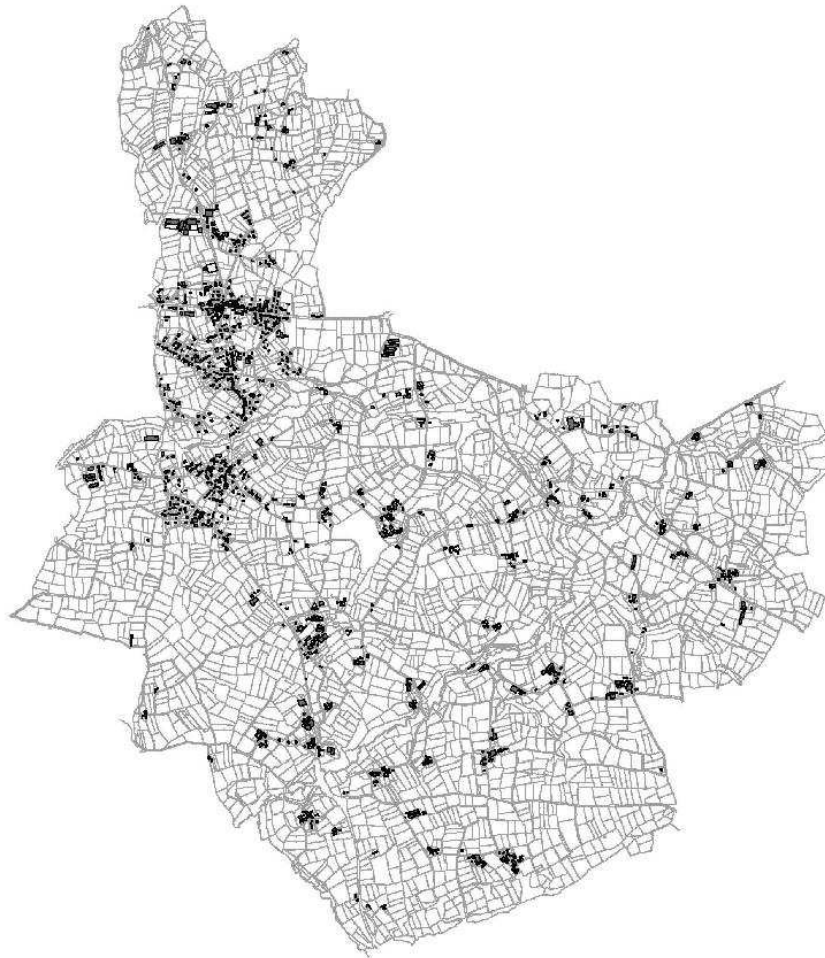




Commune de PLOUZEVEDE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2.bis Les orientations d'aménagement



Elaboration prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 25 octobre 2005
Débat préalable du PADD organisé le : 03 juillet 2007
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 01 octobre 2007
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 30 juin 2008
PLU rendu exécutoire le:09 septembre 2008



LEOPOLD Bernard - Architecte D.P.L.G et Urbaniste
15 place des Otages - 29600 MORLAIX

SOMMAIRE

1.1 - Le cadre juridique

1.2 - Les sites stratégiques

.

1.1 - Le cadre juridique

Le plan local d'urbanisme de la commune de PLOUZEVEDE, « *peut comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir des actions et opérations d'aménagement 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 un développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* ».

L'intégration de cet outil dans la structure des Plans locaux d'urbanisme signifie que les opérations projetées dans ces différents secteurs devront respecter les orientations d'aménagement avec un respect de l'esprit et de la philosophie initialement définie.

1.2 - Les sites stratégiques

Les orientations d'aménagement de la commune de PLOUZEVEDE précisent les orientations d'aménagement souhaitées par la municipalité pour les sites à urbaniser à court et moyen terme. Il s'agit ici de définir un schéma d'organisation des sites 1AUb et 1AUc dont les aménageurs devront s'inspirer pour présenter un projet d'aménagement global.

Ce guide d'aménagement évolutif met en évidence les accès, la trame viaire, le découpage par lot potentiel ainsi que les éléments paysagers à créer ou à valoriser.

