : État du réseau, relevé des fils d'eau, des diamètres - IC à réaliser (de la classe C à A) - Incohérence dans le type de réseau relevé (EP et non EU) sur le plan de Véolia
Eaux Usées	QBO	C	Non sensible	<ul style="list-style-type: none"> - IC à réaliser (de la classe C à A)
Eclairage public	SDEF	A	Sensible	<ul style="list-style-type: none"> - Travaux à prévoir par le SDEF
Télécom	ORANGE	C	Non sensible	
Télécom	BOUYGUES	C	Non sensible	
Télécom	AXIONE	C	Non sensible	
Electricité BT / HTA	ENEDIS	C	Sensible	<ul style="list-style-type: none"> - IC à réaliser (de la classe C à A)

 Dans le cadre d'un projet d'aménagement des extension des réseaux seront à prévoir secteur place des peupliers.

DIAGNOSTIC DES RÉSEAUX EXISTANTS_ SYNTHÈSE

Éléments d'études (à obtenir) :

- Plan topographique
- Etude Géotechnique/ mesure de perméabilité afin de vérifier la structure en place et confirmer la possibilité de décaissement ou renforcement de la voirie
- Etude Amiante / HAP
- Détection Réseaux + ITV sur le réseau EP
- Investigations Complémentaires sur réseaux BT / Gaz / EP
- Plans de récolement, notamment sur les alimentations de la borne foraine et la borne de recharge pour véhicules électriques
- Information sur les parcelles communales

ANIMATION DU CENTRE-BOURG



Autour de l'église Saint Thurien, les restaurants et bars ont quelques terrasses disposées sur les trottoirs pour offrir un espace extérieur à leurs clients.

La commune de Plogonec accueille différents événements. Dans son centre-bourg, il y a le festival «les enfants sont des princes» avec de nombreuses activités organisées dans plusieurs lieux.

Autour, se déroule une fête des voisins a lieu au niveau de la place du 18 juin 1940. À la salle de l'Arpège a lieu des spectacles tout au long de l'année, mais aussi des vide-greniers et un vide jardin.

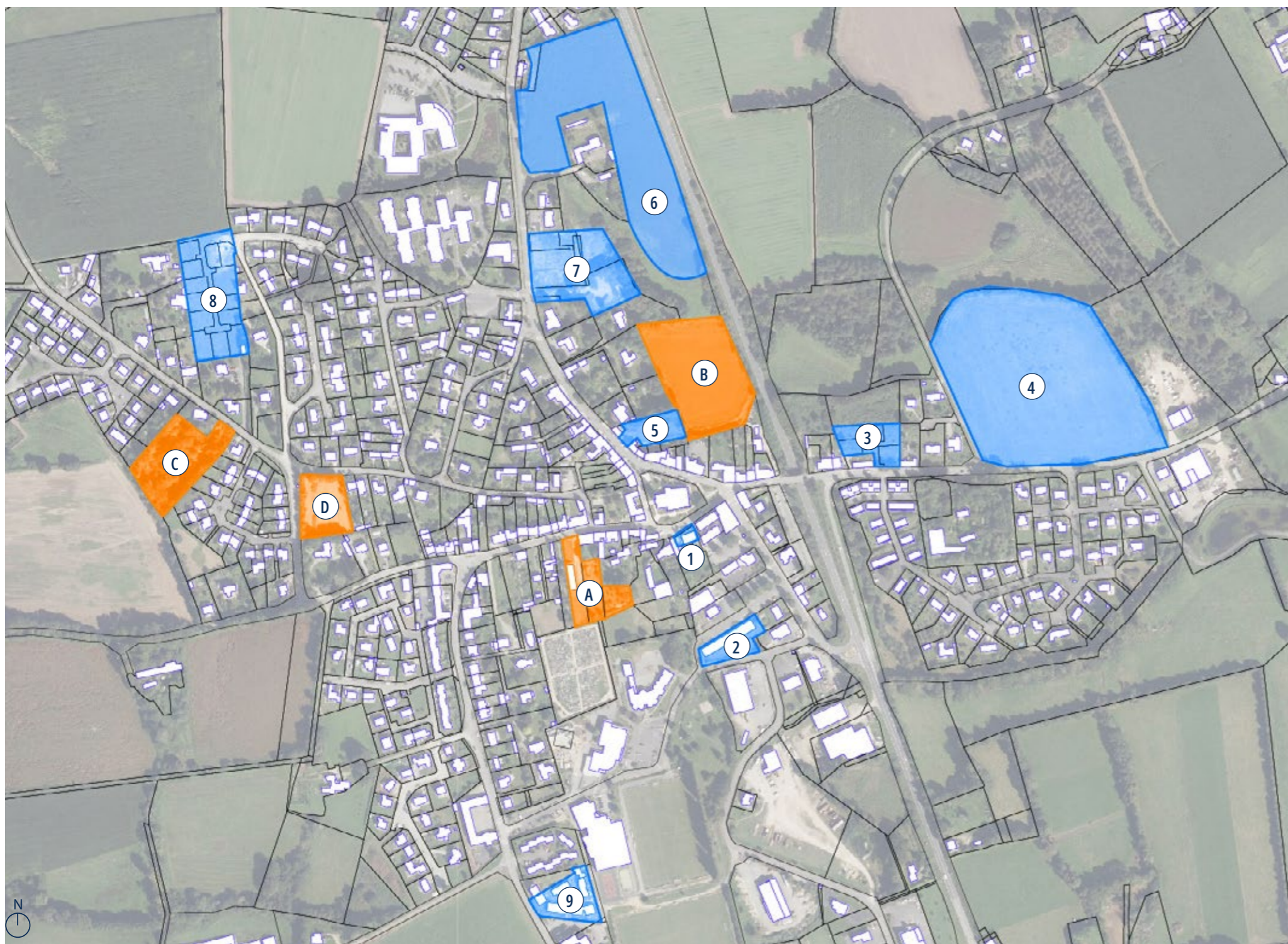
Les chapelles de la commune organisent un pardon et une fête de la musique pour la chapelle de Saint Albin.

Ces différents événements sont répartis dans la ville de Plogonec mais n'ont pas lieu au sein d'une même place de village.

Légende :

- Périmètre d'étude
- Terrasses
- Événements

MUTATION DU CENTRE-BOURG



PROJETS EN COURS

1. Ancien presbytère (SOLIHA) : *renouvellement urbain 5 logements.*
2. Les Peupliers (ESPACIL) : *densification 16 logements*
3. Rue St-Thelau (Finistère Habitat): *densification 5 logements (PA transféré le 13/12/2022) en attente.*
4. Keramel 2 (OPAC) : *45 logements*
5. Presqu'île (Finistère Habitat): *densification 8 logements*
6. Kérinou 2 (Terra Bâtir) : *PA déposé pour tranche 1*
7. Kérinou 1 (OPAC) : *renouvellement urbain sur terrain ancien Super U*
8. Kerroza : *aménagement en cours*
9. Cité des Jonquilles : (Finistère Habitat) *densification 10 logements (Livrés en janvier 2023)*

RÉTENTION FONCIÈRE ET PLU

- A. Coeur de bourg : *rétenion*
- B. Ouverture à l'urbanisation via modification n°2
- C. Kerrun : *rétenion*
- D. Rue des Fleurs : *rétenion*



PRESBYTÈRE

Création de 5 logements
Soliha

MOE :

- Architecte : *Perm'A'berS*
- BET : *MOOP Ingénierie et ATIS*



ROZ ARMOR

Construction de 16
logements

Espacil

MUTATION DU CENTRE-BOURG



① Roz armor

Construction de 16 logements

Espacil



② Réhabilitation de l'ancien Presbytère

Création de 5 logements
3 appartements T1 bis
1 appartement T
1 appartement T4

Espacil

MOE :
- Architecte : Perm'A'berS
- BET : MOOP Ingénierie et ATIS



OAP ET PÉRIMÈTRE MH

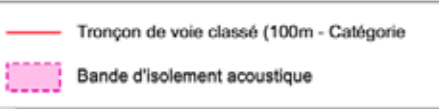
OAP COEUR DE BOURG:



CLASSEMENT SONORE :

Arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transport terrestres

Arrêté le : 30 septembre 2016
Approuvé le : 29 juin 2017



SERVITUDES :



AC1 : Protection des monuments historiques classés ou inscrits



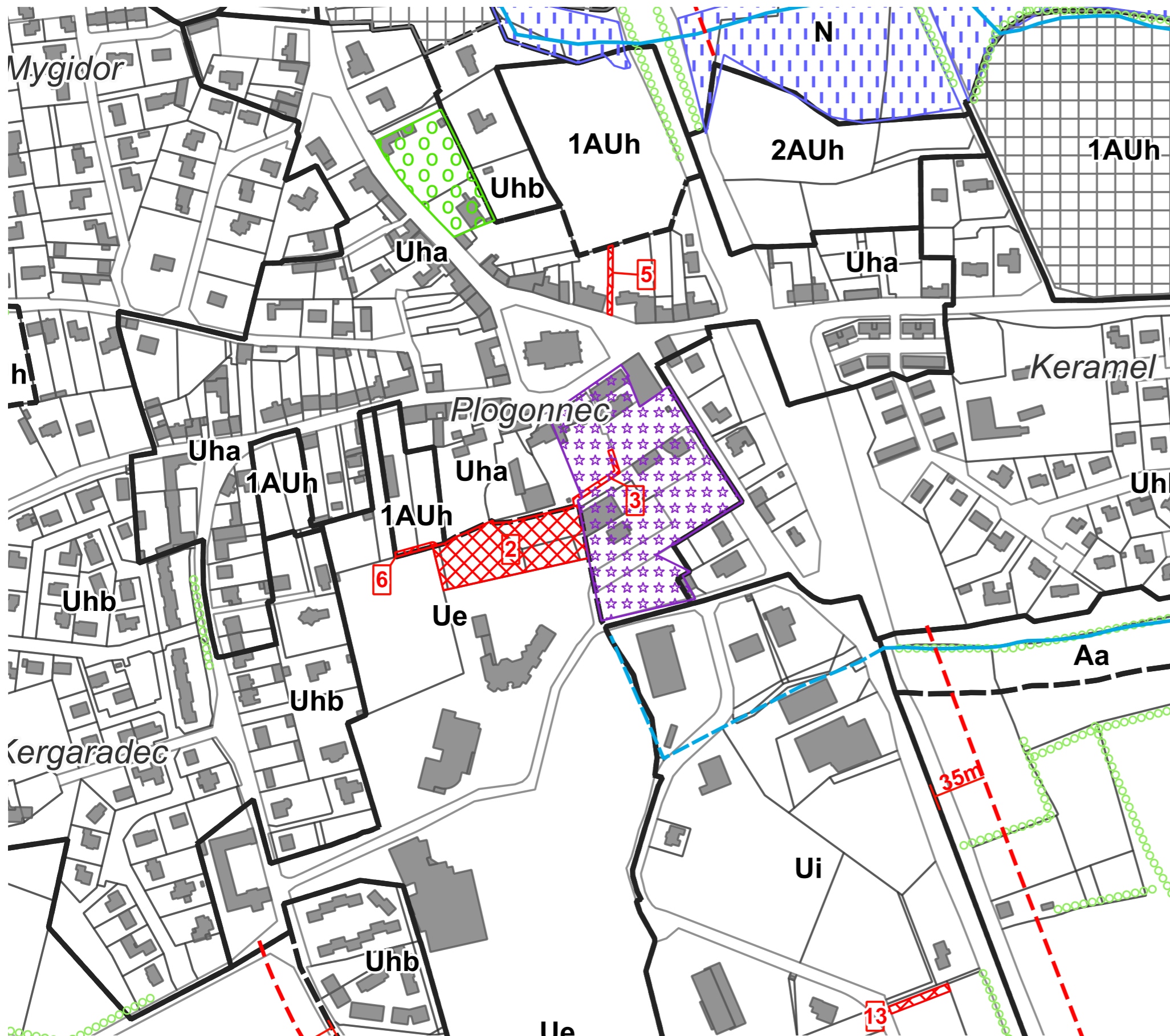
PT1 : Protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques

PT2 : Protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception radioélectrique

A RETENIR :

Les - : Un cœur de bourg fragile

- Une mosaïque complexe entre PAPAG, OAP, et ER pour former un projet urbain
- Servitudes : MH, bruit RD 63



SECTEUR D'ATTENTE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

Sur une partie du secteur UHa délimité au plan de zonage est instauré un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (article L.151-41 du Code de l'urbanisme) où seuls sont autorisés:

- > les constructions et installations inférieures à 20 m² d'emprise au sol
- > le changement de destination excepté ceux à destination d'entrepôts, d'industrie et d'activités nuisantes et incompatibles avec l'habitat,
- > la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20m² d'emprise au sol.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ

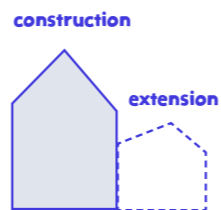
Emplacements réservés			
Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m ²
01	Acquisition du placître	Commune	944
02	Équipements scolaires, aménagement d'espaces verts et cheminements piétons	Commune	3 459
03	Cheminement piéton (largeur de 3m)	Commune	158
04	Aménagement de voie de desserte	Commune	2 168
05	Cheminement piéton (largeur de 3m)	Commune	137
06	Cheminement piéton (largeur de 3m)	Commune	83
07	Acquisition du placître	Commune	3 699
08	Aménagement d'une piste cyclable (largeur 7-4m)	Commune	6 902
09	Acquisition du placître	Commune	2 210
10	Acquisition du placître	Commune	2 479
11	Cheminement piéton	Commune	186
12	Aménagement d'un carrefour	Commune	1 501
TOTAL			23 924

PLU_ CONSTRUCTIONS

Zone Uh

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

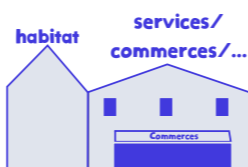
+ Les constructions à usage d'**habitation** ainsi que leur **extension**.



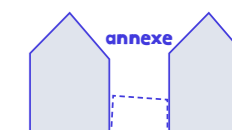
+ La **transformation d'activités** à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients de exploitation et à **condition qu'il ne modifie pas le caractère de la zone**.



+ Les constructions ainsi que l'**aménagement, le changement de destination, l'extension de ces constructions et installations autres que l'habitat** (activités économiques, de bureaux, de services, d'équipements, ...), sous réserve d'être compatible avec l'habitat.



+ L'implantation d'**annexes** sous réserve de leur **bonne intégration au tissu bâti**.



HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

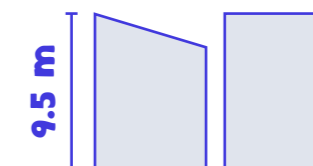
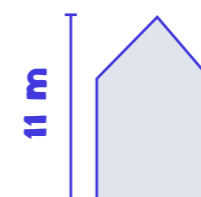
Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, **une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée** en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions voisines.

