

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1



Département du Finistère

Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) modifiées

***Elaboration du P.L.U. : approuvée le 20 février 2013
et rendue exécutoire le 28 mars 2013***

***Modification du P.L.U. n°1 : approuvée le 08 avril 2015
et rendue exécutoire le 17 avril 2015***

SOMMAIRE

1- INTRODUCTION	2
2- ETOFFER L'URBANISATION DU BOURG	3
3- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	4
3.1- Valoriser l'identité communale	4
3.2- Favoriser la qualité du cadre de vie et l'animation des quartiers	9
3.3- Mettre en place une variété du tissu urbain et des formes bâties	12
4. LES PRINCIPES SPECIFIQUES	17
4.1- La zone de Kerisbléis nord	18
4.2- La zone de Kerisbléis sud	21
4.3- La zone de Lestrivin	25
5. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE DE LESTRIVIN, DEFINIS PAR LA MODIFICATION N°1 DU PLU	28

1- INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) sont définies au nouvel article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme (Créé par la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 – dite « Grenelle 2 / ENE » portant Engagement National pour l'Environnement)

Les orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) du PLU sont rendues obligatoires. Fixées dans le respect des orientations définies par le PADD, elles doivent comporter les trois volets suivants :

1 - L'aménagement :

Elles peuvent définir les actions et les opérations nécessaires à la mise en valeur de l'environnement et au renouvellement urbain afin d'assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les caractéristiques des voies et espaces publics.

2 - L'habitat :

Elles définissent les objectifs et les principes visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements pour favoriser le renouvellement urbain, la mixité sociale et l'accessibilité.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat.

3- Les transports et les déplacements :

Elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains.

Pour chacun de ces volets, les orientations définissent les objectifs poursuivis et les actions à mettre en œuvre pour y parvenir.

Concernant l'habitat, les transports et les déplacements, ces dispositions s'appliquent pour les communes membres d'un EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme.

Ces orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être compatibles, et non conformes (Les éléments opposables dans un lien de conformité étant traduits au niveau du règlement écrit et graphique).

Cette notion de compatibilité n'est pas définie précisément par les textes de loi mais la doctrine et la jurisprudence permettent de la distinguer de celle de conformité. Ainsi, un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document, et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

2- ETOFFER L'URBANISATION DU BOURG

Le PADD du P.L.U. de PLOGOFF affiche le principe fort de limiter quantitativement et géographiquement les zones d'extension urbaines, en modérant ainsi la consommation de l'espace et en luttant contre l'étalement urbain.

En effet, une dispersion de l'habitat ne permet pas de fédérer la vie locale et est source de dysfonctionnements incompatibles avec la notion de développement durable : dégradation des paysages, mitage des espaces agricoles et naturels, multiplication des déplacements automobiles, coûts des réseaux à entretenir pour la collectivité, conflit d'usage avec l'agriculture...

Par conséquent, les zones prévues pour développer l'habitat (zonage AU) sont toutes concentrées au niveau du bourg. Ce choix permettra de renforcer la vie du bourg, tout en permettant aux nouveaux habitants d'être au plus près des commerces et services présents sur la commune.

Sur la commune de PLOGOFF, la zone AU, destinée à être aménagée à plus ou moins long terme, comprend les secteurs spécifiques suivants :

- les secteurs 1AU qui sont opérationnels immédiatement,
- les secteurs 2AU urbanisables à moyen ou long terme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent les zones 1AUhb et 1AUhc – à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Ces zones d'urbanisation futures correspondent donc bien aux objectifs du PADD, dont en particulier celui de « permettre l'arrivée de nouveaux résidents afin d'améliorer le renouvellement de la population et de stopper la perte démographique ».

3- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

N.B. : Conformément aux dispositions du règlement écrit du P.L.U., chaque zone 1AUhb et 1AUhc ne peut être aménagée que sous réserve que les réseaux soient suffisants et que les projets envisagés soient compatibles avec une organisation fonctionnelle du secteur.

3.1- VALORISER L'IDENTITE COMMUNALE

- Intégrer les extensions urbaines au tissu bâti existant

La bonne intégration des nouvelles constructions dans l'urbanisation antérieure de la commune est primordiale. Une extension urbaine ne doit pas constituer un lieu isolé, mais doit s'inscrire dans la continuité de l'existant. Il faut éviter la juxtaposition de deux formes d'urbanisation : l'une ancienne et traditionnelle, et l'autre moderne dans ses formes et sa composition.

Orientations générales d'aménagement :

- Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune : « bourg rural ». Par exemple, les voiries feront l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, pas de trottoirs, ...), les espaces seront de conception « rustique » (espace enherbé, planté d'essences locales, ...), ...
- Choisir un style architectural en adéquation avec le contexte naturel et bâti. Eviter les formes urbaines standardisées et privilégier les références à l'architecture traditionnelle locale ou à l'architecture contemporaine.
- Les continuités visuelles et les perspectives vers le bourg ancien doivent être maintenues ou mises en place.
- Les voiries créées doivent être reliées aux circulations existantes, en particulier vers le centre-bourg et les équipements existants, afin de favoriser la participation des nouveaux habitants à la vie économique et sociale de la commune.

- Respecter la topographie du site

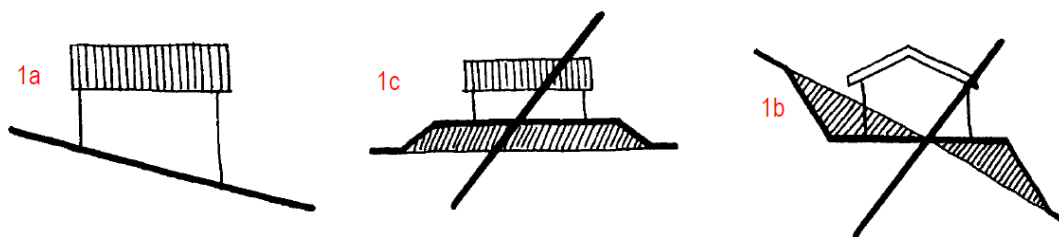
Afin d'assurer une bonne intégration du projet dans le paysage urbain et naturel, il est nécessaire de respecter la topographie naturelle du site.

En particulier, les éléments de relief sont des enjeux majeurs des projets d'extension. En effet, ils permettent aux habitants d'avoir des vues intéressantes, mais ils impliquent également que le nouveau quartier sera vu largement.

De plus, les aménagements devront s'appuyer sur la topographie afin de limiter les mouvements de terre très coûteux.

Orientations générales d'aménagement :

- Le tracé des voiries et des parcelles devra au contraire être voisin de celui des courbes de niveau pour permettre une meilleure intégration au site.
- L'implantation des constructions devra se faire en fonction de la pente du terrain, en évitant les exhaussements artificiels (« maisons sur taupinière »), les remblais et déblais contradictoires avec la déclivité naturelle du site et les enrochements importants.



