

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°1



COMMUNE DE POULDERGAT

Département du Finistère

Orientations d'Aménagement

Révision générale approuvée le : 20 décembre 2007

Modification n°1 approuvée le : 21 décembre 2015

Modification n°1 rendue exécutoire le :

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1. INTRODUCTION	2
2. SECTEUR SUD-OUEST DE L'AGGLOMÉRATION	3
3. SECTEUR OUEST DE L'AGGLOMÉRATION	4
4. SECTEUR DE KERGUESTEN	6
5. SECTEUR DE PONT KERSAUDY	7
6. SECTEUR DE PONT CROES	8

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

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

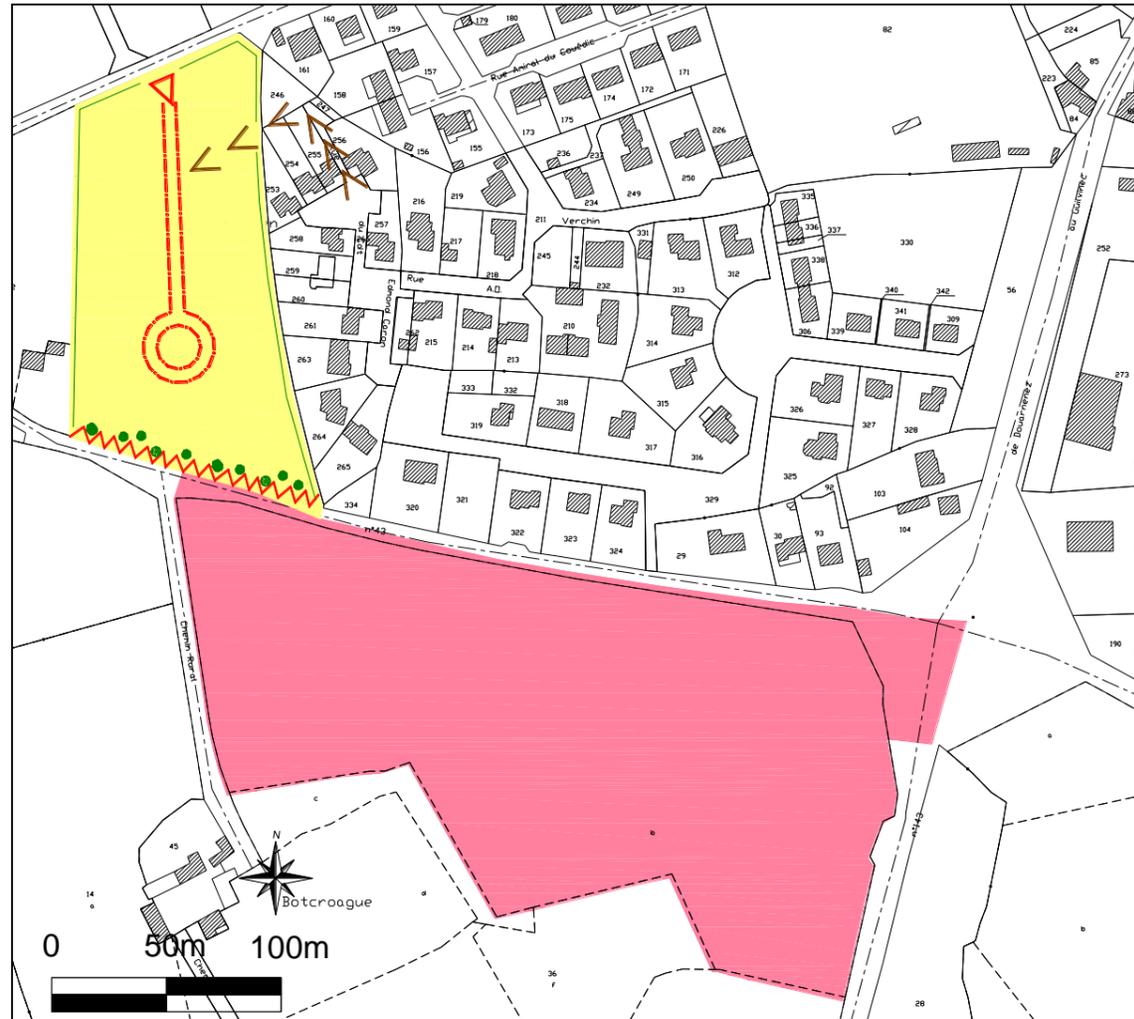
- sur le plan de zonage,
- dans les différents articles du règlement.