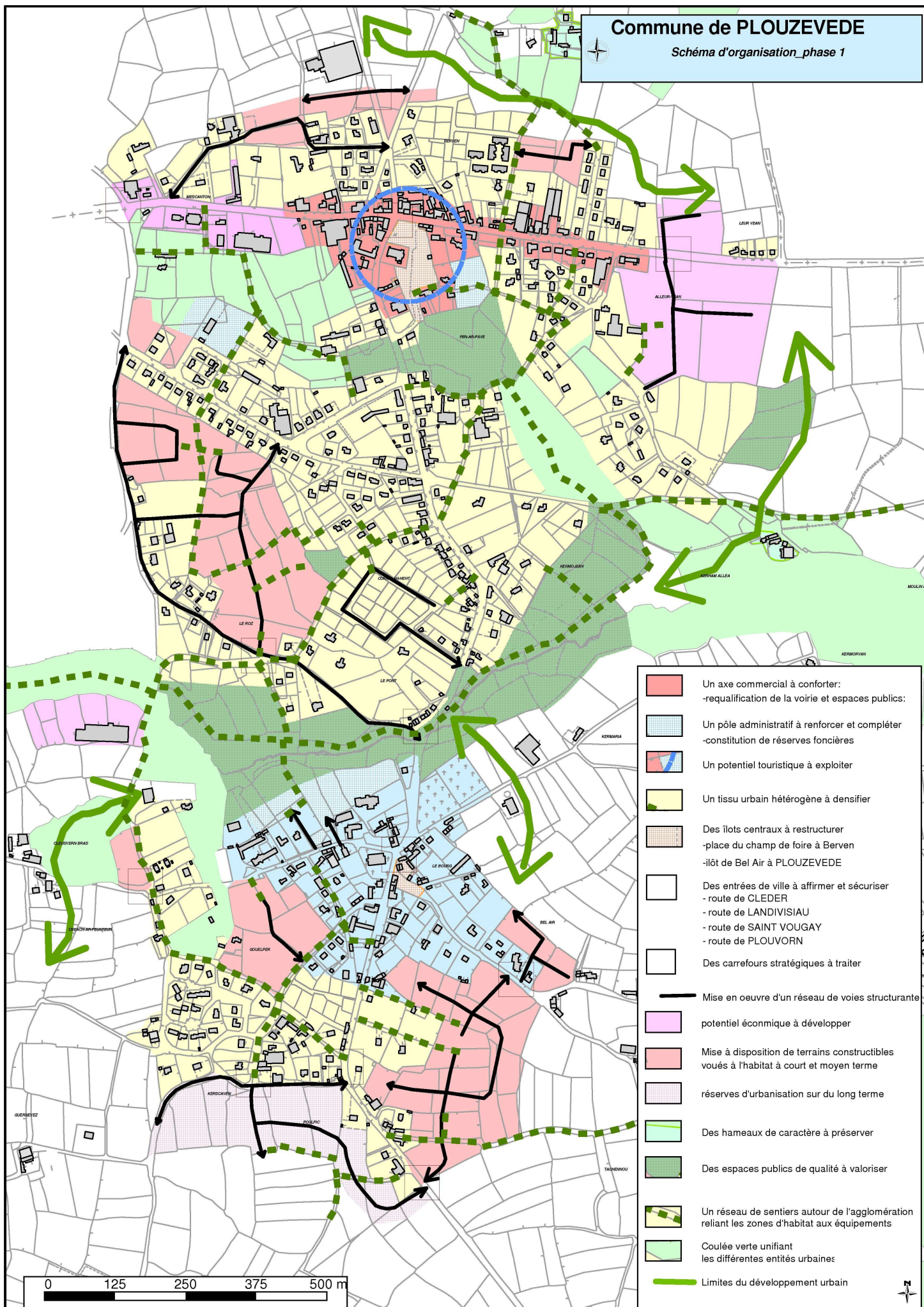
Ainsi, une attention particulière a été portée à la qualité du traitement paysager des sites à urbaniser.

Ces objectifs en matière de qualité urbaine permettront :

- d'assurer une bonne insertion des nouveaux aménagements au sein du tissu urbain dans lequel ils s'inscrivent,
- de promouvoir des entrées d'agglomération de qualité,
- de préserver des espaces de respiration en cœur de bourg et notamment la coulée verte formée par le ruisseau du Ham

Commune de PLOUZEVEDE

Schéma d'organisation_phase 1



- Un axe commercial à conforter:
-requalification de la voirie et espaces publics:
- Un pôle administratif à renforcer et compléter
-constitution de réserves foncières
- Un potentiel touristique à exploiter
- Un tissu urbain hétérogène à densifier
- Des îlots centraux à restructurer
-place du champ de foire à Berven
-îlot de Bel Air à PLOUZEVEDE
- Des entrées de ville à affirmer et sécuriser
- route de CLEDER
- route de LANDIVISIAU
- route de SAINT VOUGAY
- route de PLOUVORN
- Des carrefours stratégiques à traiter
- Mise en oeuvre d'un réseau de voies structurante
- potentiel économique à développer
- Mise à disposition de terrains constructibles voués à l'habitat à court et moyen terme
- réserves d'urbanisation sur du long terme
- Des hameaux de caractère à préserver
- Des espaces publics de qualité à valoriser
- Un réseau de sentiers autour de l'agglomération reliant les zones d'habitat aux équipements
- Coulee verte unifiant les différentes entités urbaines
- Limites du développement urbain

Orientations d'aménagement

Site 1Aub de l'avenue de la Gare

Caractéristiques du site : couvrant une emprise 8000 m² en bordure de l'avenue de la Gare, le site de la Gare s'inscrit à l'interface entre un espace à dominante naturelle au Nord et un tissu urbain de densité moyenne au Sud (logement locatif et pavillon). Composé de 4 parcelles, cet espace est aujourd'hui occupé par une friche artisanale et un fond de jardin.

Enjeux urbains : le parti d'aménagement repose sur la densification du site de la Gare par le comblement d'une friche artisanale. En outre, la réduction de l'emprise constructible issue de la carte communale permettra d'assurer la préservation de l'espace naturel implanté en portion Nord du site.

La distribution interne du site s'effectuera à partir de l'avenue de la Gare, et ce au travers de deux accès prioritaires. Afin de ne pas accentuer les risques en matière de sécurité routière, le projet d'aménagement n'envisage pas la création d'accès privés à partir de l'ancienne RD 223.

Dans une logique de renforcement du pôle de Berven, le projet consiste à définir des densités urbaines moyennes avec un potentiel de 9 lots.



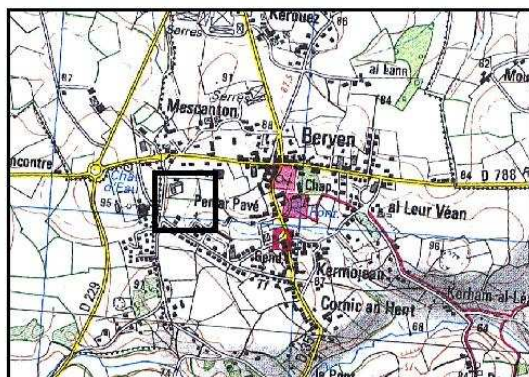
L'avenue de la Gare représente une voie structurante dans l'organisation de l'agglomération de Berven Plouzevéde.



