

# *PLAN LOCAL D'URBANISME*



## **COMMUNE DE PLONÉVEZ-PORZAY** *Finistère*

### **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

*Arrêté le : 1<sup>er</sup> juin 2015*

*Approuvé le : 11 avril 2016*

*Rendu exécutoire le : 17 juin 2016*

# SOMMAIRE

<b>1- INTRODUCTION</b>	<b>2</b>
<b>2- LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT DES ZONES DESTINEES A L'HABITAT (ET ACTIVITES COMPATIBLES)</b>	<b>5</b>
2.1- Conserver un paysage bâti rural de qualité	5
2.2- Favoriser la qualité du cadre de vie et les interactions sociales	8
2.3- Mettre en place un tissu urbain et des formes bâties variés	10
2.4- Respecter la densité moyenne de production de logements et imposer un nombre minimum de logements par zone à vocation d'habitat	13
<b>3. LES PRINCIPES SPECIFIQUES</b>	<b>14</b>
3.1- Le secteur Sud-Est du bourg : « Saint Michel »	15
3.2- Le secteur Centre-Ouest du bourg : « Ménez Bihan »	18
3.3- Le secteur Centre-Est du bourg : « rue de la Presqu'île »	20
3.4- Le secteur Nord du Bourg : « Carn ar Hoat »	22
3.5- Le secteur de Tréfeuntec	24
3.6- Les secteurs à vocation d'activités	26

## 1- INTRODUCTION

**Avec la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont devenues une pièce obligatoire du PLU et doivent comporter un contenu minimal en termes d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements. Pour les PLU communaux, seul le « volet aménagement » est obligatoire.**

### Article L151-6 du code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

### Article L151-7 du code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les élus de PLONEVEZ-PORZAY ont souhaité préciser certains principes d'aménagement pour les zones qui seront urbanisées dans le court terme (=zones 1AU). 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 Durables et se traduisent également dans les différents documents règlementaires du Plan Local d'Urbanisme :

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

**Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables aux autorisations d'urbanisme.**

**Les zones 1AU ne pourront être ouvertes que par des procédures d'aménagement d'ensemble qui pourront se réaliser par tranches successives.**

**N.B. : Lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones « 2AU », des principes spécifiques devront également être définis, et viendront compléter les Orientations d'Aménagement et de Programmation au fur et à mesure.**

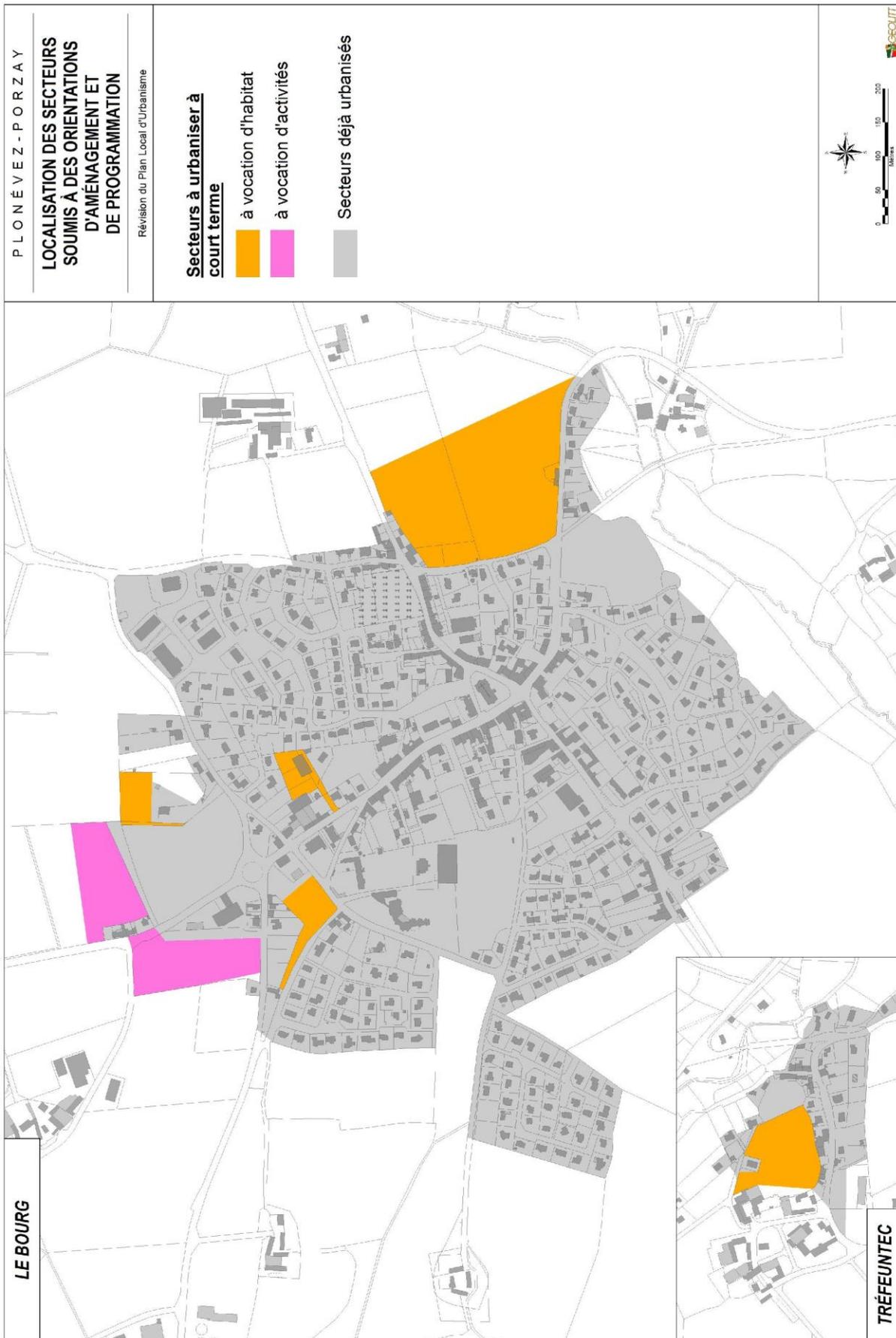
Le PADD du P.L.U. de PLONEVEZ-PORZAY affiche le principe fort de lutter contre le mitage des espaces agricoles et naturels ; ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de terrains libres sera limitée :

- aux « dents creuses » situées à l'intérieur des limites de l'agglomération du bourg ou des villages identifiés sur la commune au sens de la Loi Littoral,
- à des extensions limitées de l'enveloppe bâtie, en continuité directe de l'agglomération du bourg ou de ces villages.

Note importante :

*Conformément aux stipulations de l'article AU.2 du règlement « Conditions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », la réalisation des opérations d'aménagement ou de construction doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini notamment par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.*

*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 : Taxe d'Aménagement (TA), Participation pour création de Voirie et Réseaux (PVR), Projet Urbain Participatif (PUP)...*



## **2- LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT DES ZONES DESTINEES A L'HABITAT (ET ACTIVITES COMPATIBLES)**

### **2.1- CONSERVER UN PAYSAGE BATI RURAL DE QUALITE**

Comme cela est indiqué dans le PADD, les élus souhaitent privilégier une approche qualitative du développement de la commune, afin de préserver le cadre de vie des habitants et de valoriser l'identité communale par la protection du patrimoine naturel et bâti de PLONEVEZ-PORZAY.

Le présent thème correspond à cet objectif du PADD de préserver l'identité de la commune.

#### **- Intégrer les extensions urbaines au tissu bâti existant**

La recherche d'une bonne intégration des nouvelles opérations (lotissements) au site et à 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. Le patrimoine bâti communal doit donc servir de référence pour les zones à aménager. 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.

Le développement doit ainsi préserver le caractère rural de la commune (terres agricoles, espaces naturels) mais doit également permettre de limiter les coûts d'investissement en voirie et réseaux divers.

#### **Orientations générales d'aménagement :**

- Une architecture simple puisant ses réflexions dans l'architecture traditionnelle régionale devra être privilégiée. Les formes traditionnelles (typologie, volumétrie, rapport longueur/largeur, choix des matériaux) seront réinterprétées pour une adaptation au contexte et au mode de vie actuel ; une architecture contemporaine est à encourager si elle est basée sur la sobriété des volumes et des matériaux et le respect d'une bonne intégration dans son environnement.

- Les éléments architecturaux anciens présents sur le site, qu'ils soient nobles ou modestes, doivent être maintenus et mis en valeur. Les continuités visuelles et les perspectives doivent être maintenues ou mises en place.