- Redonner au végétal un rôle majeur

Les habitants et les futurs habitants de la commune ont fait le choix de vivre dans une commune « littorale rurale » ; il est donc nécessaire d'offrir à la population une véritable qualité paysagère répondant à ses attentes.

L'accompagnement paysagé des extensions urbaines doit se faire en liaison avec celui des zones déjà urbanisées, notamment grâce à la mise en valeur de 'coulées vertes' entre les différents quartiers et les équipements.

De plus, les espaces verts publics ainsi créés seront communs à tous les habitants du bourg et pas uniquement à ceux du nouveau lotissement. L'objectif du projet paysager d'un lotissement doit être l'amélioration globale du cadre de vie.

Lors de la création d'une nouvelle zone d'habitation, le patrimoine végétal de qualité présent sur le site doit être conservé. En effet, il peut largement participer à la qualité paysagère du site et à la valorisation du projet, à moindre frais.

Orientations générales d'aménagement :

- Les plantations d'arbres ou de haies permettent de structurer l'espace, de rythmer le paysage et d'améliorer la qualité de vie des résidents.
- Eviter les espaces verts résiduels et sans qualité paysagère, au profit de véritables espaces publics répondant aux besoins de la population. Ils permettent, en outre, aux habitants du quartier et de la commune en général de se rencontrer et favorise donc la convivialité et la mixité sociale et générationnelle.



(Source : AUDIAR)

- Les talus existants autour des zones d'urbanisation future doivent être conservés, et renforcés si leur état le nécessite. En effet, ils participent à la qualité paysagère du site. Afin d'éviter certaines dérives et d'assurer le maintien du patrimoine végétal, il est fortement souhaitable d'intégrer ces haies et talus limitrophes dans le domaine public avec une emprise foncière suffisante ou de prévoir des distances suffisantes entre les futures constructions et les arbres.

- Gérer plus rationnellement les eaux pluviales

Il est nécessaire de gérer de manière rationnelle les eaux pluviales. En effet, l'urbanisation imperméabilise les sols : l'eau ne s'infiltre plus et les surfaces lisses favorisent l'accélération du ruissellement. Il est essentiel d'améliorer la rétention en amont pour éviter la convergence rapide et brutale des eaux vers l'aval. Une goutte d'eau qui s'infiltre profite aux plantes et aux nappes phréatiques, ne prend pas de vitesse et ne transporte pas de pollutions.

Orientations générales d'aménagement :

- L'imperméabilisation des sols sera limitée par un traitement plus léger et perméable des aires de stationnement (publiques ou privées), des cheminements piétons et des espaces verts.



Exemple de matériaux perméables : dalle béton enherbée, gravillons, pavés non jointoyés (source : AUDIAR)

- Afin d'éviter une gestion des eaux pluviales en réseaux enterrés (qui coûtent chers !), une gestion alternative des eaux pluviales sera recherchée : puits perdus, gestion à la parcelle, fossés et noues, bassins paysagers.



Les noues ou fossés permettent de collecter, stocker et assurer la restitution progressive de l'eau dans le milieu naturel par un système de petites retenues situées sur leur parcours.

- Enfin, une conservation de l'hydrographie naturelle du site favorisera l'intégration paysagère.

- Mettre en place des solutions alternatives pour le traitement des limites parcellaires

Le choix des limites parcellaires est relativement important puisqu'il participe à la qualité du paysage et au dessin des formes urbaines. La limite entre l'espace public et l'espace privé est donc un enjeu important.

Orientations générales d'aménagement :

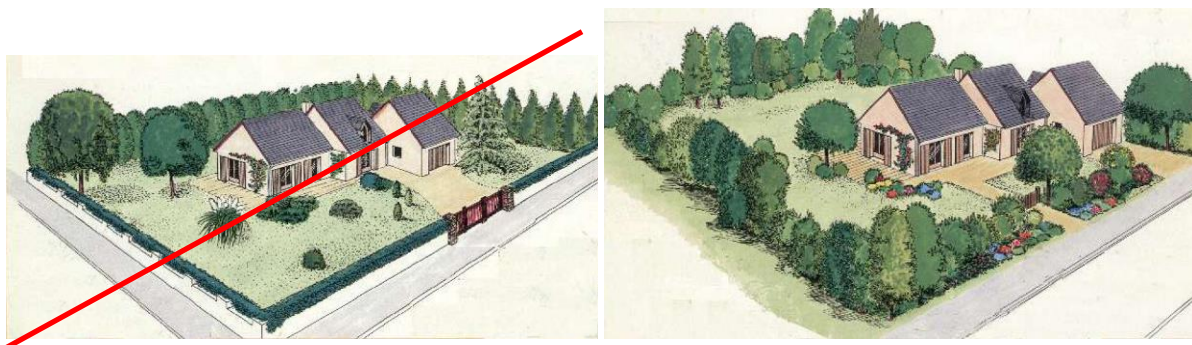
- Des solutions intermédiaires entre l'entrée directement sur rue et le recul systématique avec un jardin avant, peuvent être recherchées pour préserver un espace tampon permettant d'améliorer l'intimité du logement par rapport à la rue : création de patios, avant cour, etc.



Exemple de transition entre l'espace public et privé (Hors commune)

- Le choix des végétaux à planter doit se faire parmi les essences locales pour permettre une meilleure intégration dans le paysage existant. Il s'agit des essences traditionnelles du Finistère (chêne pédonculé, châtaignier, hêtre, frêne, érable champêtre, houx, prunellier, noisetier, bourdaine, sureau, saule, fusain, etc.).

En effet, les haies mono spécifiques à base de végétaux à feuillage persistant cloisonnent l'espace et posent des problèmes en termes d'entretien (taille régulière et élimination des déchets verts).



Exemples de limites de parcelles plantées (source : SDAP Rhône)

- Le traitement des limites de parcelles doit se faire en liaison avec le bâti et s'inspirer du contexte local. Afin d'éviter des clôtures disparates, dans chaque opération, une harmonie des clôtures doit être respectée : choix des matériaux, hauteur maximum des parties en maçonnerie, etc.



Exemples de clôtures mêlant minéral, végétal et bois (source : CAUE 56)

3.2- FAVORISER LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'ANIMATION DES QUARTIERS

- Une trame viaire structurée

La trame viaire structure l'organisation des constructions ; il est donc nécessaire de lui accorder une attention particulière. Afin d'assurer la qualité du cadre de vie des habitants, le système de voirie doit être conçu dans un souci de simplicité des circulations.

Orientations générales d'aménagement :

- Assurer des points de liaisons multiples avec la trame viaire préexistante pour faciliter les connexions et les échanges entre les quartiers, ainsi que la transition entre les différentes formes d'urbanisation.
- Définir la structure de la voirie en s'appuyant sur les lignes fortes du paysage et la topographie du site permet une meilleure intégration du lotissement dans le paysage.
- Hiérarchiser et limiter au strict minimum le gabarit des voies en fonction du trafic attendu. Cela permet de limiter l'emprise foncière de la voirie, donc de limiter les surfaces imperméabilisées et de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien. De plus, des voies adaptées à la circulation automobile réelle sécurisent les déplacements en limitant la vitesse des véhicules.



