



# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE PLOUGOULM

---

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### 4.1

---

---

Elaboration prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 20 février 2003  
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 30 août 2007  
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 24 septembre 2008  
Approbation n°2 du Conseil municipal suite au courrier du Préfet le : 12 novembre 2008  
PLU rendu exécutoire le : 17 novembre 2008

---

## **PRINCIPE D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DES ZONES 1AU**

---

Le projet de PLU de Plougoulm compte 9 zones 1AUc, une zone 1AUe présentées ici depuis le Nord de la commune vers le Sud.

### ■ Zone 1AUc, au Nord-Ouest du Croissant : 8 000 m<sup>2</sup>

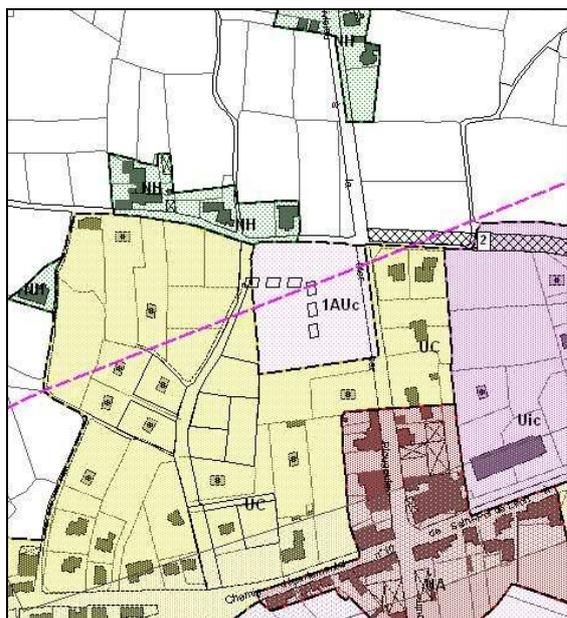
Cette zone est située au nord du bourg, le long de la RD n°69. Elle prend place au sein d'une zone en cours d'urbanisation, en continuité du bourg.

L'accès à la zone depuis la RD n°69 est interdit. L'accès devra donc se faire par la nouvelle voie créée entre la RD n°10 et la route de Bourette .

Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir d'une voie interne à réaliser par l'aménageur. Si cette voie se termine en impasse une possibilité de retournement devra être prévue.

Le réseau d'assainissement collectif emprunte la route départementale n°69 aux abords de la zone. Il devra être prolongé afin de permettre la desserte de l'ensemble de la zone.

Afin de préserver le caractère urbain du secteur, cette zone devra faire l'objet d'un découpage en 5 parcelles minimum.



### ■ Zone 1AUc, au Sud-Ouest du Croissant : 6 800 m<sup>2</sup>

Cette zone est située au nord du bourg, au sud de la RD n°10. Elle prend place au cœur d'un ensemble bâti, en arrière d'une ligne de constructions situées le long de la route départementale au niveau de Kroas Hent.

Composée de trois parcelles cette zone correspond à un champ cultivé d'un seul tenant.

L'accès à la zone depuis la RD n°10 est interdit. L'accès devra donc se faire soit depuis la voie communale située à l'ouest, soit depuis la RD n°69.

