

# PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3



## COMMUNE DE PLOUDALMEZEAU

*Finistère*

# Orientations d'Aménagement

---

Révision générale approuvée le :	16/02/2012
Modification simplifiée n°1 approuvée le :	16/07/2013
Modification simplifiée n°2 approuvée le :	04/10/2016
Modification n°1 approuvée le :	14/10/2020
Modification simplifiée n°3 approuvée le :	12/04/2023

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>1</b>
<b>1. INTRODUCTION</b>	<b>2</b>
<b>2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES U/ 1AUh CONCERNEES PAR UNE OA</b>	<b>2</b>
2.1. RECHERCHER UNE QUALITE PAYSAGERE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE	2
2.2. BIEN CONCEVOIR LES ESPACES PUBLICS	10
2.3. PRODUIRE UNE URBANISATION PLUS ECONOMOME EN ESPACE ET PROMOUVOIR LA MIXITE SOCIALE	13
<b>3. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE U/ 1AUH</b>	<b>15</b>
3.1. BOURG - SECTEUR 1	15
3.2. BOURG – SECTEUR 2	20
3.3. BOURG -SECTEUR 3	23
3.4. PORTSALL – SECTEUR 1	34
3.5. PORTSALL – SECTEUR 2	39
3.6. PORTSALL – SECTEUR 3	47
3.7. PORTSALL – SECTEUR 4	50
3.8. PORTSALL – SECTEUR 5	52
3.9. PORTSALL– SECTEUR 6	55
3.10. AGGLOMERATION DE PORTSALL – OA ZONE 29 (KERDENIEL)	60
3.11. AGGLOMERATION DE PLOUDALMEZEAU – OA ZONE 30 (KERSUCAT)	61

## 1. INTRODUCTION

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

**Les élus de Ploudalmézeau ont souhaité préciser un cadre d'aménagement pour les futures zones à urbaniser à vocation d'habitat et constructibles à court terme (1AUh). Ce cadre se traduit par des recommandations et des prescriptions d'aménagement écrites et/ou graphiques.**

**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 sont traduits au niveau du règlement écrit et graphique.**

## 2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES U/ 1AUh CONCERNEES PAR UNE OA

### 2.1. RECHERCHER UNE QUALITE PAYSAGERE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

L'un des principaux atouts de la commune de Ploudalmézeau réside dans la qualité de ses paysages à la fois côtiers et agricoles. Ce thème correspond à l'objectif du PADD de conserver les « piliers » de l'attractivité ploudalmézienne et, en particulier, de préserver le cadre de vie et la richesse environnementale du territoire.

#### *2.1.1. Intégrer les extensions urbaines au tissu bâti existant*

La bonne intégration des nouveaux projets aux sites et à l'urbanisation existante est primordiale. Une extension urbaine ne doit pas constituer un lieu isolé, mais doit s'inscrire dans le tissu urbain existant.

#### **Prescriptions :**

➔ Une architecture simple puisant ses réflexions dans l'architecture traditionnelle régionale devra être privilégiée. Les formes traditionnelles (typologie, volumétrie, gabarit, 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.

**Exemple d'urbanisation traditionnelle au Bourg****Exemple d'urbanisation contemporaine ou s'inspirant des formes traditionnelles**

➔ Les éléments architecturaux anciens présents sur le site, qu'ils soient nobles ou modestes, doivent être, autant que possible, maintenus et mis en valeur.

**Exemple de croix intégrée à un muret de clôture**

### 2.1.2. Produire des formes urbaines qualitatives

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.

#### **Prescriptions :**

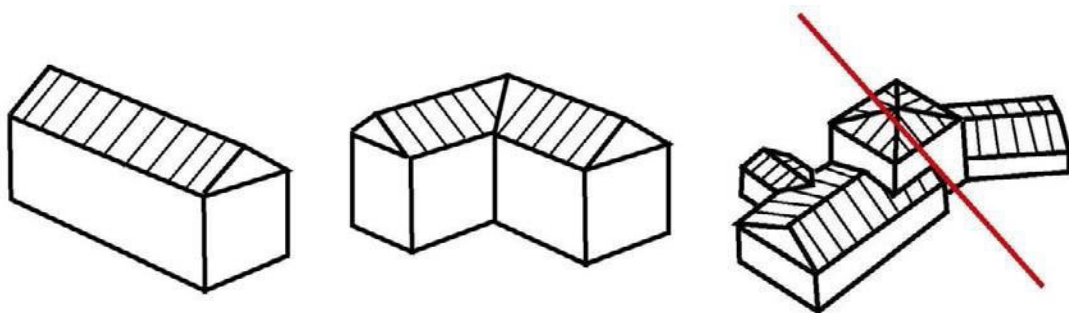
→ L'architecture devra s'inspirer des constructions traditionnelles de la commune de Ploudalmézeau, en particulier pour les matériaux et les gabarits, à l'exclusion de toutes architectures traditionnelles d'autres régions.



#### ***Exemples de constructions traditionnelles***



→ Préférer les volumes simples, qui s'inspirent des gabarits des bâtiments anciens.





→ Les volumes annexes (garages, remises, buanderies...) et vérandas seront en harmonie avec le corps principal du bâtiment.

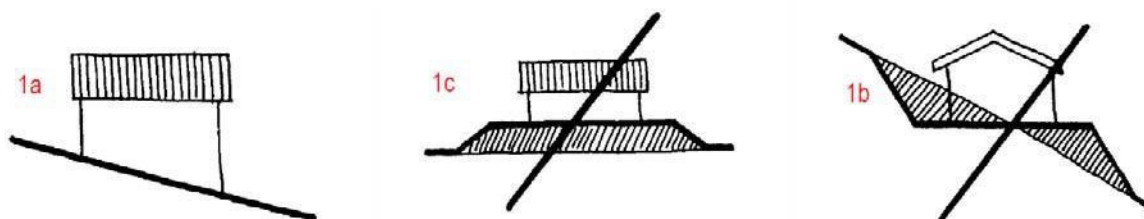
### 2.1.3. Respecter la topographie du site

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 courbes du relief sont des éléments importants à prendre en compte.

#### Prescriptions :

→ Les longues voies dans le sens de la pente sont à proscrire. 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 (1c) et les terrassements importants (1b).



### 2.1.4. Redonner au végétal un rôle majeur

Les habitants et les futurs habitants de la commune ont fait le choix de vivre dans une commune rurale ; il est donc nécessaire d'offrir, à la population, un cadre de vie de qualité.

L'accompagnement paysagé des extensions urbaines doit se faire en liaison avec celui des zones déjà urbanisées, notamment grâce à la création de coulées vertes entre les différents quartiers et les équipements. De plus, les espaces publics créés devront être ouverts à tous les habitants et non pas uniquement à ceux du futur projet.

Lors de la création d'une nouvelle zone d'habitation, les éléments végétaux de qualité présents sur le site doivent être conservés. Ils participent à la qualité paysagère et à la valorisation du projet, sans coûts supplémentaires.

### **Prescriptions :**

→ Les plantations d'espèces végétales doivent permettre de structurer l'espace, de rythmer le paysage et d'améliorer la qualité de vie des résidents.

#### ***Exemple d'alignement d'arbres structurant une rue de quartier***



→ Eviter les espaces verts résiduels et sans qualité paysagère, au profit de véritables espaces publics répondant aux besoins de la population. Ils permettent aux habitants du quartier, et de la commune en général, de se rencontrer et donc de favoriser la convivialité.



→ Les talus existants autour des zones d'urbanisation future doivent être conservés et renforcés, si leur état le nécessite. 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 « tampons » entre les futures constructions et les arbres.

### 2.1.5. Mieux gérer les eaux pluviales

Il est nécessaire de mieux gérer les eaux pluviales. En effet, l'urbanisation imperméabilise les sols : l'eau ne s'infiltré plus et les surfaces imperméables favorisent l'accélération du ruissellement. Il convient alors d'améliorer la rétention, en amont, pour éviter la convergence rapide et brutale des eaux vers l'aval et favoriser l'infiltration des eaux.

#### **Prescriptions :**

→ Un traitement perméable sera à privilégier pour les aires de stationnement, les cheminements piétons et les espaces verts.

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



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



### 2.1.6. Mettre en place des solutions qualitatives pour le traitement des limites parcellaires

Le traitement des limites parcellaires est 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 doit faire l'objet d'un soin particulier.

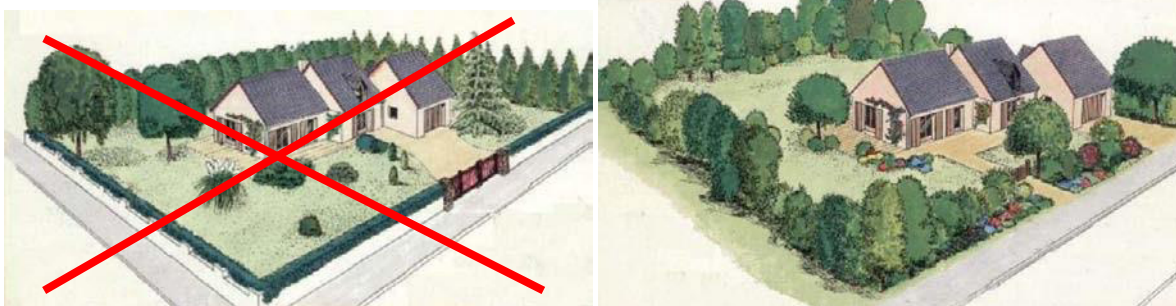


**Prescriptions :**

→ 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...

***Exemple de transition entre l'espace public et privé***

→ 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, qui poussent naturellement en Bretagne : chêne pédonculé, châtaignier, hêtre, frêne, érable champêtre, houx, prunellier, noisetier, bourdaine, sureau, saule, fusain... 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***

→ 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, hauteurs...

**Exemple de traitements qualitatifs pour les clôtures sur l'espace public****2.1.7. Aspect environnemental des constructions**

L'objectif est de tenir compte et profiter des ressources d'énergies renouvelables et de réduire l'impact écologique des logements.

**Prescriptions :**

- ➔ Tenir compte des vents dominants et réduire leurs impacts par des écrans végétaux...
- ➔ Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement.

*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

- ➔ Tenir compte des ombres portées pour définir l'implantation et le volume des constructions.
- ➔ Prévoir un ou des ouvrages de gestion des eaux pluviales et privilégier une gestion à « l'air libre »: fossés, noues, bassin de rétention paysagers...
- ➔ Préférer des formes urbaines économes en énergie (compacte et dense) et viser la réduction de la consommation énergétique des constructions en privilégiant notamment l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, récupérateurs d'eau de pluie...) Ces systèmes seront, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

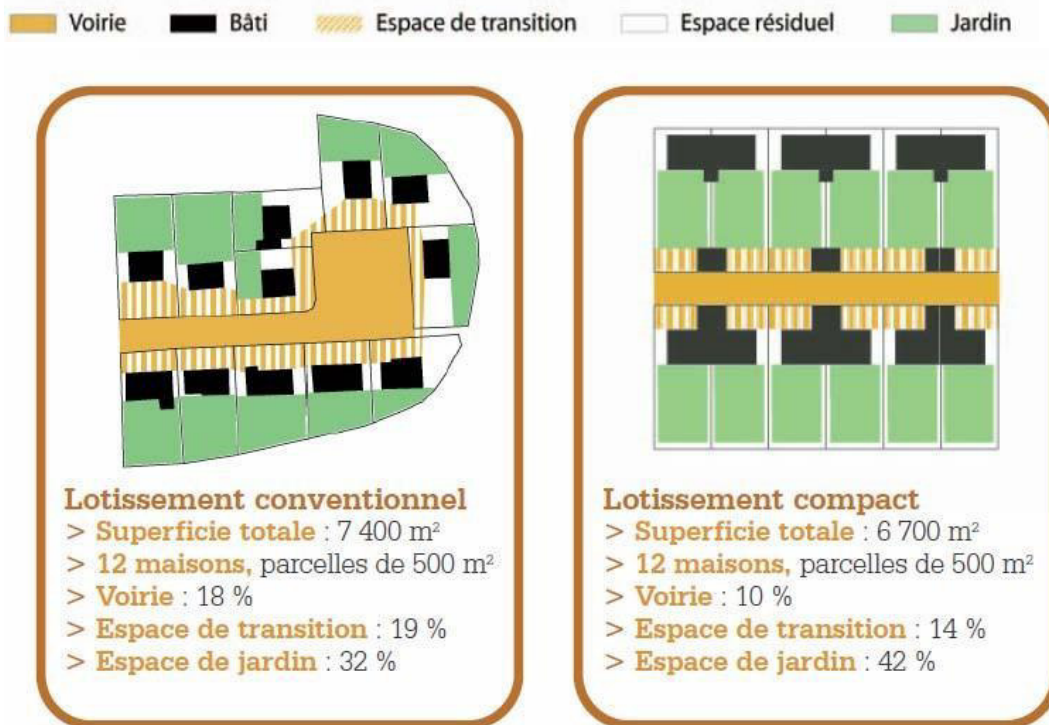
## 2.2. BIEN CONCEVOIR LES ESPACES PUBLICS

### 2.2.1. Une trame viaire structurée

La trame viaire structure l'organisation d'un projet. Il est donc nécessaire de lui accorder une attention particulière.

#### **Prescriptions :**

- ➔ Assurer des points de liaisons 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. En effet, les lotissements enclavés desservis par un seul point d'accès, les raquettes de retournement et les culs-de-sac, limitent l'insertion du nouveau quartier. De plus, ces équipements ont un coût important, consomment de l'espace et ne constituent pas des espaces publics conviviaux.



- ➔ Définir la structure de la voirie en s'appuyant sur les lignes fortes du paysage et la topographie du site.
- ➔ 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 gabarits réduits de voies sécurisent les déplacements, en limitant la vitesse des véhicules.

*Exemple de chaussée importante et rectiligne    Exemple de chaussée réduite et adaptée à la taille de l'opération à desservir*



- ➔ Favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions.
- ➔ Éviter les tracés de voies trop rectilignes, qui favorisent la vitesse automobile.

### 2.2.2. Créer des connexions pour les déplacements doux

La prise en compte des déplacements doux est essentielle, afin de donner les moyens aux habitants de se déplacer facilement à pieds, en vélo...

#### **Prescriptions :**

- ➔ Les futures opérations doivent respecter les orientations d'aménagement concernant la réalisation des voies et cheminements (rues, ruelles, chemins piétons...) en prenant en compte l'intensité des flux et les différents modes de déplacement.
- ➔ Etablir une lisibilité des voies douces et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.

#### ***Exemple de cheminements doux***



### 2.2.3. Créer des espaces publics de qualité, propices à la convivialité

Afin de favoriser un cadre de vie convivial 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.

#### **Prescriptions :**

- ➔ 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, dans un contexte rural, 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'arbres et arbustes...).

**Exemple de traitement de voiries et d'espaces publics**



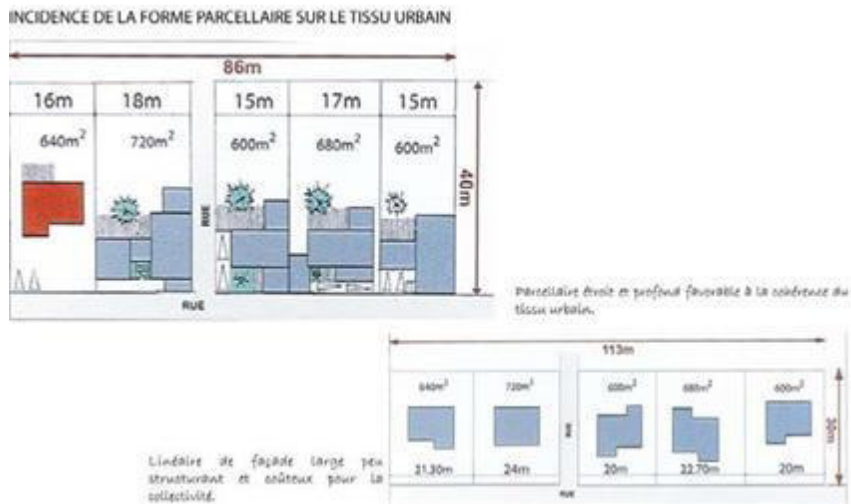
## 2.3. PRODUIRE UNE URBANISATION PLUS ECONOMIQUE EN ESPACE ET PROMOUVOIR LA MIXITE SOCIALE

### 2.3.1. Trouver des formes urbaines moins consommatrices d'espaces

L'objectif est de produire une urbanisation plus économe en espace, afin de limiter l'étalement urbain, de conserver l'identité rurale et les espaces naturels participant à la qualité du cadre de vie de Ploudalmézeau.

**Prescriptions :**

- Dans chaque opération, une densité minimale de 15 logements/hectare (densité brute, comprenant les espaces publics) devra être respectée.
- 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.
- Permettre la mitoyenneté et les implantations des constructions en limites séparatives.



### 2.3.2. Renforcer la mixité sociale

L'objectif n'est pas de réserver une zone spécifique pour la construction de logements sociaux, mais de produire une offre de logements aidés éparpillée à l'échelle des futures opérations pour offrir aux futurs habitants une véritable mixité sociale.

#### **Prescriptions :**

➔ Dans chaque opération  $\geq 10$  logements, il devra être prévu au minimum 2 logements aidés, quels que soit leur forme : locatif, accession à la propriété...