*Exemple d'utilisation abusive de l'enrobé
(hors commune)*



*Rue de taille adaptée desservant plusieurs lots, avec une mesurée
utilisation de l'enrobé (hors commune)*

- Favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions.
- Eviter les tracés rectilignes qui favorisent la vitesse automobile.

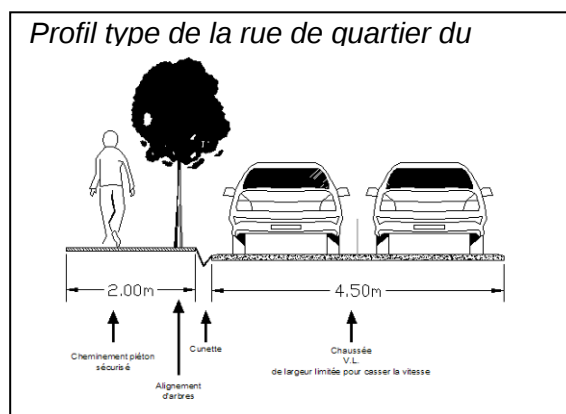
- Limiter la place de l'automobile

La prise en compte des déplacements est essentielle afin d'optimiser et de donner les moyens aux habitants de se déplacer facilement dans le bourg avec des distances les plus courtes possibles et en toute sécurité. Le but étant de donner une priorité aux déplacements «doux». Ces orientations correspondent aux objectifs d'améliorer la sécurité des déplacements et de développer les transports alternatifs à la voiture.

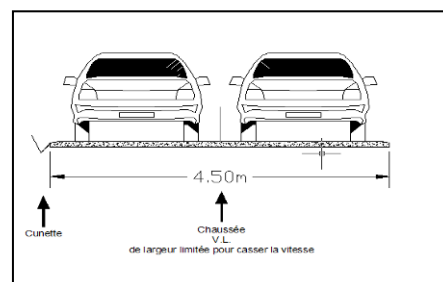
Orientations générales d'aménagement :

- Les futures opérations doivent respecter les orientations d'aménagement concernant la réalisation des voies et cheminements (rues, ruelles, chemins piétons, etc.) en prenant en compte l'intensité des flux et les différents modes de déplacement. Les voies seront hiérarchisées sous forme de rue de quartier, ruelle et venelle (cf coupe de principe ci-dessous).

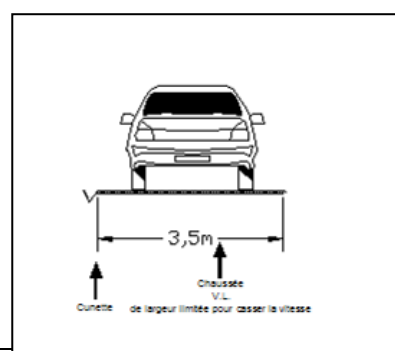
Exemple de rue (source : CAUE 56) :



Exemple de ruelle (source : CAUE 56) :



Exemple de venelle (source : CAUE 56) :



- Etablir une lisibilité des voies douces et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.



Exemple de liaison douce piétonne reliant le « lotissement du bourg » (Espacil) et la place centrale

- Créer des espaces publics de qualité propices à la convivialité

Afin de favoriser un cadre de vie convivial et de qualité, et d'impulser une dynamique de quartier, un soin particulier doit être accordé aux espaces publics. En effet, ceux-ci ne doivent pas être des espaces délaissés et créés « par défaut », mais bien des lieux de vie. Ils seront conçus de façon à permettre les rencontres entre les habitants, et des déplacements à pieds ou à vélo agréables et sécurisés.

Orientations générales d'aménagement :

- Organiser la structure du projet d'aménagement autour des espaces publics, qui deviennent des éléments fédérateurs.
- Aménager et traiter en espaces verts les parties non construites et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules.
- Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune. Par exemple, en commune rurale, les voiries feront l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, pas de trottoirs, etc.), les espaces seront de conception « rustique » (espace enherbé, planté d'arbres et arbustes, etc.), etc.



Exemple de traitement de voirie et d'espace public simples (hors commune)

3.3- METTRE EN PLACE UNE VARIETE DU TISSU URBAIN ET DES FORMES BATIES

Depuis une trentaine d'années, l'urbanisation se caractérise majoritairement par des lotissements de maisons individuelles sur des parcelles de taille relativement importante, même la tendance est aux lots plus petits ces dernières années. Ce type de développement est consommateur d'espace et produit souvent des formes urbaines relativement monotones. Compte tenu des préoccupations environnementales et paysagères actuelles, le développement urbain doit aujourd'hui concilier consommation économe de l'espace et qualité du cadre de vie.

Quelques types d'habitat présent à PLOGOFF :



Exemple de maisons de bourg, en front de rue et mitoyennes des deux côtés, rue de la Liberté



Exemple d'habitat mitoyen (Lotissement Béthany, au bourg)



Exemple de lotissement pavillonnaire individuel récent au Loc'h



Exemple d'habitat ancien rénové (Pennéach)

- Favoriser une véritable composition d'ensemble

Les extensions récentes développées sous forme de lotissements sont souvent caractérisées par un découpage géométrique et distendu du parcellaire, avec une implantation des constructions en milieu de parcelle. Cette forme d'urbanisation provoque une consommation foncière importante et met en place un tissu urbain discontinu et répétitif. Ce type d'extensions est aujourd'hui à limiter- voire à proscrire - au profit d'une organisation de la trame parcellaire se rapprochant de celle de l'urbanisation ancienne (parcelles resserrées et de plus petite taille, bâti implanté en mitoyenneté et/ou sur la rue...).

Il s'agit donc de trouver des formes urbaines, moins consommatrices d'espaces et d'énergie (habitat groupé, maisons mitoyennes, parcelles en long, etc.), en les diversifiant afin de lutter contre la banalisation du paysage.