- Les voiries créées doivent être reliées aux circulations existantes autant que possible, en particulier vers le centre-bourg (commerces, services...).

## - 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 du site.

Le relief est un enjeu majeur des projets d'extension. En effet, il permet aux habitants d'avoir une vue intéressante, mais il implique également que le nouveau quartier sera vu largement depuis le reste du territoire. La topographie doit guider l'aménagement afin également de limiter les mouvements de terre très coûteux.

### **Orientations générales d'aménagement :**

- Le tracé des voiries et des parcelles devra 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 talus rapportés (maisons sur taupinière) et les enrochements importants.
- Les murs de soutènement permettent une meilleure intégration visuelle et sont plus économes en espace que les remblais importants. De plus, ils peuvent permettre la création de jardins en terrasse.

## - Redonner au végétal un rôle majeur

Une part importante des habitants et des futurs habitants de la commune a fait le choix de vivre dans une commune rurale ; il est donc nécessaire d'offrir à la population une véritable qualité paysagère répondant à ses attentes.

Le projet paysager des extensions urbaines doit se faire en liaison avec celui du bourg notamment par la préservation des continuités écologiques entre les différents quartiers. De plus, le projet paysager d'un lotissement doit être également l'amélioration du cadre de vie.

Lors de la création d'une nouvelle zone d'habitation, la conservation du patrimoine végétal existant doit être une priorité. En effet, il peut largement participer à la qualité paysagère du site et à la valorisation du projet. De plus, la réutilisation de la trame végétale présente de nombreux avantages : cela ne demande généralement que peu de moyens et d'entretien, et assure une végétalisation site dès la construction.

Sur le territoire de la commune, il s'agit en premier lieu de valoriser les éléments bocagers, mais aussi des arbres isolés.

### **Orientations générales d'aménagement :**

- Les plantations d'arbres en alignement ou isolés permettent de structurer l'espace, de rythmer le paysage et d'améliorer la qualité de vie des résidents.
- Les talus existants autour des zones d'urbanisation future doivent être conservés et/ou renforcés si leur état le nécessite. En effet, ils participent à la qualité paysagère du site et maintiennent l'aspect rural et agricole de la commune.
- Afin d'éviter certaines dérives et d'assurer le maintien du patrimoine végétal, il convient d'intégrer au maximum les haies et les talus dans le domaine public, ou de prévoir des distances suffisantes entre les futures constructions et les arbres.

## - Gérer plus rationnellement les eaux pluviales

Afin de répondre aux objectifs inscrits dans le PADD de protéger la ressource en eau, il est nécessaire de gérer de manière rationnelle les eaux pluviales.

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement, et de mettre en œuvre de mesures de gestion intégrées pour la récupération et le traitement des eaux pluviales.

Parallèlement à cela, 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 pollution.

### Orientations générales d'aménagement :

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

- Afin d'éviter une gestion des eaux pluviales en réseaux enterré - qui coûte chère et accélère la montée des eaux dans les rivières - une gestion alternative des eaux pluviales sera privilégiée : puits perdu, gestion à la parcelle, fossés et noues, bassins paysagers.



Exemple de matériaux perméable : dalle béton enherbée, gravillons, pavés non jointoyés

## - Favoriser 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.

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.

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 bocage :

- haute tige : chêne pédonculé, châtaignier, hêtre, frêne, érable champêtre, etc.,
- bourrage : 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).

Le traitement des limites de parcelles doit se faire en liaison avec le bâti et s'inspirer du contexte local.

## 2.2- FAVORISER LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET LES INTERACTIONS SOCIALES

### - Une trame viaire structurée

La trame viaire est souvent la « colonne vertébrale » du lotissement, justifiant qu'il doive lui être accordé 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 :**

- La structure de la voirie sera définie en s'appuyant sur les lignes fortes du paysage et la topographie du site ; ceci permet une meilleure intégration du lotissement dans le paysage.
- Le gabarit des voies sera hiérarchisé et limité au strict minimum en fonction du trafic attendu. Cela permettra de réduire l'emprise foncière de la voirie, et donc les surfaces imperméabilisées, et de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien. De plus, des voies adaptées à la circulation automobile sécurisent les déplacements en limitant la vitesse des véhicules.

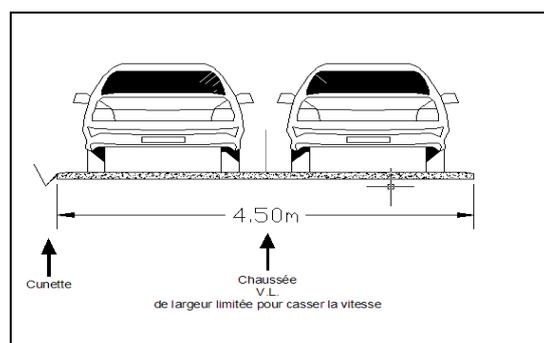
### - Limiter la place de l'automobile

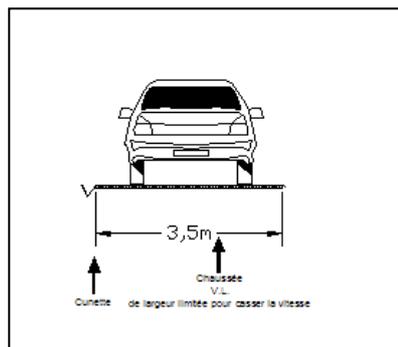
La prise en compte des déplacements est essentielle afin d'optimiser et de donner les moyens aux habitants de se déplacer facilement entre les zones d'habitat et les zones de commerces de services, avec des distances les plus courtes possibles et en toute sécurité.

#### **Orientations générales d'aménagement :**

- Les futures opérations doivent respecter les orientations d'aménagement concernant la réalisation des voies et cheminements (ruelles et chemins piétons) en prenant en compte l'intensité des flux et les différents modes de déplacement. Les voies seront hiérarchisées sous forme de ruelle et venelle.
- Les stationnements seront différenciés et mixés, afin de limiter l'omniprésence de la voiture : places privatives sur les lots (couvertes ou extérieures), quelques stationnements le long des voies, sur la rue (de préférence sur des alvéoles paysagées, plutôt que latéral) ou sur des espaces publics polyvalents (places, cours, etc.).

#### **Exemple de ruelle (source : CAUE 56) :**



**Exemple de venelle (source : CAUE 56) :****- Créer des espaces publics de qualité propices à la convivialité**

Favoriser une conception qualitative des nouveaux quartiers est l'un des objectifs inscrits dans le PADD. Un soin particulier doit donc être accordé aux espaces publics des secteurs à urbaniser. En effet, ceux-ci ne doivent pas être des espaces « par défaut », mais bien des lieux de vie partagés. Les espaces publics 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 :**

- Le projet d'aménagement sera organisé autour d'espaces publics conviviaux.
- Les parties non construites et non nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être traitées en espaces verts (combinaison d'essences végétales locales).



A proscrire : un espace vert « alibi » (Hors commune)

## **2.3- METTRE EN PLACE UN TISSU URBAIN ET DES FORMES BATIES VARIÉS**

Depuis une quarantaine d'années, l'urbanisation se caractérise majoritairement par des lotissements de maisons individuelles sur des parcelles de tailles relativement importantes (autour de 1000 m<sup>2</sup>). Néanmoins, une tendance récente est à relever ces dernières années, avec une part croissante de lots plus petits (500 à 600 m<sup>2</sup>).

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.

### **- 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 génère un tissu urbain discontinu et répétitif. Ce type d'extensions est aujourd'hui à limiter 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, etc.), en les diversifiant, afin de lutter contre la banalisation du paysage.

#### **Orientations générales d'aménagement :**

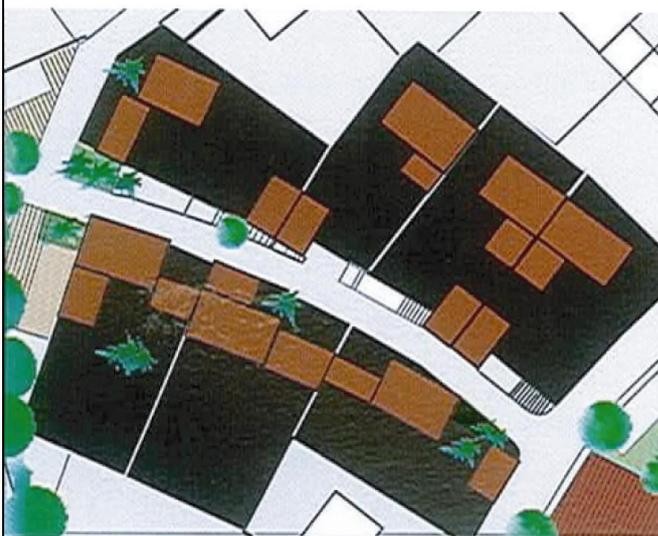
- Le projet doit s'appuyer sur le contexte environnant et les caractéristiques du terrain naturel.
- Une cohérence d'ensemble doit être recherchée tout en permettant l'initiative et la créativité des concepteurs. Au niveau d'un projet, des îlots différents peuvent être identifiés (habitat intermédiaire, habitat mitoyen et secteur d'alignement du bâti), mais en respectant une harmonie architecturale globale : choix des matériaux de façade, types de toiture, etc.
- Au sein d'une même opération, la taille des parcelles sera diversifiée afin d'accueillir des habitants ayant des besoins différents, ce qui aboutit à mettre en place une certaine mixité sociale, comme cela est prescrit par 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).