Note importante :

Conformément aux stipulations de l'article AU.2 du règlement « Conditions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », les propriétaires, aménageurs ou lotisseurs des zones ouvertes à l'urbanisation devront se conformer aux schémas d'aménagement de l'ensemble de la zone ou du secteur considérés, ces schémas précisant notamment l'emplacement de la voirie et des réseaux, ainsi que les caractéristiques de ces derniers.

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

2. SECTEUR SUD-OUEST DE L'AGGLOMÉRATION



Secteur de Croissant-Kerguelen : zone 1AUhb

Principe des accès :

La zone est bordée par la RD 43 au Sud. Il n'est donc pas prévu d'accès sur cet axe ; d'autant plus qu'un accès est possible et devra donc se réaliser sur la voie communale de Pratanirou qui longe la zone au Nord. Cet accès se fera en fonction du projet d'aménagement.

Principe de voiries :

Une voirie qui permet la desserte de la zone est prévue, elle se termine en impasse et permet de faire demi-tour facilement.

Chemineurs piétons :

La continuité d'un cheminement piéton devra être assurée dans l'ensemble de la zone afin de créer une continuité avec le chemin existant à l'Est de la zone qui rejoint le lotissement du stade.

Intégration paysagère :

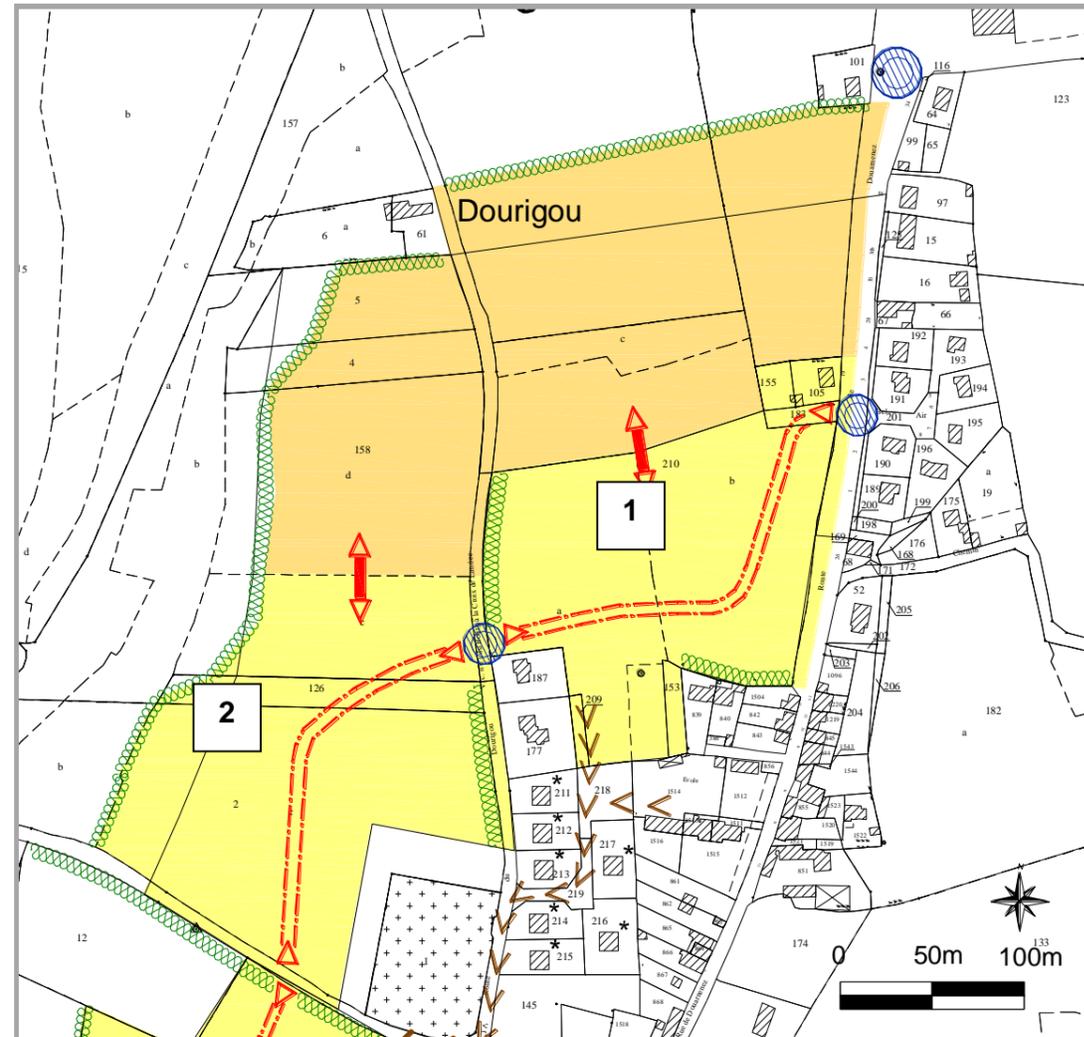
La protection des talus au titre de la loi Paysage permet de préserver la structure rurale ancienne de la zone, afin d'assurer l'insertion des nouvelles constructions.