Orientations générales d'aménagement :

- Prendre en compte le contexte environnant et les caractéristiques du terrain.
- Une cohérence d'ensemble doit être recherchée entre les différents projets tout en permettant l'initiative et la créativité des concepteurs. Au sein d'une même opération, dans chacun des îlots (habitat intermédiaire, habitat mitoyen, etc.) une harmonie architecturale doit être respectée dans le choix des matériaux de façade, les types de toiture, etc.
- Privilégier les parcelles de forme allongée, en bande, qui permettent une meilleure occupation du bâti et une gestion économe de l'espace ; à l'inverse les parcelles carrées favorisent l'implantation des constructions en milieu de parcelle.
- Varier la taille des parcelles afin d'accueillir des habitants ayant des besoins différents, ce qui aboutit à mettre en place une certaine mixité sociale. **(Cela permettra en outre de répondre à l'un des objectifs visé dans le PADD).**

- L'implantation du bâti

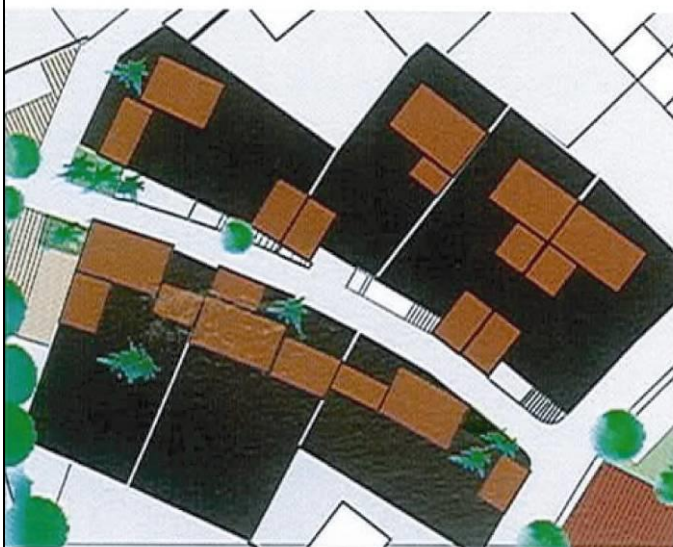
Il s'agit d'éviter la monotonie et la banalité d'un découpage parcellaire géométrique et répétitif (= implantation systématique du bâti en milieu de parcelle).

Orientations générales d'aménagement :

- L'implantation du bâti devra se faire en fonction de l'orientation de la parcelle afin de proposer un jardin ensoleillé. En effet, l'implantation du bâti en limite de l'espace public pour les parcelles situées au sud des voies et en fond de parcelle pour celles situées au nord permet d'avoir un jardin au sud.
De même, pour une implantation à l'est ou à l'ouest, la façade orientée à l'ouest permet de profiter d'un ensoleillement jusqu'au coucher du soleil. L'implantation du bâti doit également se faire en fonction des vents dominants en particulier dans les zones à urbaniser situées en bord de mer.
- Il s'agit également de permettre une exposition au sud / sud-ouest des pièces à vivre et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

IMPLANTATION DU BÂTI EN FONCTION DE L'ORIENTATION DE LA PARCELLE

La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager un meilleur ensoleillement. Sur une rue orientée est-ouest, les constructions auront plutôt des façades orientées nord et sud.



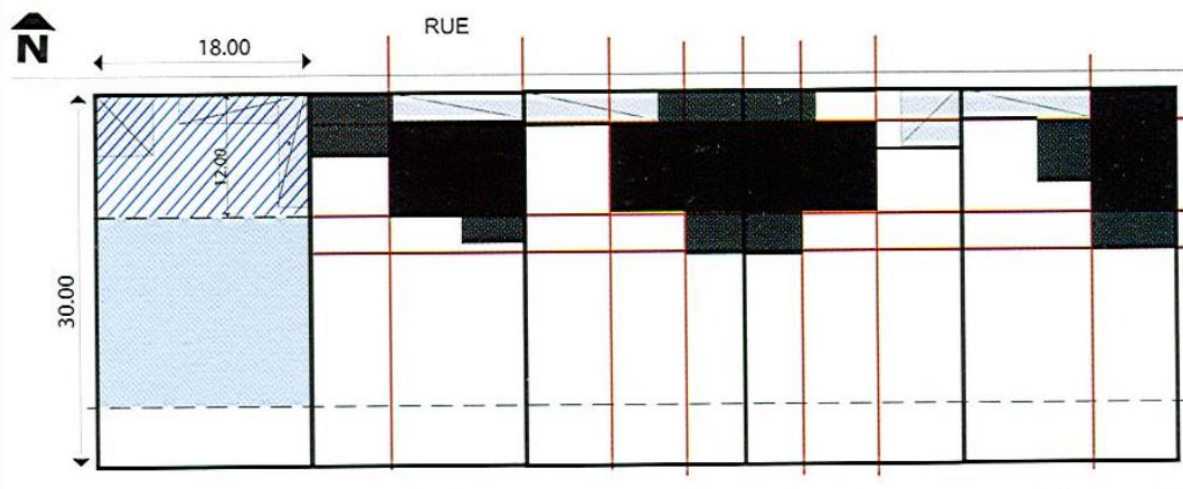
Au nord, habitation en retrait de la rue



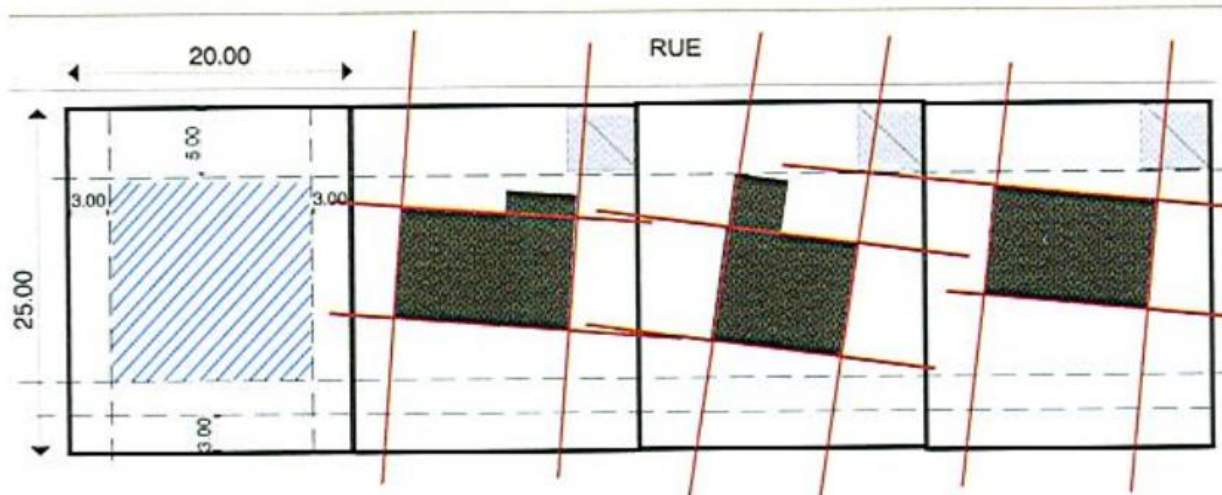
Au sud, habitation au contact de la rue

(Source : CAUE 56)

- L'implantation des habitations doit se faire perpendiculairement aux limites parcellaires et de préférence sur la rue afin de créer des lignes de forces qui structurent la rue et créent une véritable urbanité.
- L'implantation possible en mitoyenneté permet de faciliter les extensions futures des habitations. Dans le cas d'une densité moyenne, la mitoyenneté pourra être mise en place sur au moins une des limites latérales. La transition entre l'espace privé et l'espace public doit préserver l'intimité des logements ; elle peut être assurée par une implantation judicieuse du bâti (mitoyenneté par les garages, retrait sur rue, cours ou patios, etc.).