### 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, du lotissement au projet urbain

#### **Orientations générales d'aménagement :**

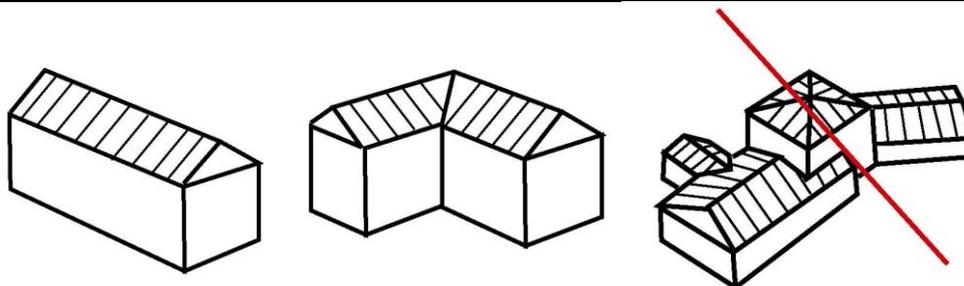
- L'implantation du bâti devra se faire en fonction de l'orientation de la parcelle afin de proposer un jardin et des pièces à vivre ensoleillées.
- L'implantation possible en mitoyenneté permet de faciliter les extensions futures des habitations.
- La transition entre l'espace privé et l'espace public 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.)

## - Les formes urbaines

L'architecture participe à l'ambiance urbaine ou rurale ; 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 :

- Les volumes simples sont à privilégier, afin de limiter les déperditions énergétiques.
- L'un des objectifs du PADD étant de favoriser la mixité sociale, les projets devront présenter des formes urbaines variées pour pouvoir ainsi répondre aux besoins et aux moyens de différents types de populations : habitat groupé, maisons mitoyennes, habitat intermédiaire.



*Exemples d'habitat mitoyen contemporain ou plus classique (hors commune)*

## - L'aspect environnemental des constructions

L'un des objectifs du PADD est d'intégrer une démarche de développement durable et de promouvoir les énergies renouvelables. Les constructions nouvelles devront donc répondre à certaines exigences performantes au niveau énergétique.

### Orientations générales d'aménagement :

- Favoriser les constructions économes en énergie par une bonne isolation thermique, une bonne ventilation, des fenêtres limitant la perte de chaleur et limiter les ponts thermiques et l'étanchéité de l'air.
- Mettre préférentiellement en place des systèmes de productions d'énergies renouvelables (cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaire, chauffage au bois, etc.). Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

## 2.4- RESPECTER LA DENSITE MOYENNE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ET IMPOSER UN NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS PAR ZONE A VOCATION D'HABITAT

### Densité applicable aux zones du bourg :

Conformément aux objectifs du PADD, la densité moyenne brute appliquée sur la commune dans les opérations de logements est de 16 logements / ha (dans le respect des prescriptions du Programme Local de l'Habitat).

Ainsi, les opérations d'aménagement de chacune des zones 1AUhb, ayant une vocation d'habitat, devront produire le nombre de logements indiqué dans le tableau ci-dessous.

Secteur	Zonage	Surface urbanisable	Nombre de logements à réaliser
Secteur Sud-Est du bourg (« St Michel »)	1AUhb	49 406 m <sup>2</sup>	79 logements min.
Secteur centre-Ouest du bourg (« Ménez Bihan »)	1AUhb	4656 m <sup>2</sup>	7 logements min.
Secteur centre-Est du bourg (« rue de la Presqu'île »)	1AUhb	3472 m <sup>2</sup>	5 logements min.
Secteur Nord du bourg (opération à caractère social)	1AUhb	4000 m <sup>2</sup>	6 logements min.

### Le secteur particulier de Tréfeuntec :

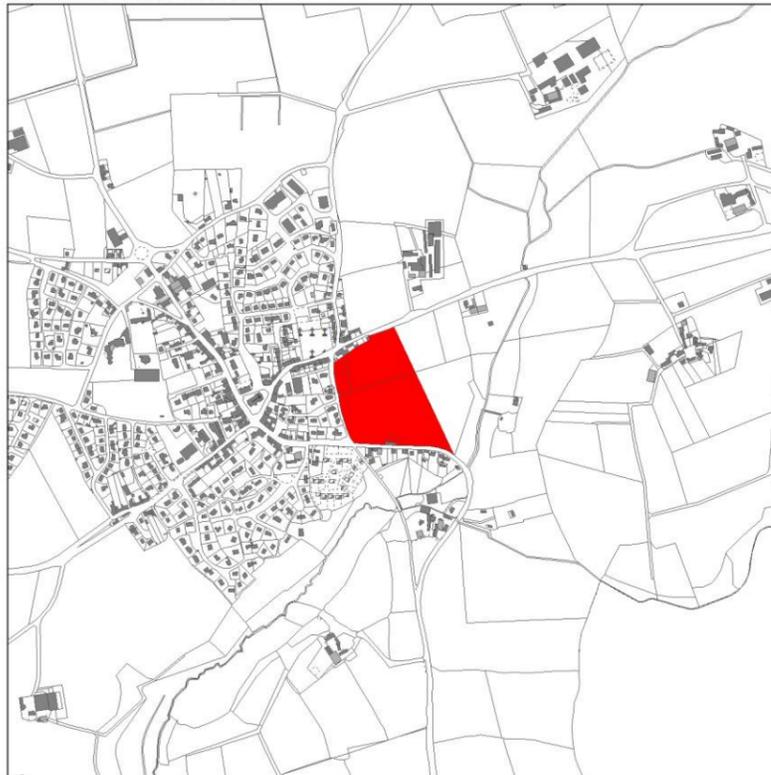
Compte-tenu de sa position en espaces proches du rivage, et de la sensibilité paysagère du site, la densité sera limitée :

Secteur	Zonage	Surface urbanisable	Nombre de logements à réaliser
Secteur de Tréfeuntec	1AUhd	10 519 m <sup>2</sup>	Moins de 10 logements

### **3. LES PRINCIPES SPECIFIQUES**

### 3.1- LE SECTEUR SUD-EST DU BOURG : « SAINT MICHEL »

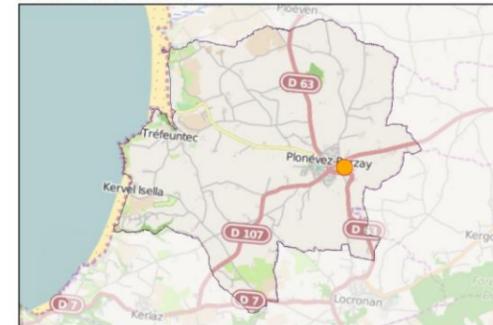
EXTRAIT CADASTRAL



EXTRAIT DE L'ORTHOPHOTO



LOCALISATION

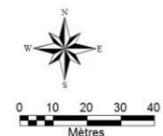


PLONEVEZ-PORZAY

#### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : RUE SAINT-MICHEL

Révision du Plan Local d'Urbanisme

-  Zone faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation
-  Principe d'accès
-  Principes d'accès secondaire
-  Aménagement de carrefour à prévoir
-  Interdiction d'accès direct
-  Interface paysagée avec l'espace rural à réaliser
-  Haie, talus planté à conserver/renforcer





Vue sur la zone, depuis la rue St Michel, en allant vers le sud.



Vue sur la zone depuis le carrefour entre la rue St Michel et la rue de Cornouaille (RD 63).



Vue sur la zone depuis la rue de l'Argoat (RD 107)



Vue depuis la rue de Cornouaille (RD63) - La zone est à droite -



Talus bocager encore présent

## - Diagnostic

La zone à urbaniser s'étend sur une vaste surface, d'environ 49 406 m<sup>2</sup>, située en entrée Est de l'agglomération du bourg.