Une voie de desserte débouchant sur l'avenue de la Gare permet d'assurer la distribution de 4 lots.



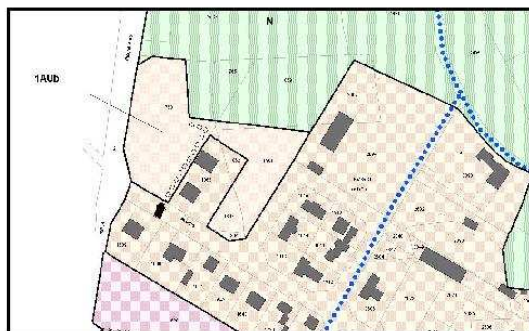
Les parcelles destinées à l'habitat futur sont formées par des friches artisanales et des fonds de jardin.



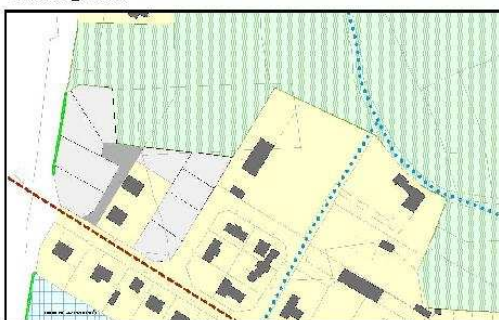
Scan 25_1/5000e



BDortho_1/1000e



Projet P.L.U._1/1000e



Esquisse d'aménagement_1/1000e

Orientations d'aménagement

Sites 1AUb et 1AUc de la route de PLOUVORN

Caractéristiques du site : positionné à l'interface entre le centre de bourg DE PLOUZEVEDE et l'espace agricole, le site de la route de PLOUVORN est marqué par une topographie plane caractéristique du plateau léonard.

S'étendant sur près de 6,20 hectares, le site se caractérise par une prédominance de l'activité agricole et à laquelle s'ajoutent des espaces domestiqués (fond de jardin, potagers, ...).

La structure urbaine environnante se compose d'une part, d'un front bâti dense organisé en bordure des voies de communication ceinturant le site (la rue de LANDIVISIAU au Sud et la route de PLOUVORN au Nord) et d'autre part, d'une urbanisation peu structurée consommatrice d'espace. Cette analyse du bâti met également en évidence l'absence d'ouvertures et de perméabilité entre le futur site à vocation d'habitat et le noyau ancien du bourg.

Enjeux urbains : soucieuse d'étoffer le développement urbain du centre bourg tout en initiant une réflexion d'aménagement sur l'insertion du futur morceau de bourg dans l'organisation de l'agglomération, les responsables communaux ont souhaité traduire spatialement leurs intentions en définissant : le principe de voiries et dessertes, l'implantation des espaces publics, le maillage piétonnier, les densités de constructions.

Ainsi, le futur quartier de bourg s'organisera autour d'une voirie structurante d'orientation Nord-Sud et interrompue par un espace public central. Plusieurs voies de dessertes s'y raccorderont afin d'assurer une distribution cohérente du site. La mise en œuvre d'un réseau piétonnier en direction du centre bourg et de l'espace rural représente une priorité dans l'intégration du site.

En dernier lieu, le projet d'aménagement s'attache également en la requalification des entrées de bourg (route de PLOUVORN au Nord et route de LANDIVISIAU) par l'instauration de diverses actions et mesures : perception urbaine à renforcer par la création d'un front bâti en bordure de la route de PLOUVORN, reequilibrage de la voirie pour une meilleure cohabitation des modes de déplacements, réalisation de dispositifs de sécurité.



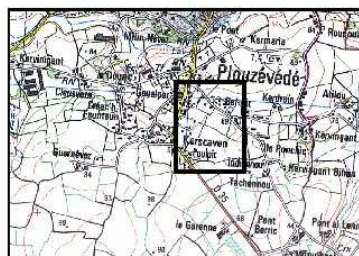
Aperçu de l'entrée Sud de l'agglomération de PLOUZEVEDE depuis la route de LANDIVISIAU.



Aperçu de l'entrée Est de l'agglomération de PLOUZEVEDE depuis la route de PLOUVORN.



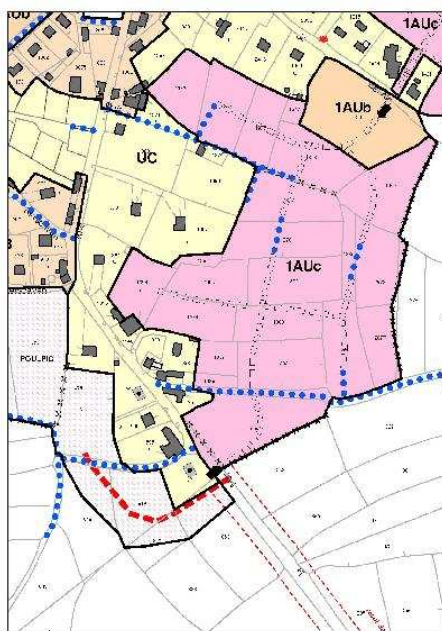
Le site est dominé par de vastes entités agricoles ouvertes sur le plateau Léonard.