Des talus plantés existent autour de la zone future d'urbanisation, ils sont maintenus.

LEGENDE

	Liaison viaire		Zone d'urbanisation à court terme
	Accès viaire		Zone d'urbanisation à long terme (vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services)
	Principe d'accès		Haie bocagère à conserver ou à créer
	Accès non souhaitable		Espace libre paysagé
	Liaison douce		Carrefour aménagé
			Carrefour sécurisé

3. SECTEUR OUEST DE L'AGGLOMÉRATION



LEGENDE

	Liaison viaire		Zone d'urbanisation à court terme
	Accès viaire		Zone d'urbanisation à long terme
	Principe d'accès		Haie bocagère à conserver ou à créer
	Accès non souhaitable		Espace libre paysagé
	Liaison douce		Carrefour aménagé
			Carrefour sécurisé

Secteur n°1 : zone 1AUhb

Vocation de la zone :

Un projet d'habitat pavillonnaire de densité moyenne sera privilégié dans ce secteur.

Principe des accès :

La zone est bordée à l'ouest par la voie qui mène à la croix de Lanriec, cette voie est relativement restreinte et ne pourrait supporter une augmentation trop importante de circulation, aussi il est prévu un accès de ce côté de la zone, mais également un autre accès le long de la RD 143 qui borde la zone à l'est.

Cet accès nécessite l'aménagement d'un giratoire, ce qui permettrait de fluidifier la circulation à cette intersection et permettrait une diminution de la vitesse en entrée d'agglomération.

Principe de voiries :

Une voirie devra se mettre en place à l'intérieur de la zone afin de permettre la desserte de l'ensemble des parcelles. Elle reliera les deux accès envisagés précédemment.

Chemineurs piétons :

Un chemin piéton est à envisager depuis l'intérieur de la zone vers le sud de la zone. Ceci facilitera l'accès aux équipements publics (école...) et au cœur du bourg.

Intégration paysagère :

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

Une haie est présente au sud-est de la zone, et devra être maintenue. De plus, un talus planté existe le long de l'Ouest de la zone, il permet de faire la transition avec l'espace agricole, il est à maintenir pour une meilleure intégration paysagère des nouvelles constructions.

La démolition éventuelle d'un talus pour les besoins d'aménagement de la zone fera l'objet de mesures de compensation (exemple : reconstitution d'un même linéaire de talus).

Secteur n°2 : zone 1AUhb

Vocation de la zone :

Un projet d'habitat pavillonnaire de densité moyenne sera privilégié dans ce secteur.