CAS PARTICULIERS

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments existants pourront **respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices** et ne pas tenir compte des hauteurs définies ci-dessus.

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder :

Secteur	Hauteur au faîte en cas de toiture en pentes	Hauteur à l'acrotère en cas de toitures terrasses et mono-pente
Uha et UHb	11 m	9,50 m
Uhc	9 m	6,50 m



PLU_AMÉNAGEMENT

Zone Uh

CLÔTURES

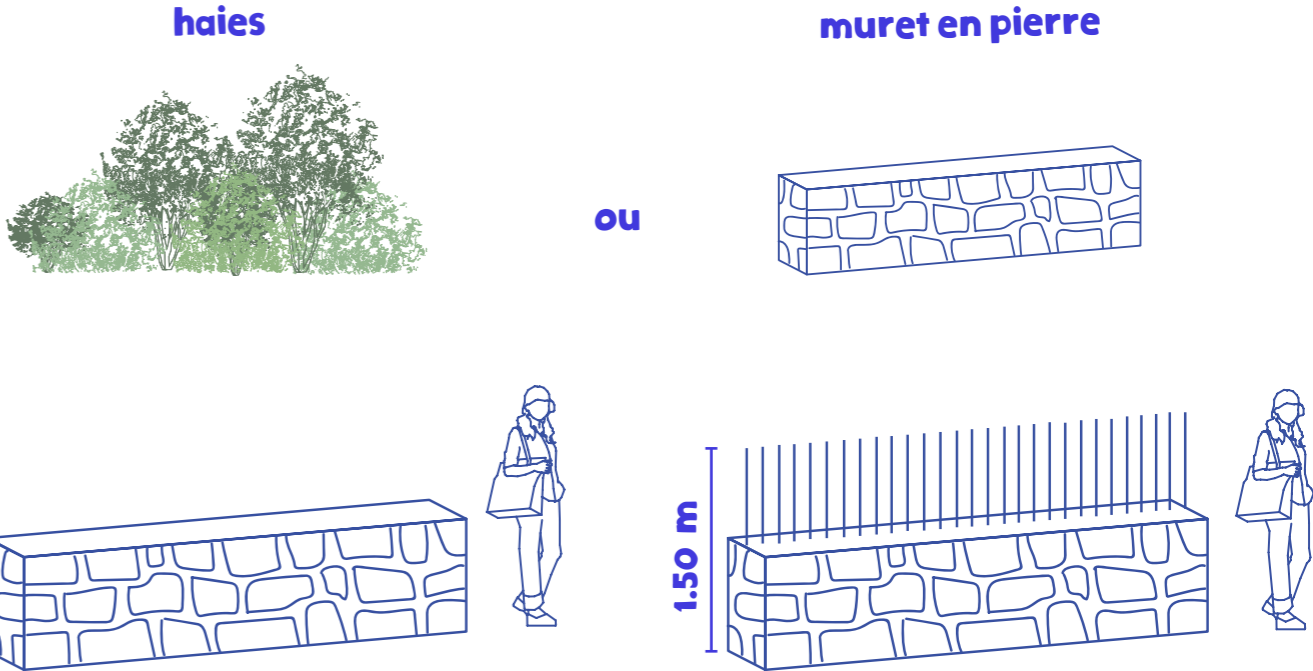
Les clôtures sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques seront établies selon les façons suivantes :

- murs ou murets en pierres ou enduits pouvant être surmontés de dispositifs à claire-voie ou doublés d'une haie ;
- talus et écrans végétaux.

Les murs ou murets ne devront pas dépasser une hauteur de 0,80 m, surmontés, le cas échéant, d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, à condition que leur hauteur cumulée ne dépasse pas 1,50 m. Il pourra être demandé que les hauteurs des clôtures reprennent celles situées sur les propriétés voisines. Dans tous les cas, ces clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 m.

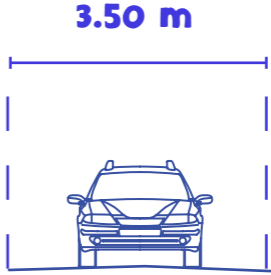
Des hauteurs inférieures à celles définies ci-dessus pourront être imposées pour des raisons de sécurité routière.

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 m sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la nature des biens à protéger.



VOIRIE

Les nouvelles voies comporteront une chaussée de 3.5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps, sous réserve d'une organisation de la circulation ou d'aménagements qui permettraient une largeur moindre.



PLU_AMÉNAGEMENT

Zone Uh

OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENTS

Les aires de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. **Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité.** Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Il est ainsi fixé :

- pour les constructions à usage d'**habitation individuelle** : **2 places de stationnement automobile** minimum par logement.
- pour les constructions à usage d'**habitation collective** : **1, 5 places de stationnement automobile et 1 place pour vélo (1,5 m²) par logement** (des locaux spécifiques seront aménagés pour le stationnement des vélos).
- pour les autres constructions : une surface nécessaire au **stationnement des véhicules de livraison**, de service, du personnel et des visiteurs, ...

habitat individuel



=

2 places auto / logements

habitat collectif



=

1.5 places auto / logements

+

1 place vélo / logements dans des locaux spécifiques

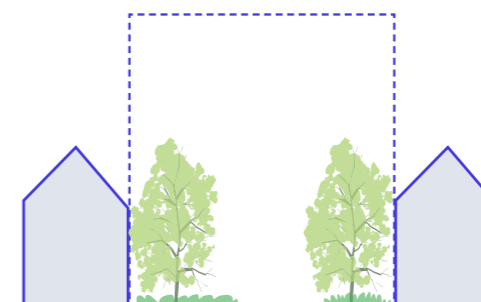
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Le projet peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les **surfaces libres** de toute construction ainsi que les aires de stationnement **seront aménagées et plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées** de façon à garantir le bon état des lieux. **La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou en qualité équivalent pourra être exigé.** Il en va de même des talus plantés. La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

De plus, les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

Aménagement et plantation des surfaces libres





IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur Uha et Uhb les constructions doivent être implantées :

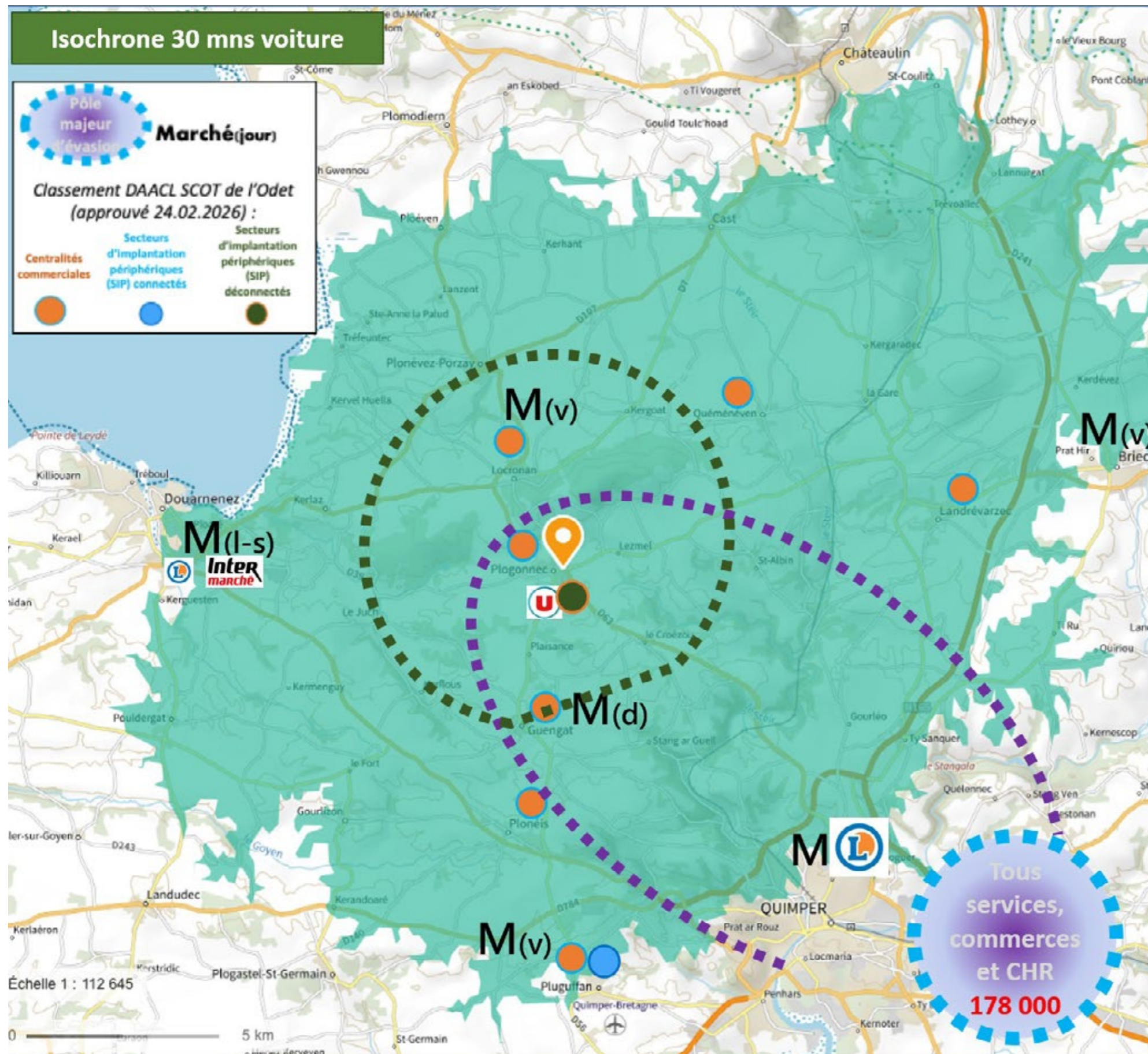
- - soit à l'alignement existant des voies publiques et privées ou des emprises publiques
- - soit avec un recul minimal de 3 m par rapport à l'emprise existante des voies publiques ou privées ou emprises publiques.

* Lorsque ces constructions sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement urbain (alignement existant, ...), une implantation différente peut être autorisée.

□ Dans le cas d'une isolation thermique ou phonique par l'extérieur. Autorisation d'un dépassement de 30 cm maximum y compris sur les voies et emprises publiques sous réserve de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine, de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment ou de ne pas gêner la circulation notamment si la largeur du trottoir permet le déplacement de personne à mobilité réduite.

— Sauf impossibilité démontrée, les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) ainsi que **les murs, murets de qualité seront conservés**, entretenus, voire régénérés si besoin.

CONTEXTE COMMERCIAL / OFFRE 30 MINS :



Le DOO du SCOT 2026 définit deux types d'espaces pour la localisation préférentielle du commerce afin de répondre aux objectifs fixés :

- les **centralités**, destinées à recevoir tous les formats de commerces sous réserve du respect des règles urbaines.
- Les **SIP** (secteur d'implantation périphérique), privilégiés pour l'accueil des plus grands commerces, dont le fonctionnement et la dimension peuvent être incompatibles avec les Centralités

- > SIP intégrés aux espaces d'habitat c'est-à-dire entourés d'un potentiel significatif d'habitants. Ils ont vocation à se conforter pour constituer un morceau de ville au travers d'une multifonctionnalité.
- > SIP connectés aux espaces d'habitat c'est-à-dire en continuité des quartiers résidentiels. Ils se confortent sur leur vocation commerciale.
- > SIP déconnectés des espaces d'habitat qui obligent à des déplacements plus contraignants, leur développement commercial sera plus limité

Ainsi il n'est plus autorisé la construction de locaux commerciaux sur le site SIP de Boutefelec ne respectant pas les tailles minimales de surfaces (création ou transformation de bâtiment existant) suivantes : 200 m² de surface de vente et 300 m² de surface de plancher.