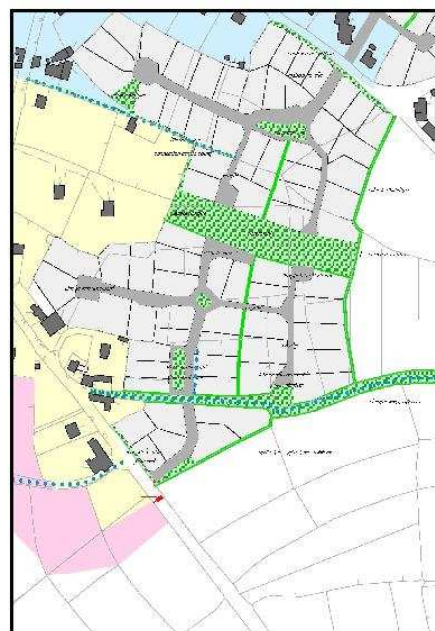
Scan 25_1/5000e



BD ortho_1/2500e



Projet P.L.U._1/2000e



Esquisse d'aménagement_1/1500e

Orientations d'aménagement

Site 1AUc de la route de CLEDER

Caractéristiques du site : établi en frange Nord du bourg de Berven à l'interface entre le bourg et la plateau agricole, le site 1AUc de la route de CLEDER s'étend sur une superficie de 1 hectare. Marquant l'entrée Nord de l'agglomération de Berven, ce site forme un nœud de communication peu fonctionnel nuisant à la lisibilité des lieux. Composé d'un tissu urbain hétéroclite au sein duquel se mêlent bâtiment d'activités, ancien corps de ferme et serres, cette entrée d'agglomération s'ouvre sur un paysage ouvert caractéristique du pays léonard.

Enjeux urbains : la définition d'un site 1AUc à vocation principale d'habitat répond à une double logique d'étoffement du bourg de Berven et de requalification d'une entrée d'agglomération.

En effet, une réflexion d'aménagement a permis de définir un réseau viaire cohérent qui s'attache à redistribuer les flux de circulation. Ainsi, une liaison transversale est envisagée entre les routes de CLEDER et TREFLAOUENAN ; elle permettra d'assurer la desserte de 2 lots.

En dernier lieu, la valorisation paysagère de cette entrée d'agglomération représente également un enjeu majeur du projet d'aménagement.



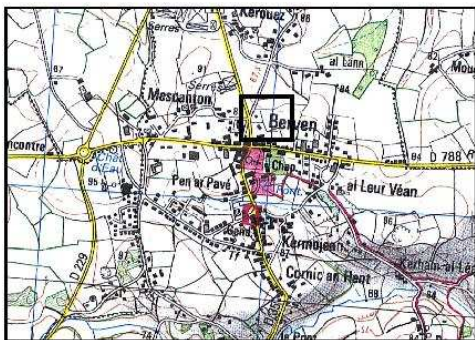
Implanté de part et d'autre de la RD 35, le site 1AUc occupe une position charnière entre le site urbain et le plateau agricole.



L'état initial du site est marqué par la prédominance de l'activité agricole (présence de serres, parcelles ouvertes...).



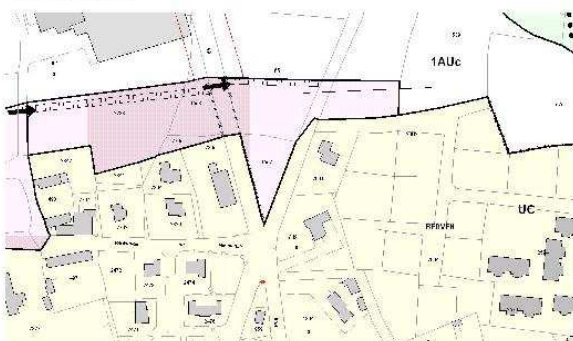
La définition d'un site à vocation d'habitat nécessite la mise en œuvre d'un schéma d'organisation s'appuyant sur une liaison transversale Est-Ouest.



Scan 25_1/10000e



BD ortho_1/10000e



Projet P.L.U._1/10000e



Esquisse d'aménagement_1/10000e

Orientations d'aménagement

Site 1AUc de l'allée de Mescanton

Caractéristiques du site : positionnés en portion Nord du bourg de Berven, ce site se compose de deux entités indépendantes structurées autour de l'allée de Mescanton. Couvrant près de 8000 m², ces parcelles sont formées, soit par des entités agricoles largement ouvertes, soit par des espaces agricoles plus résiduels délimités par des talus. Caractérisé par une certaine hétérogénéité (hameau agricole de caractère, activités et habitat), le tissu urbain souffre d'une certaine porosité et d'un manque d'unité.

Enjeux urbains : le parti d'aménagement repose sur la densification de l'allée de Mescanton par le comblement des nombreuses interstices réparties au sein du tissu urbain. L'ouverture à l'urbanisation de ce site 1AUc permettra d'optimiser l'espace voirie tout en introduisant un nombre de lots minimum (potentiel de 8 lots)

En dernier lieu, la définition d'un accès au niveau de la parcelle n°2729 permettra d'assurer le désenclavement futur du site.



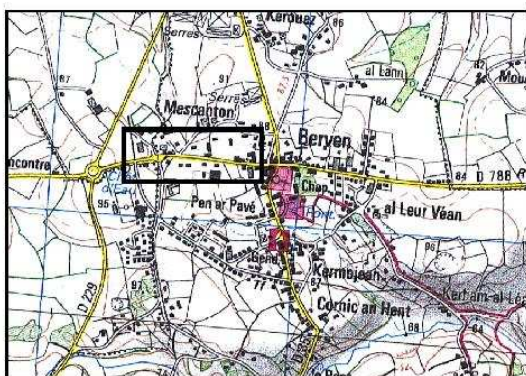
Le site de Mescanton offre de larges perspectives visuelles sur le plateau léonard et ses paysages agricoles ouverts.



L'allée de Mescanton représente la voie structurante à partir de laquelle les futures constructions se grefferont.