Principe des accès :

Il n'est pas fixé d'accès particuliers, en effet, la zone est desservie à l'est comme au sud par des voiries. Les accès pourront donc se réaliser le long de ces voies

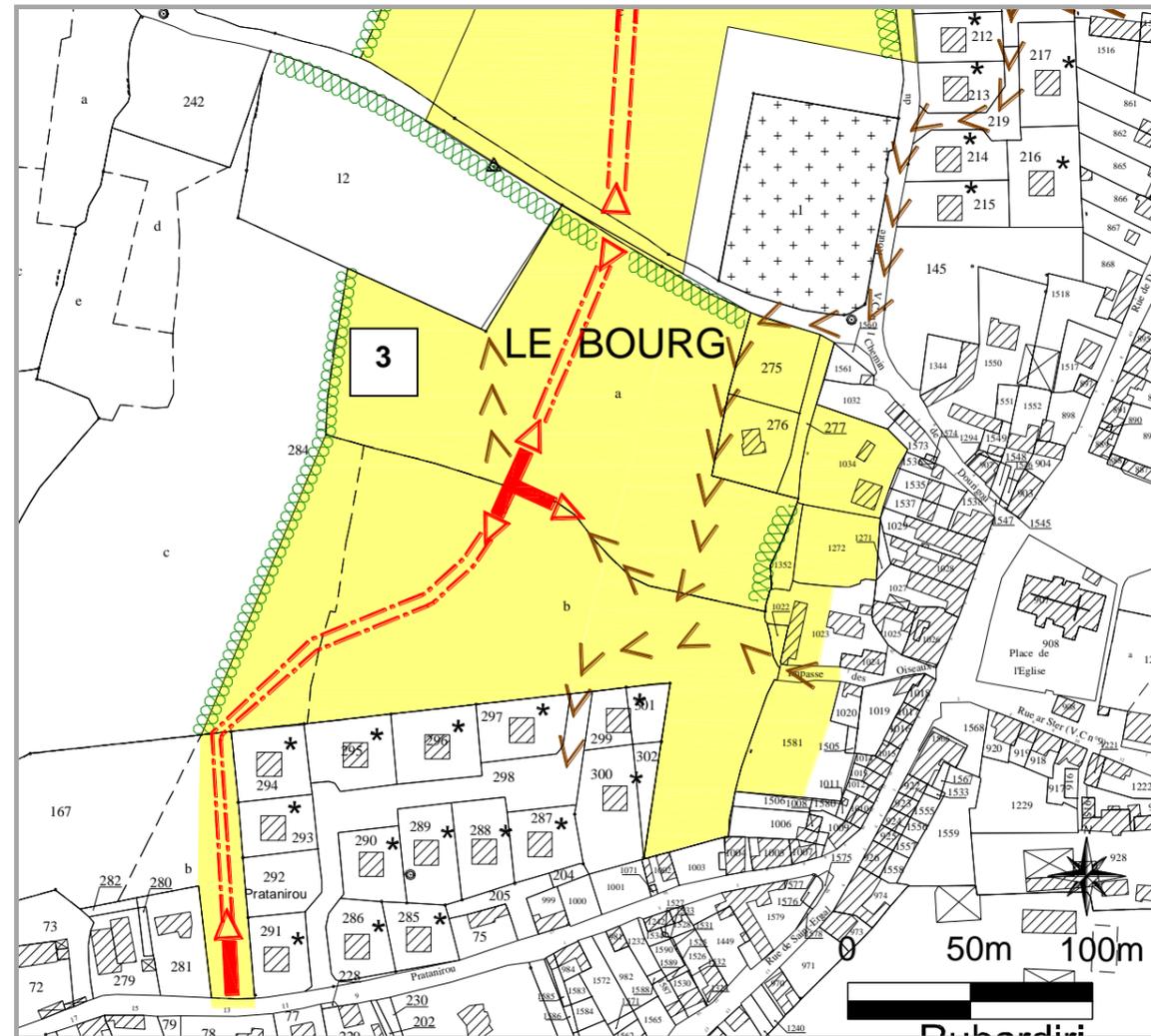
Principe des voiries :

La voie prévue pour cette zone doit permettre de desservir l'ensemble de la zone. Elle devra également permettre la liaison entre les deux voies existantes qui bordent la zone.

Intégration paysagère :

Un talus planté est présent au nord-est de la zone, il doit être maintenu.

La démolition éventuelle d'un talus pour les besoins d'aménagement de la zone fera l'objet de mesures de compensation (exemple : reconstitution d'un même linéaire de talus).



LEGENDE

	Liaison viaire		Zone d'urbanisation à court terme
	Accès viaire		Zone d'urbanisation à long terme
	Principe d'accès		Haie bocagère à conserver ou à créer
	Accès non souhaitable		Espace libre paysagé
	Liaison douce		Carrefour aménagé
			Carrefour sécurisé

Secteur n°3 : zones 1AUha et 1AUhb**Vocation de la zone :**

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

Principe des accès :

La zone est bordée par une voie au nord qui permet l'accès à la zone.

