

SOMMAIRE

<u>SOMMAIRE.....</u>	<u>1</u>
<u>1- INTRODUCTION.....</u>	<u>2</u>
<u>2- LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER.....</u>	<u>3</u>
<u>3- QUARTIER DE KERSTEPHAN.....</u>	<u>4</u>
<u>4- QUARTIER DE TREZ FOEN.....</u>	<u>7</u>
<u>5- QUARTIER DE PRAT-KERGEO.....</u>	<u>8</u>
<u>6- QUARTIER DE MEIL MOAN.....</u>	<u>9</u>
<u>7- EXTENSION DU VILLAGE DE PALUD TREBANEC.....</u>	<u>11</u>
<u>8- ZONE D'ACTIVITÉS DE PENCLEZIOU.....</u>	<u>12</u>

1- INTRODUCTION

L'article L-123-1 du code de l'urbanisme, modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, indique que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter « des orientations particulières d'aménagement, relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Les orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Les élus de Plovan ont souhaité préciser certains principes d'aménagement pour les zones d'habitat qui seront urbanisées dans le court terme. Ces principes visent à une consommation économe de l'espace, à l'aménagement d'accès sécurisé, à l'insertion paysagère de la future urbanisation.

Ils découlent du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et se traduisent également dans les différents documents du Plan Local d'Urbanisme :

- sur le plan de zonage,
- dans les différents articles du règlement.

Note importante :

La participation financière des propriétaires, aménageurs ou lotisseurs de ces zones ou secteurs, sera sollicitée au cas par cas, par le biais des différents outils prévus (ou à prévoir) par le code de l'urbanisme : Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE), Participation pour création de Voirie et Réseaux (PVR), etc.

2- LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER

Mixité sociale

Afin de développer un urbanisme « durable », la mixité sociale sera recherchée, par une offre de lots diversifiée.

Dans chaque opération de lotissement située en zone 1AU du plan local d'urbanisme, la superficie moyenne des lots pour l'ensemble de l'opération se situera à 800 m², sachant que l'opération pourra présenter des lots plus petits ou plus grands.

Par exemple : une opération sur une superficie de 1 ha devra prévoir au minimum 12 lots, qui pourront se répartir de la façon suivante :

- 12 lots de 800 m²,
- 6 lots de 1000 m² et 6 lots de 660 m²,
- 2 lots de 1000 m², 4 lots de 800 m², 3 lots de 700 m² et 5 lots de 500 m² sachant que ceux-ci pourront être d'une moyenne de 800,
- etc.

La densité sera également étudiée en fonction des possibilités d'assainissement individuel ou collectif.

Constructions « durables »

L'économie des ressources (énergie et eau potable), l'utilisation des énergies renouvelables, le choix de matériaux non polluants et de production locale, sont fortement recommandés.

Les constructeurs peuvent s'adresser à des organismes spécialisés, comme l'ADEME, Agence de Maîtrise de l'Energie, pour recevoir des conseils. Certaines installations sont également subventionnées.

Peut être plus chers à l'investissement, les constructions « écologiques » permettent à long terme des économies pour leurs habitants, en eau potable, en chauffage, en électricité. Sans aller jusqu'à une construction HQE (Haute Qualité Environnementale), une construction bien pensée ne coûte pas chère.

Choisir une exposition adaptée pour les pièces de vie fait faire des économies d'éclairage et de chauffage : privilégier une exposition sud-ouest pour les pièces de vie, au nord pour les pièces non chauffées (garage).

Les chauffe eau solaires permettent également de pré-chauffer l'eau des appareils électroménagers.

Les récupérateurs d'eau de pluie permettent d'alimenter le réseau non potable de la maison (toilettes) ou du jardin.

Il existe un grand nombre de bonnes idées. Renseignez-vous !

<http://www2.ademe.fr>

3- QUARTIER DE KERSTEPHAN

Cette extension ouest du bourg répond à la volonté politique décrite dans le PADD de favoriser l'extension en continuité de l'agglomération. Néanmoins, sa superficie importante, l'insuffisance de la desserte actuelle et sa localisation en bordure des espaces proches du littoral nécessitent une réflexion plus développée en matière d'aménagement de l'espace.