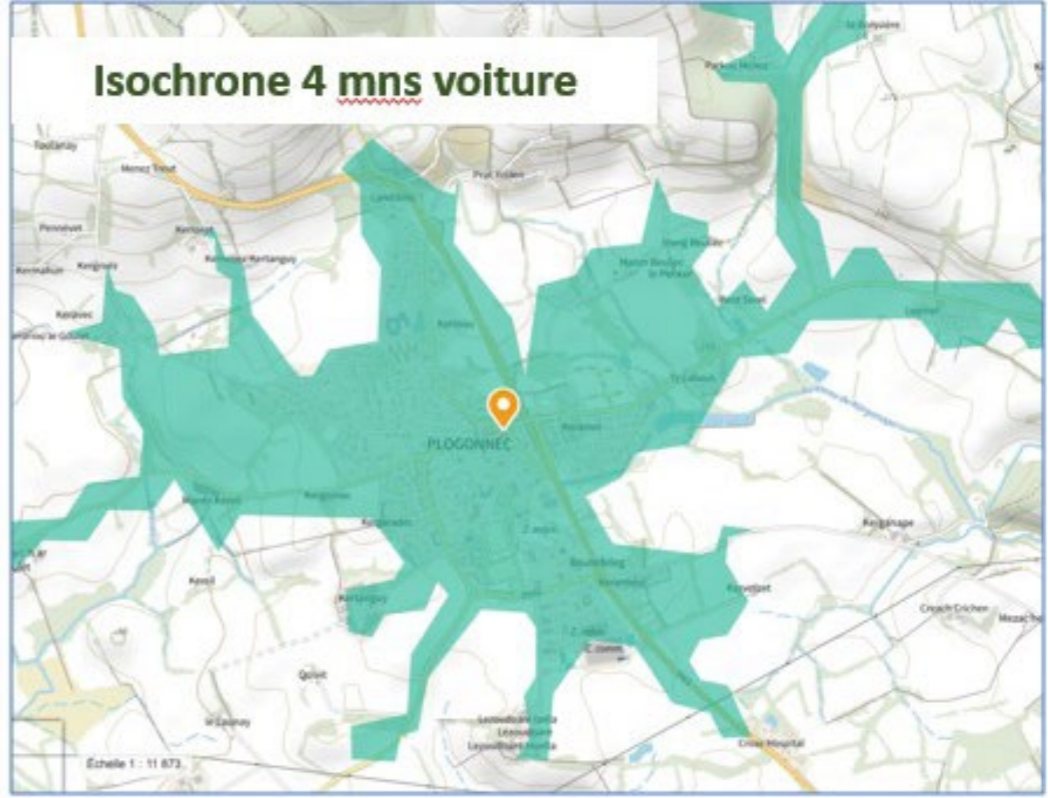
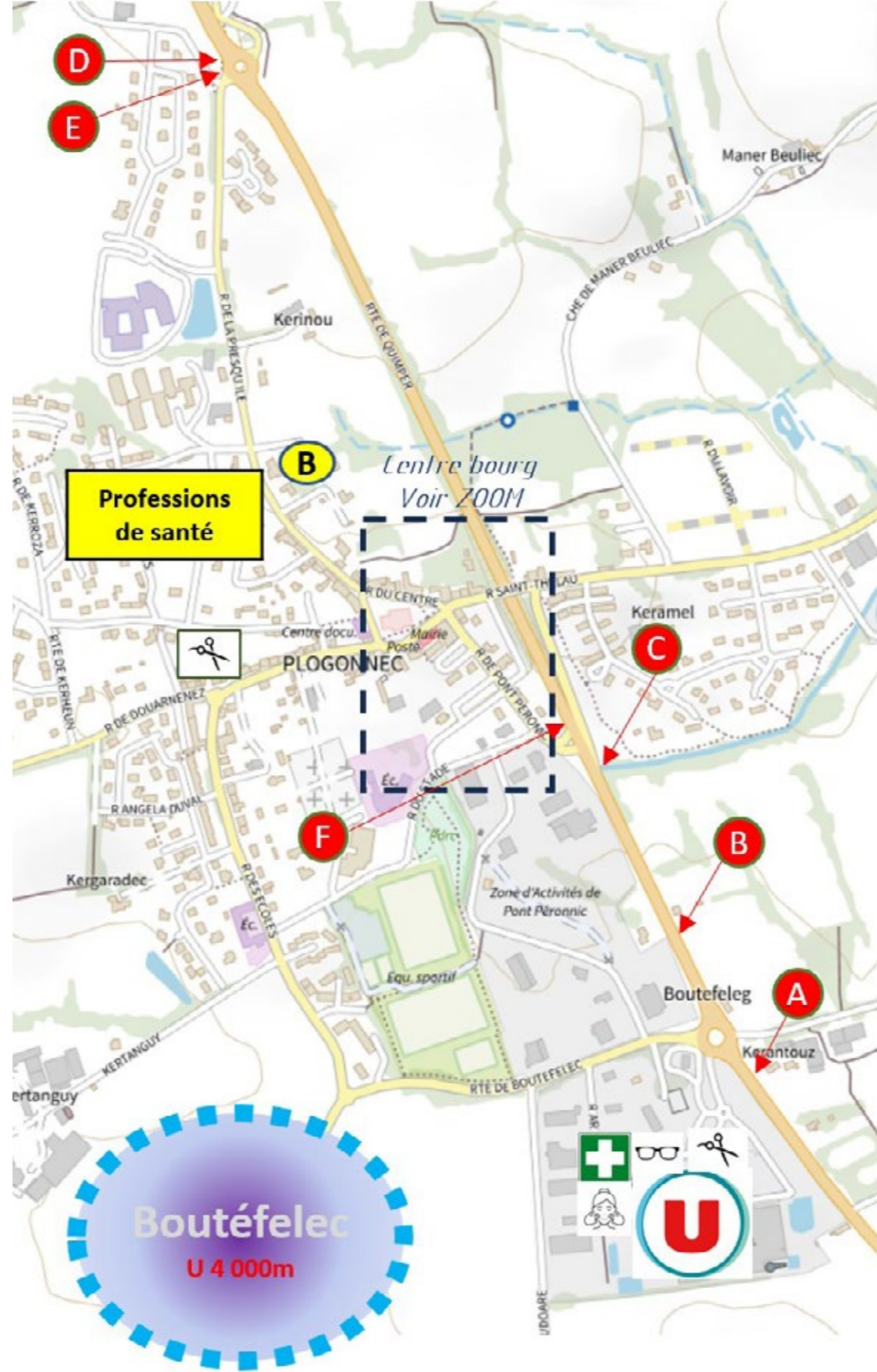
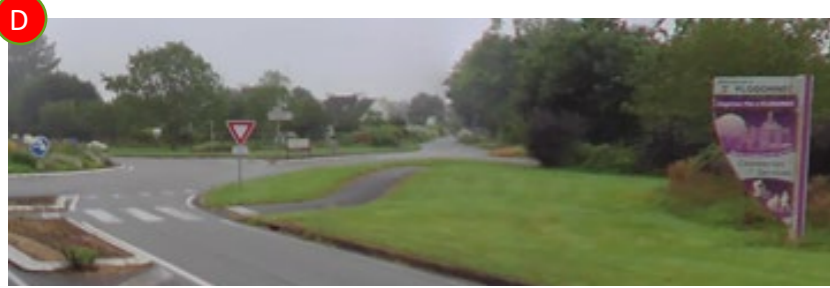
Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface de plancher associée à chaque cellule commerciale (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) devra respecter ce seuil.

Afin d'éviter des transformations d'espaces non commerciaux en commerce, ces seuils sont applicables à toutes les nouvelles implantations d'activités autres que commerces au sein des SIP.

TRAITS MARQUANTS :

- Les - :** Un pôle commercial puissant au nord-est de Quimper
- Les + :** Une offre dynamique ... en périphérie du bourg de Plogonnec
 - Un Super U dynamique à 800 m de l'église
 - Qui rayonne sur son bassin de proximité

CONTEXTE COMMERCIAL / OFFRE 4 MINS :



TRAITS MARQUANTS :

- Les - : Un bourg peu visible des flux**
- Un seul dernier commerce dans le bourg
 - Un accès peu encourageant au nord
 - L'offre de santé excentrée

- Les + : Une offre dynamique ... mais en périphérie du bourg de Plogonec**
- Une offre de restauration – bar au cœur du bourg
 - Un Super U qui rayonne sur le bassin de vie
 - Une offre de santé intéressante
 - Un bourg sur un axe de flux majeur
 - Un bourg facilement accessible au sud

CONTEXTE FONCIER / ÉTAT COMMERCE ET SERVICES CENTRE BOURG :

Légende :

Périmètre d'étude 2026	
Commerces existants	
1	Boulangerie
CHR existants	
2	Bar – restaurant Le Baladin
3	Relais du Nevet
4	Bar Presse tabac
5	Crêperie la Chandeleur
Services existants	
6	Crédit Agricole
7	Tatoueur
8	Auto-école
9	Chambre funéraire
Profession santé	
A	Médecins généralistes
Commerce à conforter	
CHR à conforter	
Commerces disparus	
RDC vacant à enjeu	
Services existants	
Professions santé	
★	« Locomotives » commerciales
P	Parkings publics existants
P	Parkings privés existants
▲	Mutation potentielle à enjeu



PÉRIMÈTRE DE DIVERSITÉ COMMERCIALE



TRAITS MARQUANTS :

Les - : Un cœur de bourg fragile

- Un seul dernier commerce dans le bourg
- Une centralité peu lisible
- De nombreux commerces disparus et une absence de marché
- Un risque de transmission non assurée pour certaines activités
- L'absence de lieu dédié à l'évènementiel
- Peu de rdc mutables en commerce dans les bâtiments patrimoniaux du bourg

Les + : Un patrimoine et un potentiel de convivialité intéressants

- Une offre plurielle de restauration – bar au cœur du bourg, facilement accessible
- Du stationnement conséquent
- Une boulangerie de proximité attractive
- Une église remarquable et plusieurs jardins-squares de qualité
- Un bourg sur un axe de flux majeur
- Une médiathèque en cœur de bourg
- L'absence de forte concurrence entre 10 et 30 mns

CONTEXTE COMMERCIAL / ÉTAT EXISTANT ET ENJEUX CENTRE BOURG :

COMMERCES DISPARUS

3 SUPERETTE

RUE DE DOUARNENEZ



2 BOULANGERIE

RUE DE LA MAIRIE



1 BOUCHERIE

RUE ST THELAU



COIFFURE

(DEVENU TATOUEUR)
RUE DU PONT
PÉRONIC



4 CRÊPERIE

RUE DES FLEURS



X A RETENIR COMMERCES - SERVICES : + ET -

Les + : Une offre dynamique ... en périphérie du bourg

- Un Super U dynamique à 800 m de l'église
- Une offre santé intéressante
- Une animation café – restaurant autour de la centralité de l'église
- Des stationnements de proximité de la centralité conséquente
- Une boulangerie de proximité attractive
- Des restaurants et bars attractifs en cœur de bourg
- Un charme de centralité
- Une population en légère croissance régulière

Les - : ... mais des commerces du bourg très limités

- Pas d'autres commerces que la boulangerie
- Peu d'animation – évènementiels sur la centralité
- Un bourg facilement évité

> FOCUS : ENJEUX COMMERCIAUX ... ET SERVICES :

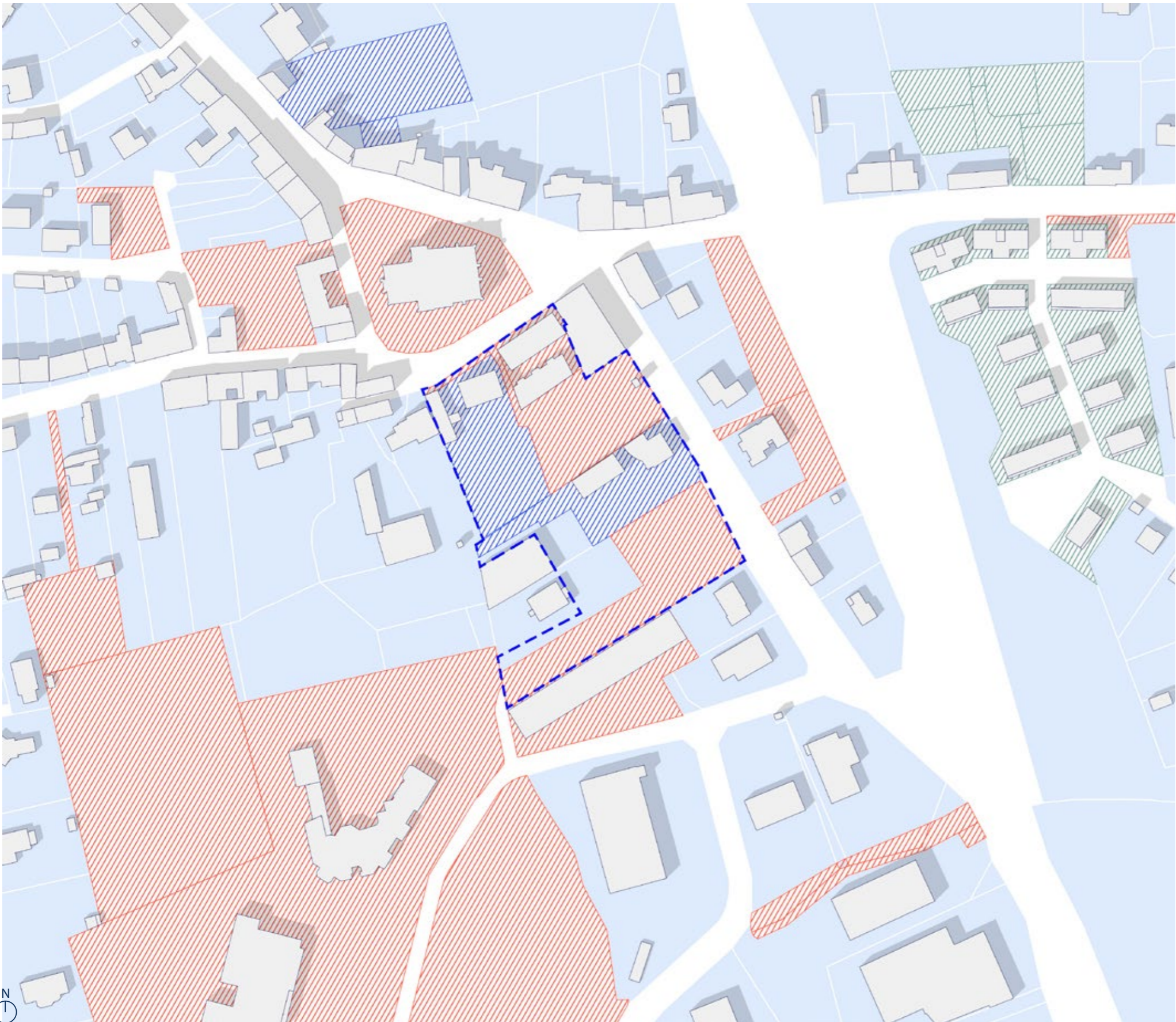
Contexte élargi :

- Vigilance absolue ouvertures périphériques en commerce, services et santé
- Conforter liaisons de proximité avec les quartiers d'habitat existants et en développement
- Lecture accès bourg tous modes depuis l'extérieur (transit et visiteurs)

Opportunité et programmation secteur d'étude :

- Renforcer le potentiel commerce et/ou services en rdc sur la rue Pont Péronic, avec un pôle lisible et des accès aisés
- Améliorer connexions parkings-commerces/services et rotation véhicules
- Valoriser espace de convivialité de la centralité, avec un lieu dédié aux évènementiels de plein air
- Créer habitat permanent nouveau
- Opportunités commerciales à explorer sur niches : coiffure, fleuriste, pharmacie, pôle associatif... ?
- Encourager maintien de professions santé en cœur de bourg