De plus, un accès supplémentaire est prévu au sud de la zone. Il longera l'actuel lotissement de Pratanirou.

Principe des voiries :

La voirie n'est pas indiquée, mais devra lors de l'aménagement de la zone intégrer le fait qu'il est nécessaire de relier les différentes parcelles de la zone.

Principe des cheminements piétons :

Un chemin piéton devra être mis en place afin de longer l'arrière de l'actuelle zone urbanisée du bourg, et desservir les équipements recevant du public : notamment liaison avec l'école, le stade, le centre bourg.

Un autre chemin piéton devra être mis en place pour rejoindre l'impasse des oiseaux à la future unité de traitement des eaux usées ; ce passage pouvant aussi servir à enfouir les réseaux.

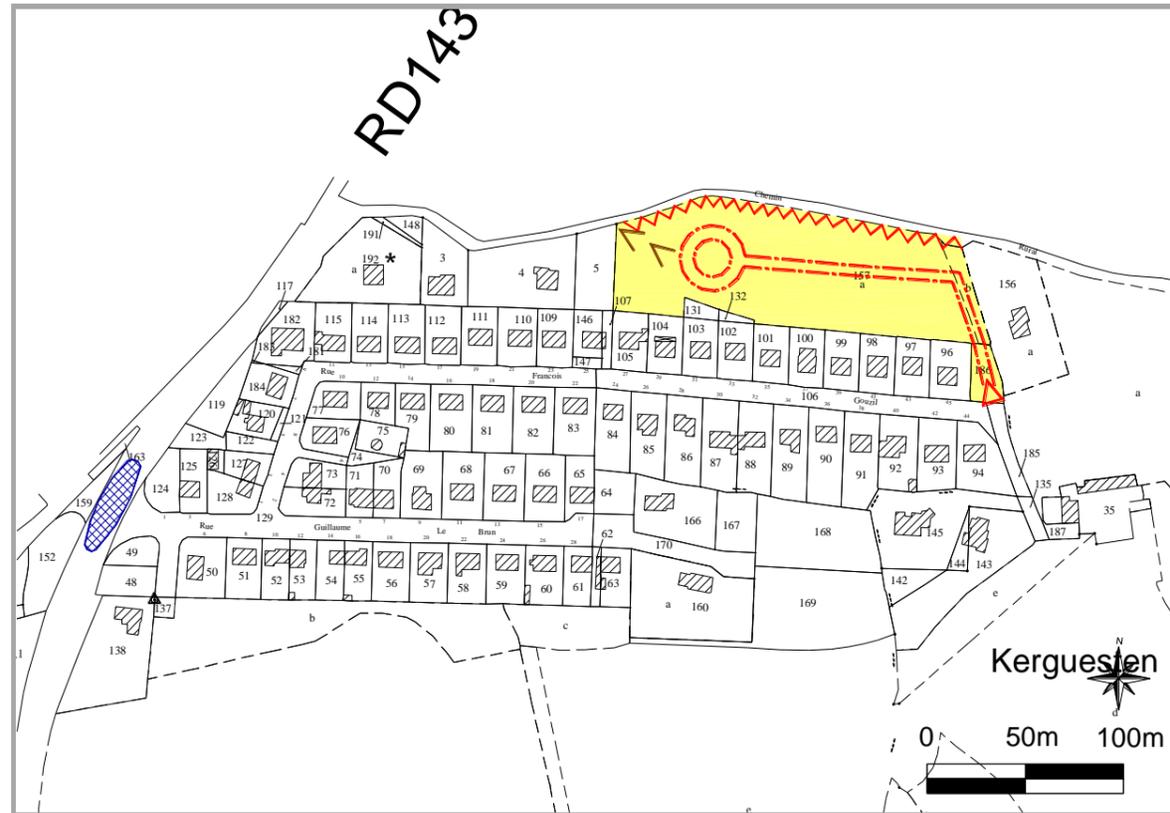
Intégration paysagère :

Le talus longeant le nord de la zone est à conserver ainsi que celui situé à l'est du futur cheminement piéton.