Quelques grands principes sont d'ors et déjà affirmés :



Secteur de Kerstephan, partie nord

Objectif visé :

L'urbanisation de ce secteur (parcelles 18 et 284) est stratégique pour la commune. Situé dans les espaces proches, et bénéficiant d'une ouverture visuelle vers la mer, son urbanisation doit être limitée, tout en permettant une confortation du bourg.

Le tissu urbain doit être conçu afin que ce nouveau quartier s'inscrive dans le bourg, et ne soit pas seulement « juxtaposé » au cœur ancien tout proche. Pour ce faire, plusieurs principes d'aménagement sont définis :

- permettre un lien visuel et symbolique avec le bourg en préservant l'ouverture visuelle vers l'église,
- « raccrocher » le quartier au centre bourg par des voies automobile et piétonne,
- favoriser une certaine densité,
- préserver la silhouette du bourg.

Lien symbolique, paysage et densité :

Afin d'éviter que ce quartier ne « tourne le dos » au centre ancien, le cône de vue vers l'église sera préservé.

L'implantation du bâti le long de la voie de desserte, celle-ci étant positionnée dans l'axe de l'église, permettra ce lien visuel et symbolique avec le bourg. De plus, les constructions seront interdites dans le cône de vue : celui-ci pourra également permettre le passage d'un chemin piéton, permettant de rejoindre directement le bourg.

Par ailleurs, une certaine densité permettra de renforcer le bourg et ses futurs équipements, dans l'esprit du récent lotissement situé en face du cimetière. Pour une part du secteur, des logements en mitoyenneté pourraient permettre de libérer de l'espace pour le jardin sur des terrains plus petits, et d'obtenir ainsi une économie d'espace indispensable en secteur littoral.

Le gabarit des constructions devra respecter les constructions anciennes situées à proximité de l'église, ne dépassant par le R+1+combles aménageables. Le principe de voirie permet une implantation des constructions privilégiant une orientation sud des pièces de vie, les constructions pouvant présenter une façade ou un pignon sur la voie.

Une petite voie de desserte depuis la route de l'étang, en limite Ouest de la zone, desservira l'ensemble du secteur.

Les accès groupés devront se faire à partir de cette voie et également par l'intermédiaire d'un accès à l'est de la zone, en limite du cimetière.

Un espace de rencontre et de convivialité

Un ensemble de parcelle se situant derrière l'église et l'ancien presbytère (dont le jardin du presbytère), appartient à la commune. Il accueille aujourd'hui le point de tri et un parking.

La vocation de ce secteur est de rester à dominante non bâtie, et de composer l'entrée du nouveau quartier de Kerstéphan ; cet espace bénéficiera d'un traitement paysager, et sera conçu comme un espace multifonctions : espace de jeux pour les enfants, points de tri, stationnement..., permettant aux habitants de se croiser et d'échanger.

Il sera à dominante naturelle et d'une simplicité de traitement, afin de rester dans l'esprit de bourg rural et des aménagements déjà réalisés autour de l'église :

- surfaces enherbées, stabilisées,
- matériaux naturels : bois, pierre,...

Maintien de la structure rurale : La protection des talus au titre de la loi Paysage permet de maintenir la structure rurale ancienne de la zone, afin d'assurer l'insertion des nouvelles constructions. La démolition éventuelle d'un talus pour les besoins d'aménagement de la zone fera l'objet de mesure de compensation.

Exemple : reconstitution d'un même linéaire de talus.

Secteur de Kerstéphan, partie sud

Le secteur sud (parcelles 48 et 49) se situe entre l'ancienne exploitation de Kerstéphan au nord, Brénavelec à l'Est et le hameau anciennement agricoles de Kergalan au sud. Ces entités se caractérisent par du bâti ancien et agricole, aux caractéristiques particulières :

- implantation sud-ouest / nord-est du bâti (façade au sud et pignon à l'ouest pour se protéger des vents dominants,
- implantation du corps principal et des dépendances perpendiculairement, ce qui permet la formation de courettes,
- pignon à l'alignement pour le corps principal et à l'alignement pour les dépendances,
- hauteurs limitées à un rez-de-chaussée et des combles aménageables.