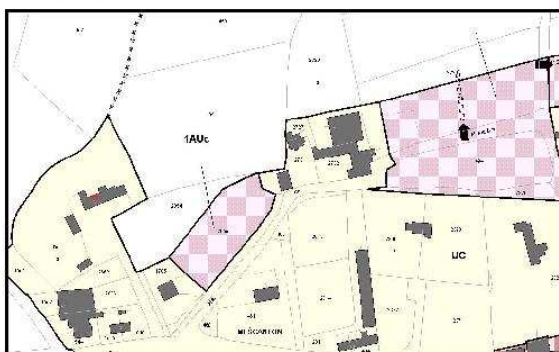
La densification du site de Mescanton participe à la gestion économe de l'espace et le comblement de dents creuses.



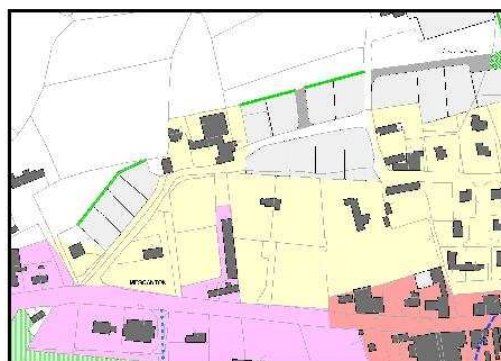
Scan 25_1/5000e



BD ortho_1/1000e



Projet P.L.U._1/2000e



Esquisse d'aménagement_1/1000e

Orientations d'aménagement

Sites 1AUc du Roz

Caractéristiques du site : présentant une topographie légèrement déclinante depuis l'avenue de la Gare au Nord-Ouest (altitude de 92 mètres) jusqu'à la rue du Roz au Sud-Est (altitude de 79 mètres), le plateau constitue un site à dominante agricole au cœur de l'agglomération.

Ceinturé par un tissu urbain pavillonnaire, ce site stratégique s'étend sur près de 8 hectares à la croisée de voies structurantes de l'agglomération : l'ancienne RD 229 à l'Ouest, la rue du Roz au Sud et l'avenue de la Gare au Nord. Marquant une rupture dans la structure urbaine du bourg de Berven, le plateau du Roz est perçu comme une barrière physique et symbolique.

Les perceptions paysagères du site renvoient une image de champs ouverts caractéristiques du plateau léonard. La présence d'éléments paysagers tels que le bosquet de Cornic An Hent ou les chemins ruraux bordés de maigres talus, permettent de rompre avec l'uniformité du site.

Enjeux urbains : L'ouverture à l'urbanisation du plateau du Roz représente un enjeu majeur dans la structuration future de l'agglomération du bourg de Berven Plouzevede et de l'intégration de toutes ses composantes.

La réflexion d'aménagement a permis de concevoir un schéma d'organisation du plateau visant à ouvrir et connecter ce futur morceau de ville à son environnement proche et au delà au fonctionnement de l'agglomération.

Ces intentions se traduisent par la mise en œuvre d'une trame viaire fluide et continue, s'appuyant sur 3 accès majeurs, le renforcement du maillage piétonnier et enfin la création d'espaces publics de qualité et bien intégrés aux sites environnants (valorisation de l'ancienne carrière, le bosquet de Cornic An Hent, ...).

Le parti d'aménagement instaure également une certaine diversité en matière de densité urbaine et ce afin de promouvoir une mixité sociale au sein du site.



Aperçu de la portion Ouest du site du Roz avec en arrière plan, le tissu urbain linéaire de l'avenue de la Gare.



La réalisation de logements locatifs en partie Ouest du plateau offre des opportunités en matière de desserte.



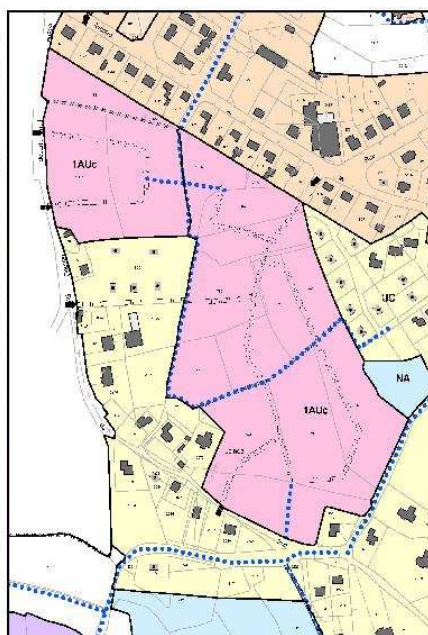
S'inscrivant au cœur du pôle urbain de Berven, le site du Roz forme aujourd'hui une enclave agricole.



Scan 25_1/5000e



BD ortho_1/2500e



Projet P.L.U._1/1500e



Esquisse d'aménagement_1/1500e

Orientations d'aménagement

Site 1 AUc du Gouelper

Caractéristiques du site : présentant une topographie légèrement dépressionnaire, le site du Gouelper s'établit au cœur du centre bourg de PLOUZEVEDE. Il est délimité au Nord par la rue de la Mairie, à l'Est par la rue du Calvaire et enfin au Sud par le chemin creux de Creac'h Ar Feuten.

Le site du Gouelper (2,30 hectares) forme une enclave agricole au sein d'un tissu urbain hétérogène combinant équipements publics, maison de bourg et lotissement pavillonnaire.

Enjeux urbains : l'ouverture à l'urbanisation du site du Gouelper s'inscrit dans une volonté de la collectivité d'unifier et de fédérer les différentes entités du centre bourg de PLOUZEVEDE en comblant les dents creuses existantes.

La mise en œuvre d'une extension urbaine cohérente s'insérant dans la trame urbaine du bourg, symbolise l'enjeu majeur de ce projet. La préservation du chemin creux et des talus, la définition de deux accès principaux et la mise en œuvre d'une gradation en matière de densités représentent autant d'actions permettant de promouvoir une qualité urbaine et paysagère.