Une implantation en milieu de parcelle sans alignement le long des voies ou des limites parcellaires ne structure pas la rue et ne favorise pas l'utilisation du jardin, à l'inverse de la mitoyenneté et d'un alignement sur la rue. Les parcelles carrées augmentent la consommation foncière et nécessitent un linéaire de voirie plus important (source : CAUE 56).

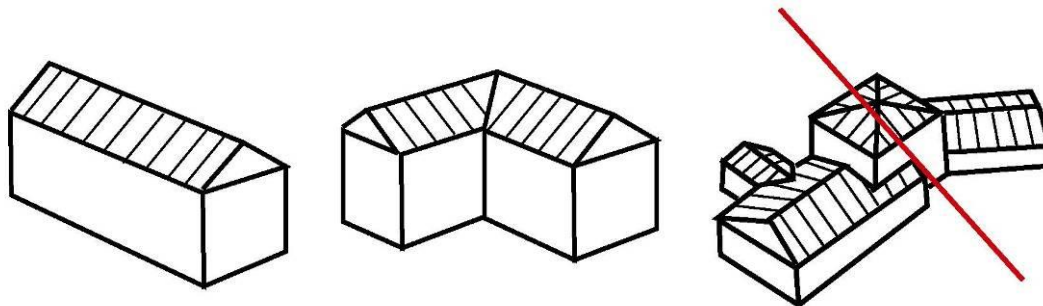


- Les formes urbaines

L'architecture participe à l'ambiance urbaine, elle doit donc être maîtrisée afin de ne pas créer un catalogue de projets réalisés de façon autonome et sans cohérence.

Orientations générales d'aménagement :

- L'architecture devra s'inspirer des constructions traditionnelles, en particulier pour les matériaux et les gabarits.
- Préférer les volumes simples afin de limiter les déperditions énergétiques.



- L'un des objectifs du PADD étant de diversifier l'offre en logements, les projets devront présenter une mixité dans les formes urbaines pour accueillir différents types de populations : habitat groupé, maisons mitoyennes, habitat intermédiaire. Cette diversité permet en outre de rompre la monotonie des extensions.

- Les volumes annexes (garages, remises, buanderies, etc.) et vérandas seront en harmonie avec le corps principal du bâtiment et réalisés avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale pour former un ensemble homogène.



Autres exemples d'habitat mitoyen contemporain ou plus classique (hors commune)

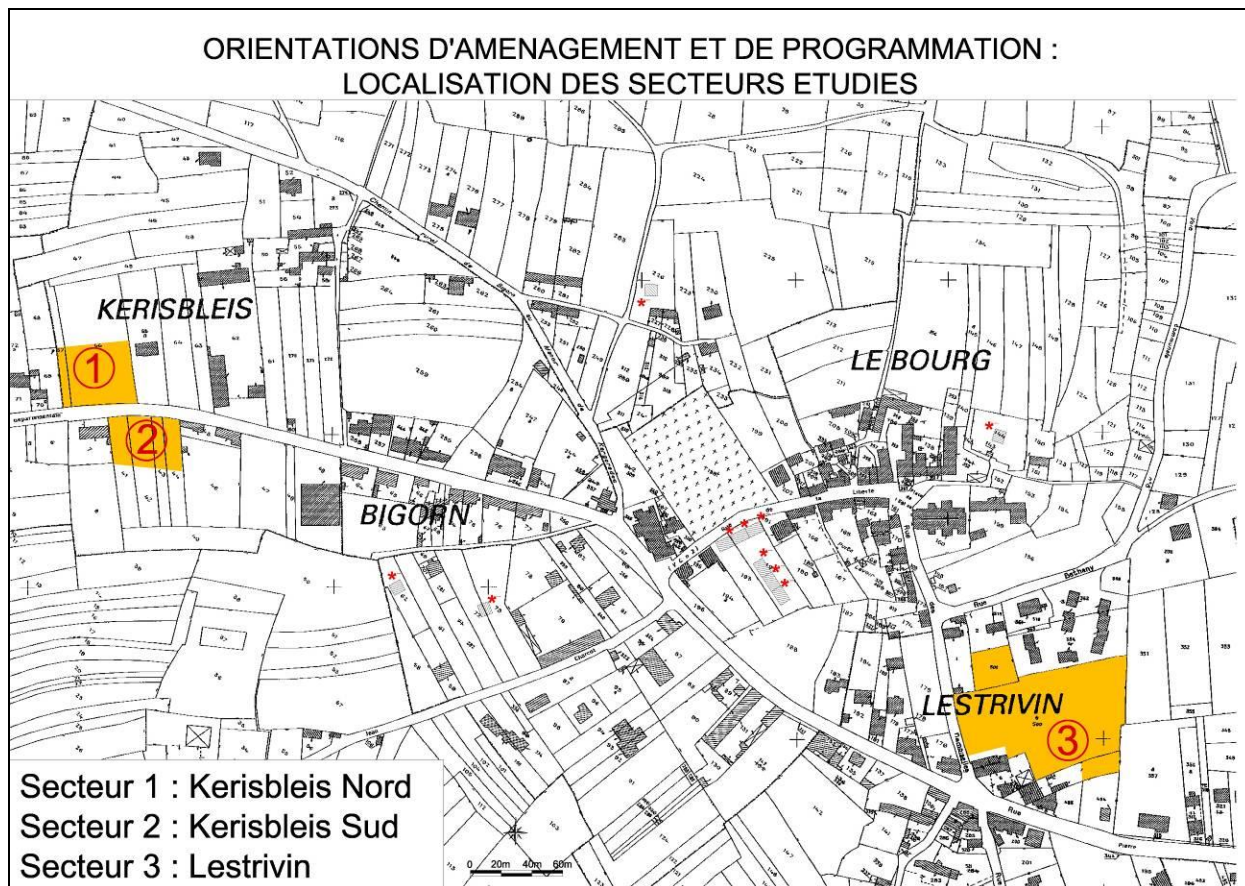
- L'aspect environnemental des constructions

L'un des objectifs des « Lois Grenelle » est d'intégrer une démarche de développement durable et de promouvoir les énergies renouvelables. Les constructions nouvelles devront donc répondre à certaines exigences du point de vue environnemental.