Elle comprend plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à différents propriétaires privés. Les terres sont exploitées par un agriculteur (qui n'en est pas propriétaire).

Elle est distante d'environ 350 m du cœur de bourg (rue de la Presqu'île), qui est accessible en voiture ou à pied (via la résidence Kreisker).

Il s'agit donc d'un terrain en extension du bourg, dans la continuité d'un tissu urbain résidentiel.

La zone est bien desservie, par la RD 107 au nord (rue de l'Argoat) et par la rue St Michel à l'ouest.

Au niveau topographique, le terrain est légèrement pentu vers l'est, sans que cela ne pose de problème particulier pour un aménagement. Il est par ailleurs à niveau par rapport aux voies de desserte périphériques.

Au niveau de la végétation, le terrain, qui est toujours cultivé, ne présente aucun élément particulier. Seul un talus bocager est encore partiellement présent en limite sud, le long de la rue de Cornouaille (RD63), avec quelques arbres (chênes).

## - Orientations d'aménagement spécifiques :

### Enjeux :

- Développer l'habitat en continuité directe avec le bourg, en confortant un secteur résidentiel (cf. nouveau lotissement communal de Roz ar Ster, en cours de construction au sud-ouest).
- Rééquilibrer le développement du bourg, par rapport aux lotissements récents qui se sont développés à l'ouest de l'agglomération, tout en permettant aux habitants d'être à proximité des équipements, services et voies structurantes de la commune.
- S'intégrer au tissu bâti existant tout en initiant une nouvelle typologie de bâti, moins consommatrice d'espace.

### Vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone dédiée à l'habitat. En cohérence les objectifs de densité affichés dans le PADD, **qui fixe une densité brute minimale de 16 logements / Ha pour les zone 1AUh, le secteur devra donc comporter au minimum 79 logements.**

### Mixité sociale :

Afin de pouvoir répondre aux besoins d'habitants d'origine sociale variée, la **taille des lots sera diversifiée**. Compte tenu de sa superficie, **la zone est soumise à la servitude de mixité sociale** qui s'applique pour tout programme de plus de 3 logements et/ou pour toute opération de lotissement de plus de 3 lots ; **la zone devra ainsi comporter au minimum 33% de logements aidés<sup>1</sup> (soit 26 logements aidés à produire au minimum).**

<sup>1</sup> Logements « aidés » au sens du PLH = ensemble des logements bénéficiant d'un prêt à l'accession sociale (PAS), d'un prêt à taux zéro (PTZ) ou d'un prêt social location-accession (PSLA)

**Accès et principes de voirie :**

Compte-tenu de sa grande superficie, 3 accès à la zone sont à prévoir : deux depuis la rue St Michel, et l'un depuis la rue de l'Argoat.

Afin de sécuriser la circulation, des aménagements de carrefour sont à réaliser.

Une possibilité de desserte future des terrains situés à l'Est devra être prévue dans le projet d'aménagement.

**Liaisons douces :**

Un **cheminement piéton** devra être assuré à l'intérieur de la zone.

**Typologie et principe d'implantation du bâti :**

Dans l'objectif de densifier l'urbanisation, l'aménagement devra permettre la réalisation de **logements individuels, pavillonnaires ou mitoyens** ainsi que de logements **semi-collectifs ou collectifs (R+2+C ou R+2)**.

La façade principale et les pièces à vivre seront **orientées au sud ou au sud-ouest** afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

Dans tous les cas, en fonction des possibilités, une **implantation des bâtiments au nord des lots** sera favorisée de façon à permettre aux futurs habitants de bénéficier d'un jardin ensoleillé.

**Eléments de végétation :**

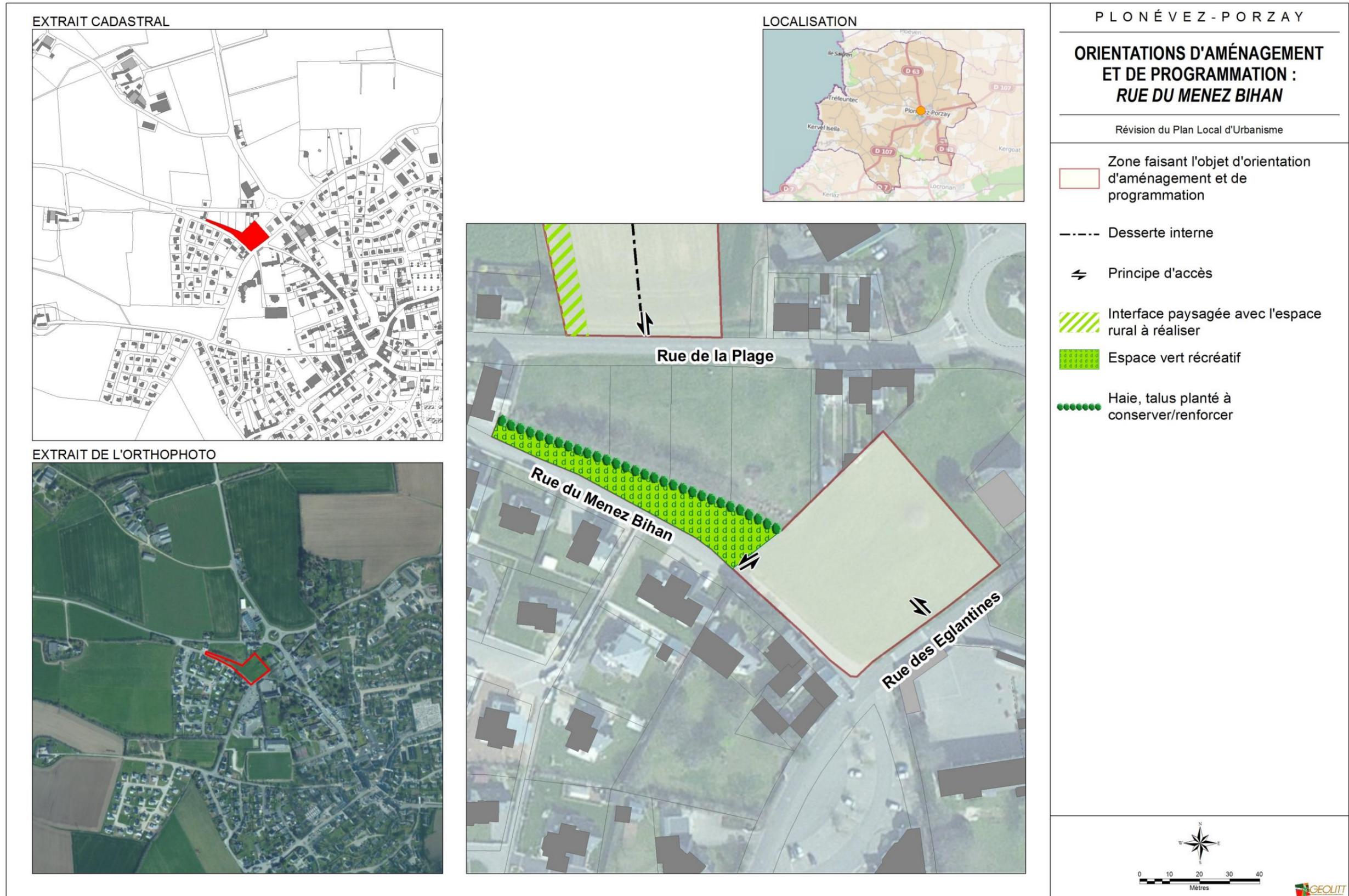
Le talus bocager existant en limite Sud avec la rue de Cornouaille sera conservé et conforté.

En limite Est avec l'espace agricole, le projet d'aménagement - qui s'étend sur un plateau visuellement exposé depuis la RD 107 - devra prévoir une interface paysagée afin de créer une transition visuelle entre le front de l'urbanisation et la campagne.

**Assainissement :**

Les constructions futures seront reliées au réseau d'assainissement collectif, qui dessert le bourg.

### 3.2- LE SECTEUR CENTRE-OUEST DU BOURG : « MENEZ BIHAN »





Vue sur la pointe de la zone depuis la rue du Ménez Bihan, en allant vers le centre-bourg.  
On note le beau talus bocager présent en limite Nord.



Vue sur la zone depuis la rue des Eglantines.



Vue sur la pointe de la zone depuis la rue du Ménez Bihan, dans le sens Ouest-Est

## - Diagnostic

La zone à urbaniser s'étend sur une surface d'environ 4656 m<sup>2</sup>.