### 3. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE U/ 1AUH

Une densité minimale supérieure aux 15 logements /hectare (densité brute, comprenant les espaces publics) devra être respectée sur certains secteurs urbains dont voici le détail :

Secteur	Surface de l'OA	Densité (nombre logts/ha)	Nombre minimal de logements à produire (arrondi à l'entier supérieur)
<b>Rue de Cullompton</b>	3193 m <sup>2</sup> (2521 m <sup>2</sup> pour la partie Ouest et 672 m <sup>2</sup> pour la partie Est).	<b>35</b>	<b>11</b>
<b>Rue de l'Arvor</b>	4200 m <sup>2</sup>	<b>20</b>	<b>8</b>
<b>Keribin</b>	3968 m <sup>2</sup>	<b>18</b>	<b>7</b>

#### 3.1. BOURG - SECTEUR 1

##### 3.1.1. Diagnostic

###### Situation générale du secteur



##### 3.1.2. OA zone 1



**Etat actuel de la zone**

**Superficie** : 4610 m<sup>2</sup>

**Densité et programme de logements**

- Réalisation de 5 à 9 logements
- Plutôt typologie de logements individuels

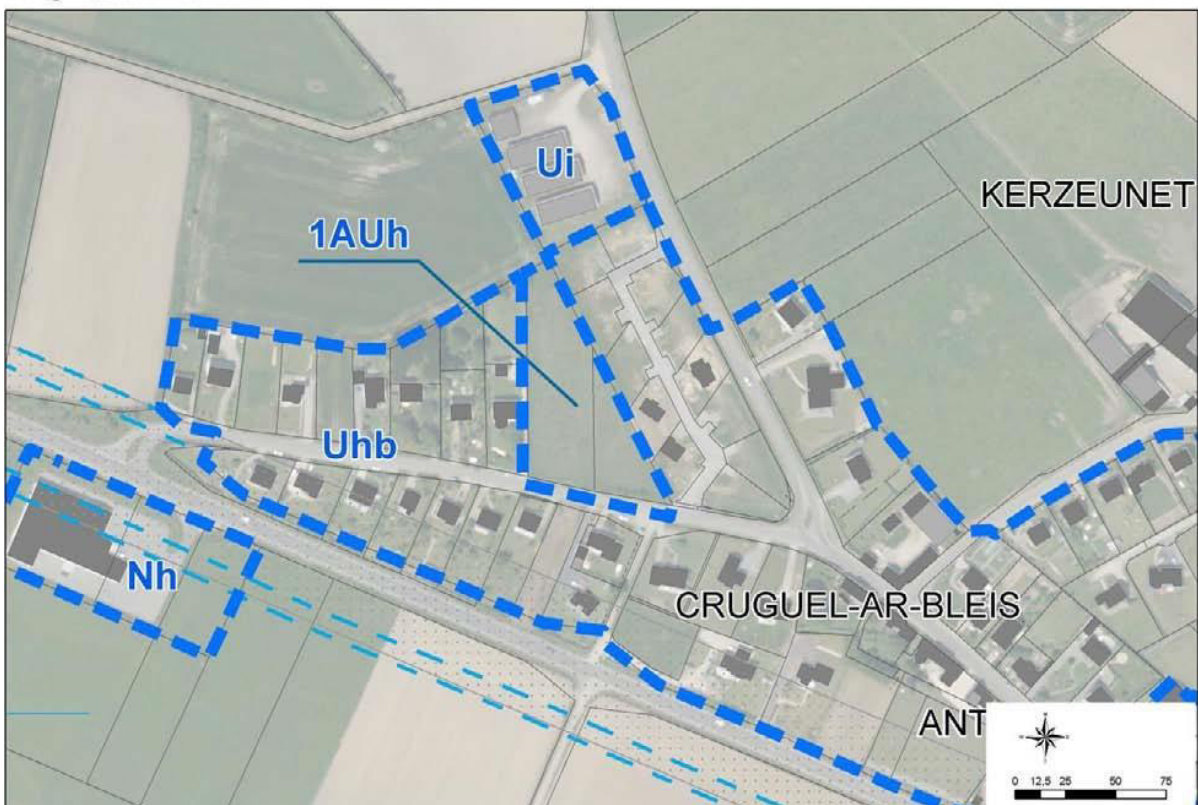
**Accès, voiries et cheminements**

- Un accès « voiture » unique par la rue d'Anter Hent.
- Une voirie principale qui dessert tous les lots.
- Une raquette de retournement pour que les véhicules puissent faire demi-tour, qui devra aussi servir d'espaces publics (jeux, espaces verts...).

**Trame végétale**

- Obligation de conserver la trame végétale entourant la zone (talus nus ou plantés), qui constituent un écran végétal pour les futures constructions et qui permettra de mieux les insérer dans le site.
- Création de nouvelles trames végétales s'inspirant des essences existantes sur le site : reconstituer un talutage, en périphérie extérieure de la zone.

Bourg - Secteur 1 - zone n°01



### 3.1.3. OA zone 2

#### **Etat actuel de la zone**



**Superficie :** 9150 m<sup>2</sup>

#### **Densité et programme de logements**

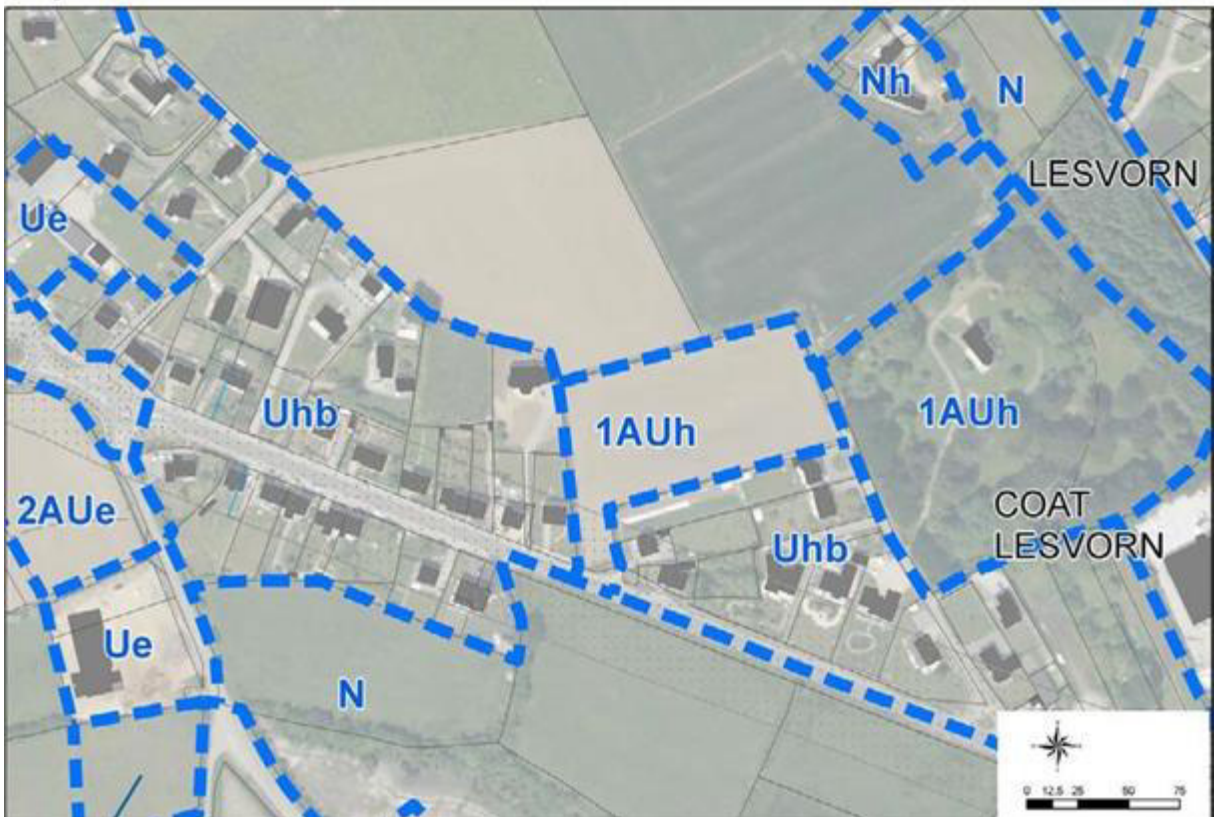
- Réalisation de 13 à 20 logements
- Plutôt typologie de logements individuels
- Réalisation de 2 logements aidés au minimum

#### **Accès, voiries et cheminements**

- 2 accès « voiture » sont possibles, l'un par l'impasse de Coat Lesvorn et l'autre, par l'avenue de Portsall (RD 168). Compte tenu du trafic important sur la route départementale, un aménagement de carrefour sera nécessaire pour sécuriser l'insertion des automobilistes dans la circulation.

**Impasse de Coat Lesvorn****Avenue de Portsall****Trame végétale**

- Obligation de conserver la trame végétale entourant la zone (talus nus ou plantés), qui constituent un écran végétal pour les futures constructions et qui permettra de mieux les insérer dans le site.
- Création de nouvelles trames végétales s'inspirant des essences existantes sur le site : reconstituer un talutage, en périphérie extérieure de la zone.
- La trame de talus située à l'intérieur de la zone sera à conserver au maximum et devra servir de support pour les plantations.

**Bourg - Secteur 1 - zone n°02**

### 3.1.4. OA zone 3

#### **Etat actuel de la zone**



**Superficie :** 18500 m<sup>2</sup>

#### **Densité et programme de logements**

- Réalisation de 25 à 40 logements
- Plutôt typologie de logements individuels
- Réalisation de 2 logements aidés au minimum

#### **Accès, voiries et cheminements**

- Un accès « voiture » unique par l'impasse de Coat Lesvorn.
- Une voirie principale qui dessert tous les lots.
- Une raquette de retournement pour que les véhicules puissent faire demi-tour, qui devra aussi servir d'espaces publics (jeux, espaces verts...).

#### **Trame végétale**

- Les boisements existants devront être conservés autant que possible et/ou remplacés.

Bourg - Secteur 1 - zone n°03



## 3.2. BOURG – SECTEUR 2

### 3.2.1. Diagnostic

#### Situation générale du secteur



### 3.2.2. OA zone 4

**Superficie :** 15089 m<sup>2</sup>

#### **Densité et programme de logements**

- Réalisation de 20 à 30 logements
- Plutôt typologie de logements individuels
- Réalisation de 2 logements aidés au minimum

#### **Accès, voiries et cheminements**

- Accès et desserte « voiture » par le chemin communal, situé au Nord de la zone. Le chemin communal sera aménagé avec une participation financière des futurs aménageurs.
- Un aménagement de carrefour est également à envisager avec la rue O. Pellan.
- Une continuité de liaison douce devra être trouvée avec le lotissement, situé au Nord, connexion permettant de relier le centre-bourg.

**Chemin communal devant desservir la zone**



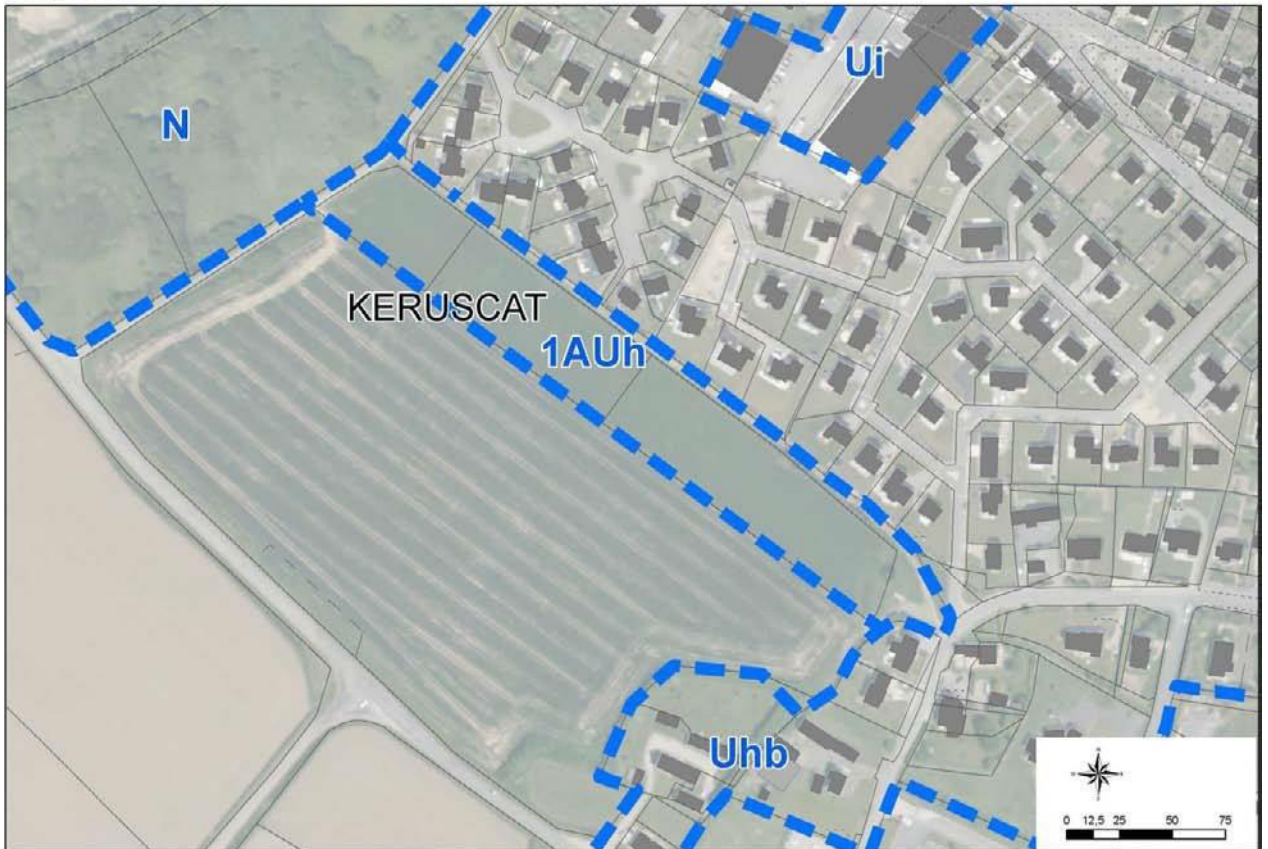
**Connexion avec la liaison douce du lotissement situé au Nord à trouver pour rejoindre le centre-bourg**



### Trame végétale

- Création de nouvelles trames végétales s'inspirant des essences existantes sur le site : reconstituer un talutage, en périphérie extérieure de la zone.

Bourg - Secteur 2 - zone n°04



### 3.2.3. OA zone 5

**Superficie** : 4776 m<sup>2</sup>

#### **Densité et programme de logements**

- Réalisation de 7 à 10 logements
- Plutôt typologie de logements collectifs et/ou intermédiaires (individuels denses)
- Privilégier, pour une partie de l'opération, des logements pour les personnes âgées et/ou des logements aidés pour les jeunes ménages

#### **Accès, voiries et cheminements**

- 2 accès « voiture » sont possibles, l'un par l'accès de l'ancien Leclerc au Nord et l'autre par l'espace vert situé à l'Ouest (accès déjà existant).
- Une voirie principale traversante et non impasse, qui desservira l'ensemble de l'opération.
- Des aménagements pour les déplacements doux sont à réaliser dans cette zone, pour poursuivre la perméabilité du tissu urbain entre le centre-bourg et la zone d'équipement au Nord.

#### ***Accès depuis l'espace vert***



#### ***Accès depuis l'ancien Leclerc***



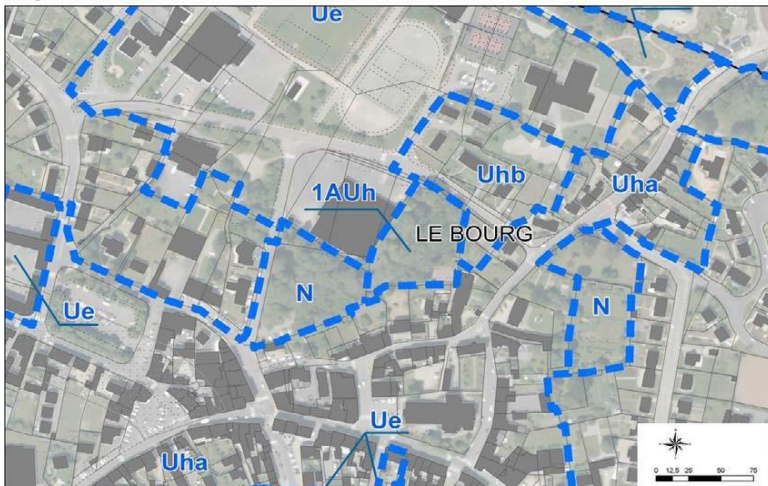
#### **Trame végétale et murs**

- Les boisements existants devront être conservés autant que possible et/ou remplacés ▣ Les hauts murs de pierres, qui bordent la zone, seront également conservés.