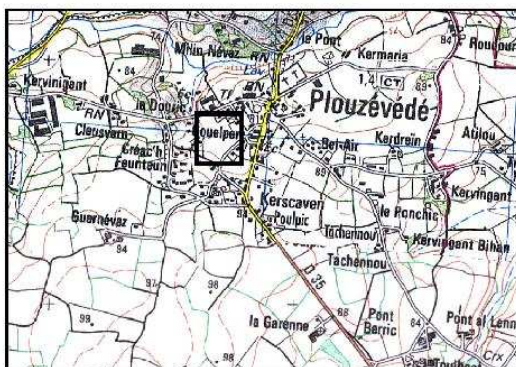
La rue de la Mairie borde sur sa frange Nord le site du Gouelper.



Les parcelles destinées à l'habitat futur sont formées par des pâtures.



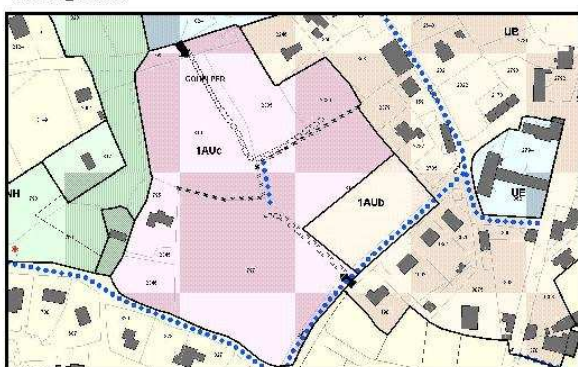
L'intérêt paysager du site du Gouelper réside dans la présence d'un chemin creux en portion Sud.



Scan 25_1/5000e



BD ortho 1/1000e



Projet P.L.U. 1/1000e



Esquisse d'aménagement 1/1000e

Orientations d'aménagement

Site 1 AUC de Bel Air

Caractéristiques du site : présentant une topographie déclinante depuis la route de PLOUVORN jusqu'à Bel Air, le site 1AUC (9000 m²) s'établit aux franges Est de l'agglomération de PLOUZEVEDE. Formant une entrée d'agglomération, le site de Bel Air est bordé au Nord par un paysage agricole ouvert, au Sud par une « urbanisation en bande » et à l'Est par un habitat rural.

Enjeux urbains : l'ouverture à l'urbanisation du site dans le cadre d'une réflexion globale d'aménagement garantira le bon fonctionnement de l'entité en matière d'accès et de desserte. Il s'agit notamment de prolonger la voie de desserte de la résidence afin de distribuer les futures lots. En outre, une seule entrée se positionnera à l'extrémité Est du site afin de ne pas accentuer les nuisances en matière de sécurité routière.

Dans une logique d'affirmation de cette entrée d'agglomération, le programme a élaboré un potentiel de 10 lots.



La voie desservant la résidence de Bel Air permettra de désenclaver le site à vocation d'habitat.



Le site de Bel Air s'inscrit aux franges du centre-bourg de PLOUZEVEDE.



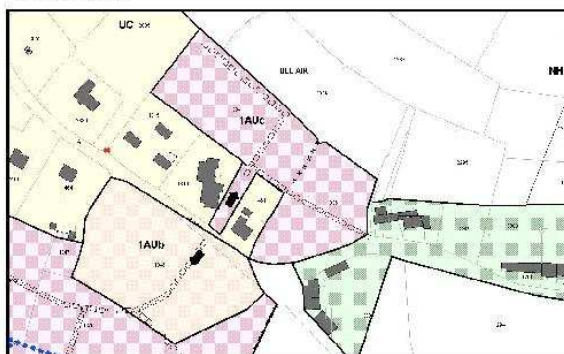
Le site de Bel Air est marqué par un paysage agricole ouvert offrant de larges perspectives sur la silhouette urbaine de Berven.



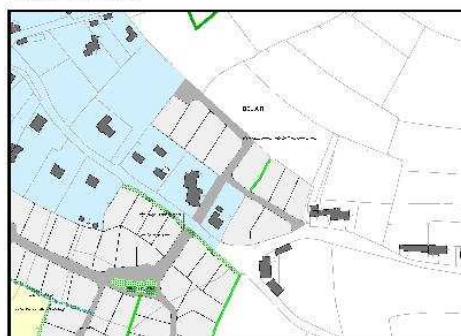
Scan 25_1/5000e



BD ortho_1/1000e



Projet P.L.U._1/1000e



Esquisse d'aménagement_1/2000e

Orientations d'aménagement

Site 1 AUc de Cleusvern

Caractéristiques du site : couvrant près de 6000 m² en portion Ouest de l'agglomération de PLOUZEVEDE, le site 1AUc de Cleusvern s'inscrit à l'interface entre le tissu urbain du bourg et un espace à dominante naturelle.

Bordée par la voie communale n° 3 au Sud (route de SAINT VOUGAY) et la rue de Kerscaven à l'Est, cette entité agricole s'établit en léger surplomb en formant une rupture de pente.

Enjeux urbains : la définition d'une zone 1AUc répond à une logique de diversification de l'offre de terrains constructibles au sein de l'agglomération. Le parti d'aménagement consiste à raccorder les futures constructions (5 lots potentiels) à la rue de Kerscaven favorisant une optimisation de la voirie.

Le découpage initié dans le présent P.L.U s'attache également à préserver les entités naturelles du territoire et notamment la zone humide de Cleusvern-Bras.

En dernier lieu, le développement de l'urbanisation en cette entrée d'agglomération devra également s'accompagner d'une réflexion sur la requalification du carrefour de la route de SAINT VOUGAY.