CONTEXTE FONCIER

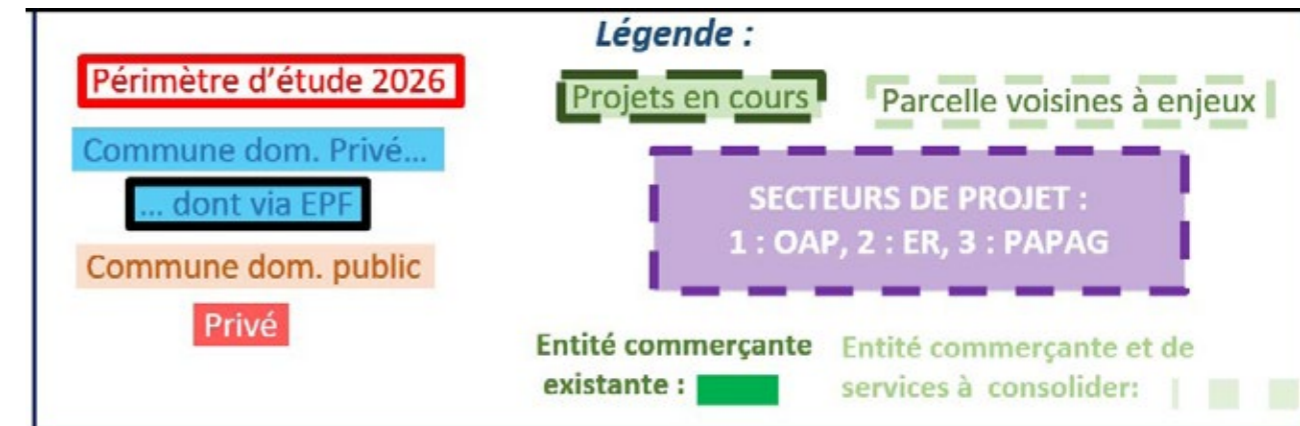
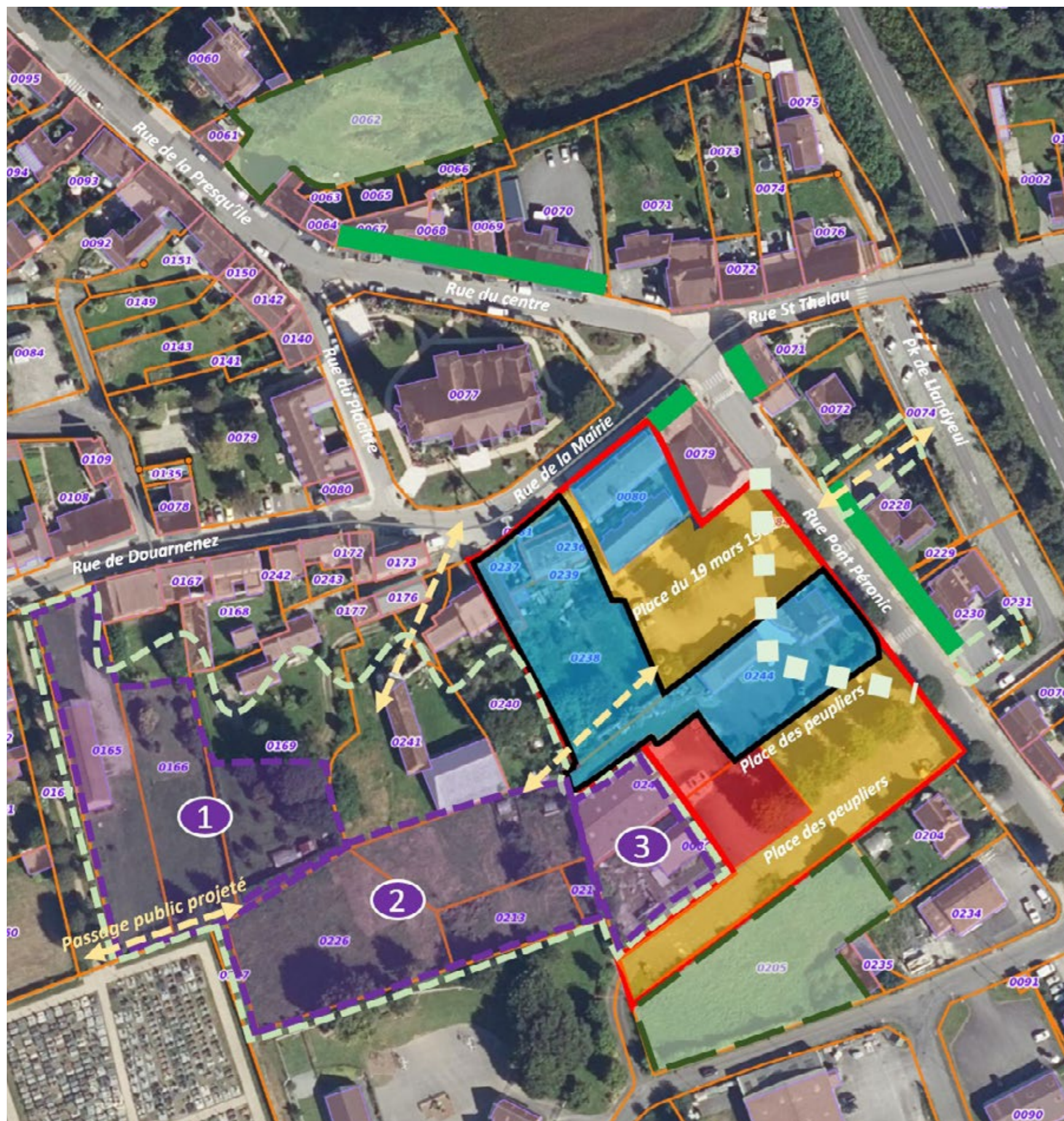


- La maîtrise foncière du périmètre est assurée en grande partie par l'EPF et la commune.
- Deux parcelles sont soumises à des conventions EPFB. Cela signifie que le projet d'aménagement devra aussi respecter les préconisations de l'EPFB.
- Cependant deux parcelles privées sur le site appartiennent aux pompes funèbres Nevet et ont un emplacement stratégique vis-à-vis du projet d'aménagement.

Légende :

- Privé
- EPF
- Commune de Plogonnec
- OPAC / Finistère habitat

CONTEXTE FONCIER / ÉTAT PARCELLAIRE PÉRIMÈTRE :



> FOCUS : ENJEUX FONCIERS ET URBAINS :

Opportunité et programmation secteur d'étude :

- Renforcer le potentiel commerce et/ou services en rdc sur la rue Pont Péronic :
- Constituer une place unique arborée unique comprenant du stationnement
- Rendre lisible des rdc face banque et boulangerie
- Connecter au jardin du presbytère
- Créer une liaison piétons-vélos sécurisée entre la place de l'église vers le complexe école-sports

Contexte élargi :

- Action foncière secteurs 1, 2 et 3
- Consolider liaison piétons parking Llandyeul vers rue Pont Péronic
- Conforter liaisons de proximité avec les quartiers d'habitat existants et en développement
- Favoriser mutualisation stationnement nouvelle place

Enjeu fort : avoir une vision complète cohérente du secteur élargi en termes :

- D'organisation urbaine
- De compréhension des stationnements
- De voiries hiérarchisées
- De continuités modes actifs
- De linéaires commerciaux

CONTEXTE FONCIER / TRANSACTIONS RÉCENTES POURTOURS ILOT :

ZOOM

110 000 € / Vente
04/01/2022
12 RUE DE DOUARNENEZ
40 m²
Maison / 2 p
296 m² sols
814 €/M2

95 m²
Maison / 3 p
202 m² sols

82 440 € / Vente
11/09/2021
8 RUE DE DOUARNENEZ
109 m²
Maison / 4 p
134 m² sols

54 000 € / Vente
24/11/2023
4 RUE DE DOUARNENEZ
84 m²
Maison / 3 p
131 m² sols

102 000 € / Vente
18/07/2025
2 RUE DE DOUARNENEZ
105 m²
Maison / 4 p
Dépendance
95 m² sols

102 000 € / Vente
18/07/2025
4 RUE DE DOUARNENEZ
84 m² sols

971 €/M2

1 142 €/M2

1 272 €/M2

131 340 € / Vente
02/12/2021
12 RUE DE LA MAIRIE
69 m²
Appartement / 4 p
46 m²
Appartement / 2 p
76 m² sols

140 000 € / Vente
30/12/2022
10 RUE DE LA MAIRIE
110 m²
Maison / 5 p
150 m²
Local industriel, commercial ou assimilé
82 m² sols
Ex Boulangerie

12 rue de la mairie
Ex Boulangerie

170 000 € / Vente
19/11/2024
7 RUE DES BRUYERES
56 m²
Maison / 3 p
653 m² sols

13€/M2 terrain

80 000 € / Vente
11/03/2022
LE BOURG
358 m² terres

173 000 € / Vente
29/10/2025
5416F KERAMEL
73 m²
Maison / 4 p
649 m² sols

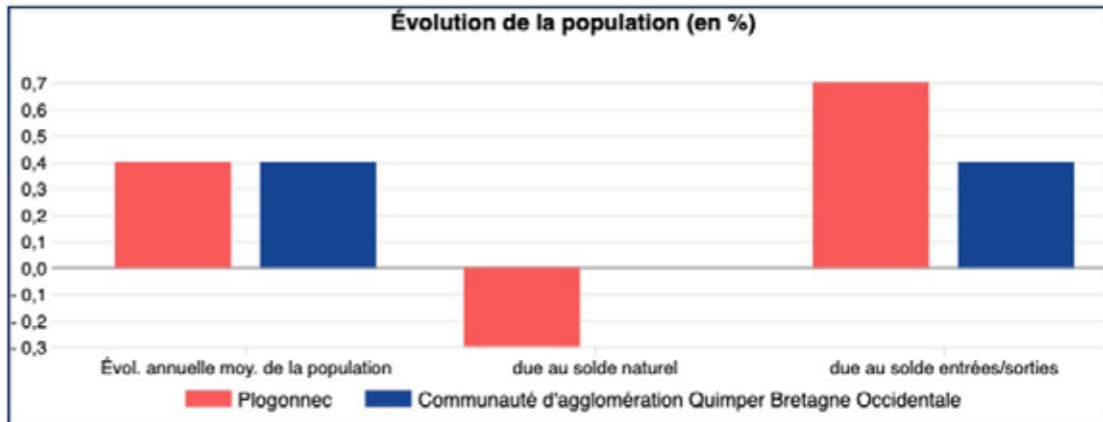
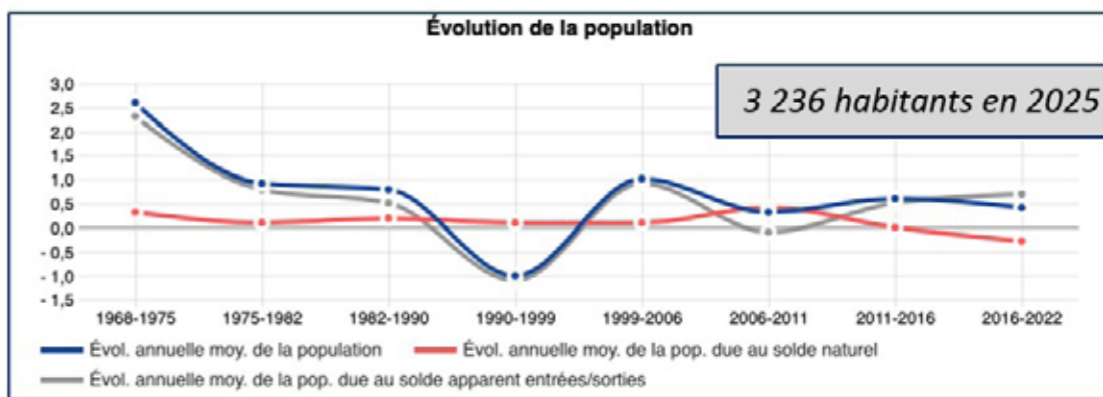
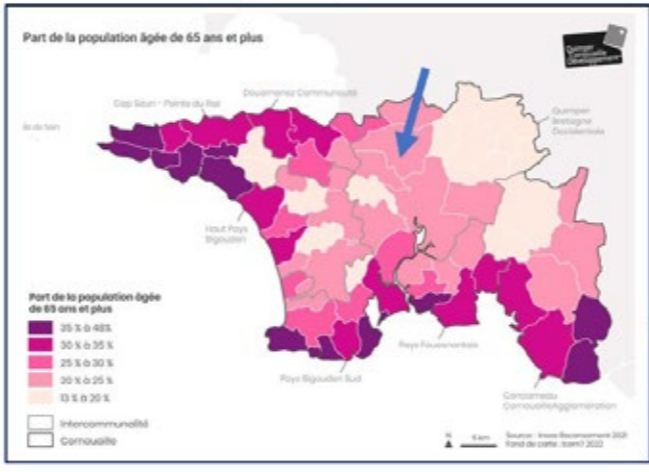
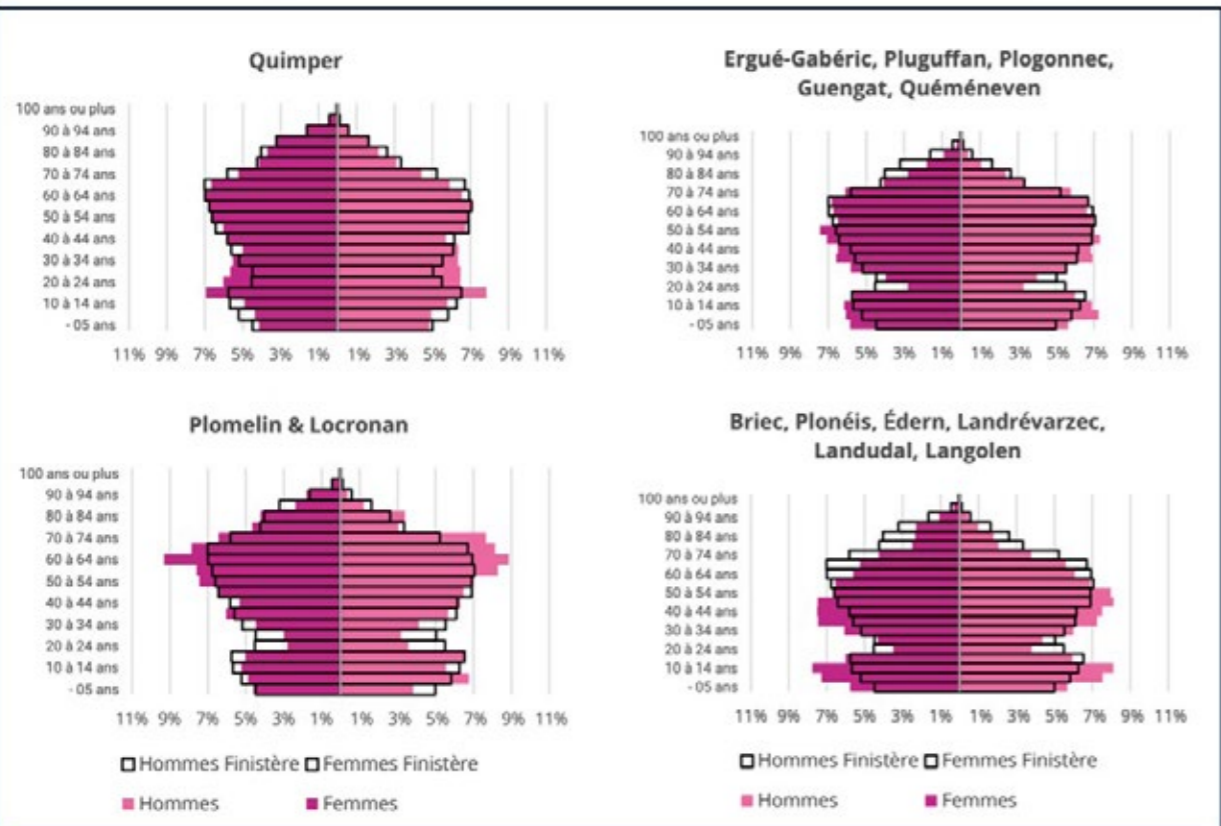
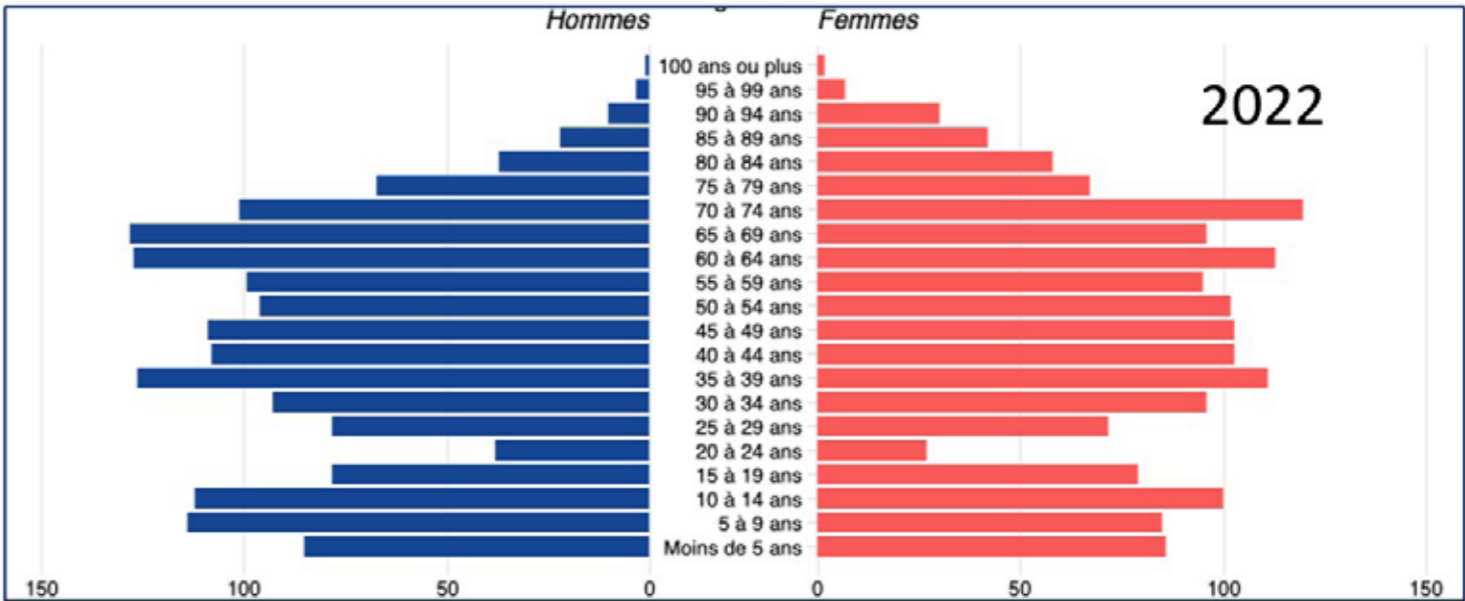
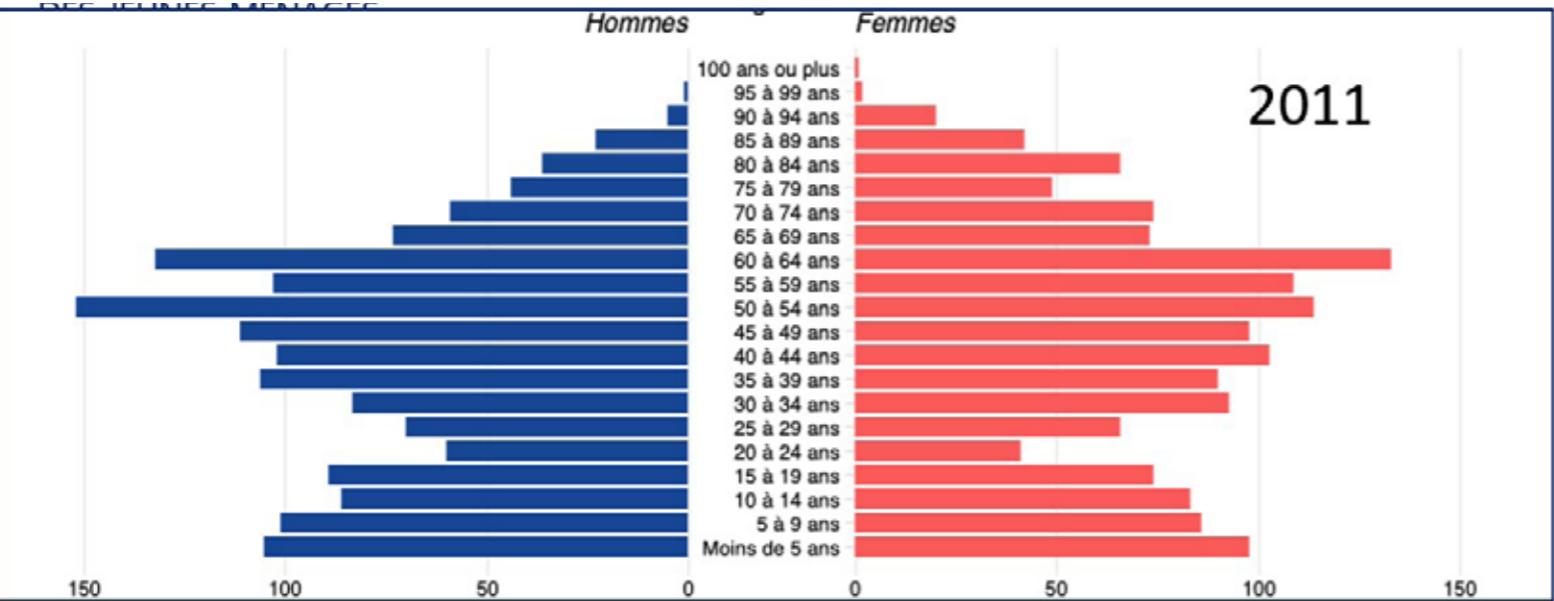
181 500 € / Vente
12/08/2021
13 KERAMEL
101 m²
Maison / 5 p
583 m² sols