Orientations générales d'aménagement :

- Utiliser de préférence des matériaux recyclables, non polluants permettant de répondre à la norme Résistance Thermique 2005 comme, par exemple : la bio brique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), etc. Les matériaux locaux doivent également être privilégiés.
- Privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : cuve de récupération des eaux de pluie et leur réutilisation pour le réseau d'eau non potable, panneaux solaire, chauffage au bois, micro éoliennes intégrées dans le bâtiment etc. Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.
- Favoriser les constructions économes en énergie par une bonne isolation thermique (isolation extérieure de plus de 30 cm), une bonne ventilation (assurer en continu une bonne qualité de l'air et la récupération de la chaleur), des fenêtres limitant la perte de chaleur (triple vitrage à faible émissivité, des baies peu nombreuses, grandes, implantées au sud et closes par des volets la nuit) et, limiter les ponts thermiques et l'étanchéité de l'air.

4. LES PRINCIPES SPECIFIQUES

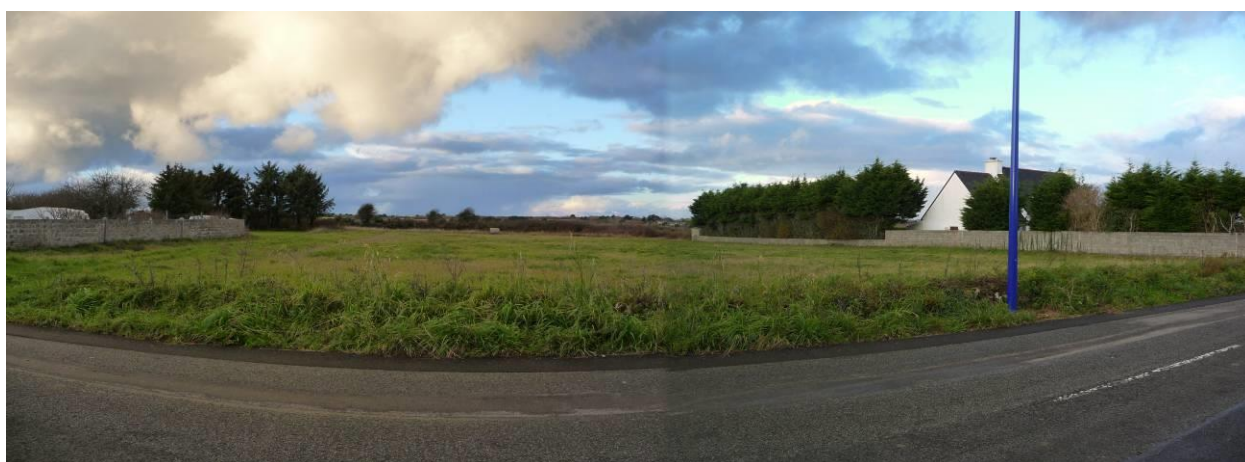


4.1- LA ZONE DE KERISBLEIS NORD

Superficie totale : environ 1930 m²



Vue aérienne de la zone (source : GEOPORTAIL, IGN)



Vue globale actuelle de la zone, depuis la RD 784

- Diagnostic

La zone à urbaniser de « Kerisbléis Nord » s'étend sur une surface d'environ 1930 m². Elle occupe la partie sud des parcelles cadastrales 66 et 67. Le terrain est privé.

Elle est située à environ 500 m du centre-bourg (place centrale).

Il s'agit d'une « dent creuse » au sein de l'agglomération du bourg. Le tissu urbain dans lequel cette zone est intégrée est du pavillonnaire peu dense, qui s'est développé de façon linéaire le long de la RD 784. Au Nord, la zone est bordée par un espace zone naturel ouvert (champs).

La zone est desservie par la route départementale 784, qui la borde au sud.

La parcelle est plane, et ne présente aucun élément bâti ou végétal d'intérêt (absence d'arbre ou de haie).

Les propriétés bâties situées en limite est et ouest sont clôturées de murs de parpaings nus.

- Orientations d'aménagement :

Enjeux :

- Optimiser la possibilité d'orientation privilégiée « plein sud » de la zone.
- Comblent une « dent creuse » au sein de l'agglomération, en donnant un peu d'épaisseur à l'urbanisation.
- S'intégrer au tissu bâti existant.

Vocation de la zone :

En cohérence avec l'urbanisation existante, le secteur sera voué à l'habitat individuel. **La zone devra donc comporter au minimum 2 lots.**

Accès et principes de voirie :

L'accès à la zone se fera depuis la RD 784.

Afin de permettre d'avoir les façades principales au sud, et compte tenu de la faible largeur de la zone (environ 50 m) et du nombre réduit de lots à desservir, la desserte interne se fera **sous forme d'une voirie unique**.

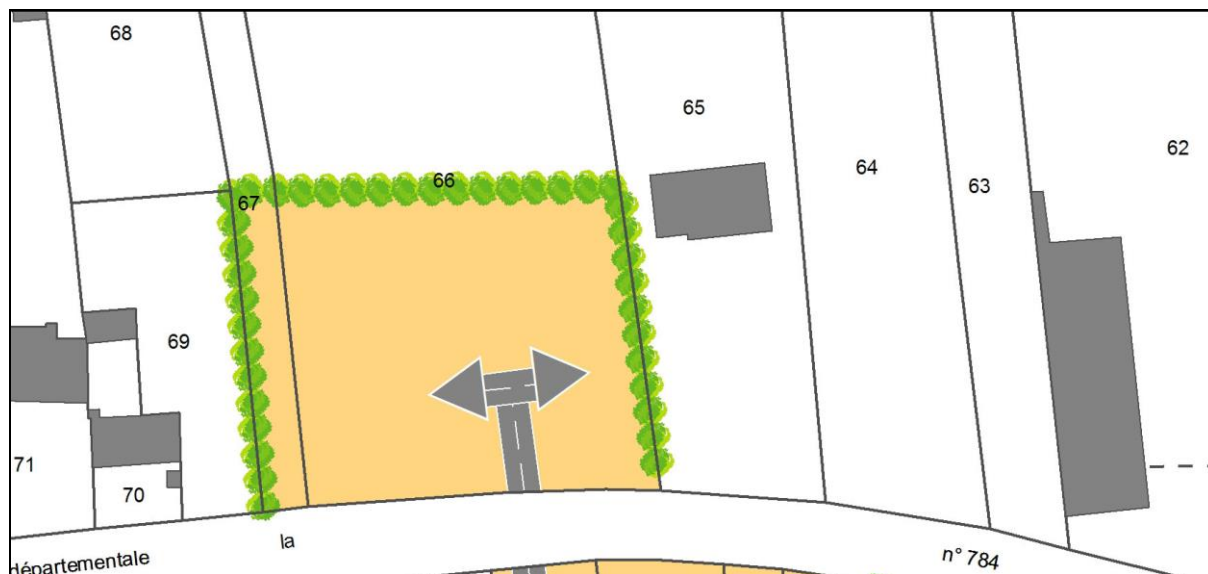
Principe d'implantation du bâti :

Les bâtiments devront être implantés au nord des lots, de façon à permettre l'utilisation d'un jardin ensoleillé au sud.