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

La démolition éventuelle d'un talus pour les besoins d'aménagement de la zone fera l'objet de mesures de compensation (exemple : reconstitution d'un même linéaire de talus).

4. SECTEUR DE KERQUESTEN



LEGENDE

	Liaison viaire		Zone d'urbanisation à court terme
	Accès viaire		Zone d'urbanisation à long terme
	Principe d'accès		Haie bocagère à conserver ou à créer
	Accès non souhaitable		Espace libre paysagé
	Liaison douce		Carrefour aménagé
			Carrefour sécurisé

Secteur de Kerguesten : zone 1AUhb

Principe des accès :

La zone est bordée par un chemin rural en limite avec les communes de Pouldergat et Douarnenez. Il permet presque exclusivement l'accès au Moulin de Kerguesten. Aucun accès direct ne sera possible sur le chemin rural du Moulin de Kerguesten en dehors de celui prévu pour la sortie piétonne de la zone 1AUhb. L'accès à l'interface de la rue François Gouzil et la RD 143 devra être aménagé de façon à améliorer la sécurité par la mise en place d'un terre-plein central ou d'un « haricot ».

Principe de voiries :

La desserte à la zone se fera sous forme d'une route en impasse avec placette de retournement pour toute la zone. L'entrée et la sortie se feront par la rue François Gouzil.

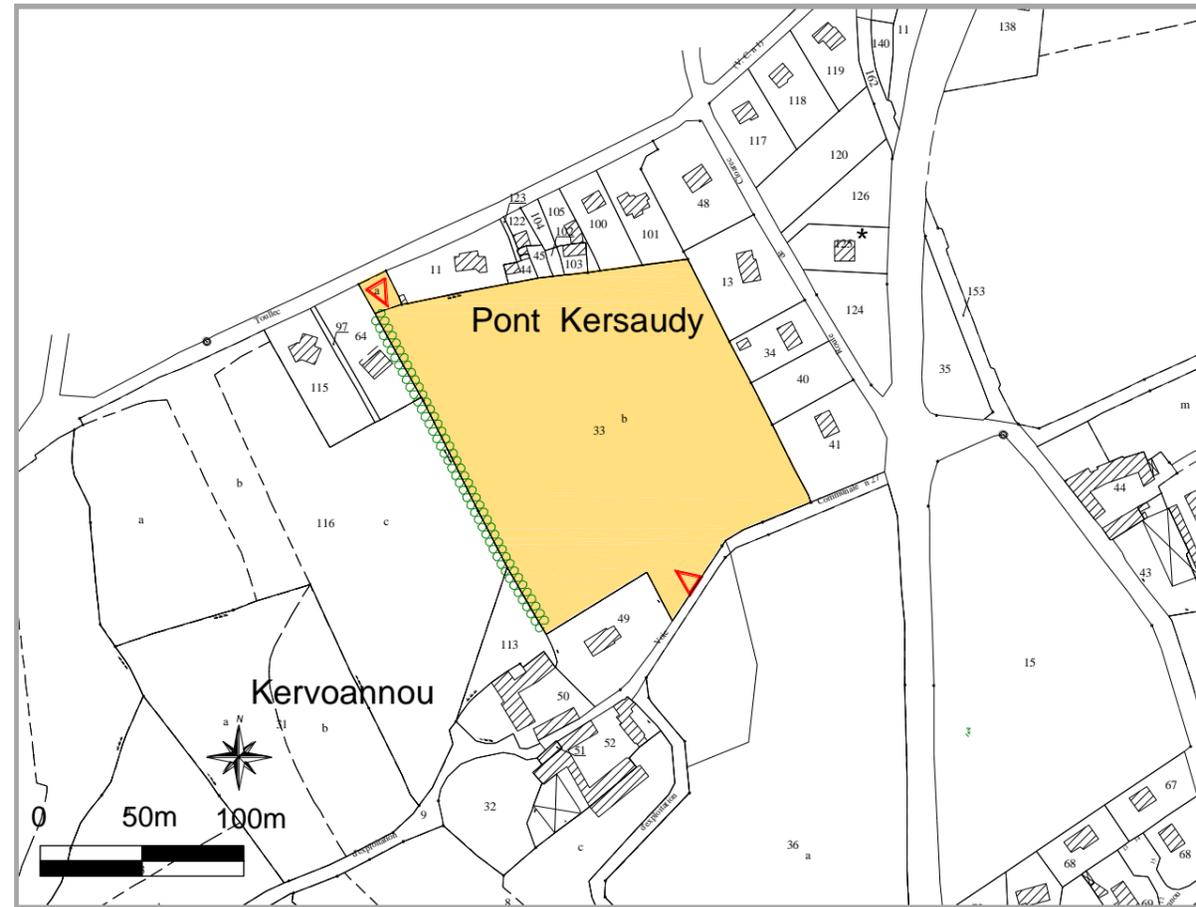
Chemineurs piétons :