156 000 € / Vente
22/10/2021
31 RUE DES ECOLES
101 m²
Maison / 5 p
542 m² sols
1 544 €/M2

CONTEXTE SOCIO - DÉMOGRAPHIQUE / ENJEU GÉNÉRATIONNEL :

UNE PYRAMIDE FAVORABLE :

- Une population plus jeune que sur QBO et Quimper (sauf les 20-24 ans), avec un léger vieillissement. Une population qui se maintient grâce au solde migratoire, y compris des jeunes ménages.



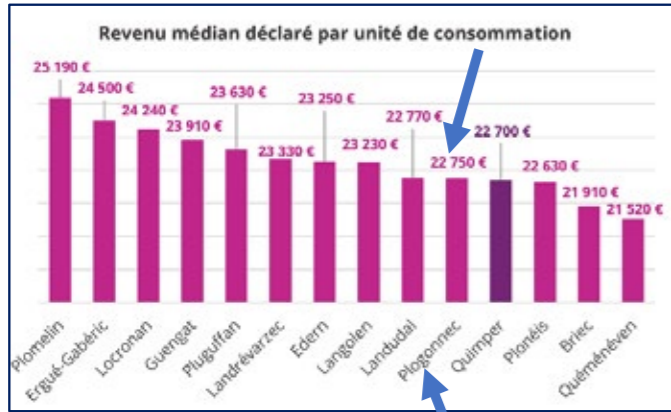
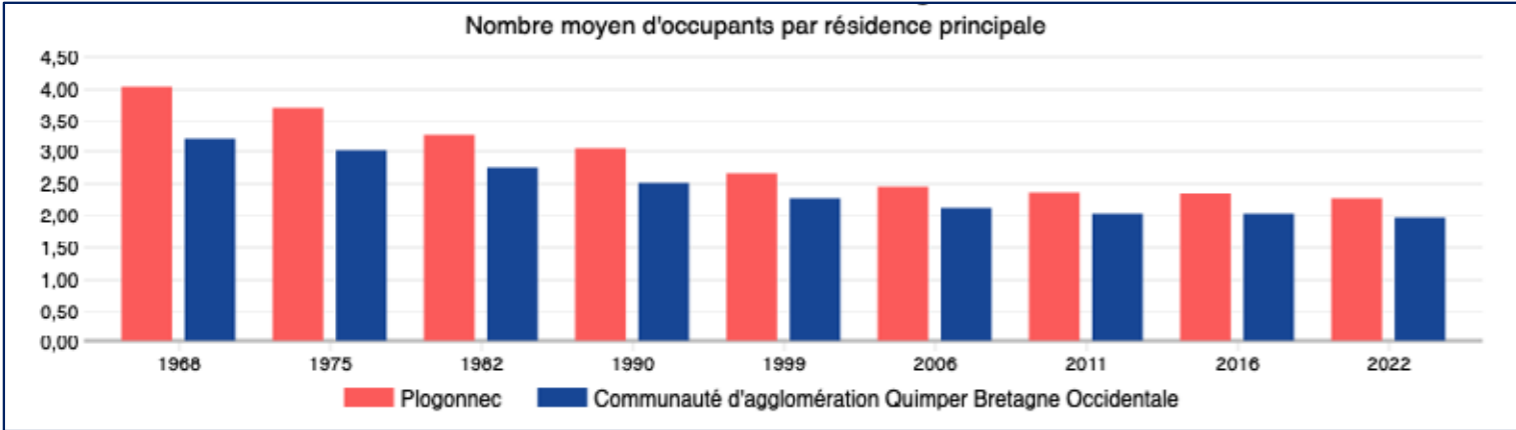
CONTEXTE SOCIO - DÉMOGRAPHIQUE / ENJEU GÉNÉRATIONNEL :

UNE DYNAMIQUE DE TERRITOIRE :

- DES MÉNAGES DE PLUS EN PLUS PETITS MAIS SUPÉRIEUR À LA MOYENNE DE QBO, À REVENUS MOYENS, UN TRÈS FAIBLE CHÔMAGE ET DES NAVETEURS VERS LE BASSIN D'EMPLOI DE QUIMPER.

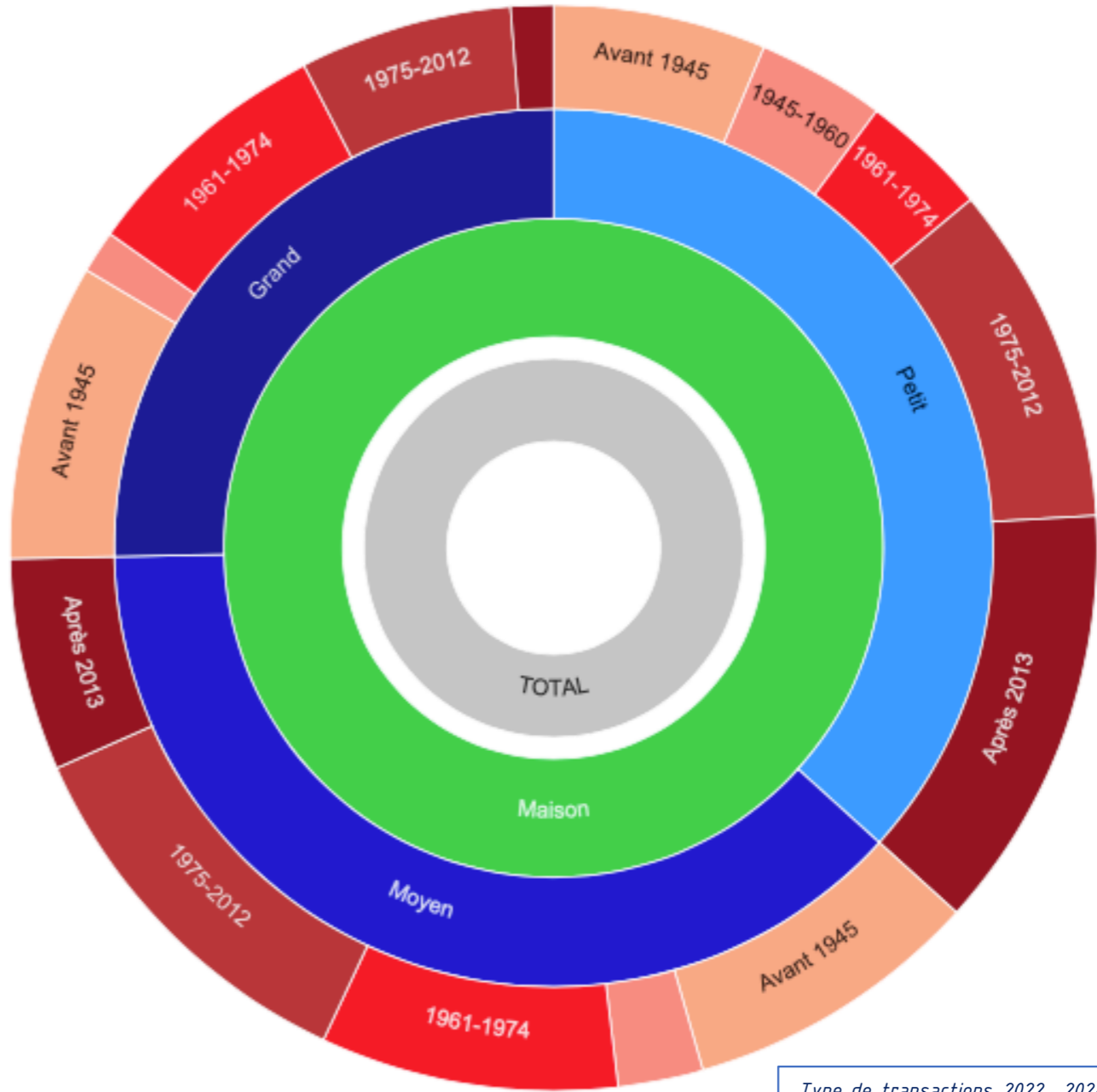
Population par grandes tranches d'âge				2022	
	Nombre		%		
	Plogonnec	Communauté d'agglomération Quimper Bretagne Occidentale	Plogonnec	Communauté d'agglomération Quimper Bretagne Occidentale	
0 à 14 ans	581	16 318	18,0	15,9	
15 à 29 ans	372	17 759	11,5	17,3	
30 à 44 ans	636	18 655	19,7	18,2	
45 à 59 ans	603	20 875	18,7	20,4	
60 à 74 ans	685	18 775	21,3	18,3	
75 ans ou plus	345	10 192	10,7	9,9	
Total	3 223	102 574	100,0	100,0	

Population des 15-64 ans par type d'activité				2022	
Indicateurs	Plogonnec		Communauté d'agglomération Quimper Bretagne Occidentale		
Ensemble	1 851	64 139			
Actifs : (%)	76,3	75,6			
- actifs en emploi (%)	71,6	67,4			
- chômeurs (%)	4,7	8,2			
Inactifs : (%)	23,7	24,4			
- élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés (%)	7,5	10,2			
- retraités ou préretraités (%)	8,3	6,8			
- autres inactifs (%)	7,8	7,4			