Elle ne comprend qu'une seule parcelle cadastrale (la parcelle n°58), qui est actuellement privée et vierge d'urbanisation.

Elle est située à une centaine de mètres du cœur de bourg, en face d'un lotissement récent composé de pavillons individuels (densité brute : 11 logements / Ha)

Le terrain est bien desservi, à partir de la rue du Ménez Bihan, qui la borde au Sud, et de la rue des Eglantines qui la borde à l'Est.

Au niveau topographique, la parcelle est plane, et légèrement en surplomb par rapport aux voies communales périphériques.

Au niveau de la végétation, la parcelle, qui est aujourd'hui une friche agricole, compte un beau talus bocager composé d'essences locales (chênes, châtaigniers). Cet élément, outre l'aspect paysager qu'il représente, joue également un rôle important dans la trame verte urbaine.

## - Orientations d'aménagement spécifiques :

### Enjeux :

- Conforter ce quartier pavillonnaire du bourg, en comblant une « dent creuse », tout en optimisant l'espace en densifiant l'urbanisation.
- S'intégrer au tissu bâti existant.

### Vocation de la zone :

La municipalité a retenu ce terrain, très proche du cœur de bourg, pour réaliser une **résidence pour personnes âgées** (avec un Emplacement Réservé au bénéfice de la commune). En cohérence les objectifs de densité affichés dans le PADD, **qui fixe une densité brute minimale de 16 logements / Ha pour les zone 1AUh, le secteur devra donc comporter au minimum 7 logements.**

### Mixité sociale :

Compte tenu de sa superficie, **la zone est soumise à la servitude de mixité sociale** qui s'applique pour tout programme de plus de 3 logements et/ou pour toute opération de lotissement de plus de 3 lots ; **la zone devra ainsi comporter au minimum 33% de logements aidés<sup>2</sup> (soit 2 logements aidés à produire au minimum).**

### Accès et principes de voirie :

L'accès à la zone pourra se faire d'une part depuis la rue du Ménez Bihan, et d'autre part depuis la rue des Eglantines.

### Liaisons douces :

Un **cheminement piéton** devra être assuré à l'intérieur de la zone ; il devra être connecté au réseau de circulation piétonne du bourg.

### Typologie et principe d'implantation du bâti :

L'aménagement de la résidence pour personnes âgées pourra prévoir la réalisation de **logements individuels, pavillonnaires ou mitoyens** ainsi que de logements **semi-collectifs ou petits collectifs (R+2+C ou R+2)**.

La façade principale et les pièces à vivre seront **orientées au sud ou au sud-ouest** afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage. Dans tous les cas, en fonction des possibilités, une **implantation des bâtiments au nord des lots** sera favorisée de façon à permettre aux futurs habitants de bénéficier d'un jardin ensoleillé.

### Éléments de végétation :

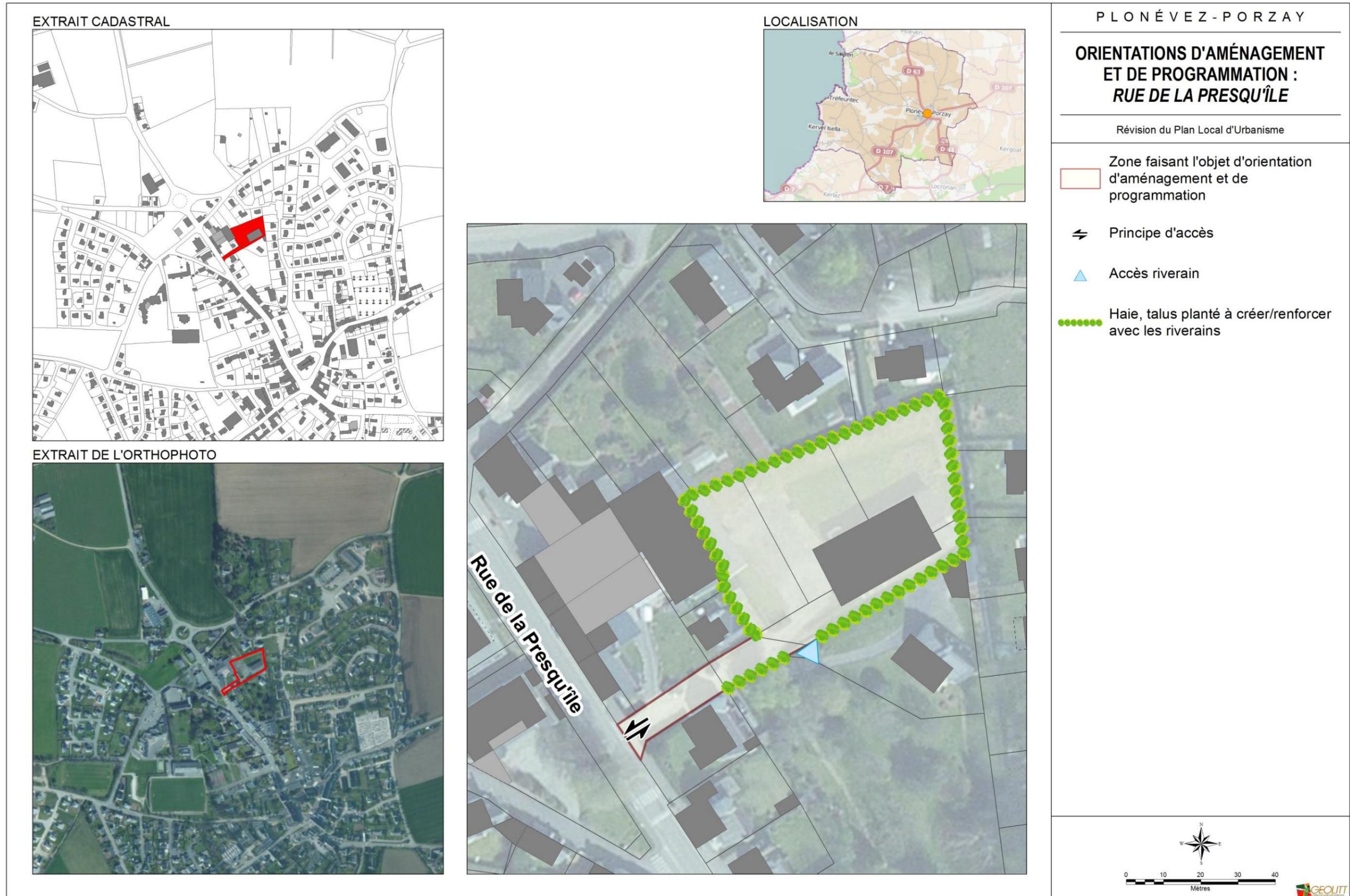
Le talus bocager sera conservé et entretenu. Compte-tenu de la forme de la parcelle, cet espace sera traité en espace vert récréatif pour les résidents et les riverains.

### Assainissement :

Les constructions futures seront reliées au réseau d'assainissement collectif, qui dessert le bourg.

<sup>2</sup> Logements « aidés » au sens du PLH = ensemble des logements bénéficiant d'un prêt à l'accession sociale (PAS), d'un prêt à taux zéro (PTZ) ou d'un prêt social location-accession (PSLA)

### 3.3- LE SECTEUR CENTRE-EST DU BOURG : « RUE DE LA PRESQU'ILE »





Voie d'accès au secteur, depuis la rue de la Presqu'île



Vue sur la zone – Présence d'un hangar à supprimer à terme

#### - Diagnostic

La zone à urbaniser s'étend sur une surface d'environ 3472 m<sup>2</sup>. Elle est située au cœur de bourg.

Elle occupe plusieurs parcelles cadastrales privées (parcelles n°39, 166, 167, 160, 155, 156) ; ce terrain était utilisé par un garage automobile, et un hangar y est implanté.

La zone n'est desservie qu'à partir de la voie principale du bourg : la rue de la Presqu'île.

Au niveau topographique, le site est plat.

Aucun élément particulier de végétation n'est à signaler.

#### - Orientations d'aménagement spécifiques :

##### Enjeux :

- Conforter l'habitat au centre-bourg, en comblant une « dent creuse », tout en optimisant l'espace et en densifiant l'urbanisation.
- S'intégrer au tissu bâti existant.