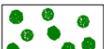
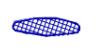
Une connexion piétonne est prévue entre la zone 1AUhb et le chemin du moulin de Kerguesten. Ailleurs, les cheminements piétons se font le long des trottoirs.

Intégration paysagère :

La protection du talus situé le long de la parcelle n°56, au titre de la loi Paysage permet de préserver la structure rurale ancienne de la zone et d'assurer l'insertion des nouvelles constructions.

5. SECTEUR DE PONT KERSAUDY



LEGENDE			
	Liaison viaire		Zone d'urbanisation à court terme
	Accès viaire		Zone d'urbanisation à long terme
	Principe d'accès		Haie bocagère à conserver ou à créer
	Accès non souhaitable		Espace libre paysagé
	Liaison douce		Carrefour aménagé
			Carrefour sécurisé

Secteur de Corn ar Hoat : zone 2AU**Principe des accès :**

La zone est bordée par la route de Pont Tullec au nord (à cheval sur les communes de Pouldergat et Douarnenez) et la voie communale n°27 au sud. Un accès sur chaque voie sera donc à prévoir au moment de l'ouverture à l'urbanisation.

Principe de voiries :

Une voirie qui permettra la desserte de la zone sera à prévoir de manière à faire se rejoindre les 2 voies bordantes et pour ne pas créer d'impasse.

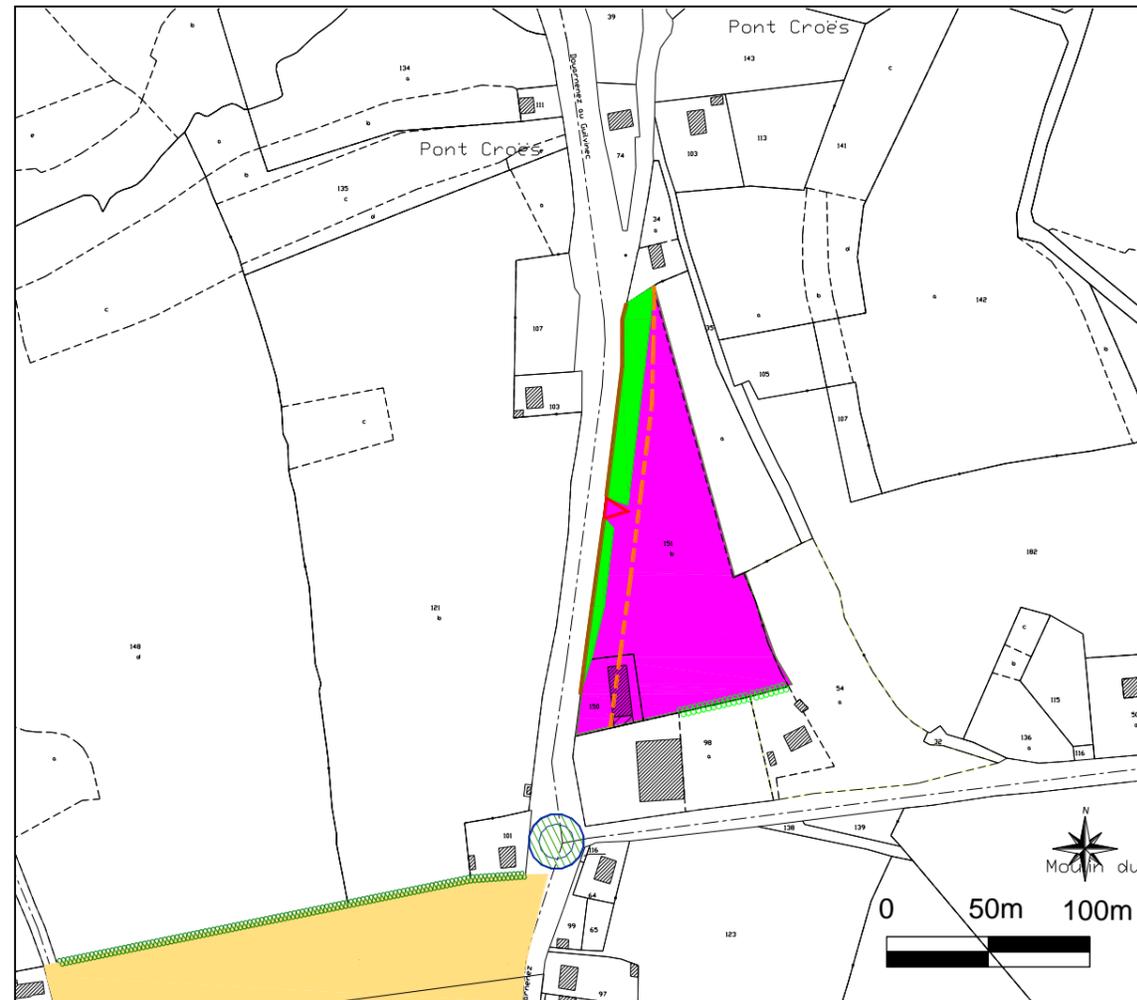
Cheminement piétons :

