



BODILIS

Finistère

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION



Orientations d'aménagement

Arrêté le : 18 octobre 2010

Approuvé le : 03 octobre 2011

Rendu exécutoire le : 20 octobre 2011

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1- INTRODUCTION	2
2- LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER	3
3- DEVELOPPER LE BOURG	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 Bodilis 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.

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.

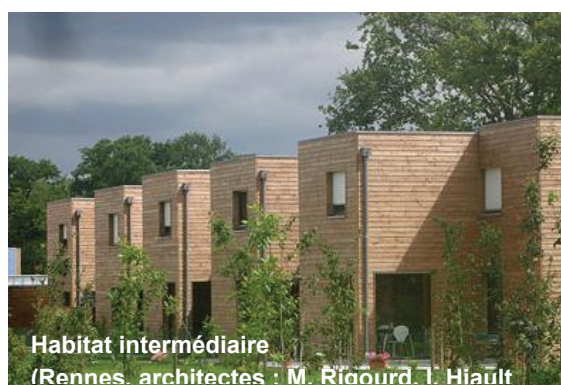
Note importante :

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 par le code de l'urbanisme : Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE), Participation pour création de Voirie et Réseaux (PVR), Taxe Locale d'Équipement (TLE) ou le Projet Urbain Partenarial (PUP) et la Taxe Locale d'Aménagement (TLA).

2- LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER

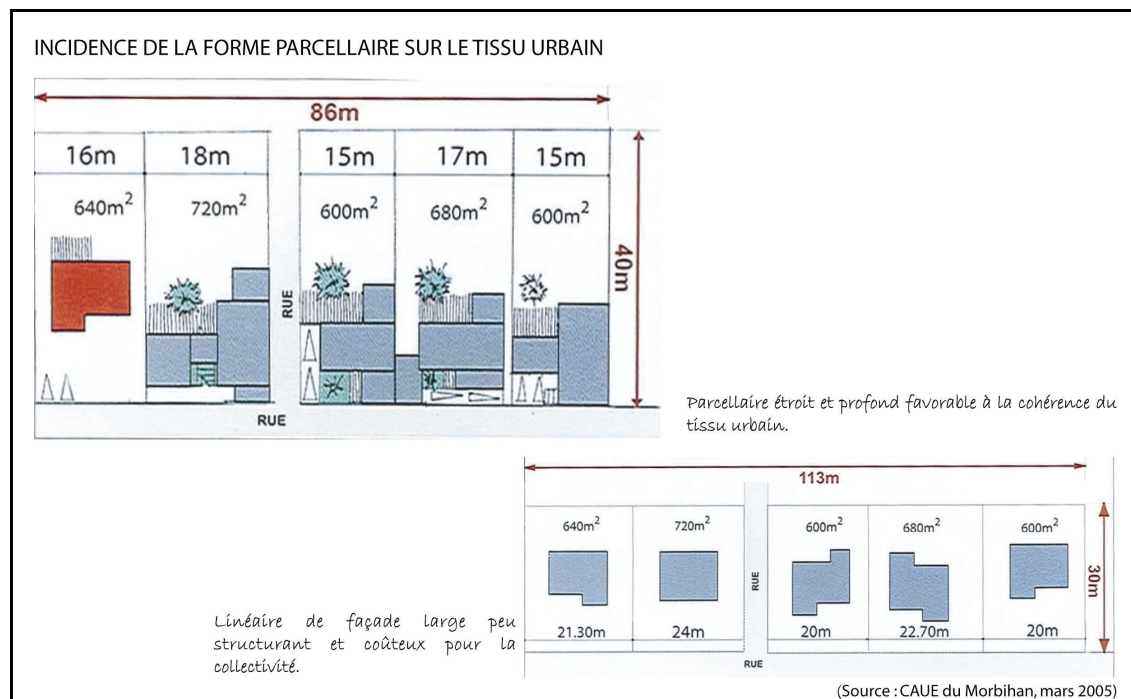
MIXITE URBAINE ET DENSITE

- Dans chaque opération de plus de 8 logements, il devra être prévu au minimum 10% de logements sociaux : logements locatifs ou en accession sociale.
- Afin de développer un urbanisme « durable », la mixité urbaine sera recherchée, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées : logements mitoyens, maisons de bourgs, habitat intermédiaires, etc.