#### ***Boisements et murs à conserver***



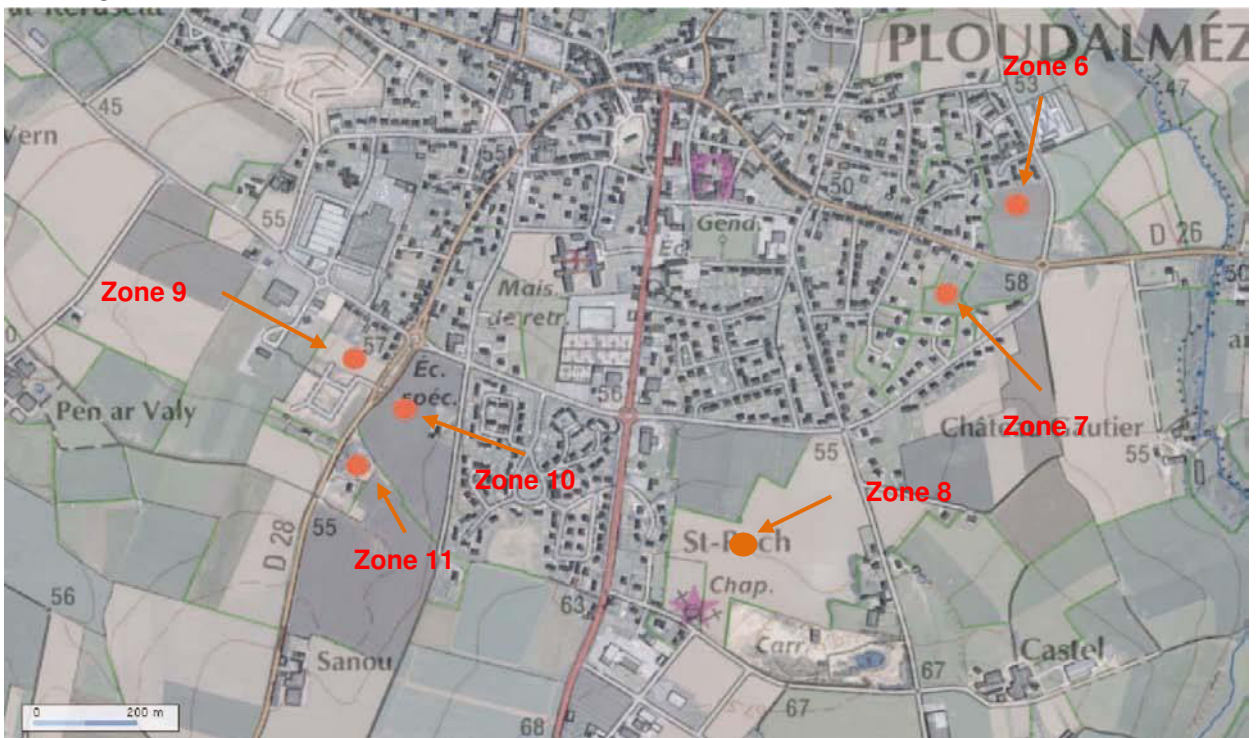
Bourg - Secteur 2 - zone n°05



### 3.3. BOURG -SECTEUR 3

#### 3.3.1. Diagnostic

##### Situation générale du secteur



#### 3.3.2. OA zone 6



**Etat actuel de la zone**

**Superficie :** 8085 m<sup>2</sup>

**Densité et programme de logements**

- Réalisation de 11 à 18 logements
- Plutôt typologie de logements individuels
- Réalisation de 2 logements aidés au minimum

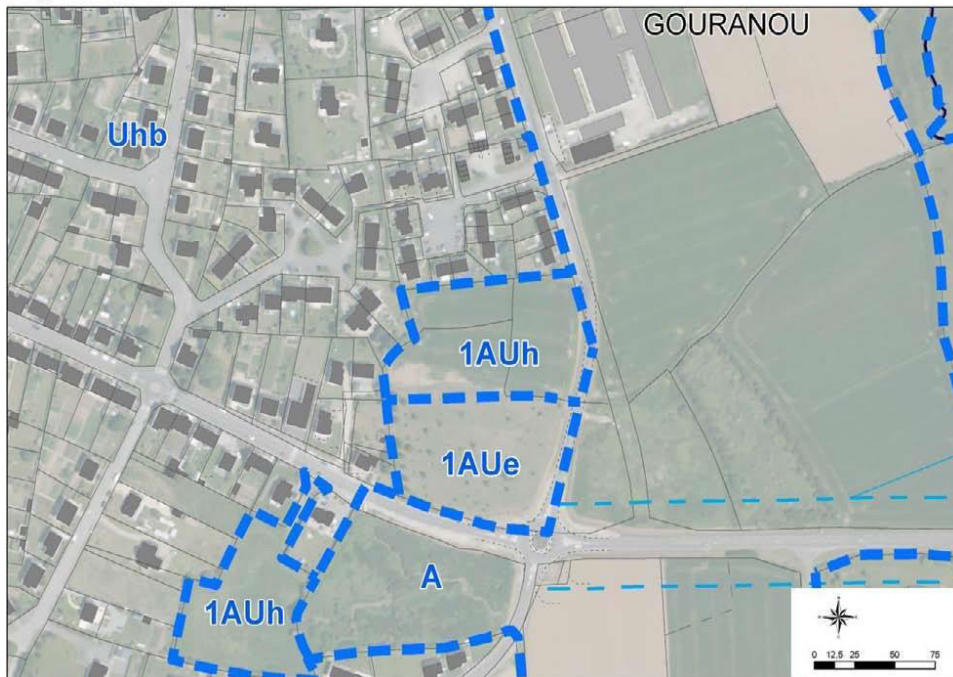
**Accès, voiries et cheminements**

- 1 ou 2 accès « voiture » sont possibles à partir de la rue du Léon. Pour garantir la sécurité des usagers, il conviendra d'établir cet ou ces accès sur les espaces les moins problématiques en terme de sécurité routière (virage).
- Une voirie principale traversante et non impasse, qui desservira l'ensemble de l'opération.

**Trame végétale**

- Obligation de conserver la trame végétale entourant la zone (talus nus ou plantés), qui constituent un écran végétal pour les futures constructions et qui permettra de mieux les insérer dans le site.

Bourg - Secteur 3 - zone n°06



### 3.3.3. OA zone 7

#### **Etat actuel de la zone**



**Superficie** : 5936 m<sup>2</sup>

#### **Densité et programme de logements**

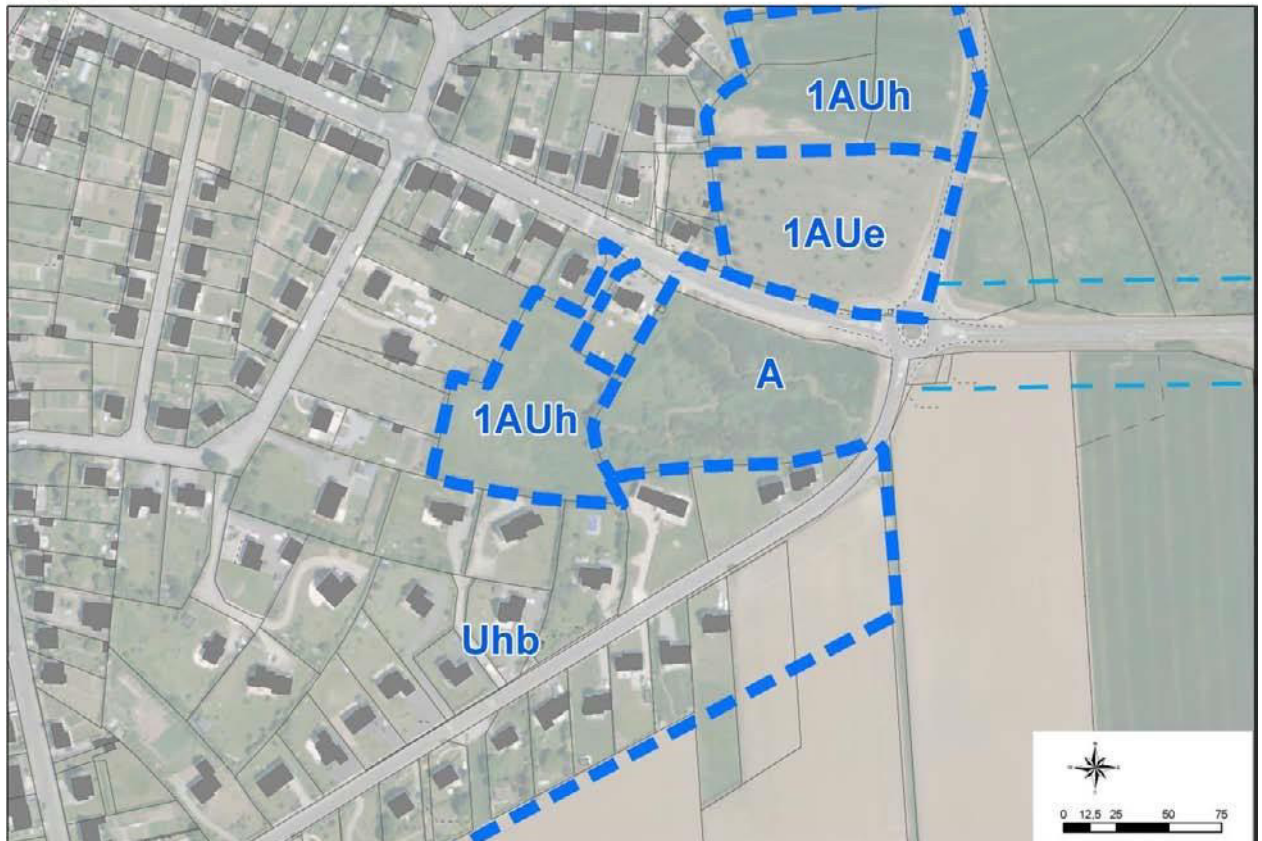
- Réalisation de 8 à 13 logements
- Plutôt typologie de logements individuels

#### **Accès, voiries et cheminements**

- Un accès « voiture » unique par la rue Yves Talarmain.
- Une raquette de retournement pour que les véhicules puissent faire demi-tour, qui devra aussi servir d'espaces publics (jeux, espaces verts...).

**Trame végétale**

- Obligation de conserver la trame végétale entourant la zone (talus nus ou plantés), qui constituent un écran végétal pour les futures constructions et qui permettra de mieux les insérer dans le site.

**Accès par la rue Yves Talarmain****Bourg - Secteur 3 - zone n°07**

3.3.4. OA zone 8

**Superficie : 48888 m<sup>2</sup>**



Aménagement d'un secteur d'habitat entre la rue Kersimon et le chemin de la Chapelle Saint-Roch à PLOUDALMEZEAU - ATELIER DE L'ÎLE, Architectes et Paysagistes DPLG - SESAME, Aménageur - JUILLET 2010



Aménagement d'un secteur d'habitat entre la rue Kersimon et le chemin de la Chapelle Saint-Roch à PLOUDALMEZEAU - ATELIER DE L'ÎLE, Architectes et Paysagistes DPLG - SESAME, Aménageur - JUILLET 2010

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

1- Créer une liaison Nord - Sud



2- Renforcer et créer des liaisons douces et espaces communs non motorisés - maillage des cheminements et liaisons inter-quartiers



3- Isoler les zones de nuisances par un traitement paysager adapté



4- Densifier la trame végétale existante

— Trame existante  
 - - - - - Axe végétaux à créer



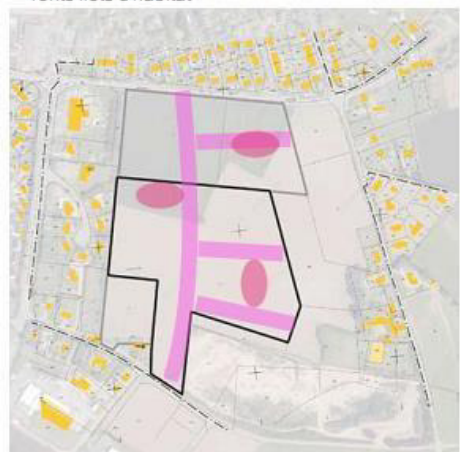
5- Typologie d'habitat - hierarchie de la densité

■ Habitat individuel en bande  
 ■ Habitat individuel isolé



6- Espaces extérieurs communs

Identifier des espaces publics à l'échelle des différents îlots d'habitat



## PLAN MASSE D'INTENTIONS D'ENSEMBLE

L'hypothèse d'aménagement repose sur les principes suivants:

- la création d'une liaison Nord / Sud principale.
- la création d'un maillage de voiries secondaires rythmées par des espaces publics à l'échelle des différents îlots d'habitation.
- le renforcement de la trame paysagère existante permettant de créer des entités spatiales différenciées et identifiables.
- la création d'une coulée verte Nord / Sud située au cœur des parcelles et qui constitue l'ossature de desserte des cheminements piétons - vélos et reçoit quelques espaces récréatifs communs ; cet espace sert également de gestion des eaux de pluie (noue paysagère)
- une répartition typologique de l'habitat:
  - habitat individuel mixant habitat en bande et isolé, situé à l'Ouest des terrains, le long de l'axe Nord / Sud.
  - habitat individuel isolé réparti dans les différentes «chambres végétales» créées à l'Est des terrains.
- la création aux entrées Nord et Sud de «poches» de stationnement commun et de gestion de tri sélectif.

**Nota :** sur la parcelle 373 (surface: 48 888m<sup>2</sup>) la dimension des lots est prévue entre 500 et 600m<sup>2</sup>; dans cette hypothèse il est envisagé environ 70 logements sur cette parcelle.

sur les parcelles 5, 21 et 22 la surface foncière est de 37 690m<sup>2</sup>.

Aménagement d'un secteur d'habitat entre la rue Kersimon et le chemin de la Chapelle Saint-Roch à PLOUDALMÉZEAU - ATELIER DE L'ÎLE, Architectes et Paysagistes DPLG - SESAME, Aménageur - JUILLET 2010



### 3.3.5. OA zone 9

#### **Etat actuel de la zone**



**Superficie** :6072 m<sup>2</sup>

#### **Densité et programme de logements**

- Réalisation de 9 à 13 logements
- Plutôt typologie de logements individuels

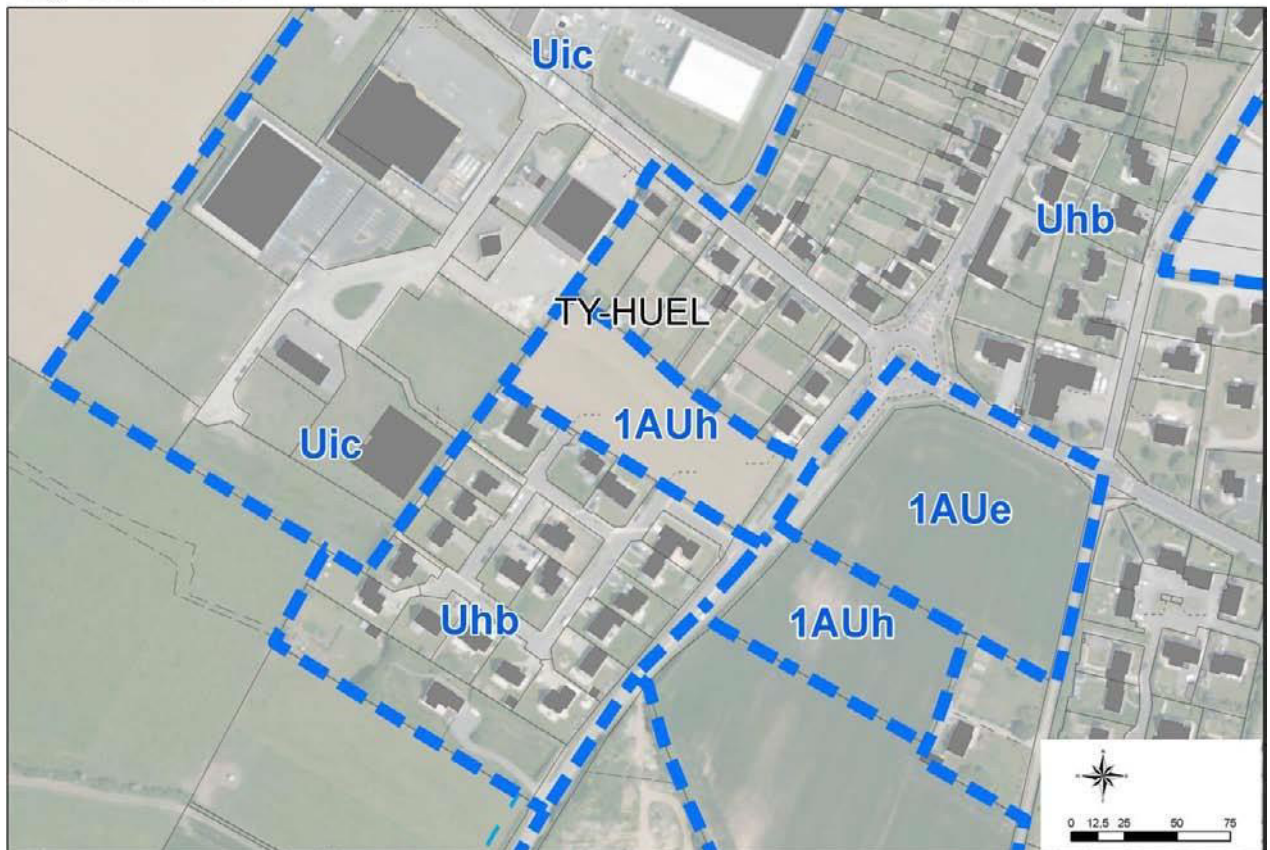
#### **Accès, voiries et cheminements**

- 2 accès « voiture » possible à partir du lotissement situé au Sud, connexions déjà aménagées.
- Tout accès sur la RD est interdit, même si la portion se situe en agglomération.
- Une continuité de liaison douce devra être trouvée avec le lotissement, situé au Sud, connexion permettant de relier la ZAE de Kerguscat.