Aucun cheminement piéton n'est prévu.

Intégration paysagère :

Le talus boisé existant situé en limite ouest de la zone sera préservé afin de bien marquer la limite avec la zone agricole.

6. SECTEUR DE PONT CROËS



LEGENDE

	Principe d'accès		Zone d'urbanisation à court terme (vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services)
	Marge de recul inconstructible		Espace vert
	Murêt		Haie à préserver

Secteur de Pont- Croës : zone 1AUi

Etat initial du site :

- secteur ayant une surface de 1,1 ha.
- secteur situé à 750 m au nord de la place de l'église, en bordure est de la rue de Douarnenez (RD 143),
- secteur s'inscrivant entre :
 - la RD 143 à l'ouest,
 - une zone Ui au sud, sur laquelle est implanté un garagiste concessionnaire,
 - un vallon boisé à l'est, classé en zone naturelle.

Principe des accès :

La zone est uniquement bordée par la RD 143, qui longe le secteur par l'ouest. Le nouvel accès, qui sera à réaliser dans le cadre de l'aménagement du site se fera à partir de cet axe, à priori vers le milieu de la zone. Il devra être positionné plus précisément avec l'accord du Conseil Général.

Un accès existe déjà, au sud-ouest du site, menant au bâtiment en place.

Principe de voiries :

La desserte de la zone se fera sous forme d'une contre-allée, reliant les 2 accès, qui sera située dans la partie ouest du secteur. Cette voirie permettra la desserte des différentes entreprises qui seront implantées sur le site et permettra de concentrer toutes les entrées-sorties sur le site autour des 2 accès.

Cheminements piétons :

Aucun cheminement piéton n'est prévu à l'intérieur de la zone, en dehors de celui qui se fera le long des trottoirs. Un accès piéton sur le chemin piéton existant à l'est, dans le vallon boisé, pourrait éventuellement être aménagé pour permettre ensuite de rejoindre le bourg ou Le Gully.

Intégration paysagère :

La protection des talus et murets situés le long de la RD 43 et de la RD 143, au titre de la loi Paysage permet de préserver la structure rurale ancienne de la zone et d'assurer l'insertion des nouvelles constructions.

De même, dans l'espace de marge de recul induit par la RD 143, un espace paysager sera à réaliser. Cet espace tampon, entre la route et les activités, améliorera l'intégration paysagère du site, diminuera les nuisances qui incombent au trafic de la route et jouera le rôle d'une continuité écologique dans le prolongement de la zone naturelle jouxtant le secteur.

La haie bocagère existante, au sud-est- de la zone 1AUi, sera maintenue voire renforcée afin de créer un écran à la fois paysager et sonore vis-à-vis de l'habitation attenante.

Environnement :

Le secteur n'est pas relié au réseau d'assainissement collectif du centre bourg. Cependant, les sols sont aptes à l'assainissement individuel.