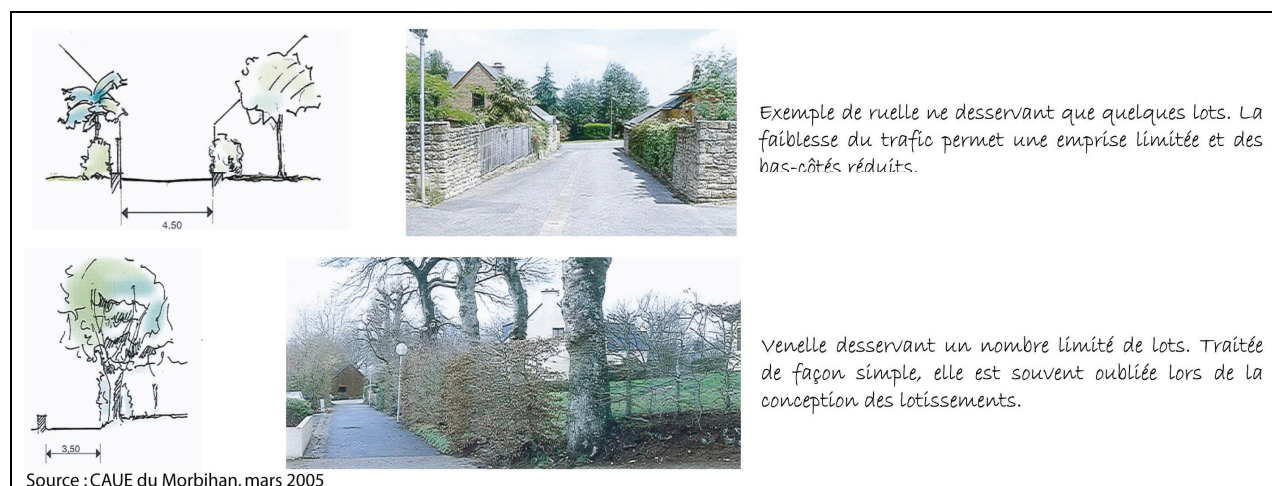
- Les modalités d'urbanisation et une densité sont fixées sur les zones 1AU :
 - Zone 1AUhb1 de Ty Forn Coz : 14 logements maximum (du fait du PEB), par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, sans logements collectifs ni individuels groupés conformément au règlement du PEB (en annexe)
 - Zone 1AUhb2 du Prioldy : 18 logements minimum, par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble
 - Zone 1AUhb3 de Croas ar Sant nord : lots de 1500 m² maximum, au fur et à mesure de l'équipement de la zone
 - Zone 1AUhb4 de Croas ar Sant sud : 21 logements minimum, par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble
 - Zone 1AUhb5 de Maner Soul : 4 logements minimum, par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble

- Le parcellaire en long sera privilégié dans une optique de gestion économe de l'espace. La mitoyenneté des habitations également



LES VOIES ET CHEMINEMENTS DOUX

- Chaque type de voie doit faire l'objet d'une conception détaillée selon son usage, son inscription dans le paysage et son contexte environnemental : profils en travers, agencement des voies dans le plan masse, ...
- Limiter au strict minimum le gabarit des voies, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien et de « casser » la vitesse.
- Etablir une lisibilité des voies douces et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.
- Différencier et mixer les solutions de stationnements, afin de limiter l'omniprésence de la voiture : « poches » de stationnement, places privatives sur les lots, quelques stationnements le long des voies, ...
- Etudier les possibilités d'accès en fonction des risques de sécurité routière et favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions.



Source : CAUE 56



Exemple de cheminements doux : bordés d'arbres, ils sont plus agréables à emprunter