Architecture : afin de préserver la qualité architecturale de ce secteur, les constructions s'inspirant de l'architecture traditionnelle, devront respecter les grandes caractéristiques du bâti décrit ci-dessus ; les constructions contemporaines devront elles s'en inspirer, et reprendre certains éléments dans l'écriture du projet.

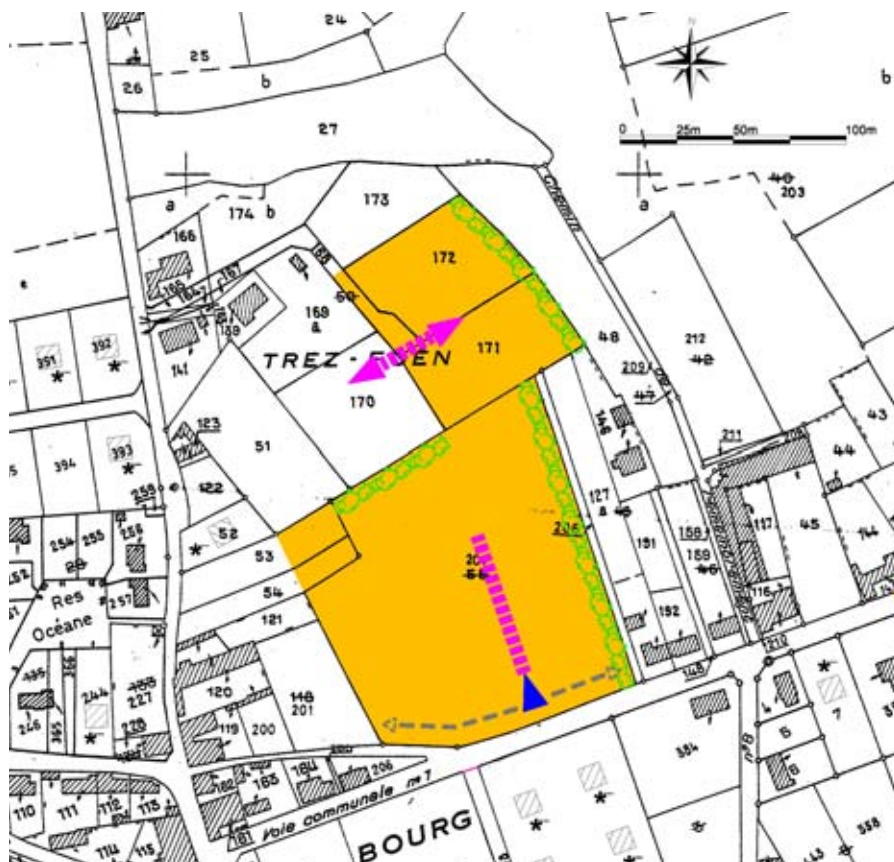
Desserte : Un emplacement a été réservé pour l'élargissement de la voie communale qui longe le secteur à l'ouest, afin de permettre aux voitures de se croiser, et aux piétons et cyclistes de circuler. Néanmoins, cette voie devra conserver un caractère rural : la voie par un gabarit qui reste limité (5 mètres), devra être mixte, permettant la circulation des piétons et des cyclistes.

Accès : Pour desservir la partie sud de la zone, un accès sera réalisé par la route qui mène au lieu-dit Brenavelec. Dans cette partie, l'accès est proscrit le long de la voie sud existante pour la sécurité du hameau.

Maintien de la structure rurale : La protection des talus au titre de la loi Paysage permet de maintenir la structure rurale ancienne de la zone, afin d'assurer l'insertion des nouvelles constructions. La démolition éventuelle d'un talus pour les besoins d'aménagement de la zone fera l'objet de mesure de compensation.

Exemple : reconstitution d'un même linéaire de talus.

4- QUARTIER DE TREZ FOEN



Secteur de Trez Foën

Vocation de la zone :

Un projet d'habitat dense sera privilégié dans ce secteur, situé à proximité immédiate du cœur de bourg.