De même, la façade principale et les pièces à vivre seront orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

L'assainissement des eaux usées :

Ce secteur n'étant pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, les eaux usées issues des constructions devront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune (par l'intermédiaire du SPANC).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : KERISBLEIS NORD**LEGENDE**

-  Zone d'urbanisation à court terme
-  Haies à créer
-  Principe de voirie de desserte
-  Principe d'accès

4.2- LA ZONE DE KERISBLEIS SUD

Superficie totale : environ 1500 m²



Vue aérienne de la zone (source : GEOPORTAIL, IGN)



Vue globale actuelle de la zone, depuis la RD 784

- Diagnostic

La zone à urbaniser de « Kerisbléis Sud » s'étend sur une surface d'environ 1500 m². Elle occupe les parties nord des parcelles cadastrales 41, 42, 43 et 44. Le terrain est privé, et partiellement recouvert de friches.

Elle est située à environ 500 m du centre-bourg (place centrale).

Il s'agit d'une « dent creuse » au sein de l'agglomération du bourg. Le tissu urbain dans lequel cette zone est intégrée est du pavillonnaire peu dense, qui s'est développé de façon linéaire le long de la RD 784. Au sud, la zone est bordée par un espace zone naturel de friches à pruneliers (anciennes parcelles agricoles).

La zone est desservie par la route départementale 784, qui la borde au nord.

La parcelle est plane, et ne présente aucun élément bâti ou végétal d'intérêt. La propriété bâtie située en limite est clôturée d'un mur de parpaings nus.

- Orientations d'aménagement :

Enjeux :

- Optimiser la possibilité d'orientation privilégiée « plein sud » de la zone.
- Comblent une « dent creuse » au sein de l'agglomération, en donnant un peu d'épaisseur à l'urbanisation.
- S'intégrer au tissu bâti existant.

Vocation de la zone :

En cohérence avec l'urbanisation existante, le secteur sera voué à l'habitat individuel. **La zone devra donc comporter au minimum 2 lots.**

Accès et principes de voirie :

L'accès à la zone se fera depuis la RD 784.

Afin de permettre d'avoir les façades principales au sud, et compte tenu de la faible largeur de la zone (environ 50 m) et du nombre réduit de lots à desservir, la desserte interne se fera **sous forme d'une voirie unique**.

Principe d'implantation du bâti :

Les bâtiments devront être implantés dans la partie nord des lots, de façon à permettre l'utilisation d'un jardin ensoleillé au sud.

De même, la façade principale et les pièces à vivre seront orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

L'assainissement des eaux usées :

Ce secteur n'étant pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, les eaux usées issues des constructions devront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune (par l'intermédiaire du SPANC).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : KERISBLEIS SUD**LEGENDE**

-  Zone d'urbanisation à court terme
-  Haies à créer
-  Principe de voirie de desserte
-  Principe d'accès

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : VUE D'ENSEMBLE DES DEUX ZONES DE KERISBLEIS



LEGENDE

- Zone d'urbanisation à court terme
- Haies à créer
- Principe de voirie de desserte
- Principe d'accès

4.3- LA ZONE DE LESTRIVIN

Superficie totale : environ 7050 m²



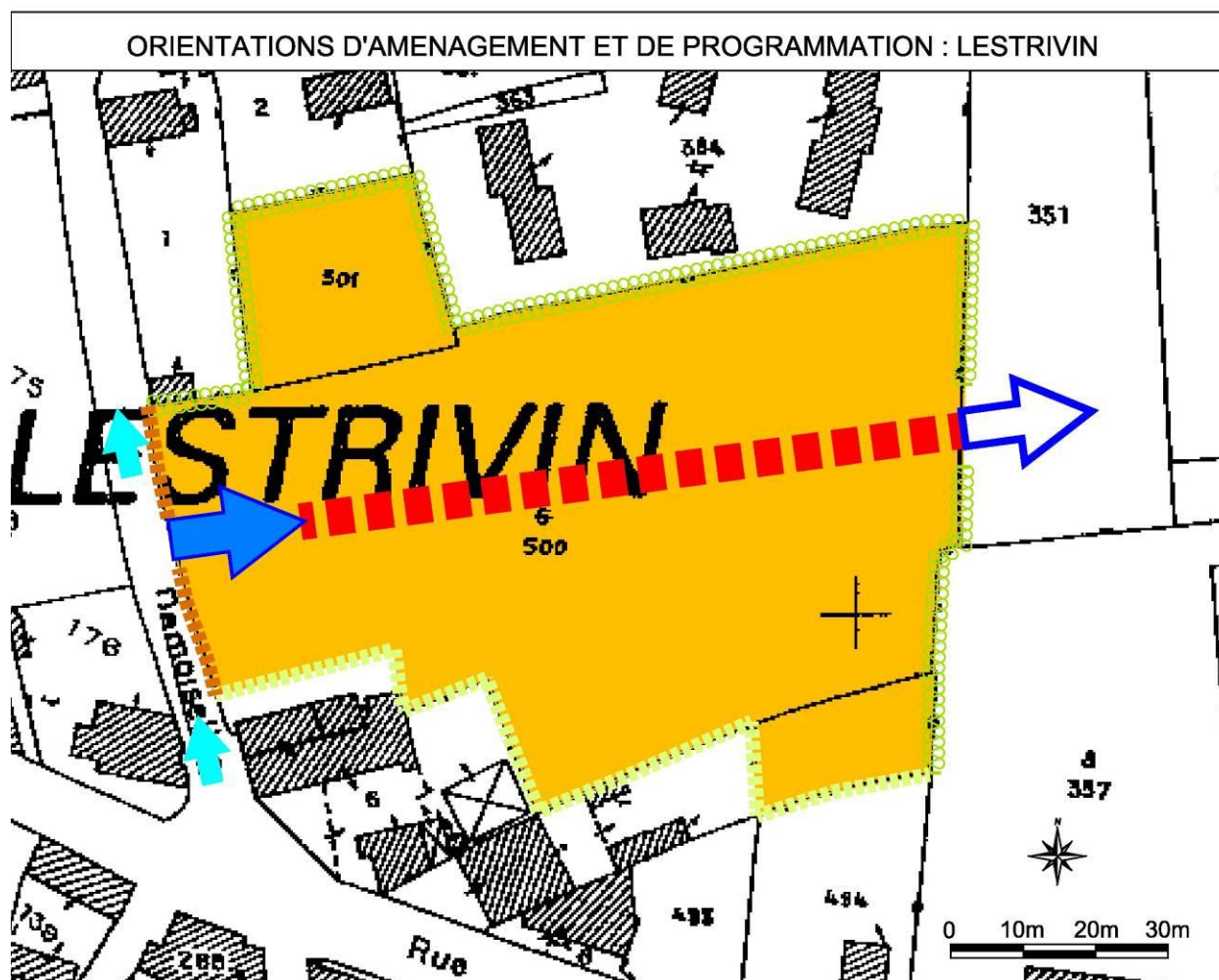
Vue aérienne de la zone (source : GEOPORTAIL, IGN)



Vue globale actuelle de la zone, depuis le sud-ouest



Rue des Demoiselles qui dessert la zone (circulation en sens unique descendant) et muret de pierre bordant l'ouest de la zone, à conserver pour l'essentiel



LEGENDE :

-  Zone d'urbanisation à court terme
-  Haies existantes à conserver / renforcer
-  Haies à créer
-  Murêt de pierre à conserver / conforter au maximum
-  Principe de voirie de desserte
-  Principe d'accès
-  Principe d'accès futur à prévoir
-  Sens de circulation
-  Zone d'implantation du bâti

- Diagnostic

Cette zone à urbaniser s'étend sur une surface d'environ 7050 m². Elle s'étend sur les parcelles cadastrales 500 (hormis le bâtiment situé au sud et ses abords immédiats), 501 (en totalité) et sur une partie de la parcelle cadastrale 7. Le terrain est actuellement privé.