LES ESPACES PUBLICS

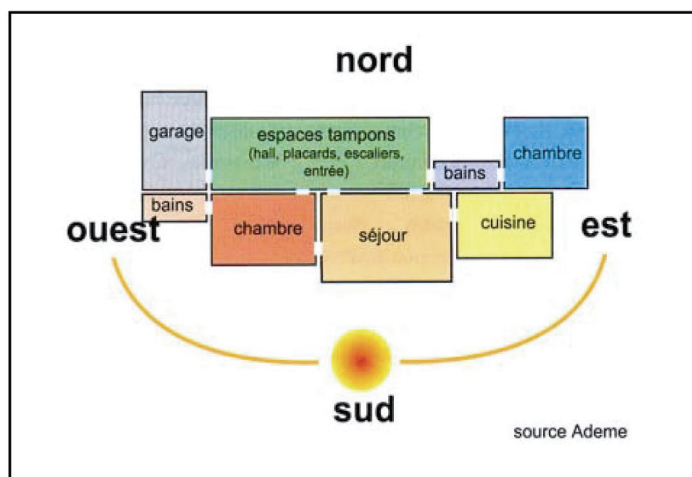
- Organiser la structure du projet d'aménagement autour des espaces publics
- Aménager et traiter en espaces verts, les parties non construites et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules.
- Rechercher une combinaison des essences végétales locales pour permettre la meilleure inscription dans le paysage existant : persistants et caducs, floraisons étagées,...
- Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune. Par exemple, 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'essences locales, ...), ...



L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL

L'économie des ressources (énergie et eau potable), l'utilisation des énergies renouvelables, le choix de matériaux non polluants et de production locale, sont fortement recommandés.

- Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique).



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

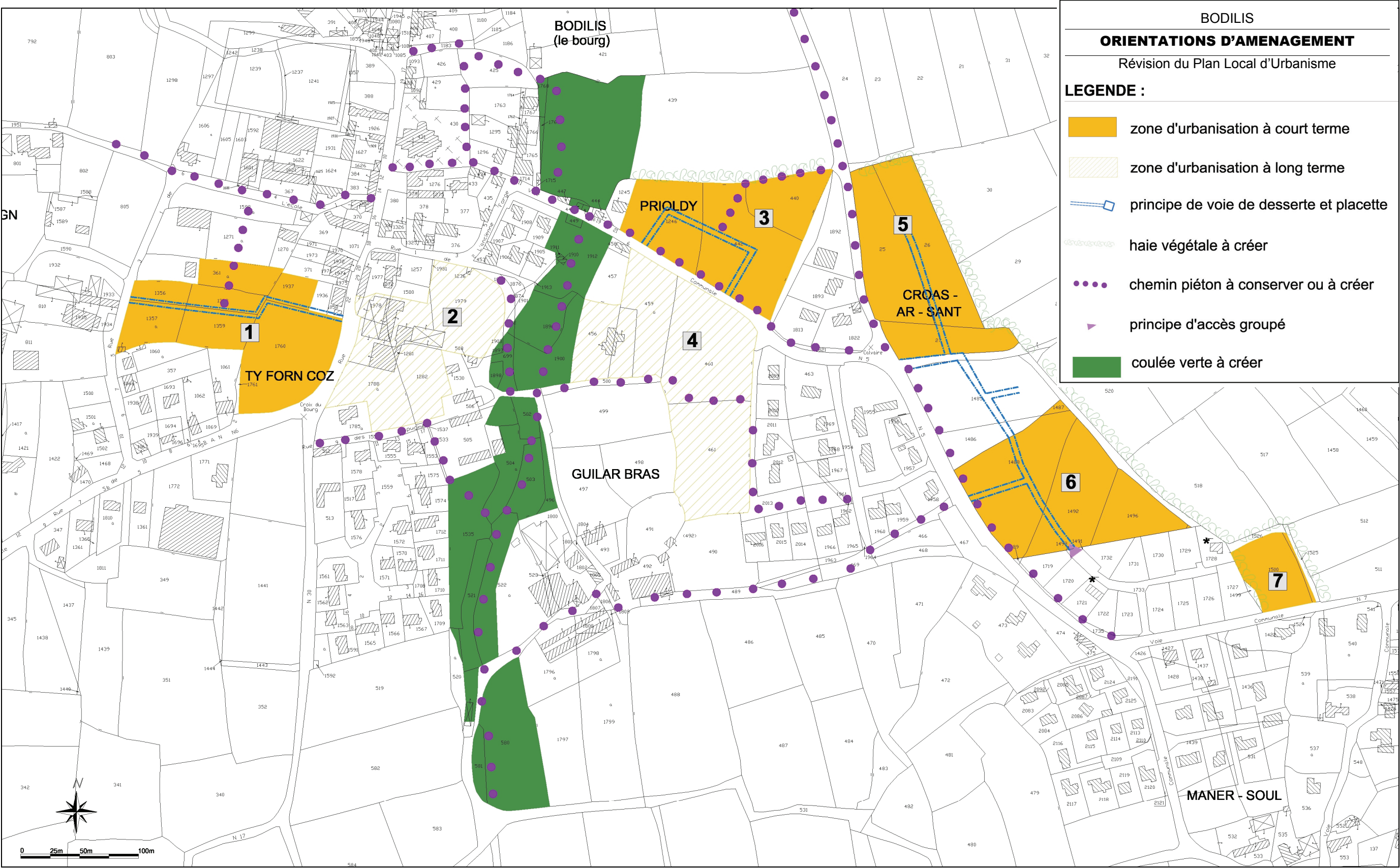
Source : CAUE 56, du lotissement au projet urbain