##### Vocation de la zone :

Sur ce terrain situé au cœur du bourg, la municipalité envisage la réalisation d'une opération de logements denses groupés. En cohérence les objectifs de densité affichés dans le PADD, **qui fixe une densité brute minimale de 16 logements / Ha pour les zone 1AUh, le secteur devra donc comporter au minimum 5 logements.**

##### Mixité sociale :

Compte tenu de sa superficie, **la zone est soumise à la servitude de mixité sociale** qui s'applique pour tout programme de plus de 3 logements et/ou pour toute opération de lotissement de plus de 3 lots ; **la zone devra ainsi comporter au minimum 33% de logements aidés<sup>3</sup> (soit 1 logement aidé à produire au minimum).**

##### Accès et principes de voirie :

L'accès à la zone se fera depuis la rue de la Presqu'île ; un Emplacement Réservé au bénéfice de la commune a été défini sur les parcelles 39 et 166 afin d'aménager cette desserte.

##### Liaisons douces :

Un **cheminement piéton** devra être assuré à l'intérieur de la zone ; il devra être connecté au réseau de circulation piétonne du bourg.

##### Typologie et principe d'implantation du bâti :

L'habitat groupé sous forme de **semi-collectifs ou petits collectifs (R+2+C ou R+2) est à privilégier.**

La façade principale et les pièces à vivre seront **orientées au sud ou au sud-ouest** afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage. Dans tous les cas, en fonction des possibilités, une **implantation des bâtiments au nord des lots** sera favorisée de façon à permettre aux futurs habitants de bénéficier d'un jardin ensoleillé.

##### Éléments de végétation :

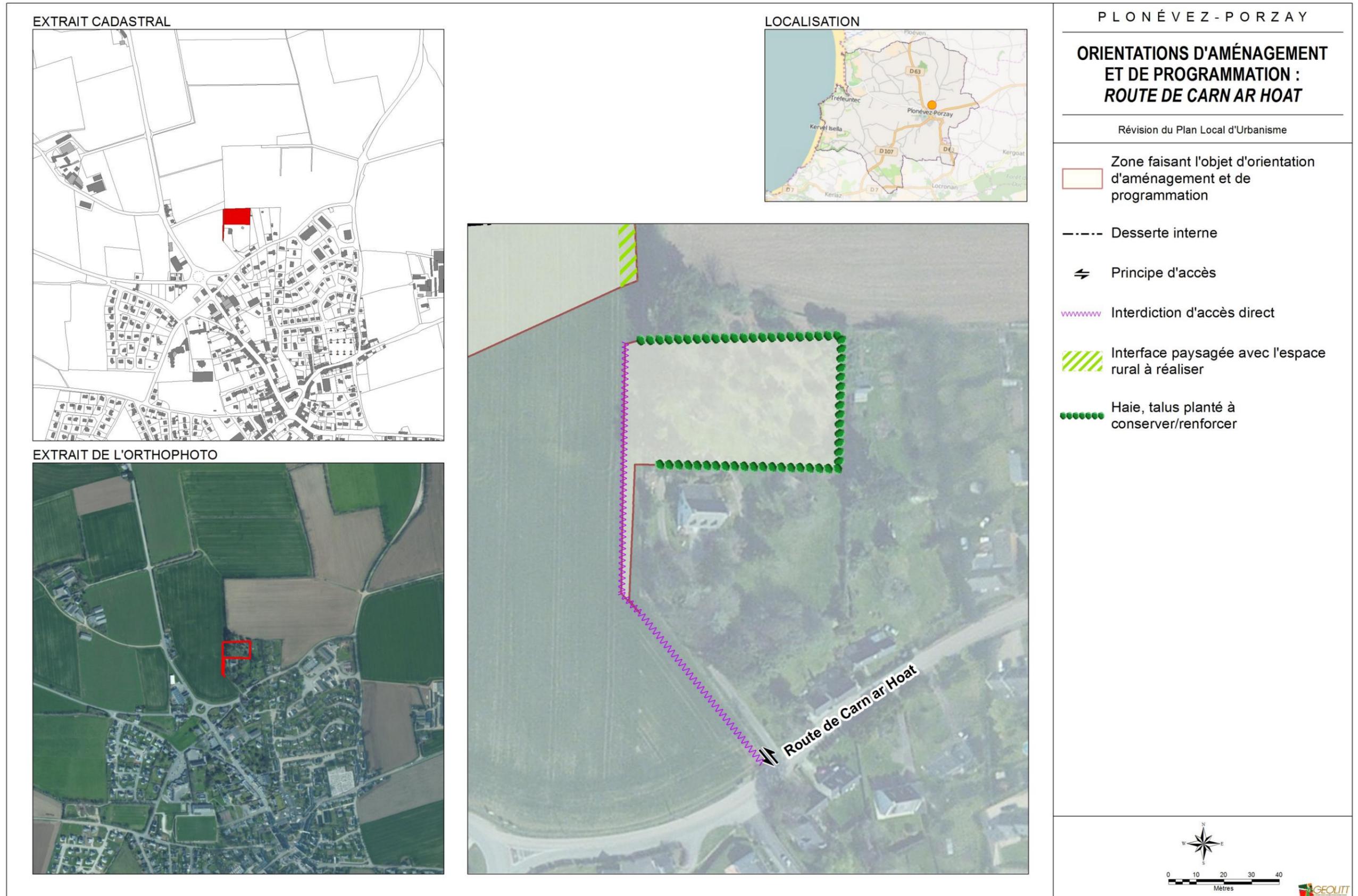
En limites séparatives avec les propriétés riveraines, des talus et haies plantées seront à prévoir.

##### Assainissement :

Les constructions futures seront reliées au réseau d'assainissement collectif, qui dessert le bourg.

<sup>3</sup> Logements « aidés » au sens du PLH = ensemble des logements bénéficiant d'un prêt à l'accession sociale (PAS), d'un prêt à taux zéro (PTZ) ou d'un prêt social location-accession (PSLA)

### 3.4- LE SECTEUR NORD DU BOURG : « CARN AR HOAT »





Voie d'accès futur au secteur, depuis la rue de Carn ar Hoat



Vue sur la zone à aménager

#### - Diagnostic

La zone, d'une superficie de 4000 m<sup>2</sup> se situe en partie nord de l'agglomération du bourg. Au niveau topographique, cette zone est pratiquement plane et d'accès facile au centre bourg pour des personnes âgées ou à mobilité réduite.

Au niveau topographique, le site est plat.

Aucun élément particulier de végétation n'est à signaler.

#### - Orientations d'aménagement spécifiques :

##### Enjeux :

La commune de PLONEVEZ PORZAY souhaite pouvoir répondre à une demande de logements adaptés à des personnes âgées, à mobilité réduite, ou en situation de handicap.

##### Vocation de la zone :

Il s'agit de réaliser une opération de **logements denses groupés**. En cohérence les objectifs de densité affichés dans le PADD, **qui fixe une densité brute minimale de 16 logements / Ha pour les zone 1AUh, le secteur devra donc comporter au minimum 6 logements**.

##### Mixité sociale :

Compte tenu de sa superficie, **la zone est soumise à la servitude de mixité sociale** qui s'applique pour tout programme de plus de 3 logements et/ou pour toute opération de lotissement de plus de 3 lots ; **la zone devra ainsi comporter au minimum 33% de logements aidés<sup>4</sup> (soit 2 logement aidé à produire au minimum)**.

##### Accès et principes de voirie :

L'accès se fera depuis la rue de Carn ar Hoat, via le cheminement prévu le long de la Zone d'Activité du Porzay située à l'ouest de la zone à construire.

##### Liaisons douces :

Un **cheminement piéton** devra être assuré à l'intérieur de la zone ; il devra être connecté au réseau de circulation piétonne du bourg.

##### Typologie et principe d'implantation du bâti :

L'habitat groupé sous forme de **semi-collectifs ou petits collectifs est à privilégier**.

La façade principale et les pièces à vivre seront **orientées au sud ou au sud-ouest** afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

Dans tous les cas, en fonction des possibilités, une **implantation des bâtiments au nord des lots** sera favorisée de façon à permettre aux futurs habitants de bénéficier d'un jardin ensoleillé.

##### Éléments de végétation :

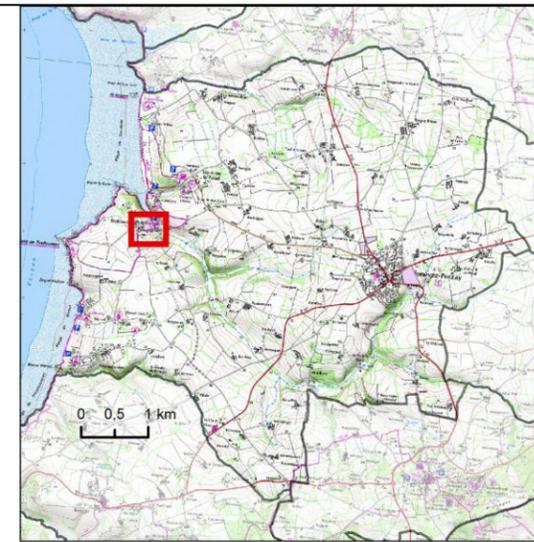
En limites séparatives avec les propriétés riveraines, des talus et haies plantées seront à prévoir.