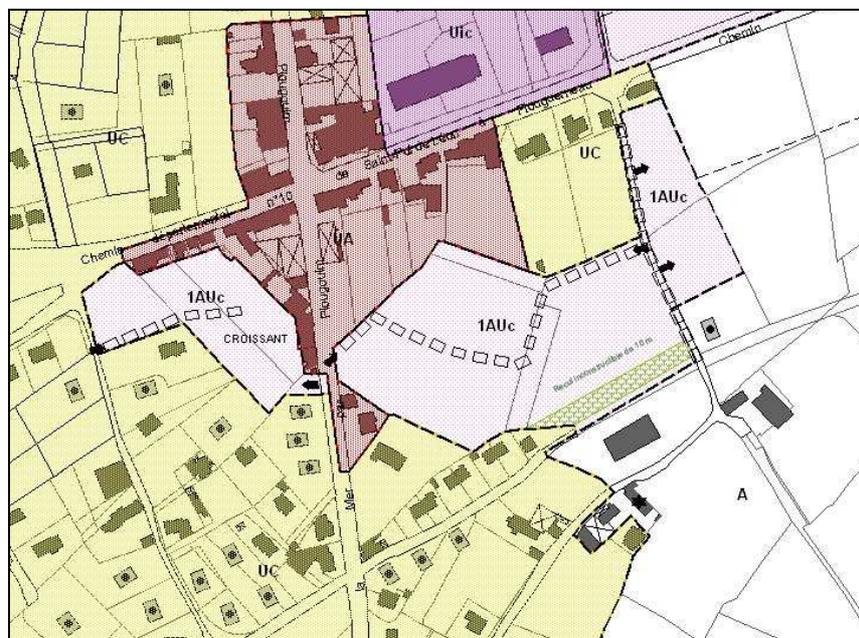
Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir d'une voie interne à réaliser par l'aménageur. Si cette voie se termine en impasse une possibilité de retournement devra être prévue.

Le réseau d'assainissement collectif emprunte la voie communale aux abords de la zone. Il devra être prolongé au cœur de l'îlot afin de permettre la desserte de l'ensemble de la zone.

Afin de préserver le caractère urbain du secteur, cette zone devra faire l'objet d'un découpage en 5 parcelles minimum.

#### ■ Zone 1AUc, au Sud-Est du Croissant (Kervenigan) : 2.25 ha

Cette zone est située au nord du bourg, entre la RD n°69 et l'ancienne voie de chemin de fer. Elle prend place en continuité du bourg, en arrière du front bâti le long de la RD n°10.



Elle présente un paysage ouvert, sans relief accidenté ni talus.

L'exploitation agricole située au Sud de la zone produit exclusivement des légumes et ne comprend donc pas de bâtiment recevant du bétail. De plus, cette exploitation est indiquée comme non pérenne dans le diagnostic agricole réalisé par l'ADASEA en Mars 2004. L'extension de l'urbanisation dans ce secteur n'apporte donc pas de contraintes supplémentaires vis-à-vis de cette exploitation.

Cependant, de façon à réduire les nuisances liées au passage des machines agricoles pour les futurs habitants, le sud de la zone sera inconstructible sur une bande 10 mètres de large depuis la voie communale. Ce recul pourra contenir les jardins des futures habitations.

Compte tenu de la superficie importante de la zone, plusieurs accès sont envisagés :

- un accès depuis la RD n°69,
- un accès depuis la voie communale située à l'Est.

Ainsi, une voie de desserte traversera la zone, reliant la RD n°69 à la voie communale.

La voie existante allant de la RD n°10 à l'ancienne voie de chemin de fer devra être calibrée de façon à correspondre aux besoins de la zone.

Le réseau d'assainissement collectif emprunte la route départementale n°69 aux abords de la zone. Il devra être prolongé afin de permettre la desserte de l'ensemble de la zone.

Afin de préserver le caractère urbain du secteur, cette zone devra faire l'objet d'un découpage en 20 parcelles minimum.

#### ■ Zone 1AUc, à Prat Coulm : 1.63 ha

Cette zone est située au bourg, au sein d'une zone construite située en arrière de la mairie. Elle prend place en position haute entre 40 et 50 mètres d'altitude. Elle présente une pente légère puisque l'altitude diminue en direction de la chapelle située au Nord.

Des talus bordent la zone à l'Est et à l'Ouest. Ils devront être intégrés à l'aménagement de ce secteur.