- Privilégier des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet, pour les espaces de stationnement publics ou privés, les cheminements,... (engazonnées, stabilisé, pavés non jointoyés,...). L'équipement en cuve de récupération des eaux de pluie est préconisé.
- Utiliser de préférence des matériaux recyclables et non polluants et toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine),...
- Il est préconisé de s'inspirer de la Réglementation Thermique 2012 qui imposera notamment des normes basse consommation pour les constructions neuves.
- Privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : panneaux solaire, chauffage au bois, ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.
- Les constructeurs peuvent s'adresser à des organismes spécialisés, comme Héol, agence locale de l'ADEME au niveau du pays de Morlaix, pour recevoir des conseils. Certaines installations sont subventionnées ou soumises au crédit d'impôt.



Panneaux solaires à Langouët (35)

3- DEVELOPPER LE BOURG



Secteur 1 (1AUhb1)

La zone 1AUhb1 est située dans le périmètre C du PEB. Son urbanisation est donc limitée à 14 logements, sans logements collectifs ni individuels groupés conformément au règlement du PEB (en annexe).

Une voie de desserte traversante devra être prévue afin d'éviter la voirie en impasse.

Un cheminement piéton vers le nord permettant de rejoindre directement l'école devra être prévu.

Secteur 2 (2AUh)

A définir lors de son ouverture à l'urbanisation.

Secteur 3 (1AUhb2)

La zone 1AUhb2 au nord de la voie est bordée d'un talus au nord qui devra être préservé. Le petit bois situé dans le coin nord-est de la parcelle devra être préservé dans la mesure du possible.

L'accès à la zone devra se faire par la VC n°5, le chemin piéton situé à l'Est devant être préservé. Un chemin piéton à l'intérieur de la zone devra permettre de rejoindre ce dernier.

Secteur 4 (2AUh)

La vallée du Penguilly sera aménagée en connection avec la coulée verte, afin de fédérer vieux bourg et nouveau quartier. Seuls des aménagements légers y seront autorisés, compatibles avec le caractère humide des prairies.

Les autres principes d'aménagement seront définis plus précisément lors de son ouverture à l'urbanisation.

Secteur 5 (1AUhb3)

La zone 1AUhb3, située à l'Est de la VC n°5, sur le plateau agricole, ne présente pas de contraintes pour son aménagement ni de caractère écologique particulier. L'accès se fera depuis la voie bordant le site au sud. Un aménagement de la VC n°5 sera à envisager pour assurer la sécurité et organiser les échanges avec les nouvelles zones à urbaniser.

Les talus plantés sont confortés à l'Est de la zone, afin d'assurer l'insertion des constructions dans le paysage agricole.

Un cheminement piéton protégé devra être prévu le long de la VC n°5.

Secteur 6 (1AUhb4)

La zone 1AUhb4, située à l'Est de la VC n°5, sur le plateau agricole, ne présente pas de contraintes pour son aménagement ni de caractère écologique particulier. Une voie traversante nord-sud devra être prévue pour desservir la zone, en se connectant à la desserte existante de l'opération d'aménagement située au sud.

Les talus plantés sont confortés à l'Est de la zone, afin d'assurer l'insertion des constructions dans le paysage agricole.

Un cheminement piéton protégé devra être prévu le long de la VC n°5.

Secteur 7 (1AUhb5)

La zone 1AUhb5 d'une superficie de 2957 m², se situe au nord de la VC n°7, sur le plateau agricole. Elle ne présente pas de caractère écologique particulier.

Des talus seront plantés en limite nord et est de la zone, afin d'assurer l'insertion des constructions dans le paysage agricole.