Source : INSEE 2026

MARCHÉ DOMINÉ PAR LES MAISONS

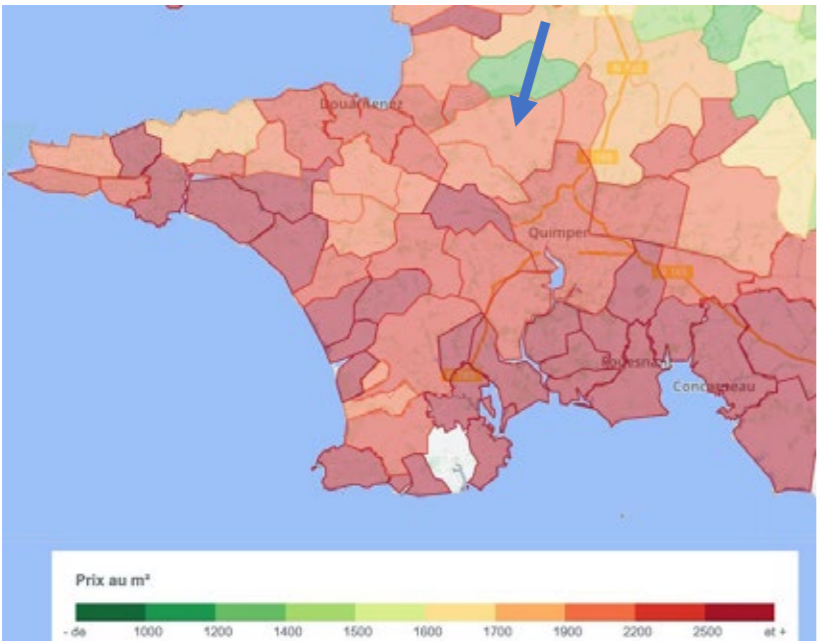
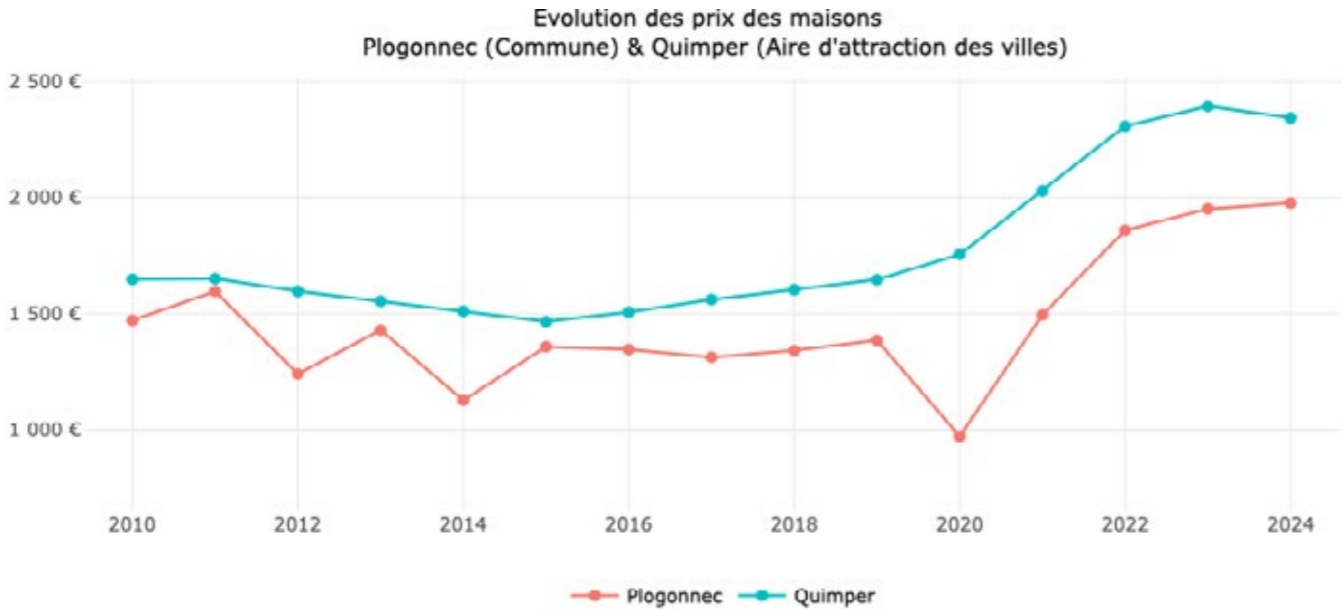


Type de transactions 2022 -2024 : 100 % maisons (79 mutations)
Source : DATAVIZ - CEREMA

CONTEXTE HABITAT : PRIX ET NATURE DES TRANSACTIONS DANS LE PARC EXISTANT :

TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN :

- MÊME SI LES PRIX ONT AUGMENTÉ AU COURS DE LA DERNIÈRE DÉCENNIE, QBO RESTE INFÉRIEUR A LA MOYENNE DE LA CORNOUAILLE ET DE QUIMPER. PLOGONNEC À 2 150 EUROS MOYENS TTC/M2.

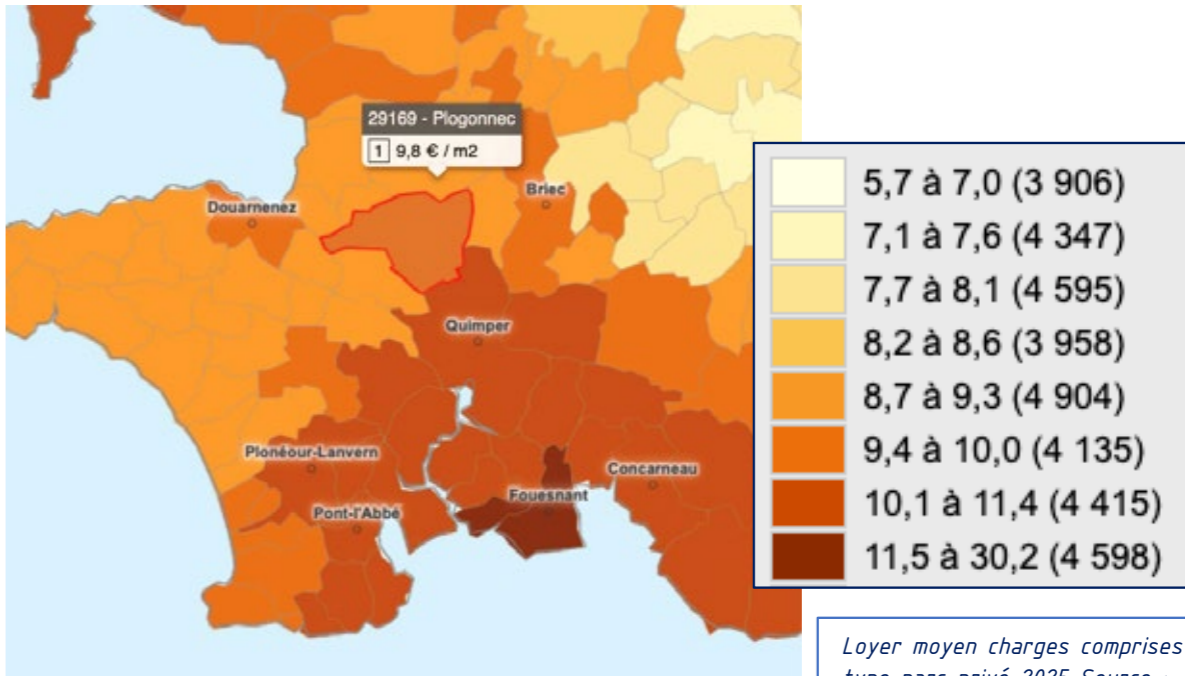


Source : DATAVIZ - CEREMA

Source : Ouest France Immo

OFFRE LOCATIVE PRIVÉE :

- 110 LOGEMENTS LOUÉS VIDES SUR PLOGONNEC (CONTRE 50 EN 2020). LOYER DES MAISONS LE PLUS ÉLEVÉ DE QBO.
- UNE OFFRE À RENFORCER PUR LES NOUVEAUX ARRIVANTS



Loyer moyen charges comprises maison type parc privé 2025 Source : Observatoire des territoires

OFFRE LOCATIVE PUBLIQUE :

- 110 LOGEMENTS EN 2023 SUR LA COMMUNE DONT 70 % T2 ET T3.
- UN STOCK QUI CROIT BEAUCOUP PLUS LENTEMENT QUE LA DEMANDE
- UNE FORTE DEMANDE DES 25 – 39 ANS ET POUR DES T2
- SI LES BAILLEURS ONT ÉTÉ CES DERNIÈRES ANNÉES LES PLUS GROS PRODUCTEURS EN NEUF, LES CONDITIONS DE FINANCEMENT SONT DE PLUS EN PLUS COMPLEXES (AUGMENTATION DES COÛTS DE CONSTRUCTION, SURCOUT RENOUVELLEMENT URBAIN, AUGMENTATION DES TAUX D'EMPRUNT, INSUFFISANCE DE CAPITAUX PROPRES...)

ZONAGES :

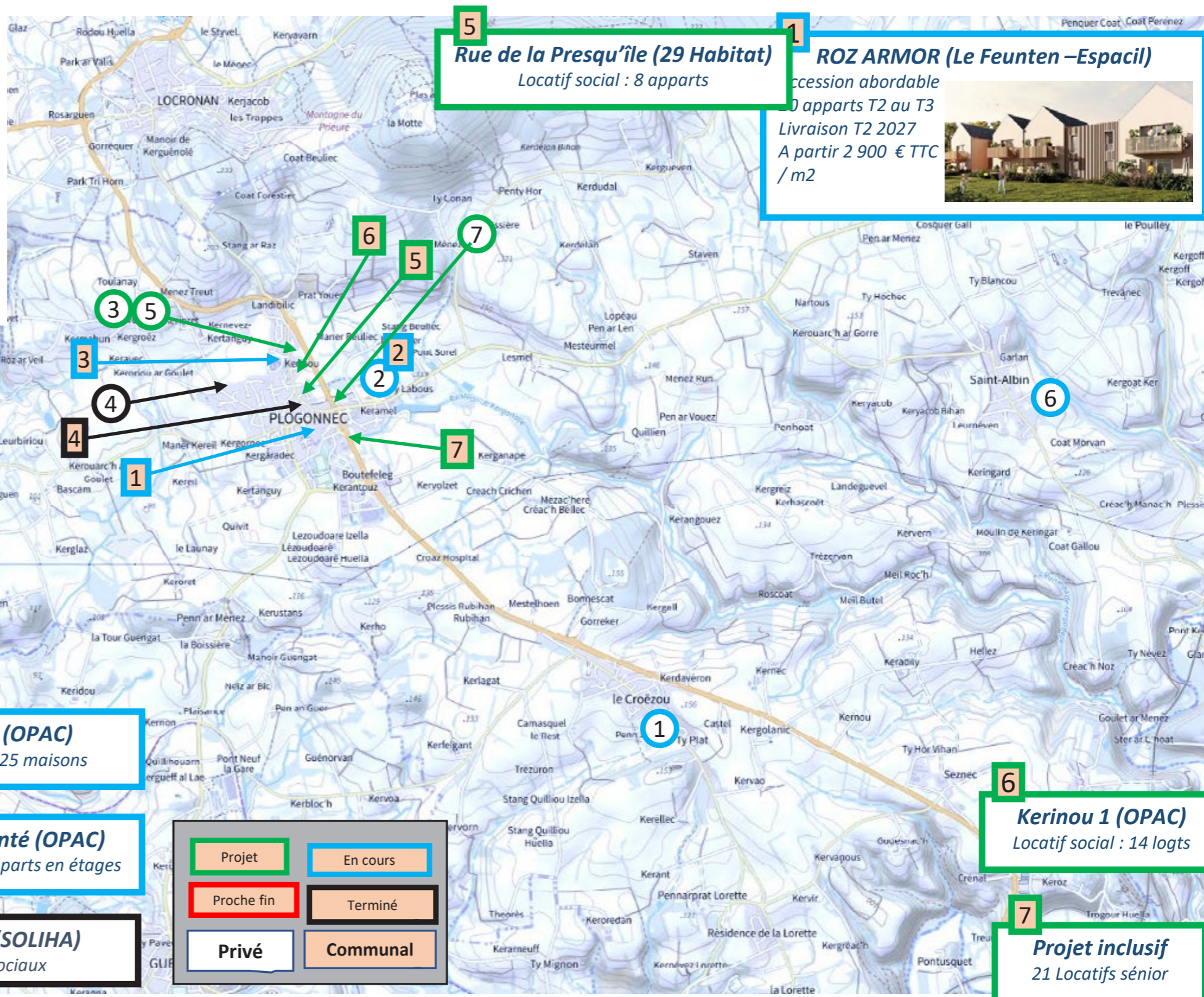
- B2 (NIVEAU INTERMÉDIAIRE DE LA TENSION SUR LE MARCHÉ LOCATIF + DU MONTANT PTZ)
- 3 (NIVEAU CLASSIQUE PLAFONDS LOCATIF SOCIAL ET APL)

CONTEXTE HABITAT / IMMOBILIER NEUF :

Production EFFECTIVE :

Objectifs PLH		2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL	
Production globale		22	22	22	22	22	110	
Dont LLS		4	4	4	4	4	20	
Réalisé :	Individuel	10	3	3	10	16	32	Moyenne annuelle
	Collectif et ind. Groupé	0	0	23	19	17	59	
Total		10	3	26	29	33	101	20

Logements autorisés (source : SITADEL)



1	Lots libres	Nom	Prix TTC moyen M2
1	IMOJA – Aiguillon 24 lots + 12 locatifs	Domaine du Croëzou	A partir 100 €/m2
2	OPAC 22 lots libres	Keramel 2	NC
3	Terra Bâtir 27 lots libres et 9 LLS	Kerinou 2	NC
4	Parcel'ouest 12 lots libres	Kerroza	NC
5	Terra Bâtir 22 lots libres	Kerinou 3	NC
6	Villadim 13 lots libres + 3 LLS	Hent Ar Veilh	De 157 à 170 €/m2
7	Stand by 29 habit 5 logements	Uha-2AUh	NC

CONTEXTE HABITAT / DOCUMENTS DE PLANIFICATION :

SCOT DE L'ODET (APPROUVÉ 24.02.2026) :

- **PRESCRIPTIONS CONCERNANT L'OUVERTURE À L'URBANISATION** EN LIEN AVEC LE PLH ET POUR NE PAS CONCURRENCER LE RENOUVELLEMENT URBAIN
- **SECTEUR D'INTERVENTION PRIORITAIRE EN RENOUVELLEMENT URBAIN** : DES SECTEURS D'INTERVENTION PRIORITAIRES DOIVENT ÊTRE DÉFINIS, EN TENANT COMPTE DE LA DURETÉ FONCIÈRE, DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL (NOMBRE DE LOGEMENTS), LA VÉTUSTÉ DU PARC DE LOGEMENT ET DES GAINS POUR L'ATTRACTIVITÉ ET L'ANIMATION DES CENTRALITÉS, AINSI QUE DES SECTEURS PATRIMONIAUX À PROTÉGER ET DES ESPACES LIBRES À PRÉSERVER. LES COLLECTIVITÉS DÉFINISSENT POUR CES SECTEURS UN PROJET GLOBAL ET OPÉRATIONNEL DE RENOUVELLEMENT INCLUANT LES ÎLOTS BÂTIS, LES ESPACES PUBLICS ET VOIRIES
- RENFORCER ET CONSOLIDER LE **BIEN VIVRE DANS LES VILLES ET LES BOURGS**
- **PRIORITÉ AUX CENTRALITÉS POUR LES ACTIVITÉS DE COMMERCE OU DE CINÉMA** A L'EXCEPTION DES SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE (SIP-EN L'OCCURENCE LA SIP « DÉCONNECTÉE » DE LA ZAC DE BOUTEFELEC) POUR DES ACTIVITÉS DE PLUS DE 200 M2 DE SURFACE DE VENTE QUI NE POURRAIENT PAS ÊTRE IMPLANTÉES EN CENTRALITÉ.