#### **Trame végétale**

- Obligation de conserver la trame végétale entourant la zone (talus nus ou plantés), qui constituent un écran végétal pour les futures constructions et qui permettra de mieux les insérer dans le site.
- Création de nouvelles trames végétales s'inspirant des essences existantes sur le site : reconstituer un talutage, en périphérie extérieure de la zone.

Bourg - Secteur 3 - zone n°09



### 3.3.6. OA zone 10

**Superficie :** 5557 m<sup>2</sup>

#### **Densité et programme de logements**

- Réalisation de 8 à 13 logements
- Plutôt typologie de logements individuels

#### **Accès, voiries et cheminements**

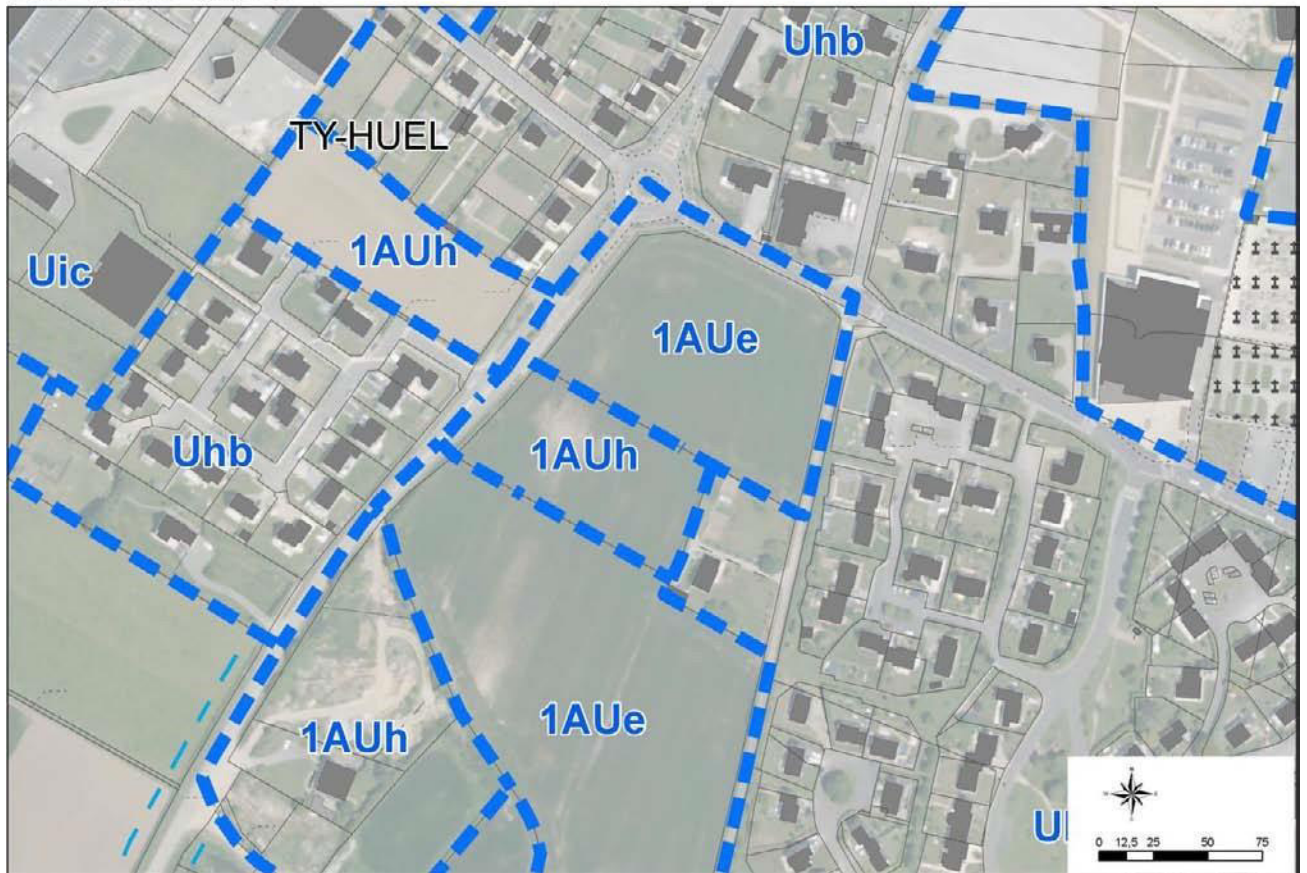
- Un accès « voiture » unique à partir de la RD, portion en agglomération.
- Une raquette de retournement pour que les véhicules puissent faire demi-tour, qui devra aussi servir d'espaces publics (jeux, espaces verts...).
- Une continuité de liaison douce devra être trouvée avec le centre-bourg et le projet de MASS, plus au Sud.

#### **Trame végétale**

- Création de nouvelles trames végétales s'inspirant des essences existantes sur le site : reconstituer un talutage, en périphérie extérieure de la zone.



Bourg - Secteur 3 - zone n°10



### 3.3.7. OA zone 11



*Etat actuel de la zone*

**Superficie** : 9827 m<sup>2</sup>

**Densité et programme de logements**

→ Réalisation de 14 à 21 logements

- Plutôt typologie de logements individuels
- Réalisation de 2 logements aidés au minimum

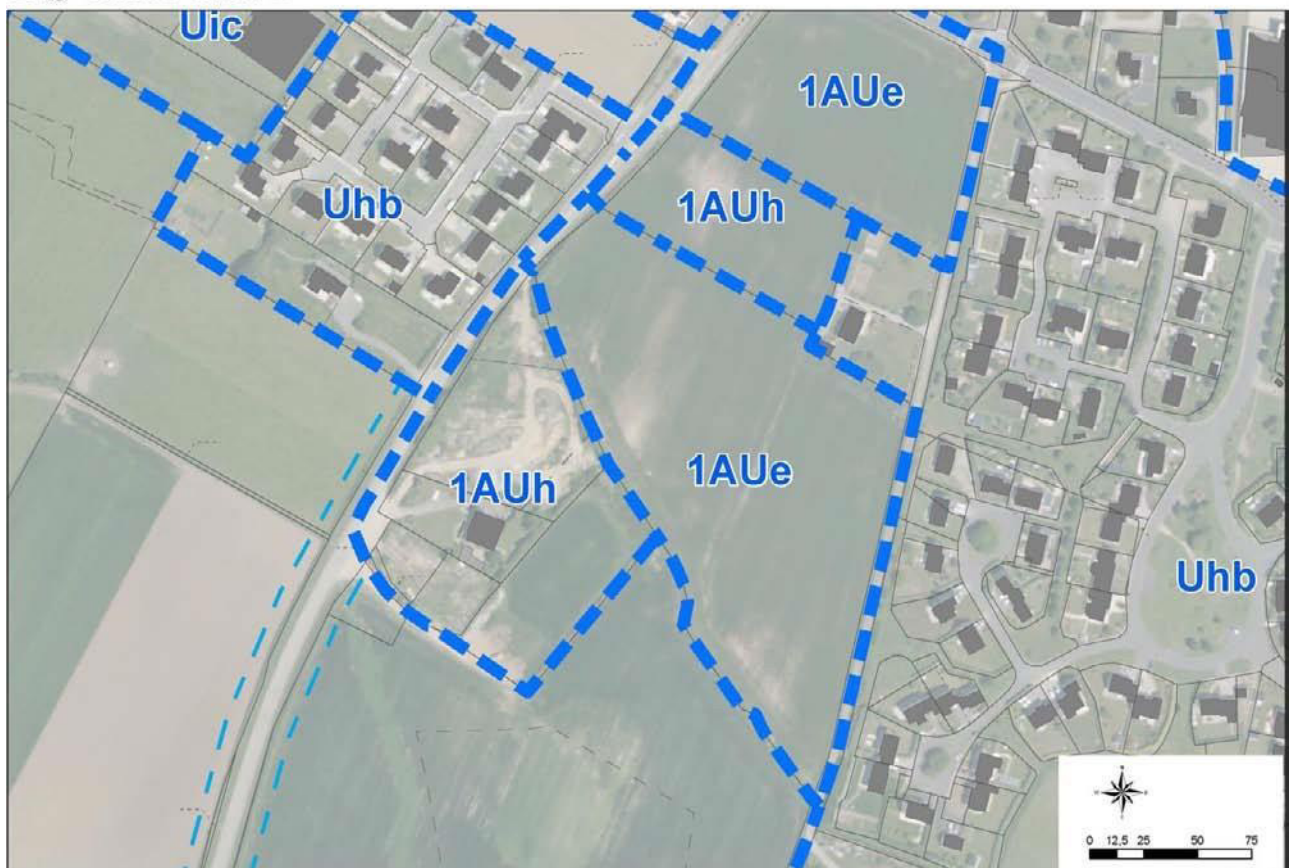
#### **Accès, voiries et cheminements**

- 2 accès « voiture » possible à partir de la RD, portion en agglomération.
- Une voirie principale traversante et non impasse, qui desservira l'ensemble de l'opération.
- Une continuité de liaison douce devra être trouvée vers le centre-bourg.

#### **Trame végétale**

- Création de nouvelles trames végétales s'inspirant des essences existantes sur le site : reconstituer un talutage, en périphérie extérieure de la zone.

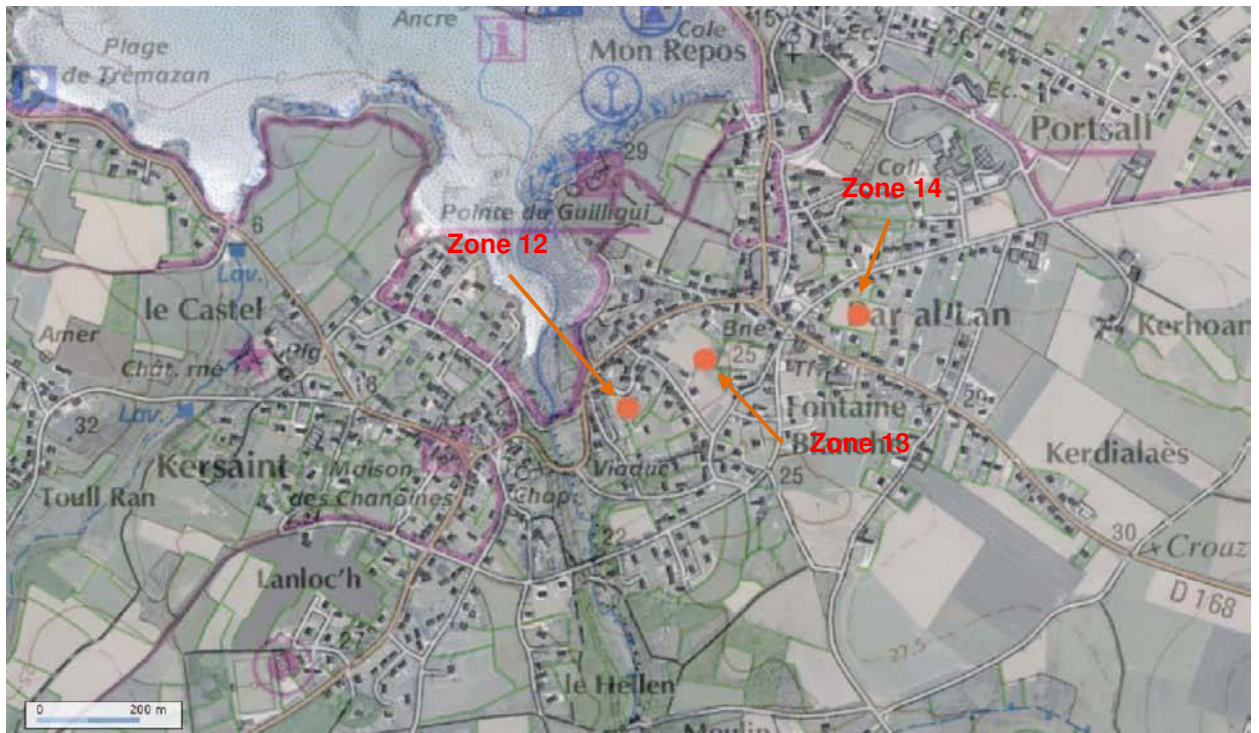
Bourg - Secteur 3 - zone n°11



### 3.4. PORTSALL – SECTEUR 1

#### 3.4.1. Diagnostic

##### **Situation générale**



#### 3.4.2. OA zone 12

##### **Etat actuel de la zone**



**Superficie** : 2150 m<sup>2</sup>

**Densité et programme de logements**

- Réalisation de 3 à 5 logements
- Plutôt typologie de logements individuels

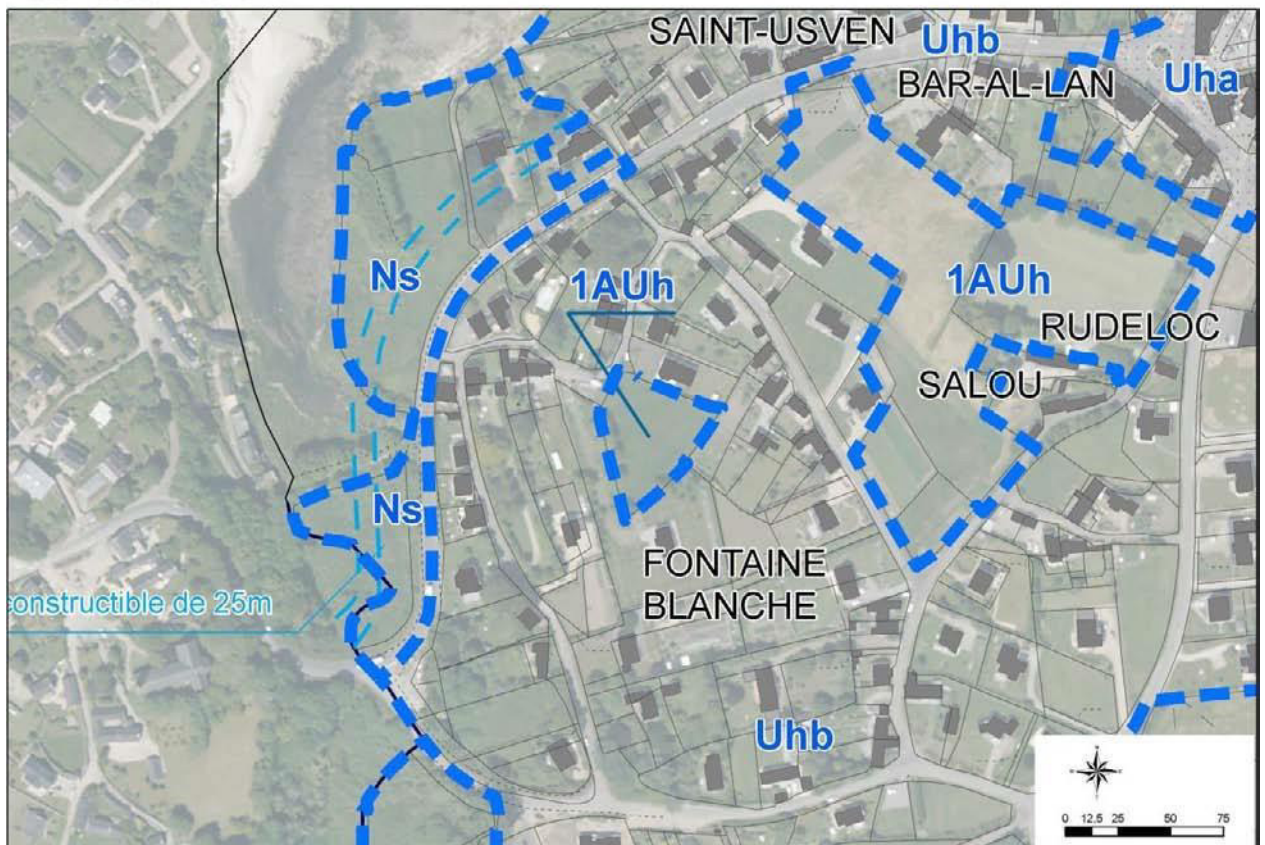
**Accès, voiries et cheminements**

- Un accès « voiture » unique par la rue de la Fontaine Blanche.
- Une raquette de retournement pour que les véhicules puissent faire demi-tour, qui devra aussi servir d'espaces publics (jeux, espaces verts...).

**Trame végétale**

- Obligation de conserver la trame végétale entourant la zone (talus nus ou plantés), qui constituent un écran végétal pour les futures constructions et qui permettra de mieux les insérer dans le site.