En bordure de la voie communale 1, un projet d'habitat dense et groupé (type maison de ville, maisons mitoyennes) est imposé, à l'alignement de la rue ou dans le prolongement des constructions voisines.

Principe des accès :

La zone est bordée au sud de la voie communale n°1, à partir de laquelle un accès devra prendre place, en fonction du projet d'aménagement (accès facultatifs en rose). L'accès doit être groupé (commun à la zone ou à plusieurs habitations).

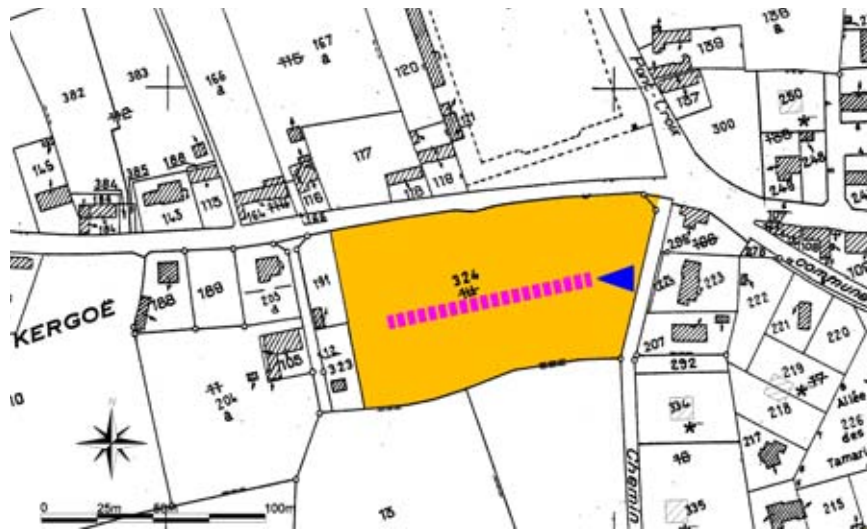
Maintien de la structure rurale :

La protection des haies au titre de la loi Paysage permet de maintenir la structure rurale ancienne, afin d'assurer l'insertion paysagère des nouvelles constructions.

La démolition éventuelle d'une haie pour les besoins d'aménagement de la zone fera l'objet de mesures de compensation.

Exemple : reconstitution d'un même linéaire de talus.

5- QUARTIER DE PRAT-KERGOE

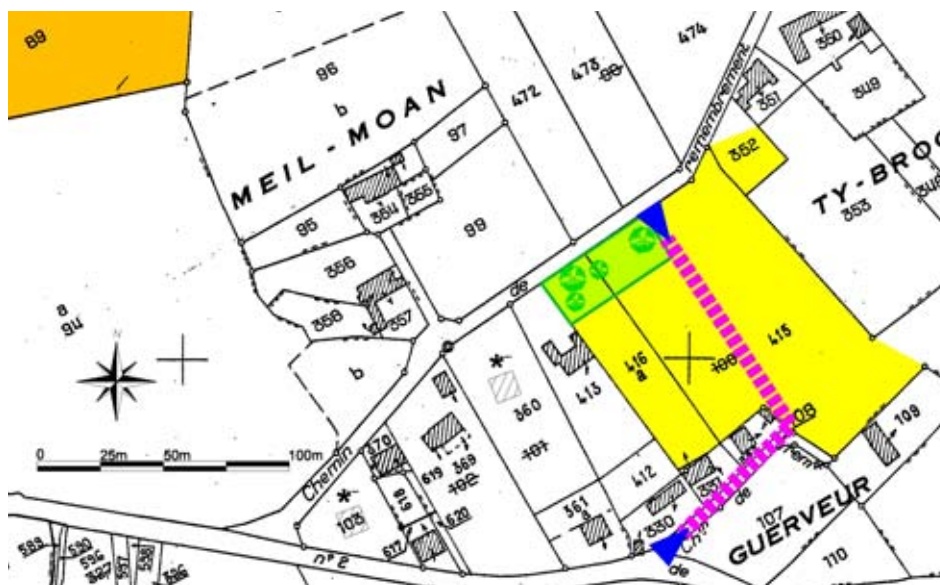


La zone est bordée à l'Est par un chemin communal, à partir duquel un accès devra prendre place. L'accès doit être groupé (commun à la zone ou à plusieurs habitations).