##### Assainissement :

Les constructions futures seront reliées au réseau d'assainissement collectif, qui dessert le bourg.

<sup>4</sup> Logements « aidés » au sens du PLH = ensemble des logements bénéficiant d'un prêt à l'accession sociale (PAS), d'un prêt à taux zéro (PTZ) ou d'un prêt social location-accession (PSLA)

### 3.5- LE SECTEUR DE TREFEUNTEC

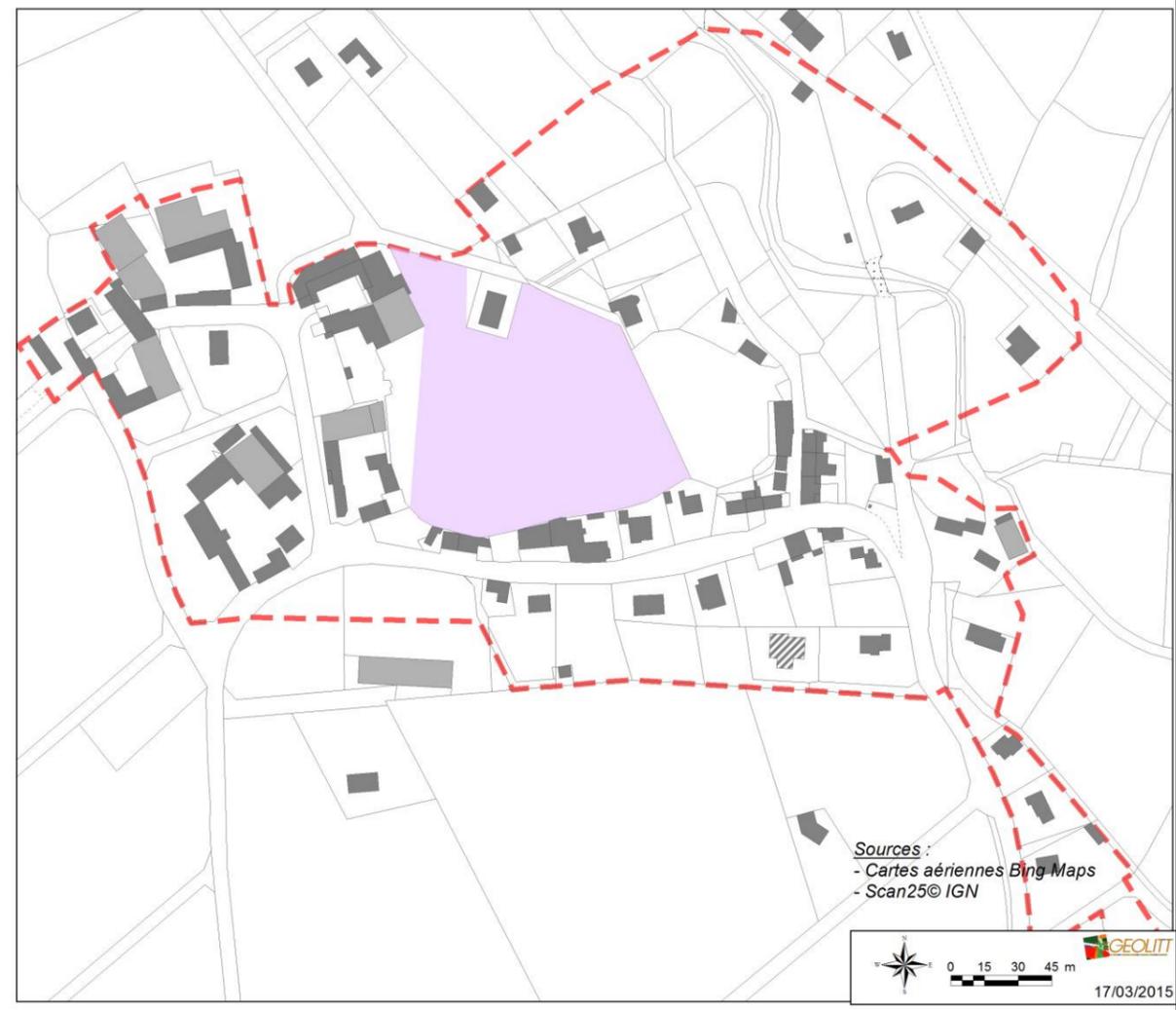


PLONEVEZ - PORZAY

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION  
TREFEUNTEC**

Révision du Plan Local d'Urbanisme

-  Secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation
-  Entité village de Tréfeuntec



Sources :  
- Cartes aériennes Bing Maps  
- Scan25© IGN

GEOLITT  
17/03/2015



Vue sur la zone depuis le nord-est, avec le front bâti le long de la rue d'Ar Vechen à l'arrière-plan



Vue globale sur la zone depuis le sud-est, avec les anciennes fermes à l'arrière-plan



Voie nord, qui borde la zone et se termine en cul-de-sac

## I) PRESENTATION DU CONTEXTE, DES ENJEUX ET DE LA SITUATION

Le Village de TREFEUNTEC est un ancien village de pêcheurs installé à flanc de coteau, à l'abri des vents dominants d'ouest et **sans co-visibilité avec la mer**.

Les constructions actuelles sont édifiées le long de 3 voies principales, et, dans la partie haute du village, il y a d'anciennes fermes qui ne sont plus exploitées et dont les bâtiments à caractère patrimonial (anciennes constructions en pierres du pays recouvertes en ardoises) ont vocation à être réhabilités en habitat (individuel ou accueil touristique...) compte tenu de la proximité avec la mer et le GR 34.

Sur le plateau de TREFEUNTEC, entre ces anciennes fermes et les constructions des rues d'Ar Vechen (années 1950 à 1980) et Jean Marie Le Bris (cœur historique), il y a un espace enclavé d'environ 1,1 ha, destiné à être urbanisé afin de densifier le quartier, **tout en conservant au maximum son aspect actuel, et en créant une continuité du bâti et une synergie avec les espaces déjà urbanisés.**

Au niveau topographique, cet îlot – qui ne comprend qu'une seule parcelle cadastrale : la parcelle n°83 b - plonge légèrement vers l'Est, avec une pente s'accroissant progressivement mais demeurant néanmoins compatible avec un aménagement du site.

Au niveau de la végétation, le terrain, qui est toujours cultivé, ne présente aucun élément particulier.

## II) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES

L'objectif pour la commune est de requalifier et densifier cet espace, en prévoyant une intégration paysagère afin de ne pas dénaturer l'ensemble du village, et de ne pas impacter le paysage en vue lointaine.

Pour assurer un développement harmonieux, il conviendra que l'urbanisation du secteur fasse l'objet d'une étude d'aménagement et d'un permis d'aménager de l'ensemble de la zone à urbaniser, dans le respect des points suivants :

### a) Tracé viaire

Afin de faciliter les déplacements en toute quiétude, il est envisagé une circulation à sens unique, sur une seule voie, avec une entrée et sortie sur les côtés OUEST et NORD (ou inversement).

Une liaison douce piétonne sera également prévue vers l'EST, rejoignant la rue Jean Marie Le Bris, la zone de loisir située en contrebas du Village et l'anse de TREFEUNTEC

Les voies en impasse et aire de retournement sont à proscrire.

Il sera indispensable de prévoir des espaces de stationnement suffisants pour les visiteurs le long de la voie de circulation.

### b) Forme urbaine & densité

Il s'agira de maisons individuelles, séparées ou mitoyennes, avec jardins, dont les lots seront distribués de part et d'autre de la voie d'accès. Compte-tenu de sa position en espaces proches du rivage, et de la sensibilité paysagère du site, la **densité sera limitée** sur cette zone (moins de 10 logements).

Pour une bonne intégration paysagère et la conservation de la ligne de crête actuelle du village, **les constructions n'auront pas plus d'un étage, et n'auront pas une hauteur au faîtage supérieure à 7.50 m.**

Afin de conserver l'esprit de village littoral breton, l'architecture et l'orientation des nouvelles constructions sera en adéquation tant avec les longères en pierres des anciennes fermes, que les constructions actuelles du village (intégration dans le bâti de la pierre et de l'ardoise).