Portsall - Secteur 1 - zone n°12



### 3.4.3. OA zone 13



*Etat actuel de la zone*

**Superficie** : 15896 m<sup>2</sup>

#### **Densité et programme de logements**

- Réalisation de 22 à 32 logements
- Plutôt typologie de logements individuels
- Réalisation de 2 logements aidés au minimum

#### **Accès, voiries et cheminements**

- 3 accès « voiture » possible à partir de la RD, portion en agglomération, au Nord, à partir de la rue de Salou à l'Est, et à partir de la rue de la Fontaine Blanche à l'Ouest.
- Une voirie principale traversante et non impasse, qui desservira l'ensemble de l'opération.
- Des aménagements pour les déplacements doux sont à réaliser dans cette zone, pour permettre des liaisons vers la mer et vers le centre de Portsall.

#### **Trame végétale et murets**

- Obligation de conserver la trame végétale entourant la zone (talus nus ou plantés), qui constituent un écran végétal pour les futures constructions et qui permettra de mieux les insérer dans le site.
- Obligation également de conserver au maximum les murets, qui bordent la zone.

#### **Murets à préserver**



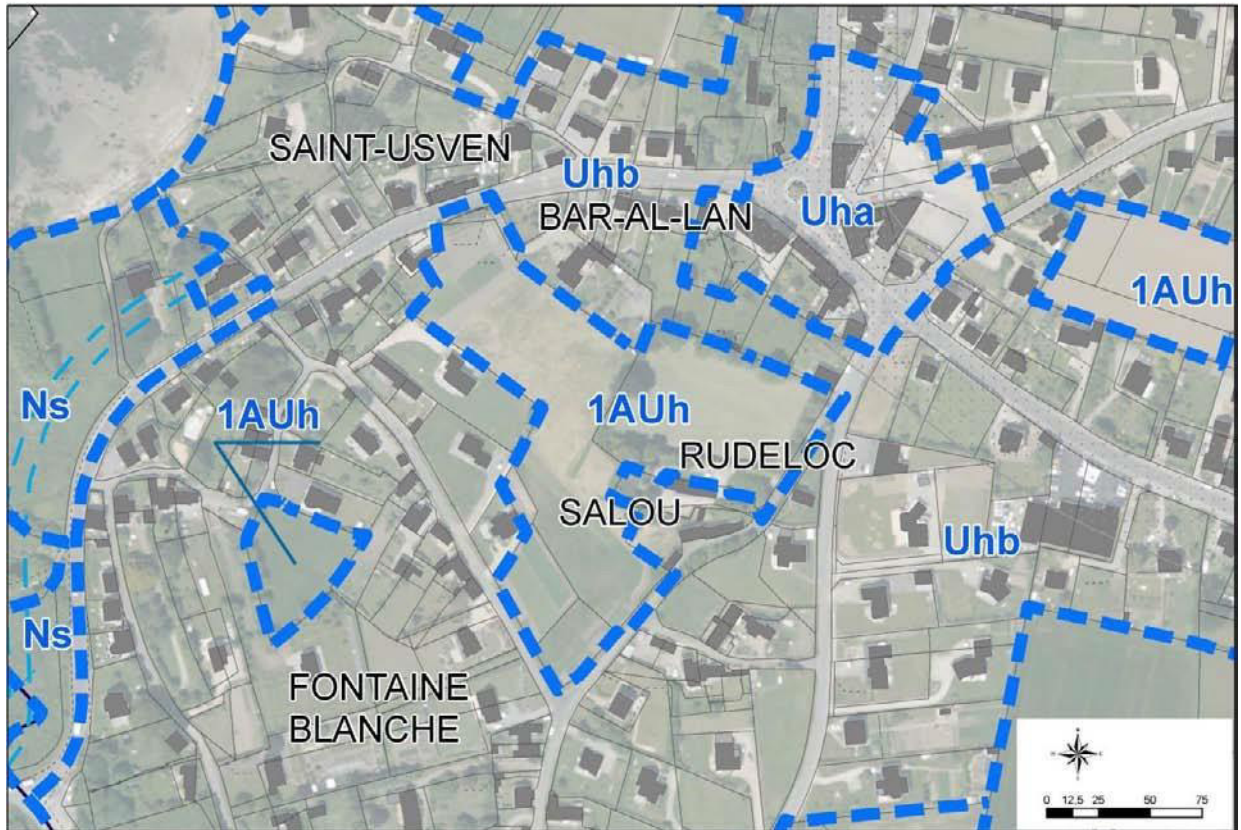
**Bâti ancien rue de Kersaint**



**Ancien corps de ferme rue de Salou**



Portsall - Secteur 1 - zone n°13



### 3.4.4. OA zone 14

#### **Etat actuel de la zone**



**Superficie** : 6159 m<sup>2</sup>

#### **Densité et programme de logements**

- Réalisation de 9 à 13 logements
- Plutôt typologie de logements individuels

#### **Accès, voiries et cheminements**

- Un accès « voiture » unique par la rue de la Gare.
- Une raquette de retournement pour que les véhicules puissent faire demi-tour, qui devra aussi servir d'espaces publics (jeux, espaces verts...).

#### **Accès depuis la rue de la Gare**



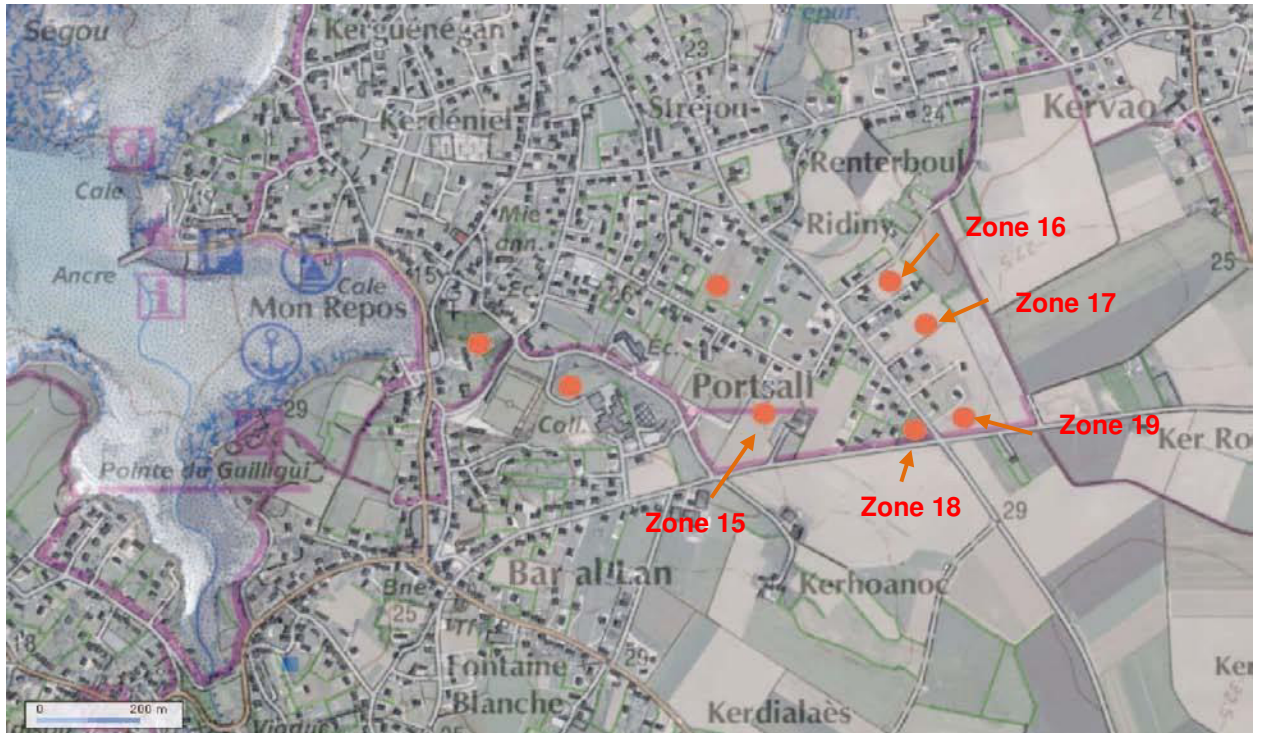
Portsall - Secteur 1 - zone n°14



### 3.5. PORTSALL – SECTEUR 2

#### 3.5.1. Diagnostic

##### Situation générale du secteur





### 3.5.2. OA zone 15

#### **Etat actuel de la zone**



**Superficie :** 22708 m<sup>2</sup>

#### **Densité et programme de logements**

- Réalisation de 30 à 47 logements
- Plutôt typologie de logements individuels
- Réalisation de 2 logements aidés au minimum

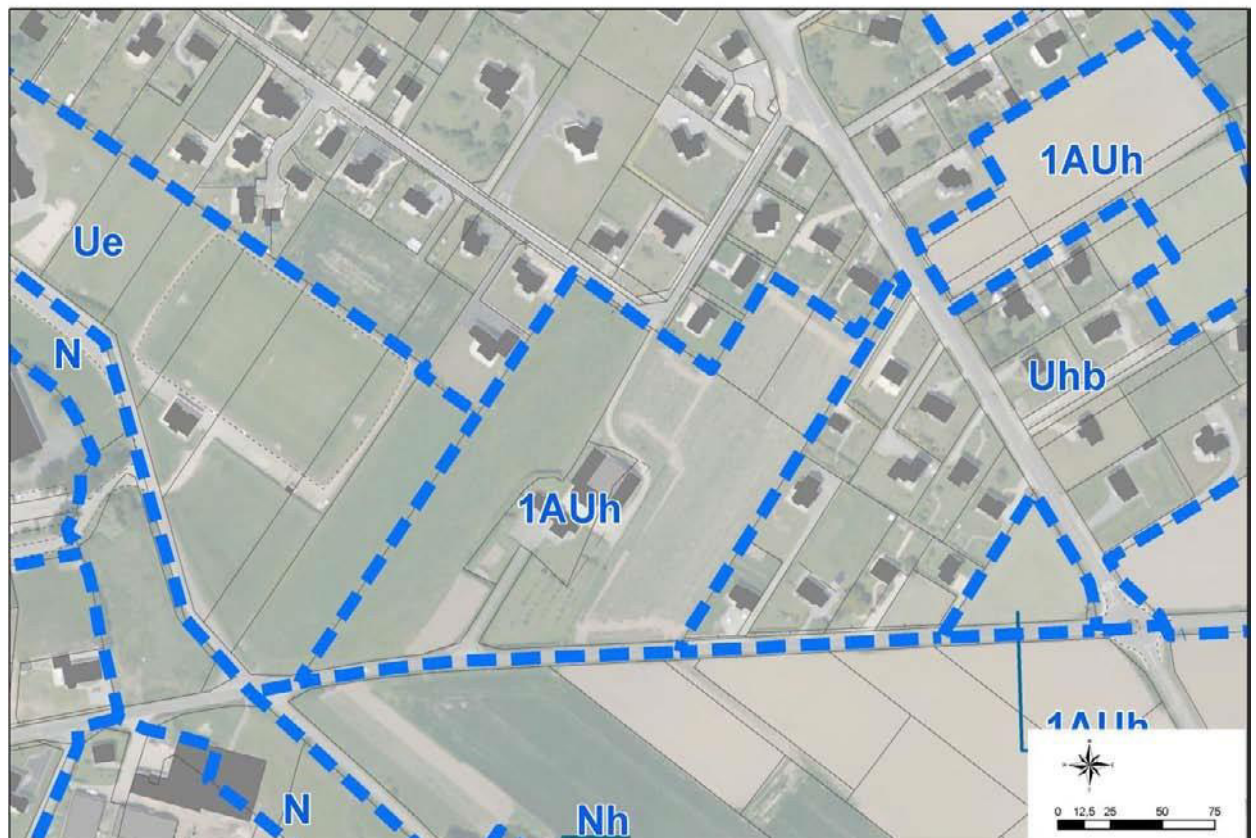
#### **Accès, voiries et cheminements**

- 3 accès « voiture » possible à partir de la rue de la Gare, de la rue de l'Iroise et de la rue de Ridiny.
- Une voirie principale traversante et non impasse, qui desservira l'ensemble de l'opération.
- Des aménagements pour les déplacements doux sont à réaliser dans cette zone, pour permettre des liaisons vers les équipements publics (école, collège, terrain de sports...) situés à l'Ouest.

#### **Trame végétale**

- Création de nouvelles trames végétales s'inspirant des essences existantes sur le site : reconstituer un écran végétal en périphérie extérieure de la zone et, cela d'autant plus, que la zone se situe au sein d'un paysage très ouvert et donc très visible.

Portsall - Secteur 2 - zone n°15



### 3.5.3. OA zone 16

#### **Etat actuel de la zone**



**Superficie** : 4190 m<sup>2</sup>

#### **Densité et programme de logements**

- Réalisation de 6 à 9 logements
- Plutôt typologie de logements individuels

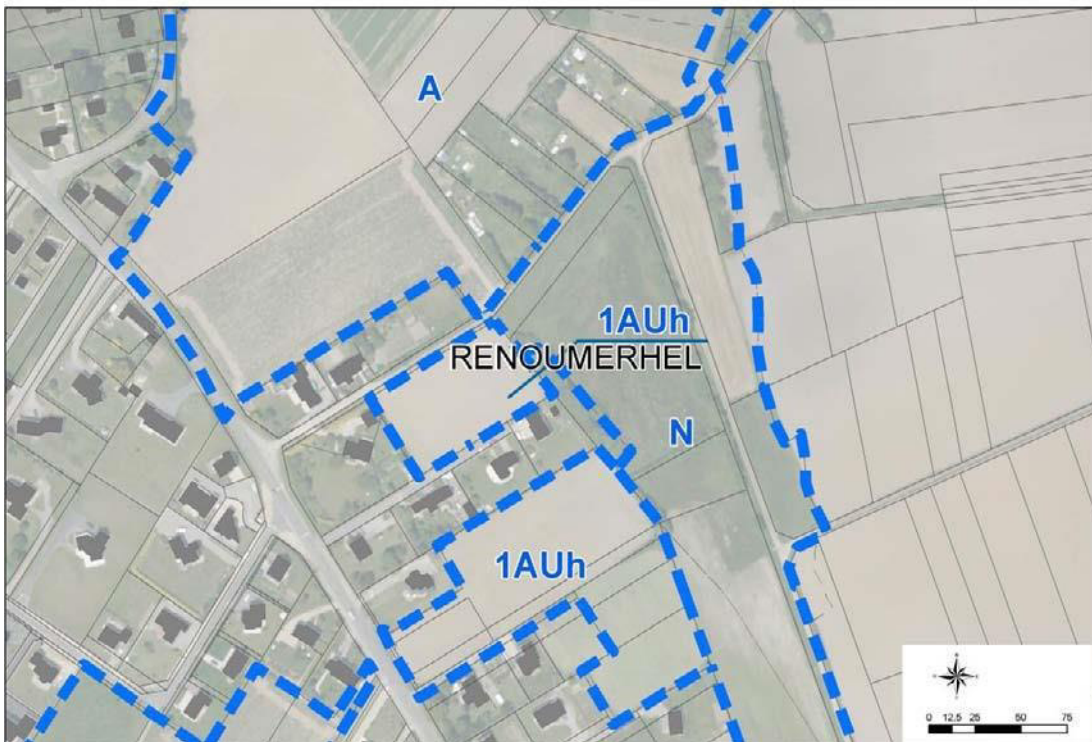
**Accès, voiries et cheminements**

- Un accès « voiture » unique par le chemin communal situé au Nord. Le chemin communal sera aménagé avec une participation financière des futurs aménageurs.
- Une raquette de retournement pour que les véhicules puissent faire demi-tour, qui devra aussi servir d'espaces publics (jeux, espaces verts...).

**Trame végétale**

- Les nouvelles constructions ne pourront, en aucun cas, empiéter sur la zone humide située à l'Est.

Portsall - Secteur 2 - zone n°16



### 3.5.4. OA zone 17

#### **Etat actuel de la zone**



**Superficie** : 12947 m<sup>2</sup>

#### **Densité et programme de logements**

- Réalisation de 18 à 28 logements
- Plutôt typologie de logements individuels
- Réalisation de 2 logements aidés au minimum

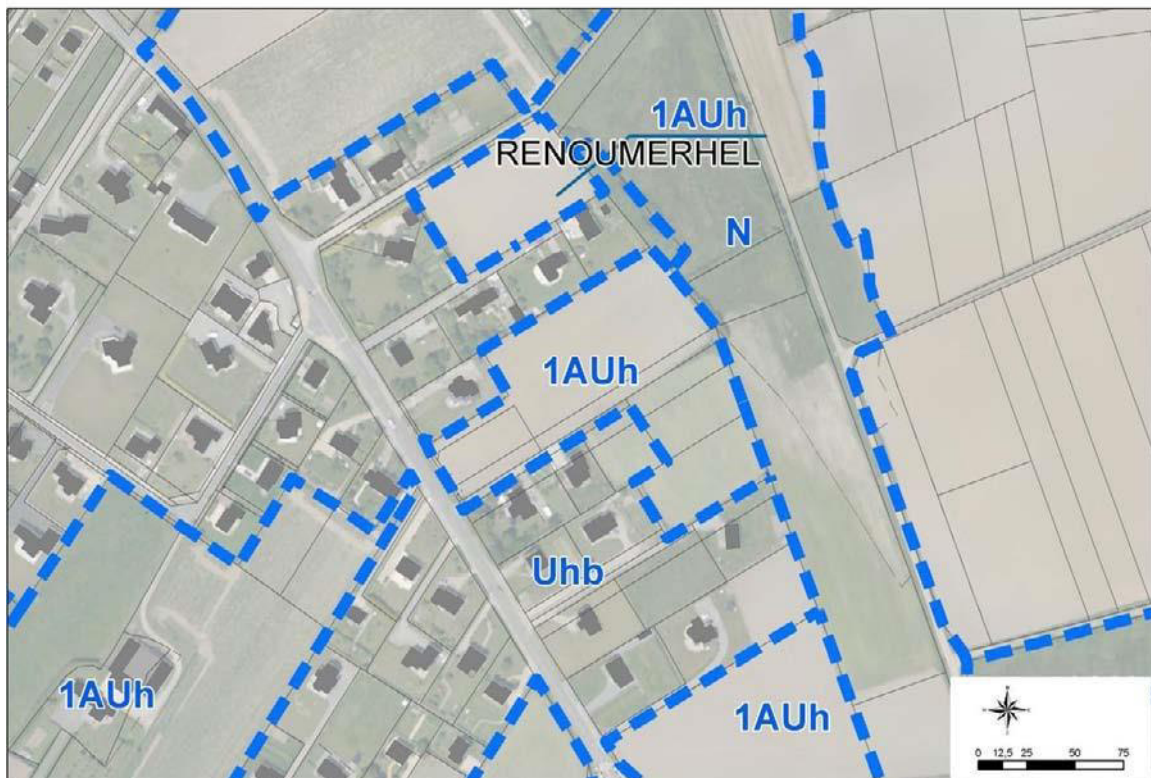
#### **Accès, voiries et cheminements**

- Un ou des accès « voiture » à partir de la rue de Ridiny.