6- QUARTIER DE MEIL MOAN

La sensibilité paysagère de la zone, l'insuffisance de la desserte actuelle et sa localisation dans les espaces proches du littoral nécessitent une réflexion plus développée en matière d'aménagement de l'espace. La zone d'extension a donc été classée en urbanisation à long terme, son ouverture à la construction étant conditionnée par la définition d'un projet urbain de qualité et une modification du PLU.

Néanmoins, quelques grands principes sont d'ors et déjà affirmés :



Principe d'aménagement d'une place publique :

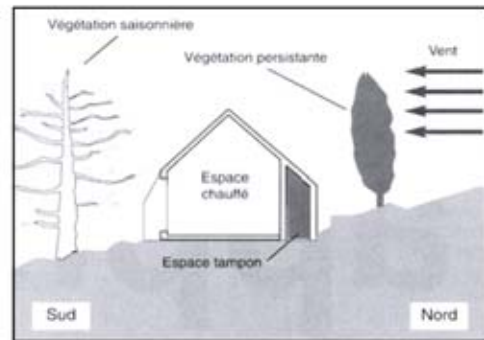
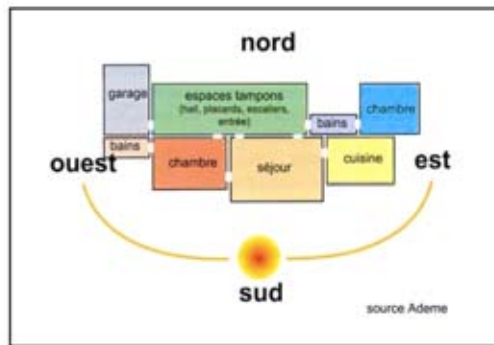
Cette place sera aménagée en dehors de l'emprise de la voie communale. Elle permettra de créer un espace commun et convivial pour les habitants du hameau nouveau, mais profitant également aux habitants du quartier de Ty Broc'h – Meil Moan.

Cet espace public pourra accueillir :

- une aire de jeux pour les enfants,
- des places de stationnement communes paysagées,
- un point environnement (pour le tri des déchets)...

Constructions durables :

Les constructions devront être implantées de façon à bénéficier du meilleur ensoleillement possible (orientation sud-est / sud-ouest).



source : ADEME

Il est imposé aux constructeurs de s'inspirer des principes de l'architecture bioclimatique, et/ou Haute Qualité Environnementale.

Les hauteurs des constructions seront limitées à un rez-de-chaussée + combles aménageables, afin de s'insérer dans le tissu urbain environnant et de pas porter atteinte aux abords de la chapelle de Languidou.