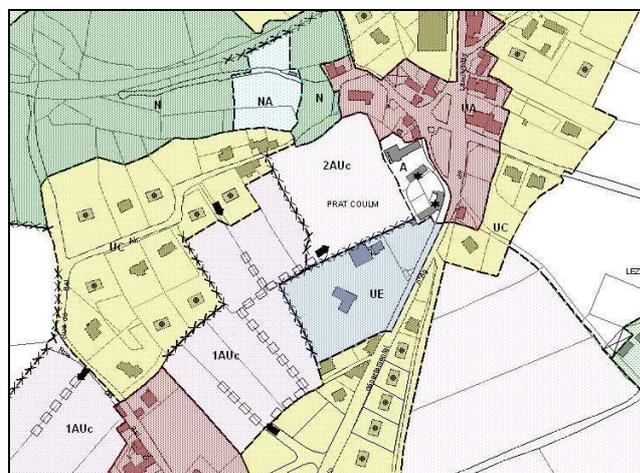
L'accès principal à la zone se fera par la RD 69. Un accès secondaire sur la rue de Bel Air permettra uniquement la desserte des parties hautes des parcelles n°369 et 391. En effet, la rue de Bel Air est étroite. Pour des questions de sécurité routière, il est préférable de limiter les accès sur cette voie.

Depuis la RD 69, une voie traversera la zone et permettra de la desservir dans son ensemble. Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir de cette voie interne à réaliser par l'aménageur.

De plus, un accès doit être préservé vers la zone 2AUc, située au Nord, qui sera aménagée dans un second temps.

Le réseau d'assainissement collectif emprunte la RD n°69 aux abords de la zone. Il devra être prolongé afin de permettre la desserte de l'ensemble de la zone. Le Nord de la zone pourra être traité en assainissement autonome.

Afin de préserver le caractère urbain du secteur, cette zone devra faire l'objet d'un découpage en 10 parcelles minimum.



■ Zone 1AUc, entre Vereuri et la route de Bel Air : 2.35 ha

Cette zone est située au bourg, au sein d'une zone construite située à l'Ouest de l'église. Elle prend place en position haute entre 45 et 50 mètres d'altitude.

Des talus bordent la zone sur ses limites Nord et Ouest. Ils devront être intégrés à l'aménagement de ce secteur.

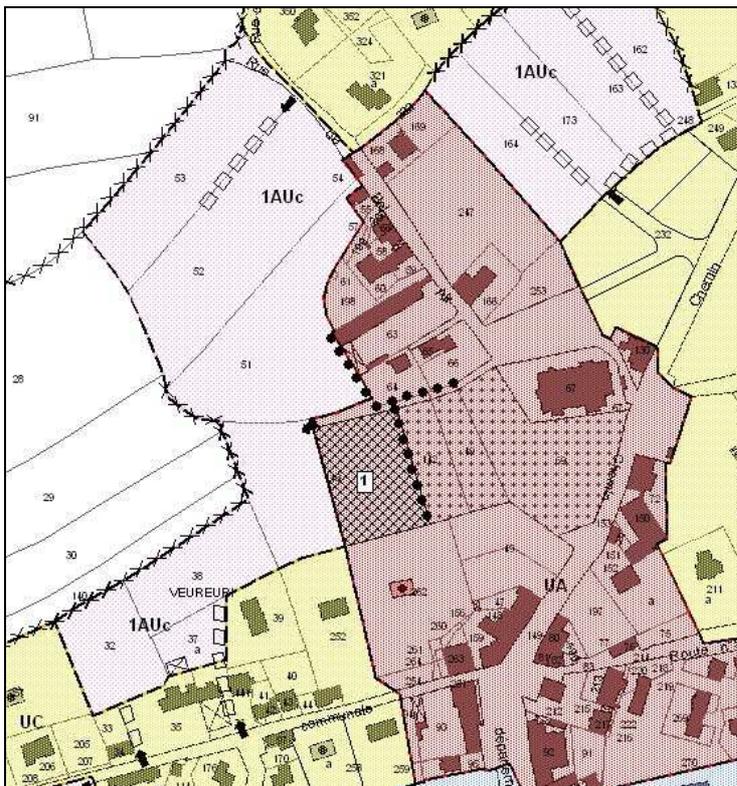
Les parcelles n°52 et 53 devront être desservies par un accès unique sur la rue de Bel Air. L'ouest de la parcelle n°143 sera desservi par la ruelle située au Nord du cimetière. Les parcelles n°32, 38 et 37a seront desservies par la voie communale n°5.

Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir des voies internes à réaliser par l'aménageur.

L'assainissement de la zone se fera par des systèmes autonomes.

Afin de préserver le caractère urbain du secteur, cette zone devra faire l'objet d'un découpage en 20 parcelles minimum.

Un cheminement piéton permettant de relier l'école Sainte-Thérèse à la maison de l'enfance, en longeant le cimetière, devra être réalisé. Un second chemin devra relier celui-ci au cœur de la zone d'habitat.



■ Zone 1AUc, à Varquez : 3.37 ha

Cette zone est située à l'Est du bourg, au sein d'une zone construite face à la salle polyvalente. Elle prend place en position haute entre 40 et 50 mètres d'altitude. Elle est bordée au Sud par un lotissement récent de logements sociaux.

Cette zone présente un paysage ouvert, sans relief accidenté ni talus.

Compte tenu de la superficie importante de la zone, plusieurs accès sont envisagés :

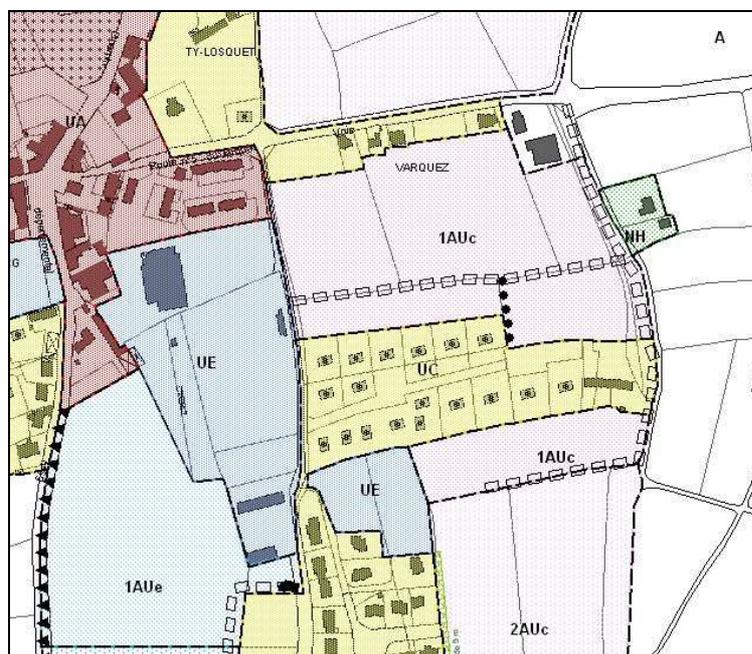
- un accès depuis la voie communale n°5 située au Nord, en empruntant un chemin rural existant qui devra être recalibré,
- un accès sur la rue du Stade située à l'Ouest.

Une voie permettra de faire le lien avec la zone 1AUc présente au Sud. Et un cheminement piéton reliera la zone 1AUc de Varquez à la placette du lotissement de logements sociaux.

Ainsi, une voie traversera la zone et permettra de la desservir dans son ensemble. Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir de cette voie interne à réaliser par l'aménageur.

Le réseau d'assainissement collectif emprunte la rue du Stade et borde la limite Sud de la zone. Il devra être prolongé afin de permettre la desserte de l'ensemble de la zone.

Afin de préserver le caractère urbain du secteur, cette zone devra faire l'objet d'un découpage en 30 parcelles minimum.