#### **Trame végétale**

- Les nouvelles constructions ne pourront, en aucun cas, empiéter sur la zone humide située à l'Est.

Portsall - Secteur 2 - zone n°17



### 3.5.5. OA zone 18

#### **Etat actuel de la zone**



**Superficie** : 2360 m<sup>2</sup>

#### **Densité et programme de logements**

- Réalisation de 3 à 5 logements
- Plutôt typologie de logements individuels

#### **Accès, voiries et cheminements**

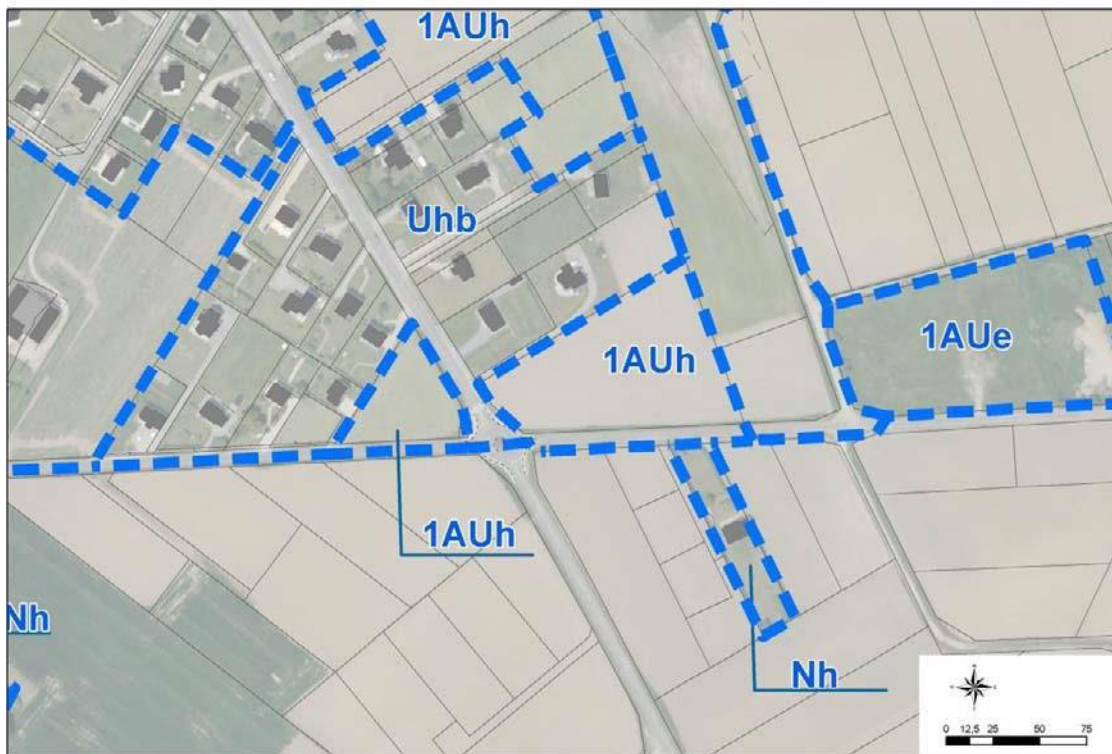
- 2 accès « voiture » possible à partir de la rue de la Gare et de la rue de Ridiny.
- Aucun accès dans le carrefour.

→ Une voirie principale traversante et non impasse, qui desservira l'ensemble de l'opération.

### **Trame végétale**

→ Création de nouvelles trames végétales s'inspirant des essences existantes sur le site : reconstituer un écran végétal en périphérie extérieure de la zone et, cela d'autant plus, que la zone se situe au sein d'un paysage très ouvert et donc très visible.

Portsall - Secteur 2 - zone n°18



### 3.5.6. OA zone 19

#### ***Etat actuel de la zone***



**Superficie** : 7627 m<sup>2</sup>

**Densité et programme de logements**

- Réalisation de 11 à 17 logements
- Plutôt typologie de logements individuels

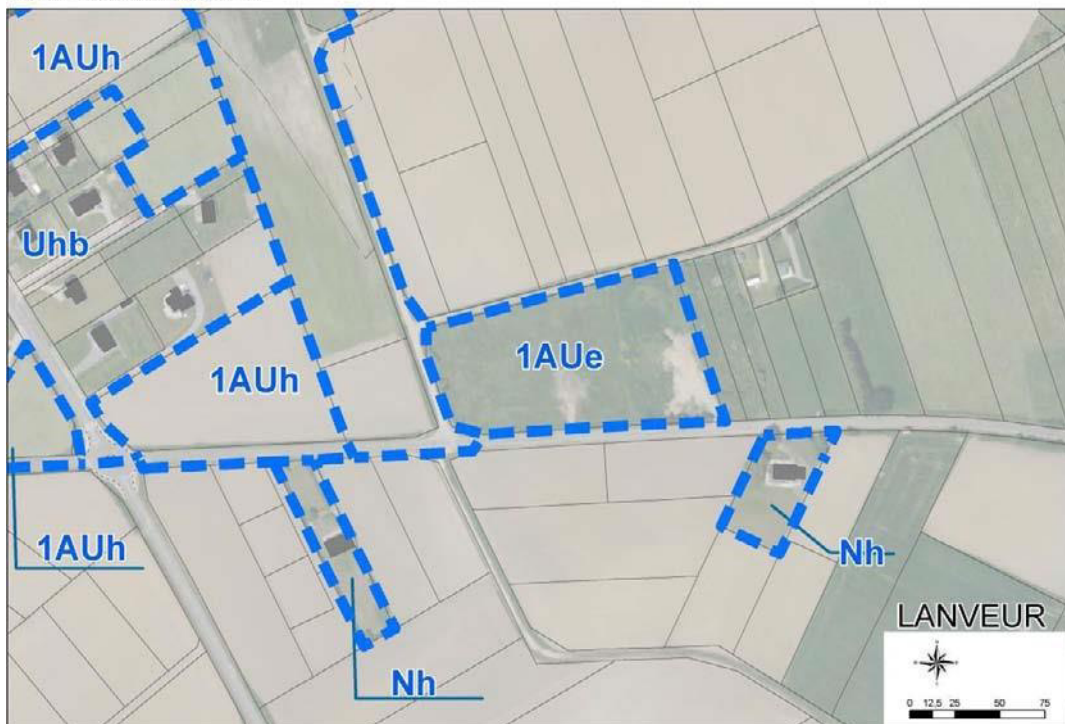
**Accès, voiries et cheminements**

- 2 accès « voiture » possible à partir de la rue de la Gare et de la rue de Ridiny.
- Aucun accès dans le carrefour.
- Une voirie principale traversante et non impasse, qui desservira l'ensemble de l'opération.

**Trame végétale**

- Création de nouvelles trames végétales s'inspirant des essences existantes sur le site : reconstituer un écran végétal en périphérie extérieure de la zone et, cela d'autant plus, que la zone se situe au sein d'un paysage très ouvert et donc très visible.

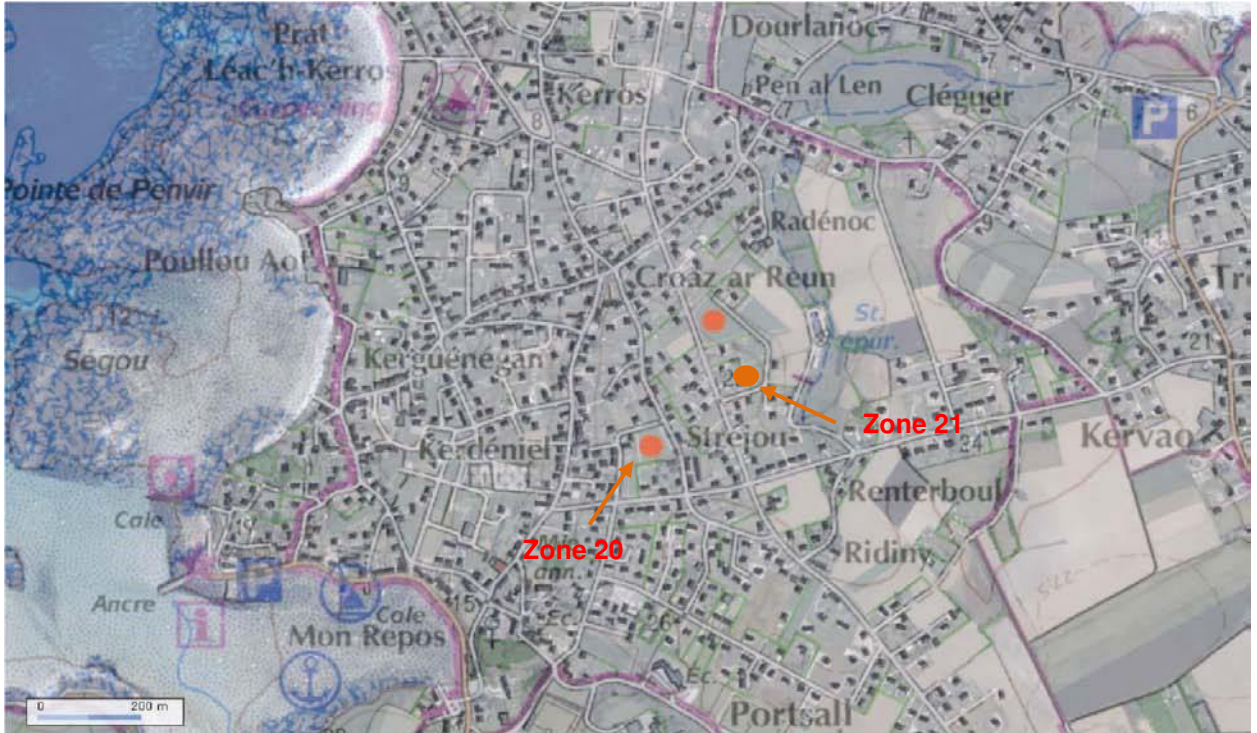
Portsall - Secteur 2 - zone n°19



### 3.6. PORTSALL – SECTEUR 3

#### 3.6.1. Diagnostic

##### **Situation générale du secteur**



#### 3.6.2. OA zone 20

##### **Etat actuel de la zone**



**Superficie** : 3900 m<sup>2</sup>

##### **Densité et programme de logements**

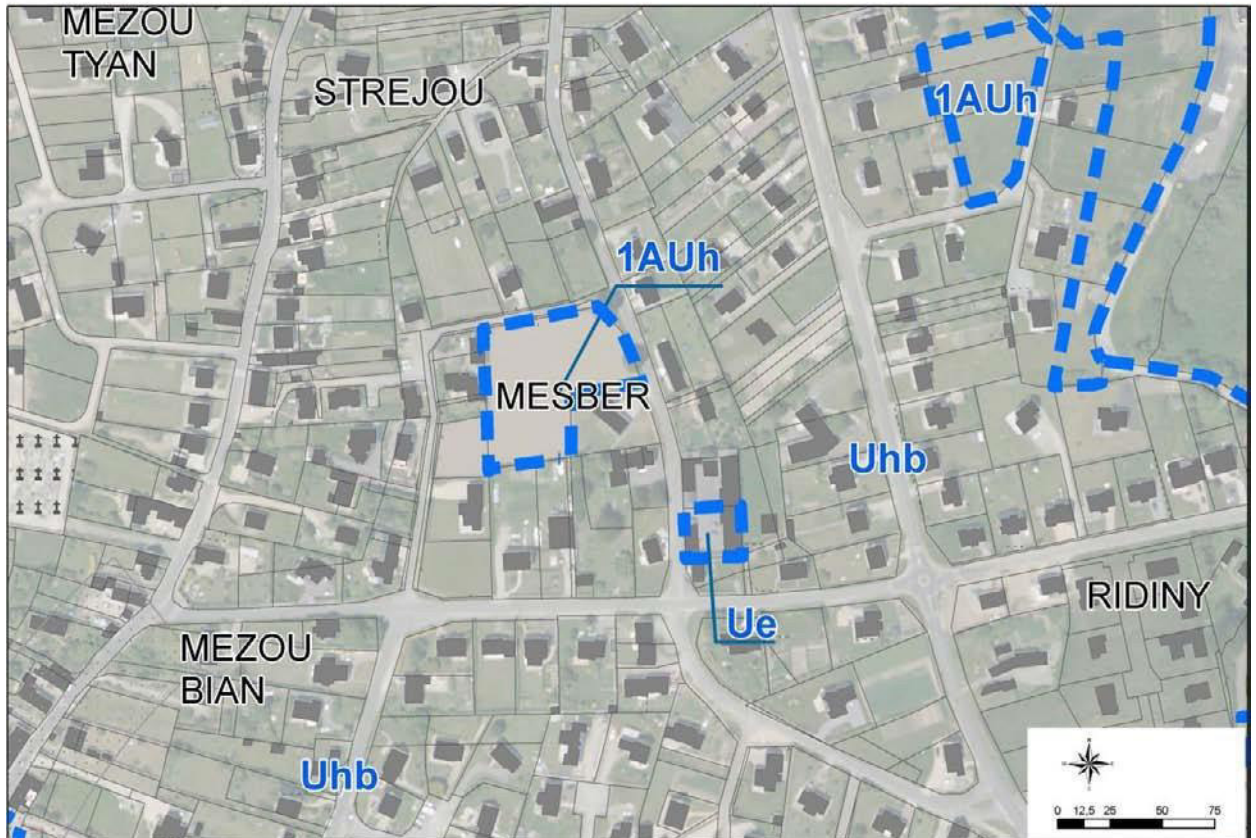
- Réalisation de 6 à 9 logements
- Plutôt typologie de logements individuels



**Accès, voiries et cheminements**

- 2 accès « voiture » possible à partir de la rue de Croas ar Rheun et de la rue de Mesber.
- Une voirie principale traversante et non impasse, qui desservira l'ensemble de l'opération.