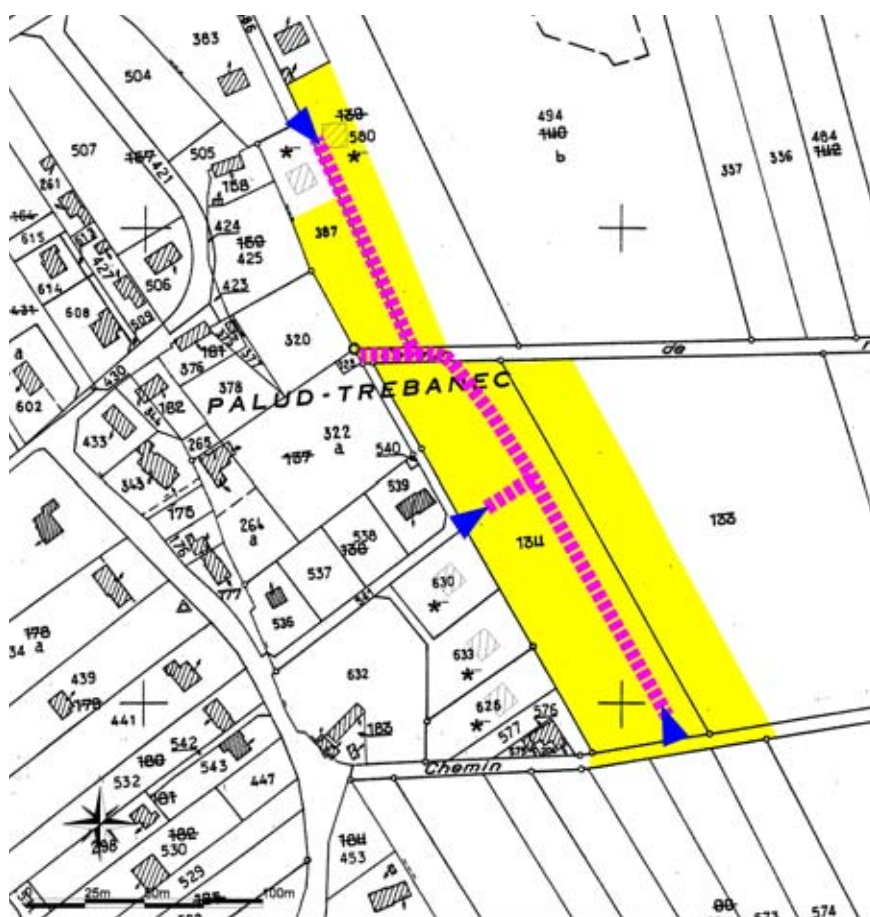
Maintien de la structure rurale : Les clôtures en transition avec l'espace rural seront obligatoirement des clôtures végétales composées d'essences locales, sur talus ou en haie libre. Un traitement végétal pour les clôtures sur limites séparatives est également préconisé.

Les clôtures sur voie seront de type murets de pierre sèche. L'implantation du bâti, et notamment des annexes sur la voie, permettant de former des courettes est également préconisé.

7- EXTENSION DU VILLAGE DE PALUD TREBANEC

La sensibilité paysagère de la zone, l'insuffisance de la desserte actuelle et sa localisation dans les espaces proches du littoral nécessitent une réflexion plus développée en matière d'aménagement de l'espace. Elle a donc été classée en urbanisation à long terme, son ouverture à la construction étant conditionnée par la définition d'un projet urbain de qualité et une modification du PLU.

Néanmoins, quelques grands principes sont d'ores et déjà affirmés :