■ Zone 1AUc, à Varquez Sud : 7 600 m<sup>2</sup>

Cette zone est située à l'Est du bourg, en continuité de zones construites derrière le terrain de basket. Elle prend place en position haute, à environ 50 mètres d'altitude. Elle est bordée au Nord par un lotissement récent de logements sociaux.

Cette zone présente un paysage ouvert, sans relief accidenté ni talus.

L'accès à la zone se fera depuis le Nord-Est par une voie provenant de la zone 1AUc située au Nord.

Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir d'une voie interne à réaliser par l'aménageur. Cette voie longera la limite Sud de la zone et se terminera en impasse avec une possibilité de retournement.

Le réseau d'assainissement collectif, présent dans le lotissement situé au Nord, devra être prolongé afin de permettre la desserte de l'ensemble de la zone.

Afin de préserver le caractère urbain du secteur, cette zone devra faire l'objet d'un découpage en 6 parcelles minimum.

■ Zone 1AUc, rue de Mesmeniou : 3 200 m<sup>2</sup>

Cette zone est située au Sud-Est du bourg, en continuité de zones construites. Elle prend place en position haute, à environ 50 mètres d'altitude.

Cette zone présente un paysage ouvert, sans relief accidenté ni talus.

L'accès à la zone se fera depuis le Sud par la rue de Mesmeniou.

Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir d'une voie interne à réaliser par l'aménageur qui se terminera en impasse avec une possibilité de retournement.

Le réseau d'assainissement collectif, présent dans le lotissement situé au Sud (rue de Mesmeniou), devra être prolongé afin de permettre la desserte de l'ensemble de la zone.

Afin de ne pas intensifier la circulation au sein du lotissement situé au Sud, cette zone ne pourra accueillir qu'un maximum de 3 constructions.

■ Zone 1AUc, vers Maner Bras : 0,63 ha

Cette zone est située à l'Ouest du bourg, en continuité de zones construites sous forme de lotissements. Elle prend place sur un coteau orienté vers l'Ouest et présente un dénivelé d'une quinzaine de mètres (de 30 à 45 mètres).

Des talus perpendiculaires à la pente devront être intégrés à l'aménagement de la zone.

L'accès à la zone se fera depuis la voie communale n°5 par le Nord et par l'Ouest.

Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir d'une voie interne à réaliser par l'aménageur. Une liaison permettra l'accès à l'arrière de la zone.

L'assainissement de la zone se fera par des systèmes autonomes.

Afin de préserver le caractère urbain du secteur, cette zone devra faire l'objet d'un découpage en 10 parcelles minimum.

■ Zones 1et 2AUe, au Sud du bourg : 2.51 et 1.97 ha

Cette zone est située au Sud du bourg, entre le RD n°69 et la rue du Stade qui borde des zones pavillonnaires.

Cette zone présente un paysage ouvert, sans relief accidenté ni talus. Elle est située à une altitude comprise entre 45 et 50 mètres.

Elle est destinée à recevoir des équipements publics à vocation scolaire, de sport ou de loisir.

L'accès direct depuis la RD n°69 est interdit. L'accès à la zone se fera donc par une voie débouchant sur la rue du Stade.

La voie ainsi créée longera la zone UC et se raccordera au second accès sur la rue du Stade au sein de la zone 2AUe située au Sud. Si les conditions techniques le permette (topographie, nature des sols, ...) la voie pourra rentrer dans la parcelle vers l'Ouest et se raccorder au sud sur la rue de Poul Ar Beillet. Ce tracé permettra la réalisation des équipements publics ainsi que de leurs éléments d'accompagnement (stationnements, espaces verts, cheminements piétonniers,...).

Un cheminement piétonnier en direction du bourg et de la zone UE existante devra être créé.

Le long de la RD 69 et des zones d'habitat voisines, un talus planté devra être créé.

Le réseau d'assainissement collectif, présent rue du Stade, devra être prolongé afin de permettre la desserte de l'ensemble de la zone.