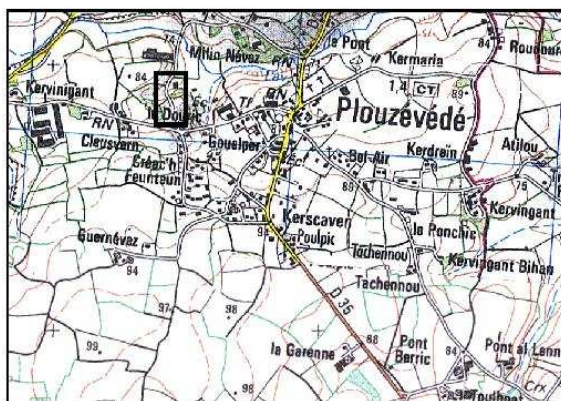
Le site est bordé par une trame viaire dense formée de la route de SAINT VOUGAY et de la rue de Kerscaven.



Le site de Cleusvern s'établit aux marges Ouest du centre bourg de PLOUZEVEDE



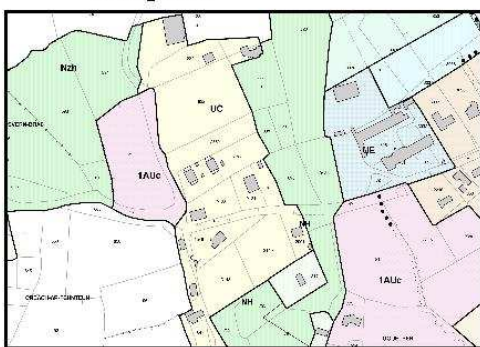
Le site de Cleusvern est occupé par des parcelles agricoles.



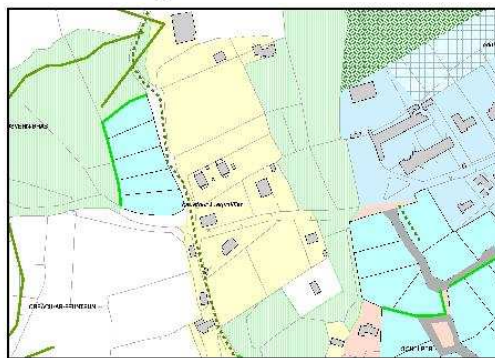
Scan 25_1/5000e



BD ortho_1/1000e



Projet P.L.U._1/1000e



Esquisse d'aménagement_1/1000e

Orientations d'aménagement

Site 1 AUc du Lann

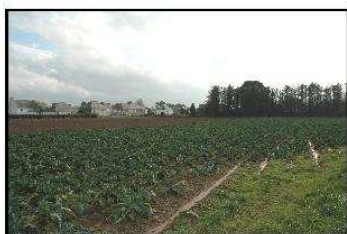
Caractéristiques du site : positionné en portion Nord de Berven à l'interface entre le noyau urbain dense, l'ancien hameau agricole d'Allan et un futur quartier d'habitat, le site 1AUc s'étend sur une superficie de 7700 m².

Présentant une topographie relativement plane, ces parcelles sont aujourd'hui dédiées à l'activité agricole. L'identification d'une zone humide en portion Nord du site constitue une limite naturelle pour le développement urbain.

En matière de trame viaire, la desserte du site est garantie par l'avenue Louis Le Lez à l'Est et le Chemin du Lann à l'Ouest.

Enjeux urbains : l'aménagement du futur quartier de Ty lann offre de nouvelles perspectives dans la logique de rééquilibrage de l'offre de terrains constructibles entre Berven et Plouzevede. L'ouverture à l'urbanisation du site du Lann s'inscrit dans cette démarche « d'équilibre » visant à privilégier des terrains proches des cœurs de bourg.

Ainsi, le schéma d'organisation du Lann devra s'inspirer des lignes directrices du projet de Berven Nord en matière de desserte, de cheminements piétons, de qualité architecturale et ce afin de promouvoir une certaine unité et cohérence urbaine. Il s'agit principalement de connecter le chemin du Lann à l'avenue Louis Le Lez par la mise en œuvre d'une voirie transversale distribuant les futures lots. Une densité urbaine moyenne devra être recherchée afin d'assurer une transition entre le noyau ancien et l'espace rural.



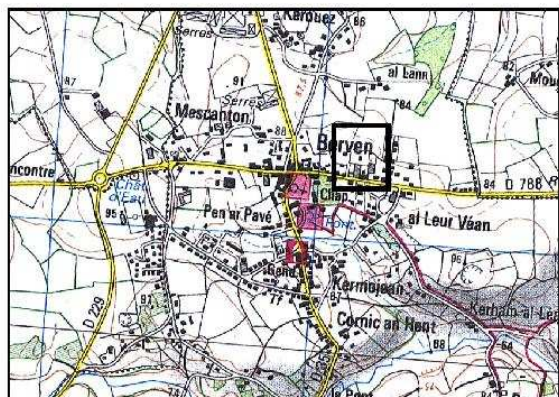
Aperçu du site du Lan en arrière de l'avenue Louis Le Lez.



Le site de Ty lann s'établit à proximité immédiate du bourg de Berven et des activités commerciales.



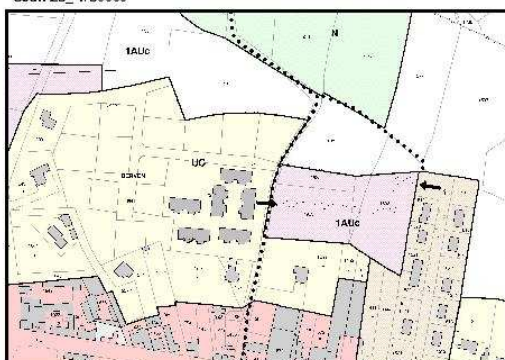
Le développement urbain de Ty Lann et de Berven Nord permet de renforcer les franges urbaines du bourg.