Elle est située au cœur du centre-bourg, à proximité des commerces.

Elle est bordée en façade nord par le petit lotissement de Béthany (constitué de 8 pavillons mitoyens sur des parcelles de petite taille), et au sud par un commerce ouvert sur la RD 784 (« crêperie du Cap »), qui utilise la parcelle 500 comme parking pour sa clientèle.

La zone est desservie par la rue des Demoiselles, qui descend en sens unique depuis la RD 784 (rue Pierre Brossolette) vers l'église.

La zone est plane, et n'englobe aucun élément bâti ; elle est bordée par des haies ornementales arbustives.

Côté rue des Demoiselles, un muret de pierre doublé de vieux cyprès délimite l'espace.

- Orientations d'aménagement :

Enjeux :

- Optimiser cet espace privilégié situé en cœur du bourg, en permettant la réalisation d'une opération d'habitat plutôt dense.

Vocation de la zone :

Le secteur sera voué à l'habitat, et devra donc comporter **au minimum 10 logements (soit une densité minimale de 14 logements / Hectare)**.

Accès et principes de voirie :

La zone sera desservie par un **accès unique depuis la rue des Demoiselles**.

Afin de permettre d'avoir pour toutes les constructions la façade principale au sud, et du nombre réduit de lots à desservir, la desserte interne se fera sous forme d'une voirie unique, qui se terminera par une raquette de retournement.

Une possibilité de desserte future vers les parcelles situées à l'est (parcelles 351 et suivantes) devra être prévue.

Côté rue des Demoiselles, le muret de pierre devra être conservé et conforté dans la mesure du possible.

Principe d'implantation du bâti :

Les bâtiments devront être implantés de façon à permettre l'utilisation d'un jardin ensoleillé au sud.

De même, la façade principale et les pièces à vivre seront orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

L'assainissement :

Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, dont le réseau passe sous la rue des Demoiselles.

5. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE DE LESTRIVIN, DEFINIS PAR LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Source : étude d'aménagement du lotissement communal du bourg – CABINET ROUX & JANKOWSKI – septembre 2014

Superficie totale : environ 25 525 m²



Vue aérienne de la zone (source : GEOPORTAIL, IGN)

- Enjeux d'aménagement à l'échelle de la zone de Lestrivin :

Enjeux urbains

- Trouver un dialogue entre bâti et espace urbain et réussir la greffe urbaine.
- Intégrer les liaisons douces au projet et notamment les circuits de randonnée existants.
- Intégrer les principes d'accessibilité des voies et espaces publics tout en limitant les mouvements de déblais-remblais.
- Concevoir l'aménagement du quartier comme un espace de transition, de passage, entre les différentes entités du bourg.

Enjeux sociologiques :

- Retenir les jeunes actifs sur Plogoff en proposant une offre diversifiée de logements au sein de la commune.
- Favoriser la vie sociale au sein du quartier (avoir des espaces publics de proximité confortables...).

Enjeux paysagers :

- Accompagner d'une trame végétale diversifiée (haie libre, bosquets, fruitiers,...) la lisière entre le bâti et les espaces naturels environnants.
- Conserver le caractère naturel et intimiste du site.
- Paysager l'entrée du quartier et intégrer les constructions visibles depuis les axes existants.

Enjeux environnementaux :

- Favoriser l'orientation plein sud des constructions.
- Gérer efficacement les eaux pluviales sur le site.
- Préserver, au maximum, les talus empierrés et arborés garantissant le maintien de la diversité écologique sur le site.
- Intégrer les principes du développement durable dans la conception de l'aménagement.

- Orientations d'aménagement :

L'aménagement du quartier de Lestrivin repose sur le double principe : irrigation et centralité, associant dans un cadre naturel préservé, habitat et équipements publics.

● Accès

A terme, le quartier aura deux accès principaux : l'un sur la rue Pierre Brossolette (**photo 1**), l'autre sur la rue Charcot.

Un accès secondaire pourra également être aménagé sur l'impasse des Embruns.

● Voirie

L'irrigation du quartier de Lestrivin reposera sur la création de nouveaux axes de circulation permettant de desservir des ilots bâtis. Le gabarit des chaussées sera limité (entre 4.00 m et 5.00 m).

Les voies seront hiérarchisées entre elles : axe principal d'accès au quartier, axes de desserte locale, venelle,...

● Liaisons piétonnes

Le principe d'aménagement repose sur une irrigation du quartier par les liaisons douces.

Les voiries créées seront soit bordées par un cheminement piéton accessible, soit mixte piétons/cycles/automobiles.

Trois accès piétons seront aménagés :

- un sur la rue Pierre Brossolette,
- un au nord-ouest, donnant sur le restaurant scolaire,
- un au sud sur l'impasse des Embruns (**photo 2**) ; ce dernier est intégré à deux circuits de randonnée (PR2 et PR2 bis).

● Habitat

La zone est destinée à l'accueil d'habitat individuel. La densité de construction sera de l'ordre de 12 à 16 logements/ha.

Les constructions pourront s'implanter en mitoyenneté sur l'ensemble de la zone.

Le découpage des lots devra privilégier une implantation Est/Ouest des constructions afin de favoriser l'ensoleillement des pièces de vie.

● Espace public

Le quartier proposera des espaces collectifs variés offrant des points de centralité et de convivialité telle une aire de jeux, une placette d'ambiance plus minérale en cœur de quartier, un espace boisé récréatif aménagé dans un esprit de parc ombragé,

● Paysage

Le quartier s'intégrera à la trame verte environnante en préservant les motifs paysagers existants (talus, chemin creux...).

Les clôtures en limite séparative seront de préférence végétales. Elles auront, entre autre, pour fonctions de créer une ambiance champêtre, s'intégrant au caractère rural de la commune.

● Gestion des eaux pluviales

Les voiries seront volontairement limitées pour une imperméabilisation minimum.

Les eaux pluviales seront gérées le plus possible en aérien par un réseau de noues plantées.