Portsall - Secteur 3 - zone n°20

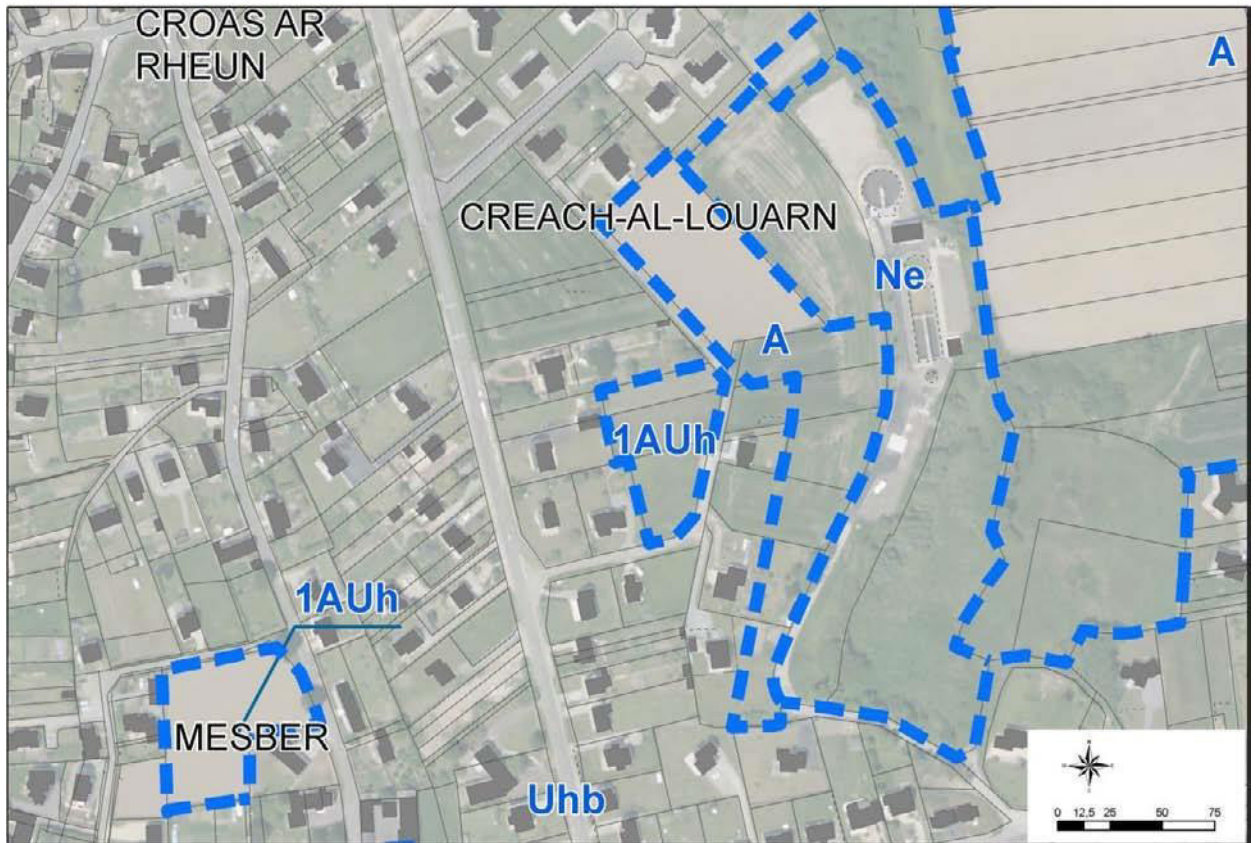
**3.6.3. OA zone 21****Superficie :** 3191 m<sup>2</sup>**Densité et programme de logements**

- Réalisation de 5 à 7 logements
- Plutôt typologie de logements individuels

**Accès, voiries et cheminements**

- Un ou des accès « voiture » possible à partir de l'impasse de Creach al Louarn.

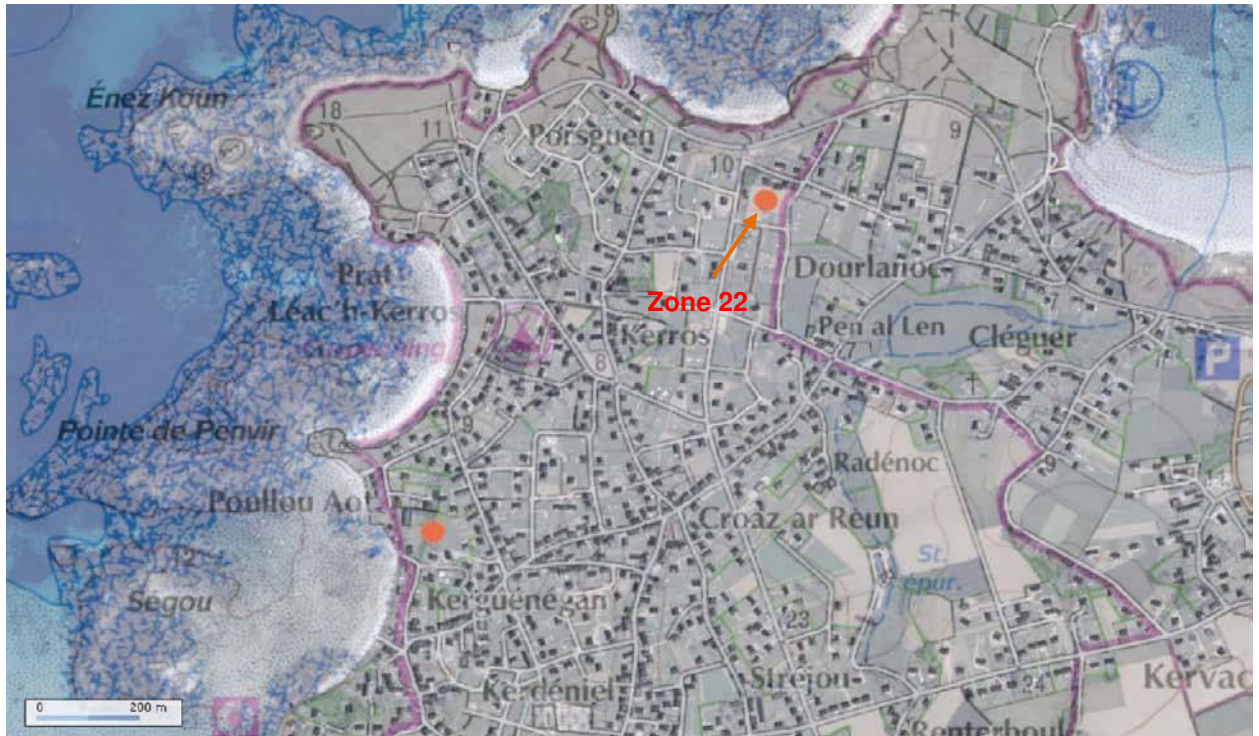
Portsall - Secteur 3 - zone n°21



### 3.7. PORTSALL – SECTEUR 4

#### 3.7.1. Diagnostic

##### **Situation générale du secteur**



#### 3.7.2. OA zone 22

##### **Etat actuel de la zone**



**Superficie** : 3694 m<sup>2</sup>

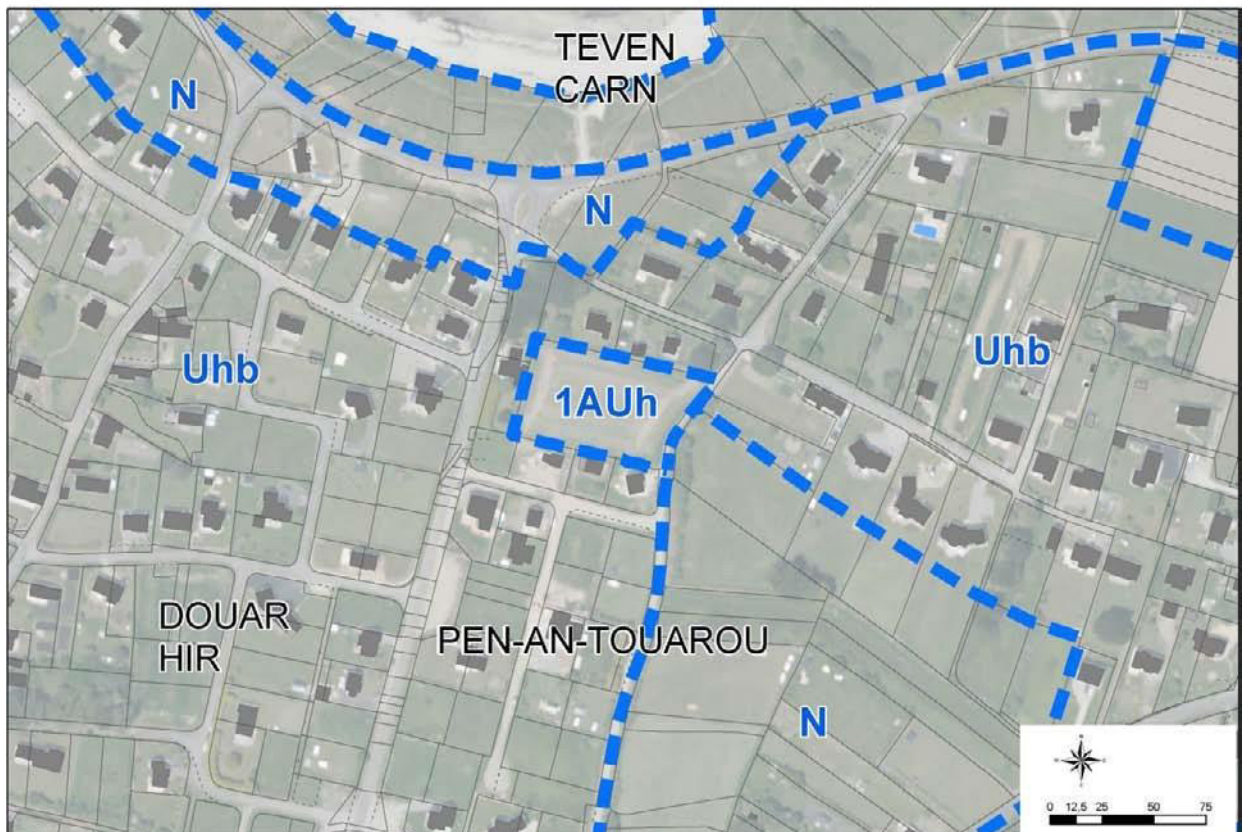
**Densité et programme de logements**

- Réalisation de 5 à 8 logements
- Plutôt typologie de logements individuels

**Accès, voiries et cheminements**

- Un accès « voiture » unique à partir du chemin communal, situé à l'Est.
- Une raquette de retournement pour que les véhicules puissent faire demi-tour, qui devra aussi servir d'espaces publics (jeux, espaces verts...).

Portsall - Secteur 4 - zone n°22



### 3.8. PORTSALL – SECTEUR 5

#### 3.8.1. Diagnostic

##### **Situation générale du secteur**



#### 3.8.2. OA zone 23

##### **Etat actuel de la zone**



**Superficie :** 7000 m<sup>2</sup>

##### **Densité et programme de logements**

- Réalisation de 8 à 12 logements
- Plutôt typologie de logements individuels

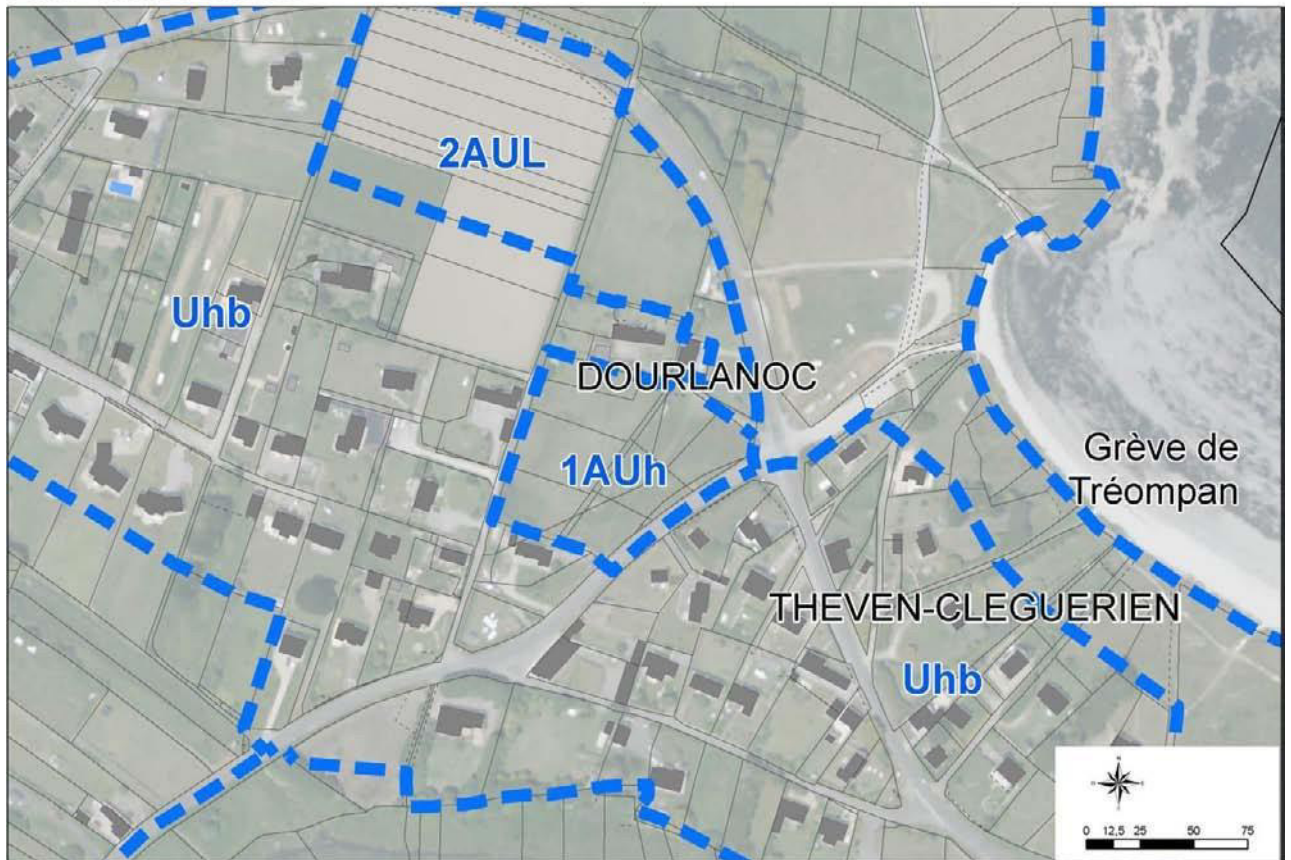
**Accès, voiries et cheminements**

- 2 accès « voiture » possible, l'un à partir du chemin de Dourlanoc et l'autre à partir de la rue du Calvaire
- Une voirie principale traversante et non impasse, qui desservira l'ensemble de l'opération.

**Trame végétale**

- Obligation de conserver la trame végétale entourant la zone (talus nus ou plantés), qui constituent un écran végétal pour les futures constructions et qui permettra de mieux les insérer dans le site.
- Création de nouvelles trames végétales s'inspirant des essences existantes sur le site : reconstituer un écran végétal en périphérie extérieure de la zone.

Portsall - Secteur 5 - zone n°23



### 3.8.3. OA zone 24

#### **Etat actuel de la zone**



**Superficie** : 2890 m<sup>2</sup>

#### **Densité et programme de logements**

- Réalisation de 4 à 6 logements
- Plutôt typologie de logements individuels

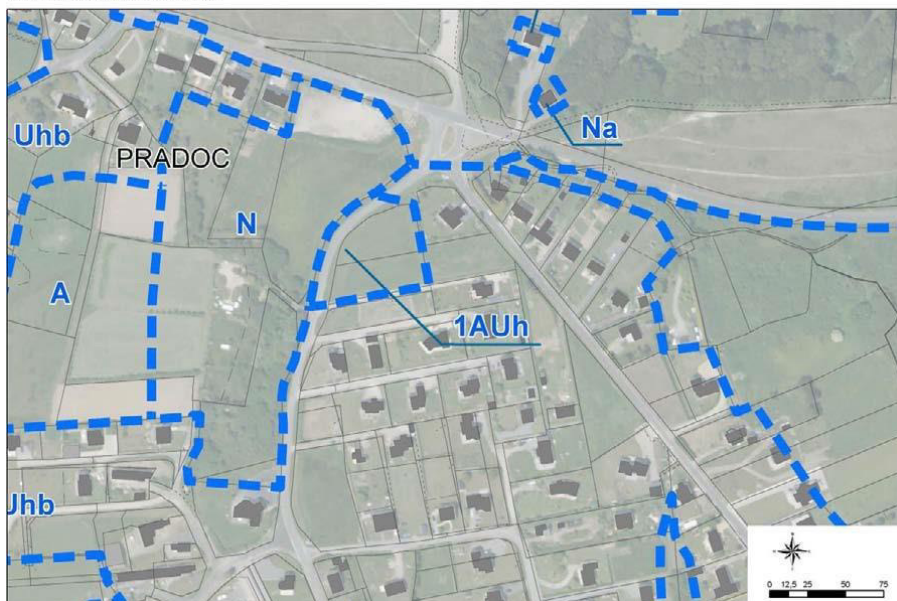
#### **Accès, voiries et cheminements**

- Un ou des accès « voiture » possible à partir de la voie communale.

#### **Trame végétale**

- Création de nouvelles trames végétales s'inspirant des essences existantes sur le site : reconstituer un écran végétal en périphérie extérieure de la zone et cela d'autant plus, que le secteur est situé en contre-haut et donc très visible.