PLH 2026 - 2031 :

(PROJET EN FINALISATION À LA SUITE DU PLH 2019-2024 - PLOGONNEC : POLE DE PROXIMITÉ)

- **CONSTATS STRATÉGIQUES SUR QBO :**
 - ☞ *CONTRAIREMENT AU RESTE DE LA CORNOUAILLE, LES NOUVEAUX ARRIVANTS SONT MAJORITAIREMENT ENTRE 15 ET 40 ANS, DONC DES JEUNES ET ACTIFS.*
 - ☞ *UNE PART SIGNIFICATIVE DES ACTIFS RÉSIDENT SUR DES TERRITOIRES ALENTOURS*
 - ☞ *UN RETARD DE PRODUCTION / OBJECTIFS PLH PRÉCÉDENT*
- **ENJEUX MAJEURS :**
 - ☞ *OFFRIR SUFFISAMMENT DE LOGEMENT SUR QBO POUR SOUTENIR LA VITALITÉ ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE*
 - ☞ *PERMETTRE UN ACCROISSEMENT DE POPULATION DE 0,58% PAR AN*
- **OBJECTIF DE PRODUCTION (ACTION 2) :** 22 LOGEMENTS/AN (ÉQUIVALENT FOURCHETTE HAUTE PLH PRÉCÉDENT) DONT 4 LOGEMENTS LLS (SOIT 18,2 %) ET UN EFFORT PARTICULIER SUR LES T2
- **NB :** ACTION 14 ET SUIVANTES : ACCOMPAGNEMENT DE PROJETS INNOVANTS (JEUNES, SÉNIORS, ACTIFS MOBILES...)

PLU : RÈGLES GÉNÉRALES : 1AUH (SERVITUDE MIXITÉ SOCIALE)

- SERVITUDE EST INSTITUÉE SUR LES ZONES 1AUH DÉLIMITÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE. CETTE SERVITUDE S'APPLIQUE AUX ZONES 1AUH DÉLIMITÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE. LES CATÉGORIES DE LOGEMENTS À RESPECTER SONT : POURCENTAGE **DE 20% DU NOMBRE DE LOGEMENTS EN LOCATIFS SOCIAUX**. LE NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SERA ARRONDI À L'ENTIER LE PLUS PROCHE. EN CAS D'OPÉRATION EN PLUSIEURS TRANCHES, LE POURCENTAGE DE LOGEMENTS AIDÉS SERA APPRÉCIÉ, LORS DE LA RÉALISATION DE CHAQUE TRANCHE

CONVENTION EPF :

- 50 % SP CONSACRÉE AU LOGEMENT ET 20 À 40 LGT /HA MINIMUM
- 20 % MINIMUM DE PLUS-PLAI

FOCUS : ENJEUX DE LOGEMENT

CONTEXTE :

- CONTEXTE CONJONCTURE PEU FAVORABLE + COÛTS CONSTRUCTIONS ÉLEVÉS
- OUTILS EN FAVEUR DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE : PLU, FISCALITÉ, PLATEFORME LOCATIVES...

PROGRAMMATION :

- CRÉER HABITAT PERMANENT ET CONTRIBUER OBJECTIF PLH – SCOT
- CONFORTER ATTRACTIVITÉ RÉSIDENNELLE À L'ANNÉE CADRE DE VIE, MOBILITÉS...

XA RETENIR HABITAT :

UNE APPÉTENCE POUR L'INDIVIDUEL

UN MARCHÉ NON TENDU :

- LES PRIX DANS L'ANCIEN MODÉRÉS
- L'ABSENCE DE PROMOTION PRIVÉ ET L'ACCESSION ABORDABLE À LA PEINE

OPPORTUNITÉ :

- DÉVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE EN MIXITÉ (PUBLIC ET TYPOLOGIES)

PRÉ PROGRAMMATION : PROFILS FUTURS HABITANTS

Saisonniers, jeunes en formation ou début activité

- Hébergements temporaires avec ressources limitées
 - Etudiants, apprentis, stagiaires
 - Jeunes en insertion
 - Jeunes saisonniers

➤ *Appartement en collectif type foyer*

Jeune ménage (personnes seule/couple)

- Première installation en location
- Installation sur le territoire en acquisition
- Retour sur le territoire et première acquisition

➤ *Appartements intermédiaires en PSLA/PLUS-PLAI*



Jeune famille

- Première installation en location
- Installation sur le territoire en acquisition
- Retour sur le territoire et première acquisition

➤ *Maisons individuelles groupées ou intermédiaire en PLUS ou PSLA*



Famille installée

- Nouvelle location sociale
- Installation sur le territoire en acquisition
- Retour sur le territoire en nouvelle acquisition
- Télétravail

➤ *Maisons groupées et appartement confortable dont PLUS ou accession abordable (PSLA-BRS)*



Personne seule /famille monoparentale

- Première installation en location
- Installation sur le territoire en acquisition
- Retour sur le territoire et première acquisition
- Retour sur le territoire et deuxième accession
- Télétravail
- Retour en location (décohabitation)

➤ *Appartement en PLUS-PLAI ou privé*



Jeune sénior (50-65 ans)

- Nouvelle installation en location
- Repositionnement sur le territoire en acquisition
- Retour sur le territoire en nouvelle accession

➤ *Appartement en libre et quelques PLUS*

Sénior autonome (65 ans et +)

- Nouvelle installation en location
- Repositionnement sur le territoire en acquisition
- Retour sur le territoire en nouvelle accession

➤ *Appartements ou maisons individuelles groupées en libre et quelque PLUS*



Sénior semi-autonome (70 ans et +)

- Nouvelle installation en location
- Repositionnement sur le territoire en location
- **Appartement adapté en libre** et quelques PLUS
- Locatifs social avec services communs

➤ *Appartements en libre avec services communs - Habitat partagé Sénior - jeunes*



• Profil les + fréquents dans le cas présent

Typologie à envisager au projet dont offre prioritairement

PRÉ PROGRAMMATION : HABITATS

Vocations à cibler prioritairement sur le secteur d'étude :

Il s'agit des vocations potentielles qui correspondent le mieux ...

...aux objectifs du PLH à savoir offrir des logements locatifs sociaux de petite dimension
...au contexte du marché immobilier dominé par l'acquisition à la propriété en maison individuelle et à la quasi-absence de promotion immobilière en collectif ou individuel groupé sur le secteur.

• Offre locative sociale (LLS) (PLU, PLAI) :

- Elle peut être orientée sur les appartements ou intermédiaire en T1, T2 voir T3, y compris en rénovation et/ou extension de bâtis existants.
- Elle peut inclure des offres ciblées vers les jeunes ou les seniors.
- Elle peut être réalisée en priorité par les bailleurs (et exceptionnellement aussi dans le cadre de VEFA entre promoteurs et bailleurs)

Accompagnement PLH :

- **Action 2** : Aide au bailleur de 2 000 à 11 500 € *
- **Action 3** : Aide supplémentaire en abondement aide aux communes en renouvellement urbain et projets qualitatifs *

Opérateurs sur le territoire : Finistère Habitat, Aiguillon, OPAC, Espacil Habitat ...

Vocations éventuelles sur le secteur d'étude :

Il s'agit des vocations potentielles qui correspondent le mieux ...

...aux objectifs mais dont la faisabilité est délicate dans la conjoncture actuelle et sur le marché de Plogonnec

• Offre locative « libre » :

- Elle peut être orientée sur les logements en T1, T2 voir T3
- La production de locatifs nécessite de mobiliser des **investisseurs** qui pourront être des locaux via le nouveau dispositif «Jeanbrun» ou en « Loc Avantage ».

Opérateurs sur le territoire : divers promoteurs privés mais à mobiliser selon les mises au point en cours dispositifs nationaux

• Accession propriétaire occupant :

- Des seniors qui vendent une maison (ou anticipent la vente de leur maison en investissant et louant provisoirement) sur le territoire ou à l'extérieur et recherchent un appartement bénéficiant de la proximité de tous les services du centre-ville
- Pour y répondre il faudra des appartements confortables type 2 ou 3 avec balcons ou loggias, avec des services plus importants dans le cœur de bourg
- **Opérateurs sur le territoire** : divers promoteurs privés

• Accession abordable ou « aidée » :

- Dispositif prêts sociaux location-accession (PSLA) et demain en bail réel solidaire (BRS) (Aucun OFS créé à ce stade)
- Orienté plutôt vers maisons individuelles groupées ou intermédiaire
- Avantage PSLA : phase locative + TVA 5,5 + exo° TFB pendant 15 ans
Accompagnement PLH : dispositif « Ma Première Pierre » sous forme d'un PTZ (complémentaire d'un PTZ classique éventuel) : aide au pétitionnaire de 850 à 5 600 €*
Opérateurs sur le territoire : Polimmo-Procivis Bretagne Ouest, Espacil, Aiguillon

*Modalités précises à venir dans un règlement intérieur septembre 2026

Autres vocations à cibler hors secteur d'étude :

• Familles en maisons individuelles :

- les familles souhaitant acquérir des T5, T4 voire T3 ou louer seront principalement attirées par les lots libres de constructeurs des opérations voisines en cours ou dans l'ancien.

• En offre locative intermédiaire (LLI, PLS...) :

- Ce type d'offre est plutôt appropriée aux centres urbains sous tension

PRÉ PROGRAMMATION : ORIENTATIONS GÉNÉRALES

PRIORITÉS :

- ✓ CONFORTER LA **CENTRALITÉ DE VIE ET LIMITER LES ACTIVITÉS EN PÉRIPHÉRIE**
- ✓ CONFORTER **SERVICES** PRIORITAIRES EN CŒUR DE BOURG : SANTÉ, COMMERCES, LIEUX DE RENCONTRE

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE :

- ✓ ORGANISER UN **PLAN COHÉRENT** DU CŒUR DE BOURG DANS SON ENTIÈRETÉ FONCTIONNELLE
- ✓ PENSER UN ESPACE CENTRAL DE CONVIVIALITÉ AUTOUR DE L'ÉGLISE
 - SÉCURISER LES CIRCULATIONS PIÉTONS ET VÉLOS EN CŒUR DE BOURG
 - CRÉER UN ESPACE MARCHÉ DE PRODUCTEURS DE SAISON COMBINÉ À UN ESPACE FESTIF
- ✓ PROLONGER L'ACTIVITÉ COMMERCIALE ET DE SERVICES RUE DU PONT PÉRONIC EN ORGANISANT UNE PLACE UNIQUE LISIBLE
- ✓ ORGANISER DU STATIONNEMENT OPTIMISÉ :
 - ROTATION MINUTE PROCHE COMMERCES PRINCIPAUX
 - AMÉLIORER SIGNALÉTIQUE VERS PARKINGS
 - AMÉLIORER LIAISONS ET SIGNALÉTIQUE PIÉTONNES PARKINGS-COMMERCES
- ✓ ORGANISER LES CONNEXIONS PIÉTONS ET VÉLOS DES QUARTIERS VERS CŒUR DE BOURG
- ✓ PRÉVOIR UNE CAPACITÉ D'ACCUEIL DE NOUVEAU RDC EN COMMERCE, CHR ET SERVICES
- ✓ MAINTENIR DES SOINS DE SANTÉ EN CENTRALITÉ
- ✓ ACCUEILLIR DE NOUVEAU LOGEMENTS EN LOCATION
- ✓ REPOSITIONNER CERTAINS ÉQUIPEMENTS :
 - LES SANITAIRES
 - BORNES IRVE
 - ATTACHES VÉLO