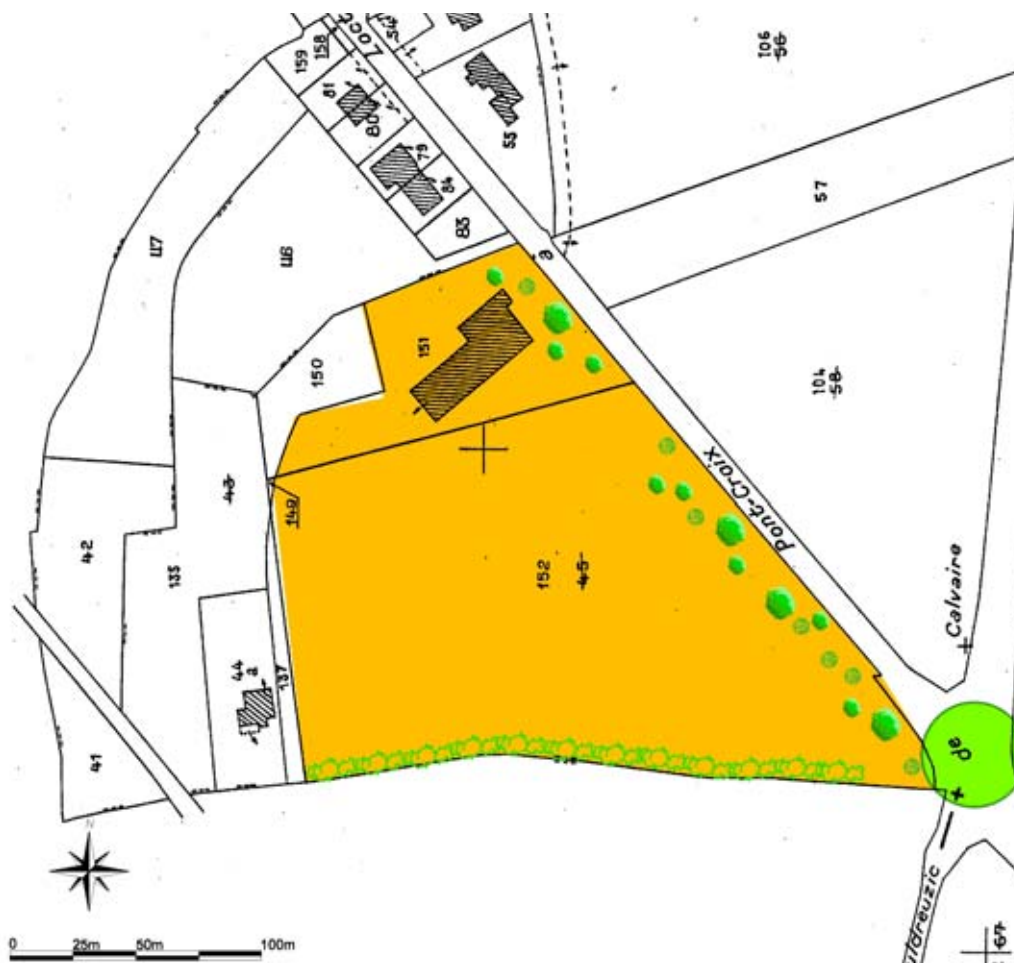


Hauteurs limitées : L'extension du village de palud Trébanec, en arrière du tissu bâti existant, en léger surplomb de celui-ci. Afin de limiter son impact paysager, les hauteurs des constructions sont limitées à un rez-de-chaussée + combles aménageables (zone 1AUhch), soit 3,5 m à l'égout et 7 m au faitage.

Voie : Afin de limiter la consommation d'espace et de limiter l'imperméabilisation des sols, la voie de desserte de l'opération sera de type « ruelle », de largeur limitée (entre 3,5 et 4,5 mètres), éventuellement conçue en sens unique.

Voie mixte, elle permettra la circulation des piétons, cyclistes et automobiles.

8- ZONE D'ACTIVITÉS DE PENCLEUZIIOU



Une zone d'activités qualitative :

Un projet de zone d'activités artisanales et commerciales sera développé en entrée d'agglomération de Pouldreuzic.

Afin d'obtenir une entrée d'agglomération qualitative, un recul des constructions et installations est imposé. Le traitement paysager de ce recul sera simple, en accord avec le paysage rural environnant : simple pelouse, plantée éventuellement d'arbustes en bosquets d'essences du bocage finistérien.

Des aires de stationnement y seront admises, sous réserve de leur insertion paysagère par des plantations, ou un léger décaissement de l'aire de stationnement par rapport à la voirie.

Principe des accès :

Pour des questions de sécurité routière, l'accès à la zone sera conçu à partir d'un accès groupé, soit à partir du giratoire, soit sur la voie départementale 2, soit par un accès groupé avec l'entreprise déjà implantée.

Les accès individuel sur la voie sont interdits.














Maintien de la structure rurale :

La protection des haies au titre de la loi Paysage permet de maintenir la structure rurale ancienne, afin d'assurer l'insertion paysagère des nouvelles constructions.

La démolition éventuelle d'une haie pour les besoins d'aménagement de la zone fera l'objet de mesures de compensation.

LEGENDE

LEGENDE

	Zone d'urbanisation à court terme faisant l'objet d'orientations		Haie à maintenir ou à créer
	Zone d'urbanisation à long terme faisant l'objet d'orientations		Espace libre paysagé
	Liaison viaire		Rond-point à aménager
	Accès viaire		Verger et/ou espace libre à créer
	Accès non souhaitable		Espace public collectif
	Chemin piéton		Point de vue à préserver
	Implantation des constructions en bord de rue ou à l'alignement des constructions existantes		