Il est souhaitable que les garages soient inclus ou attenants aux constructions principales.

Seul un bâtiment annexe, garage ou abris de jardin sera autorisé sur chaque lot.

### c) Intégration paysagère

Le secteur étant visible depuis la route d'accès à TREFEUNTEC en provenance du Bourg de PLONEVEZ-PORZAY et le Coteau de CAMEZEN, **le bâti devra se fondre dans le paysage** (= pas d'effet d'appel visuel par des couleurs dissonantes ou matériaux réfléchissants...), **et s'intégrer à la pente** ; un écran paysager en accompagnement des nouvelles constructions vers la vallée du Lapis sera prévu.

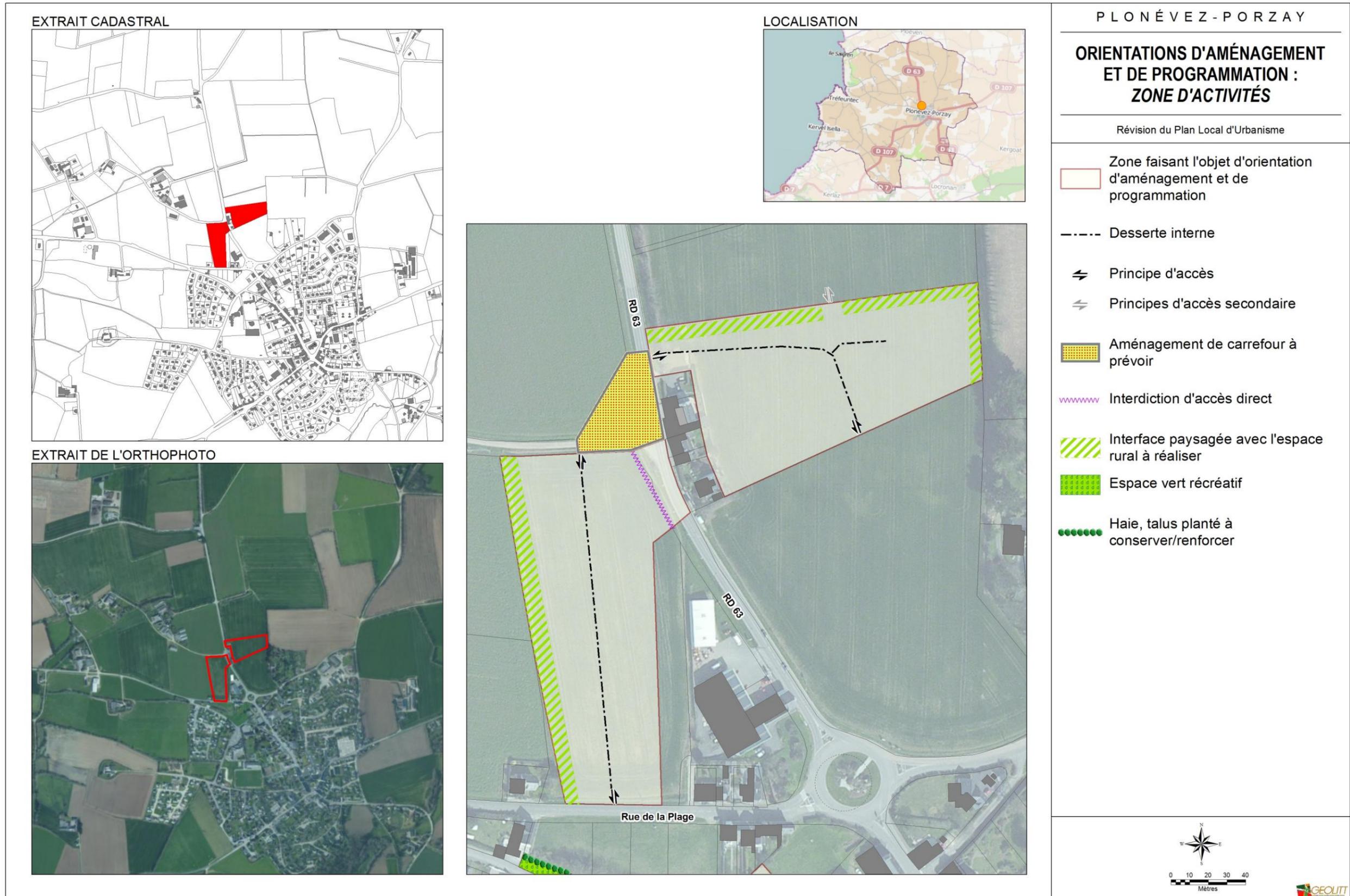
La ligne de crête pourra être soulignée par une haie bocagère, et des plantations devront être réalisées dans l'espace nouvellement urbanisé. Les essences locales seront privilégiées.

Toutefois, il sera souhaitable d'éviter de planter des arbres de grande taille, (Hauteur des arbres équivalente à la hauteur des constructions), ceci afin de conserver une bonne luminosité à l'intérieur de l'espace construit.

### d) Assainissement

Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui est en cours d'étude sur le village

### 3.6- LES SECTEURS A VOCATION D'ACTIVITES



**Zone Est :**

Vue depuis la RD 63 (en allant vers le bourg)

**Zone Ouest :**

Vue sur la zone Ouest, depuis la rue de la Plage.



Vue depuis le croisement RD 63 / voie communale Nord (vers Leuriou)

**- Diagnostic****Superficie, parcellaire et vocation actuelle des zones :**

- Surface totale de la zone Est : 11 939 m<sup>2</sup> utiles.

- Surface totale de la zone Ouest : 13 263 m<sup>2</sup>, dont 13 263 m<sup>2</sup> environ 12 671 m<sup>2</sup> utiles (= hors emprise de la RD 63).

Les deux zones sont vierges d'urbanisation ; elles sont actuellement cultivées.

**Situation :**

Situées dans la continuité Nord de l'agglomération du bourg, les deux zones bénéficient d'une localisation intéressante puisqu'elle borde la RD 63 (axe structurant Quimper / Crozon).

Au niveau topographique, elles sont globalement planes.

**- Orientations d'aménagement spécifiques :****Enjeux :**

La commune de Plonévez-Porzay dispose depuis longtemps d'une ZA au bourg (ZA de Carn ar Hoat), mais elle est complète et ne peut pas être étendue.

En 2013, une nouvelle Zone d'Activités Economiques communautaire a été créée : la ZA du Porzay.

Cette ZA revêt un intérêt essentiel pour la Commune de Plonévez-Porzay et la Communauté de communes du Pays de Châteaulin et du Porzay. Elle permet en effet de satisfaire de nombreuses demandes d'entreprises artisanales, commerciales ou de services souhaitant s'implanter sur Plonévez-Porzay. Elle évite également des risques de délocalisation d'entreprises locales vers d'autres territoires en leur garantissant des possibilités de développements futurs sur la commune. qu'il convient de valoriser d'un point de vue à la fois économique et paysager (localisation périphérique en entrée de ville).

Afin de répondre aux besoins d'accueil des entreprises à l'horizon 2030, la commune a défini dans le PLU 2 zones d'urbanisation future pour compléter la ZA actuelle : l'une dans la continuité Nord, et l'autre à l'Ouest de la RD 63.

**Vocation de la zone :**

Ces zones sont à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, mais sans implantation de grande ou moyenne surface alimentaire, afin de ne pas fragiliser le petit commerce local.

**Accès et principes de voirie :**

**Les accès directs des entreprises sur la RD 63 sont interdits.**

Pour la zone Est : L'accès à la zone pourra se faire d'une part à partir de l'actuelle ZA du Porzay, et d'autre part depuis la RD 63.

Une possibilité de desserte future des terrains situés au Nord devra être prévue dans le projet d'aménagement.

Pour la zone Ouest : deux accès sont prévus : à partir de la rue de la Plage au sud et de la voie communale Nord, ce qui permettra une voie de desserte interne traversante.

Un **emplacement réservé - au bénéfice de la commune** - a été prévu afin d'aménager le carrefour au niveau du Leuriou, et de sécuriser ainsi les dessertes de ces 2 zones.

De plus, un autre **emplacement réservé - toujours au bénéfice de la commune** - a été prévu au sud de la zone Ouest afin d'aménager la voirie et des stationnements.

**Éléments d'accompagnement paysager :**

Une attention particulière sera portée au traitement des interfaces ZA / riverains et ZA / espace rural adjacent.

**Assainissement :**

Les constructions futures seront reliées au réseau d'assainissement collectif, qui dessert le bourg.