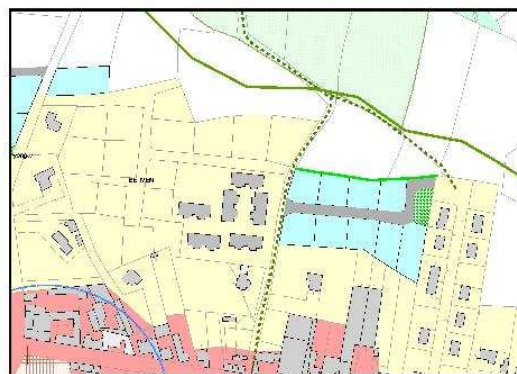
Scan 25_1/5000e



BD ortho_1/1000e



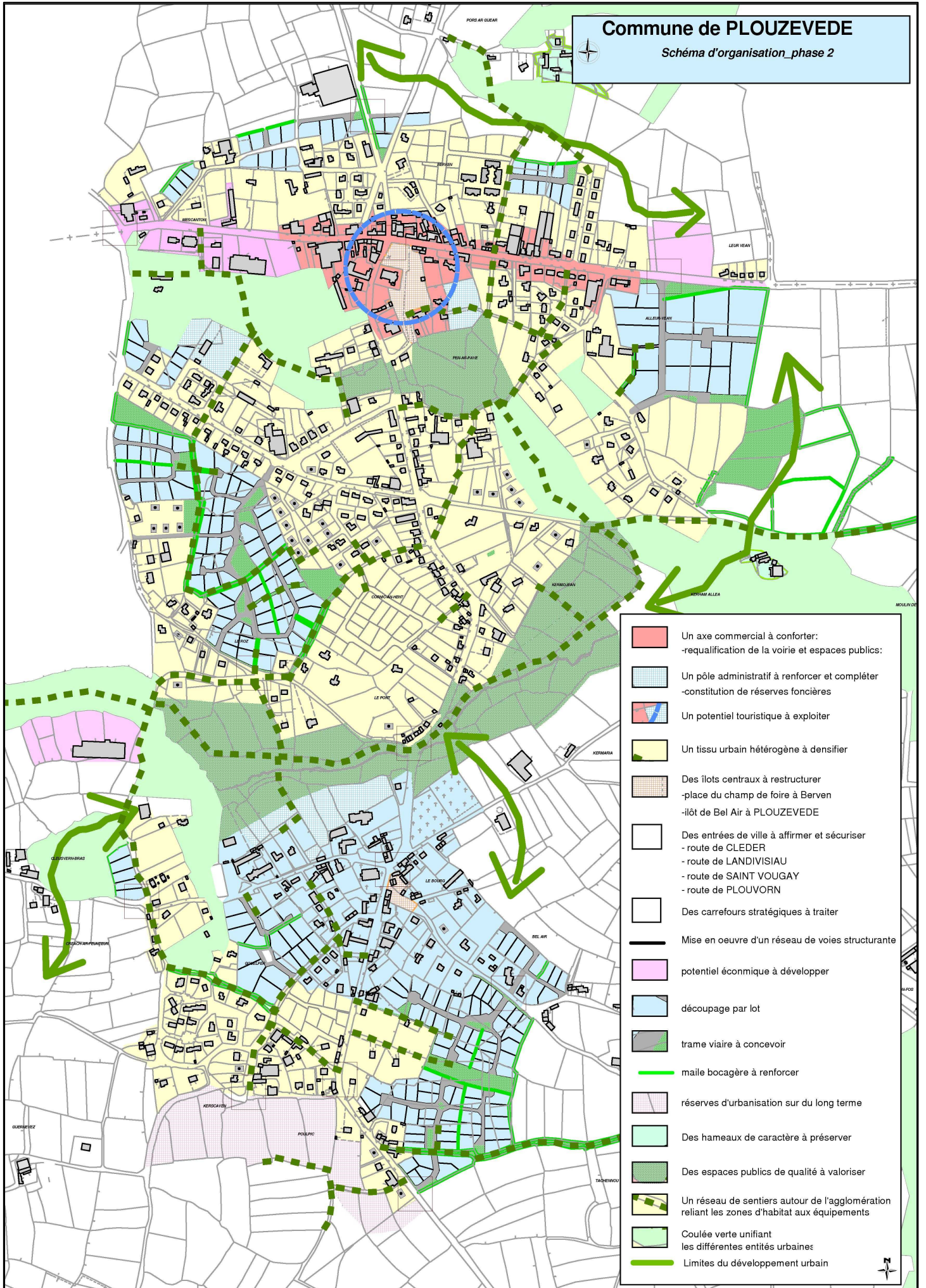
Projet P.L.U._1/1000e





















Esquisse d'aménagement_1/1000e

Commune de PLOUZEVEDE

Schéma d'organisation_phase 2



-  Un axe commercial à conforter:
-requalification de la voirie et espaces publics:
-  Un pôle administratif à renforcer et compléter
-constitution de réserves foncières
-  Un potentiel touristique à exploiter
-  Un tissu urbain hétérogène à densifier
-  Des îlots centraux à restructurer
-place du champ de foire à Berven
-îlot de Bel Air à PLOUZEVEDE
-  Des entrées de ville à affirmer et sécuriser
- route de CLEDER
- route de LANDIVISIAU
- route de SAINT VOUGAY
- route de PLOUVORN
-  Des carrefours stratégiques à traiter
-  Mise en oeuvre d'un réseau de voies structurante
-  potentiel économique à développer
-  découpage par lot
-  trame viaire à concevoir
-  maile bocagère à renforcer
-  réserves d'urbanisation sur du long terme
-  Des hameaux de caractère à préserver
-  Des espaces publics de qualité à valoriser
-  Un réseau de sentiers autour de l'agglomération
reliant les zones d'habitat aux équipements
-  Coulée verte unifiant
les différentes entités urbaines
-  Limites du développement urbain