CONCERTATION

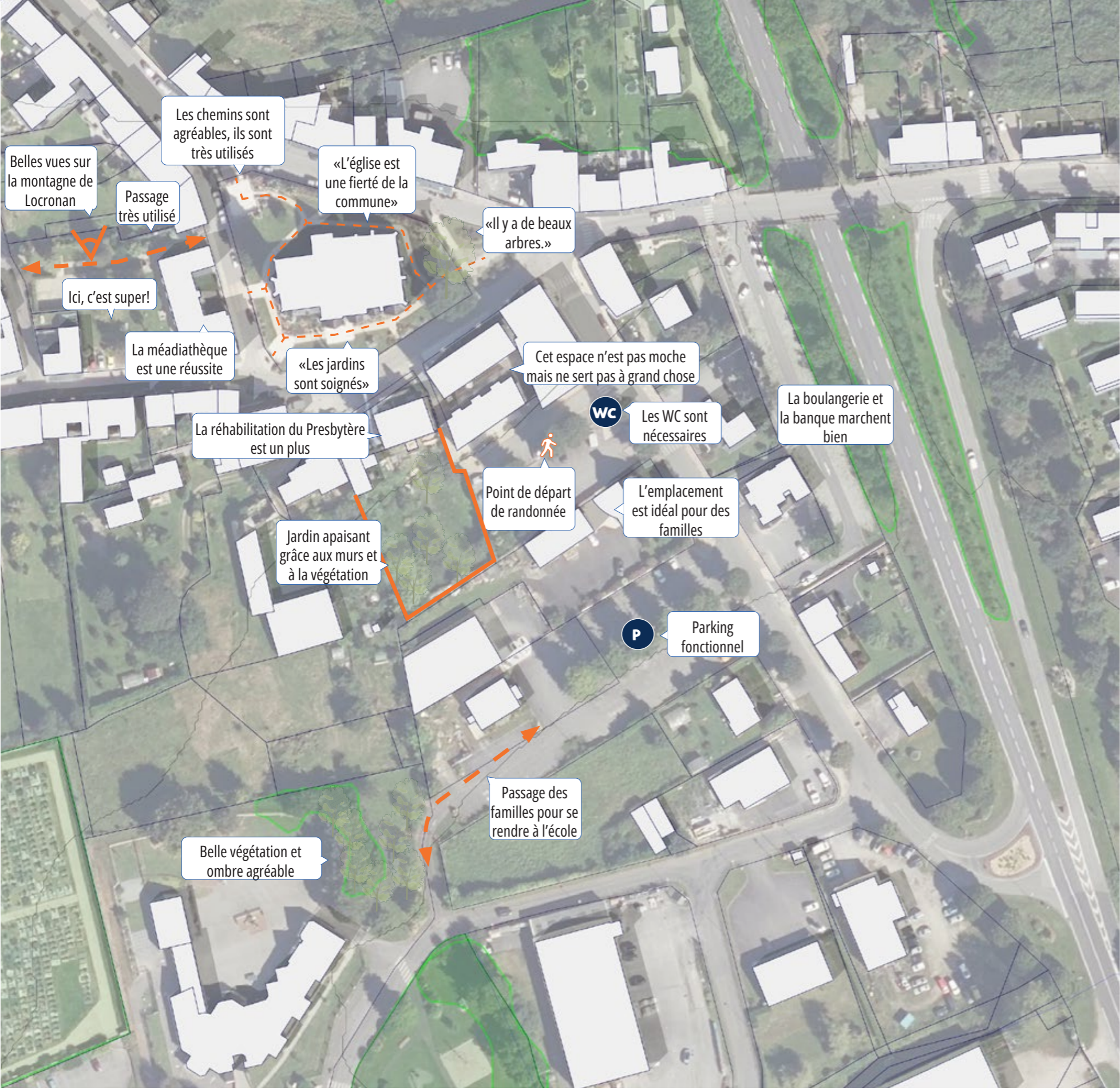
1 Balade publique



1 temps d'échange en salle



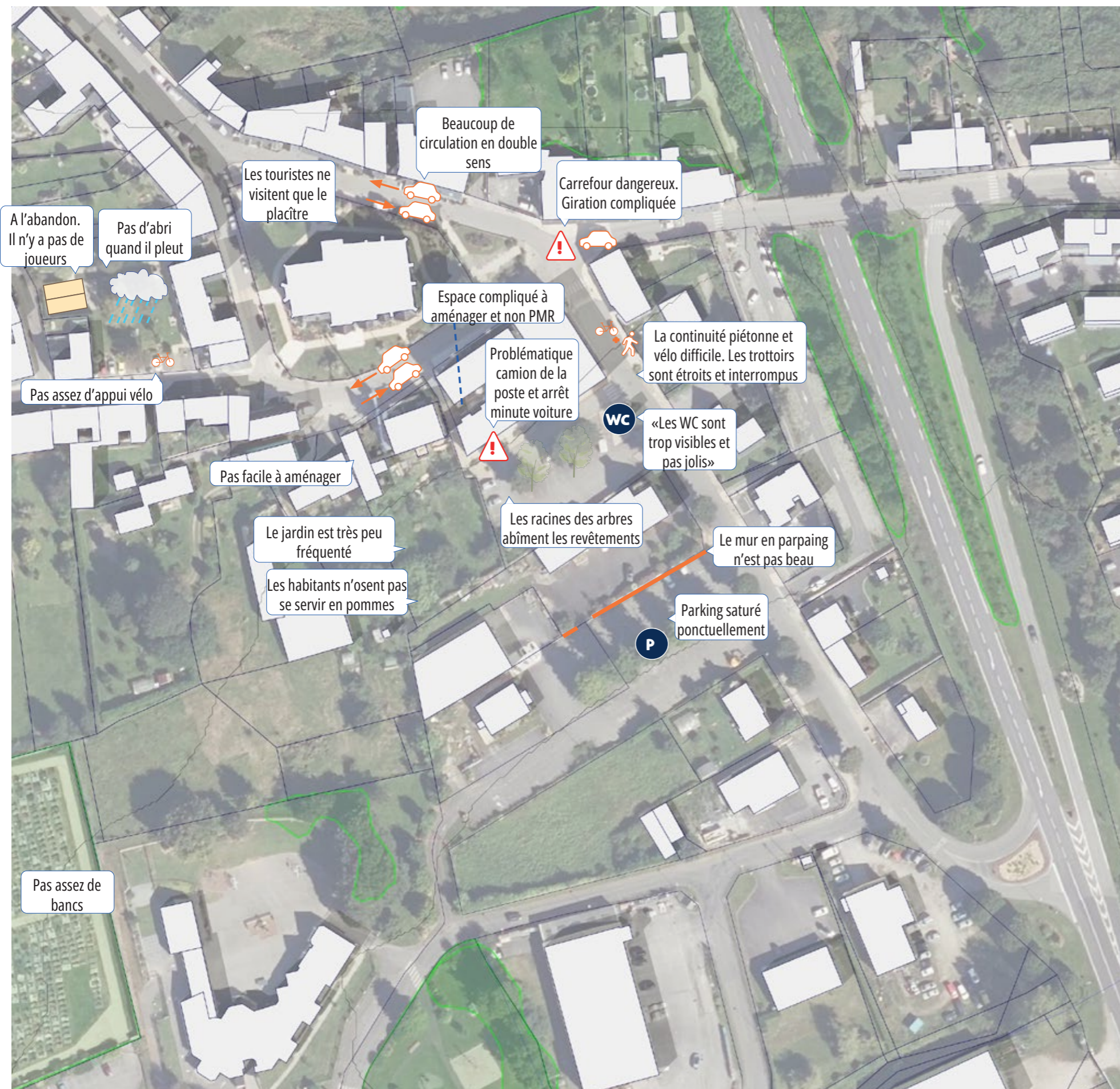
SYNTHÈSE DE LA CONCERTATION Atouts/ constats



Synthèse :

- Les espaces végétalisés sont très appréciés, la strate arborée est considérée comme qualitative
- Le patrimoine porte une grande importance dans l'identité de la commune (église, jardin de curé, murs en pierre,..)
- Les cheminements piétons sont utilisés et appréciés
- Les commerces / services en centre-bourg marchent bien

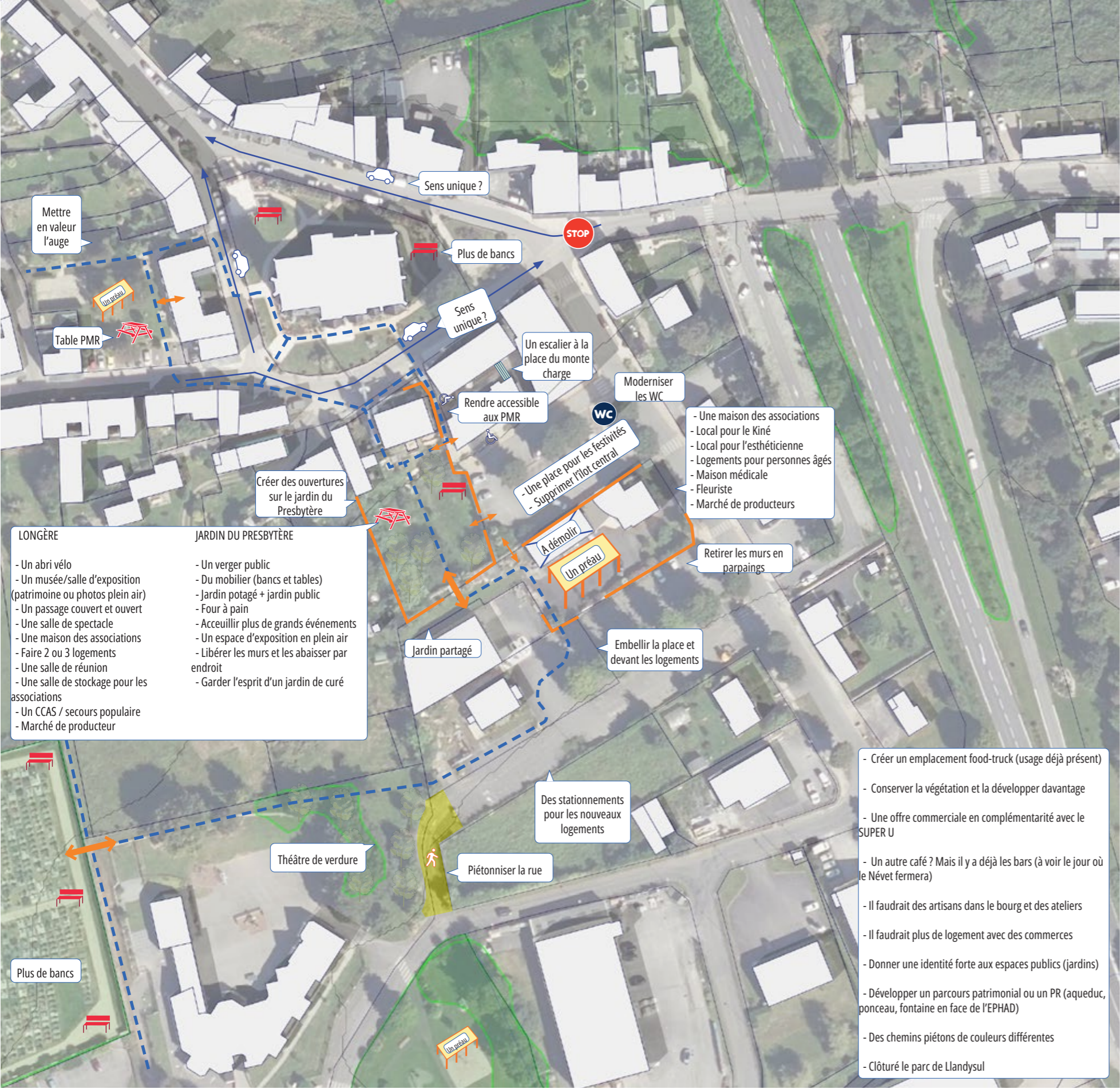
SYNTHÈSE DE LA CONCERTATION Inconvénients



Synthèse :

- Les problématiques de mobilité sont fortes :
 - Saturation des stationnements
 - Des déplacements piétons et vélo pas apaisés
 - Une circulation importante autour de l'église
 - Des carrefours dangereux
- Des espaces publics dont l'usage n'est pas développé
- Un manque général de mobilier dans le centre-bourg
- Un enjeu touristique sous-exploité

SYNTHÈSE DE LA CONCERTATION Intentions de projet



Synthèse :

- Une connexion entre les espaces publics du centre-bourg et les équipements au sud
- Décloisonner les espaces (ouvrir les murs)
- Un patrimoine local à valoriser à l'échelle du centre-bourg et de la commune (parcours patrimonial, valoriser le petit patrimoine)
- Un besoin d'espaces couverts pour se protéger de la pluie (type préau)
- Paysage :
 - Jardin partagé
 - Embellir les espaces publics
- Longère : Espace couvert et ouvert avec différentes propositions
- Jardin du Presbytère : Un espace public qui conserve son identité de jardin. Un projet frugal est attendu
- Îlot de l'ancienne marbrerie :
 - Pas de consensus fort de démolition de la maison. Les habitants sont ouverts à différentes propositions

SYNTHÈSE DES ENJEUX



MOBILITE

DES LIAISONS DOUCES A L'ECHELLE DU GRAND TERRITOIRE

- Intégrer le centre-bourg aux parcours de randonnée (points de départ, carte,...)
- Développer le réseau cyclable de la commune, des quartiers vers le cœur de bourg (piste cyclable, balisage, mobilier ...)

DES DEPLACEMENTS APAISES EN CENTRE-BOURG

- Intégrer le vélo dans le bourg (piste cyclable, arceaux vélos,...)
- Relier le centre-bourg aux équipements (scolaires, sportifs, ...) par une liaison piétonne Nord/Sud
- Adapter les cheminements aux PMR et aux poussettes.

OPTIMISER LES STATIONNEMENTS

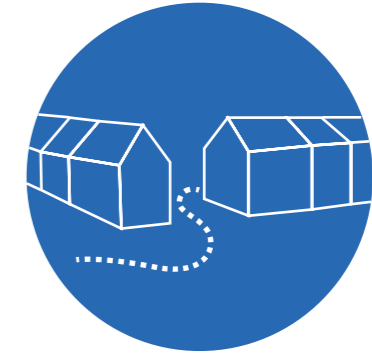
- Intégrer le stationnement des nouvelles opérations
- Faciliter leurs accès et les liaisons piétonnes (parkings > commerces)
- Rotation minute proche commerces principaux
- Repositionner les bornes IRVE



PATRIMOINE

- Préserver le tissu bâti ancien par la valorisation des bâtiments, des murs en pierre et du jardin du presbytère
- Valoriser le centre-bourg par l'usage de matériaux clairs et qualitatifs
- Retrouver l'histoire des lieux et la retranscrire dans le nouveau schéma urbain

- Révéler le patrimoine bâti et le donner à voir (longère, jardin du presbytère, bâtiment de la poste et de la mairie)



MORPHOLOGIE URBAINE

DECLOISONNER LES ESPACES

- Améliorer la connections entre les espaces publics
- Décloisonner les espaces en questionnant les limites (murs, haies, clôture,...) et maîtriser les futures limites entre domaine privé et public
- Créer des ouvertures physiques et visuelles entre les espaces (remonter les houppiers des arbres, rabaisser les murs,...)
- Accompagner les mutations du centre-bourg avec des opérations en adéquation avec le tissu urbain.
- Proposer de nouvelles formes urbaines qualitatives en cohérence avec le contexte bâti existant
- Organiser un plan cohérent du cœur de bourg dans son entièreté fonctionnelle
- Améliorer les abords des bâtiments existants pour mieux les intégrer au contexte du bourg

SYNTHÈSE DES ENJEUX



USAGES

- Renforcer la mixité en centre-bourg
- Développer l'attractivité du centre-bourg avec des commerces
- Adapter les espaces publics aux besoins des habitants (espaces de convivialité, de pause, de rassemblement,...)
- Intégrer du mobilier urbain répondant aux besoins des habitants



PAYSAGE

- Valoriser les points de vue sur le clocher et le grand paysage
- Préserver les corridors écologiques

AGIR CONTRE LES EFFETS D'ILOTS DE CHALEUR

- Favoriser la gestion des eaux pluviales par la topographie, la végétalisation et la désimperméabilisation des espaces publics
- Intégrer une démarche de réemploi des matériaux
- Préserver la strate arborée (alignements, fruitiers)
- Favoriser la biodiversité en intégrant différentes strates de végétation



ARCHITECTURE

- Définir les bâtiments à réhabiliter et conserver, et ceux à démolir
- Réhabiliter les bâtiments de manière écologique et durable
- Proposer des matériaux qualitatifs et actuels qui s'intègrent dans le contexte bâti environnant
- Définir une programmation des bâtiments cohérente avec leurs caractéristiques
- Proposer des nouvelles opérations qualitatives, avec une densité adaptée au contexte du bourg, et des vis-à-vis maîtrisés
- Permettre l'accessibilité PMR à l'ensemble des bâtiments

SYNTHÈSE DES ENJEUX



PRÉ-PROGRAMMATION : ORIENTATIONS GÉNÉRALES

PRIORITÉS :

- Conforter la centralité de vie et limiter les activités en périphérie
- Conforter les services prioritaires en cœur de bourg : santé, commerces, lieux de rencontre

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE :

- Penser un espace central de convivialité autour de l'église :
 - > Créer un espace marché de producteurs de saison combiné à un espace festif
- Prolonger l'activité commerciale et de services rue du Pont Péronic en organisant une place unique lisible
- Prévoir une capacité d'accueil de nouveau RDC en commerce, CHR et services
- Maintenir des soins de santé en centralité
- Accueillir de nouveaux logements en location
- Repositionner les sanitaires