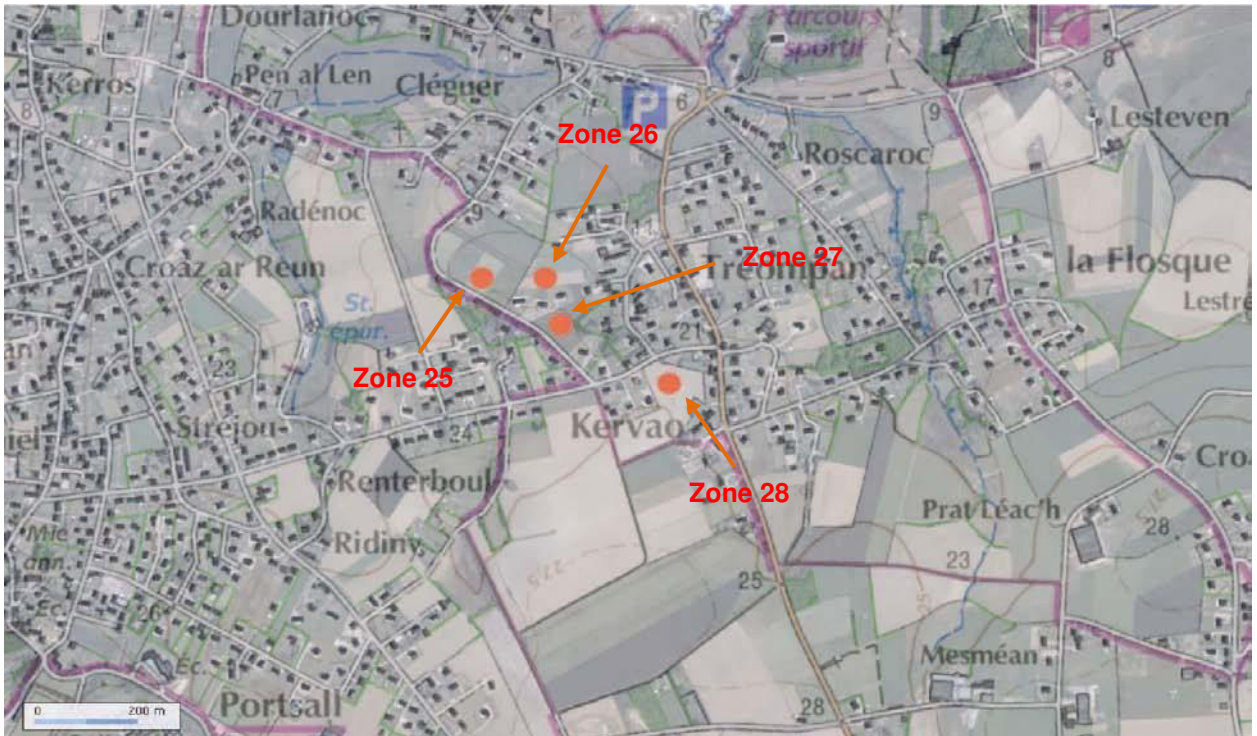
Portsall - Secteur 5 - zone n°24



### 3.9. PORTSALL– SECTEUR 6

#### 3.9.1. Diagnostic

##### **Situation générale du secteur**



#### 3.9.2. OA zone 25

##### **Etat actuel de la zone**



**Superficie :** 21500 m<sup>2</sup>

##### Densité et programme de logements

- Réalisation de 22 à 25 logements, faible densité étant donné l'exposition visuelle de la zone
- Plutôt typologie de logements individuels



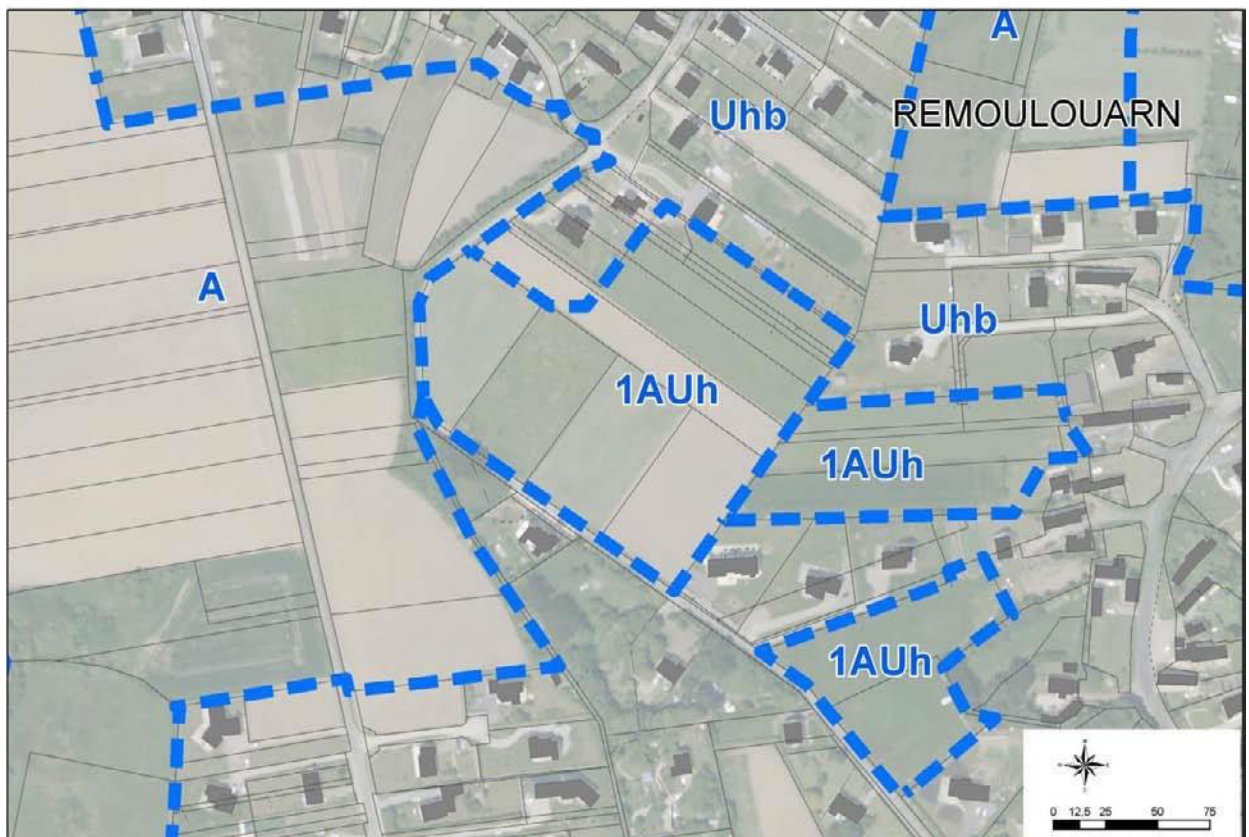
**Accès, voiries et cheminements**

- Un ou des accès « voiture » possible depuis la rue de Rémoulouarn.
- Prévoir un accès pour desservir la zone 1AUh, située plus à l'Est.

**Trame végétale**

- Création de nouvelles trames végétales s'inspirant des essences existantes sur le site : reconstituer un écran végétal en périphérie extérieure de la zone et cela d'autant plus, que le secteur est situé sur un point haut et offre des vues lointaines vers la mer.

Portsall - Secteur 6 - zone n°25

**3.9.3. OA zone 26**

**Superficie :** 7737 m<sup>2</sup>

**Densité et programme de logements**

- Réalisation de 8 à 10 logements, faible densité étant donné l'exposition visuelle de la zone
- Plutôt typologie de logements individuels

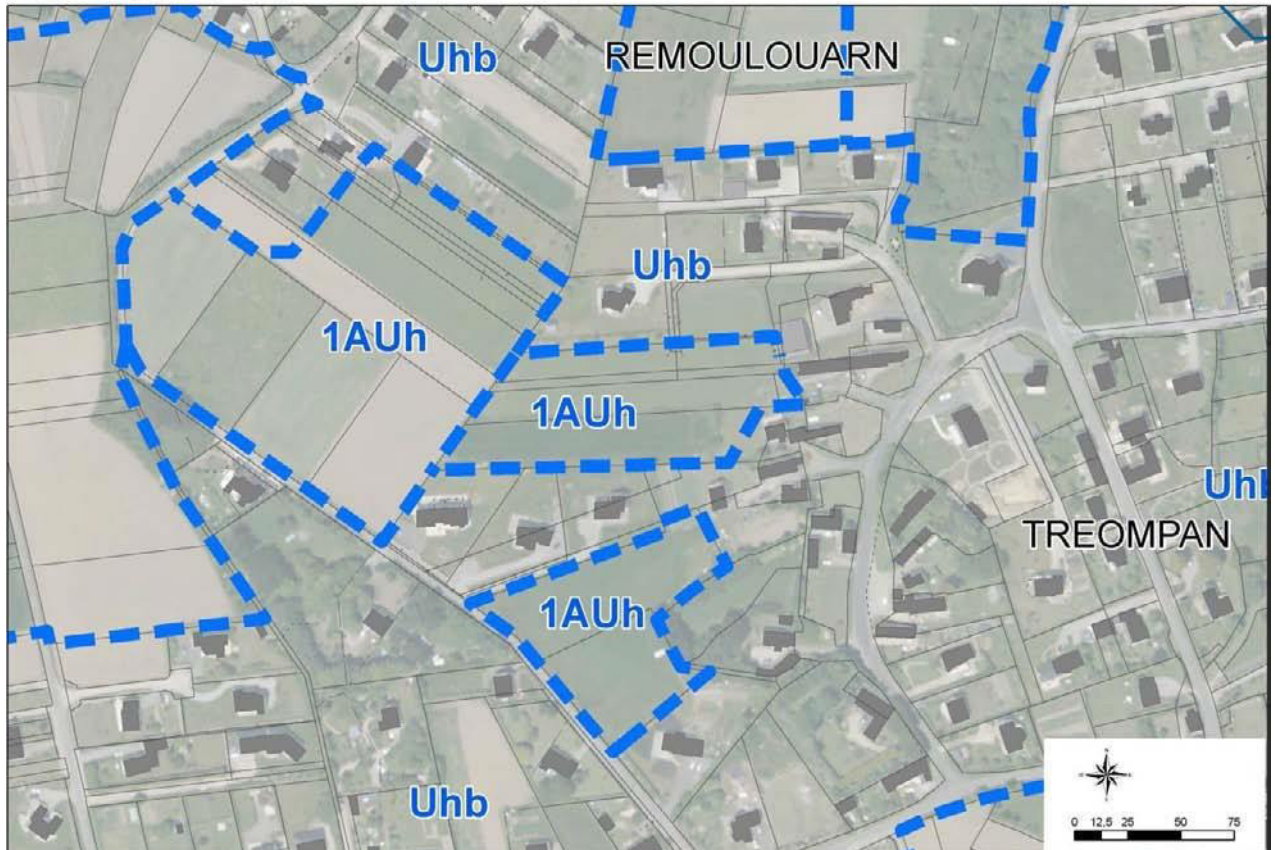
**Accès, voiries et cheminements**

- Un accès « voiture » possible depuis la rue de Rémoulouarn, via la zone 1AUh voisine et éventuellement par les propriétés bâties situées à l'Est.

**Trame végétale**

- Création de nouvelles trames végétales s'inspirant des essences existantes sur le site : reconstituer un écran végétal en périphérie extérieure de la zone.

Portsall - Secteur 6 - zone n°26

**3.9.4. OA zone 27****Etat actuel de la zone**

**Superficie :** 6170 m<sup>2</sup>

**Densité et programme de logements**

- Réalisation de 8 à 12 logements
- Plutôt typologie de logements individuels

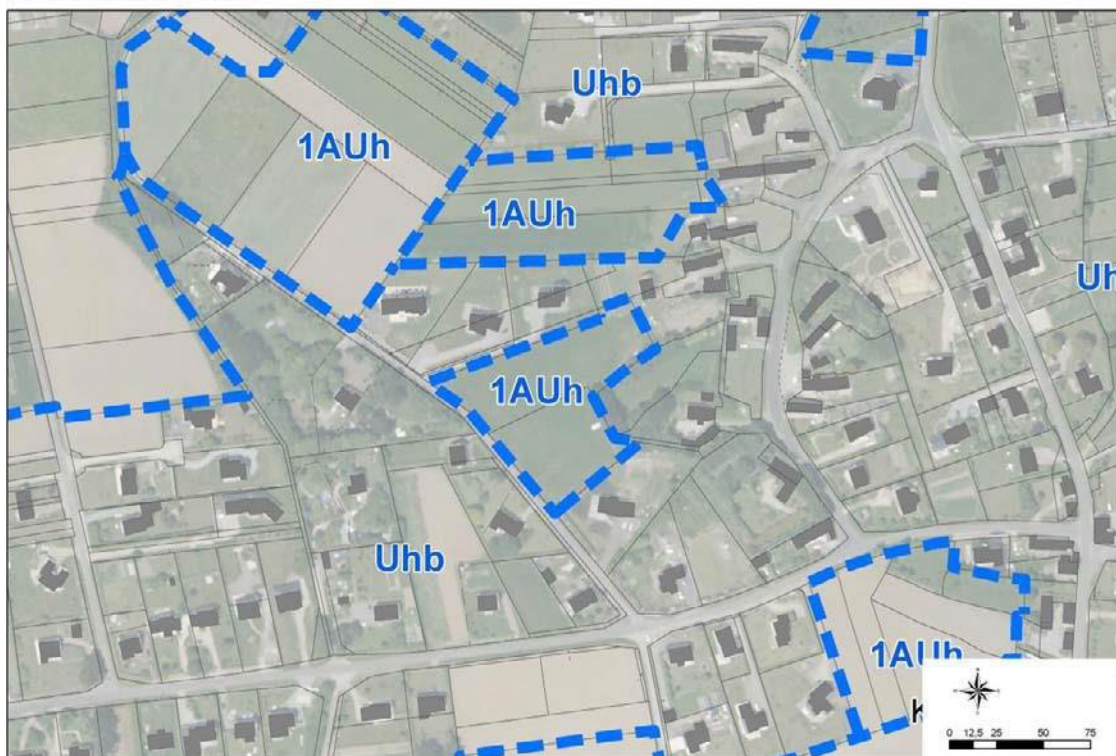
**Accès, voiries et cheminements**

- Un ou des accès « voiture » possible depuis la rue de Rémoulouarn.

**Trame végétale**

- Création de nouvelles trames végétales s'inspirant des essences existantes sur le site : reconstituer un écran végétal en périphérie extérieure de la zone et cela d'autant plus, que la zone se situe dans un paysage ouvert et donc très visible.

Portsall - Secteur 6 - zone n°27



### 3.9.5. OA zone 28



Etat actuel de la zone

**Superficie** : 8269 m<sup>2</sup>

#### **Densité et programme de logements**

- Réalisation de 10 à 15 logements
- Plutôt typologie de logements individuels

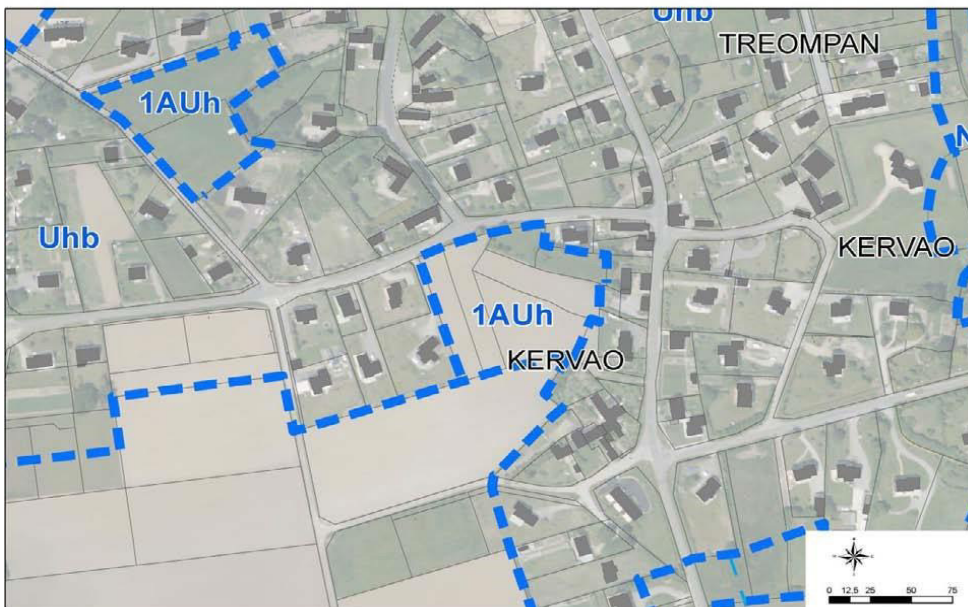
#### **Accès, voiries et cheminements**

- Un ou des accès « voiture » possible depuis la rue de Ranterboul.

#### **Trame végétale**

- Création de nouvelles trames végétales s'inspirant des essences existantes sur le site : reconstituer un écran végétal en périphérie extérieure de la zone et cela d'autant plus, que la zone se situe dans un paysage ouvert et donc très visible.

Portsall - Secteur 6 - zone n°28



### 3.10. AGGLOMERATION DE PORTSALL – OA ZONE 29 (KERDENIEL)

#### ***Etat actuel de la zone***



**Superficie** : 1907 m<sup>2</sup> (hors voies)

#### **Densité et programme de logements**

→ Réalisation d'au moins 3 logements

#### **Accès, voiries et cheminements**

- Un accès unique possible au niveau de la rue du Béarn en dehors de la partie proche du giratoire au Sud (sécurité),
- Plusieurs accès directs possibles au niveau de la rue de Kerdéniel en dehors de la partie proche du giratoire (sécurité)

#### **Trame végétale**

→ Conserver dans la mesure du possible les éléments bocagers présents sur le site



### Trame végétale

- Afin de préserver les habitations actuelles des nuisances potentielles (visuelles et sonores), le talus planté existant entre la parcelle ZE368 et la parcelle ZE333 est identifié et protégé au titre des Espaces Boisés Classés (EBC).
- De même, la création d'un talus planté le long des limites Nord et Ouest de la parcelle ZE397 est imposée. Dans la mesure du possible, ce talus de terre à créer sera d'une largeur d'au moins 3m et sera planté de 2 rangées d'arbustes d'essences locales en quinconce.
- Cette obligation, faite au propriétaire de la parcelle ZE397, se traduira par la mise en place d'un Espace Boisé Classé (EBC) à créer figurant sur le règlement graphique du PLU.
- En plus de leur rôle d'écran phonique et d'insertion paysagère ce réseau de talus bocager assurera une continuité écologique avec la Trame Verte et Bleue des zones agricoles adjacentes.

