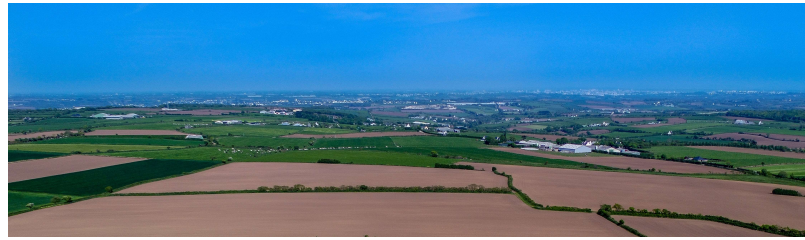


PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°2



PLOUMOGUER

Finistère

Orientations d'Aménagement

Révision générale :

Arrêté le 26 mai 2009

Approuvé le : 9 février 2010

Rendu exécutoire le : 22 mars 2010

Modification n°1 :

Approuvée le : 27 novembre 2019

Modification n°2 :

Approuvée le 25 septembre 2024

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1. INTRODUCTION	2
2. LES GRANDS PRINCIPES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES 1AU « HABITAT ET ACTIVITES COMPATIBLES AVEC L'HABITAT »	3
Généralités	3
Les voiries et les accès	3
Les espaces publics	4
L'insertion et la qualité architecturale	4
La typologie du bâti	5
L'implantation du bâti	6
L'aspect environnemental	6
3. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT TERME A VOCATION D'HABITAT	7
L'échéancier	7
L'orientation d'Aménagement (OA) du Clos des Bleuets	9
L'orientation d'Aménagement (OA) de Cohars	11
L'orientation d'Aménagement (OA) de La Fontaine Blanche	13
Vue d'ensemble des zones d'extension du bourg	15

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 ».

Des principes d'aménagement généraux valables pour toutes les zones d'habitat sont présentés ci-après, afin de guider et d'encadrer les futurs projets au niveau des : voies et accès, espaces publics, insertion paysagère et qualité architecturale, typologie du bâti, implantation du bâti, aspect environnemental.

Ces principes visent à une consommation économe de l'espace, à l'aménagement d'accès sécurisé, à l'insertion paysagère de la future urbanisation.

Outre ces principes généraux, des principes d'aménagement spécifiques à chaque zone 1AUh sont également proposés.

Ils découlent du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et ont été traduits également dans les documents du Plan Local d'Urbanisme opposables aux demandes d'urbanisme :

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

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 (ou à prévoir) par le code de l'urbanisme : Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE), Participation pour création de Voirie et Réseaux (PVR), etc.

En application des dispositions de l'article L123-5 du code de l'urbanisme, une relation de compatibilité est imposée avec les Orientations d'Aménagement pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements et encaissements de sols ou pour la création de lotissement.

2. LES GRANDS PRINCIPES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES 1AU « HABITAT ET ACTIVITES COMPATIBLES AVEC L'HABITAT »

GENERALITES

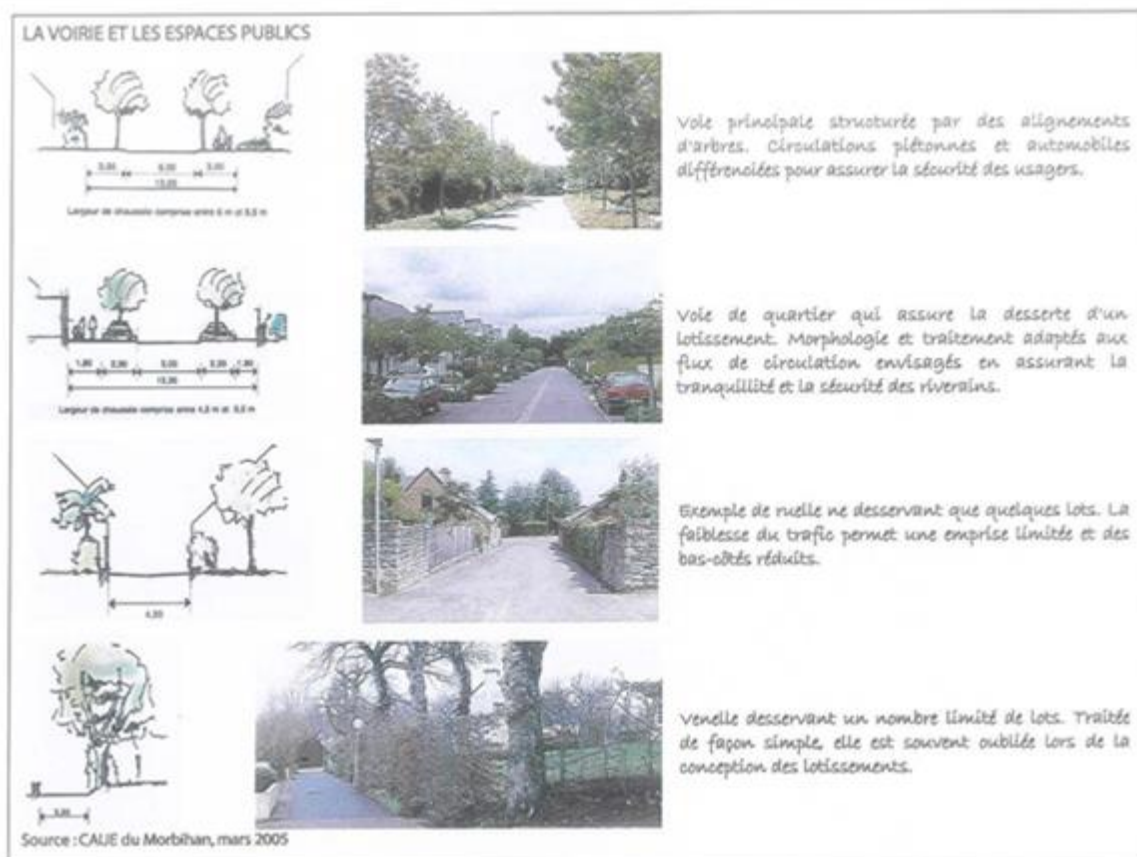
Sur la commune de PLOUMOGUER, la zone 1AU comprend le sous secteur spécifique suivant :

- **1AUhb** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Chaque zone 1AU ne peut être aménagée que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser par tranche. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation globale de la zone.

LES VOIRIES ET LES ACCES

- 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...
- **Limitier 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** : places privatives sur les lots, 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.



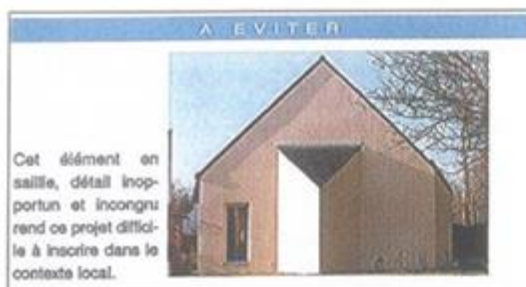
LES ESPACES PUBLICS

- **Organiser** la structure du projet d'aménagement **autour des espaces publics**.
- Aménager au moins 10% du terrain de toute opération de plus de 10 logements pour des espaces paysagers communs.
- 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,...

L'INSERTION ET LA QUALITE ARCHITECTURALE

- **Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général** de la commune : « commune rurale ». 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, ...), ...

- Choisir un **style architectural en adéquation avec le contexte naturel et bâti**. Eviter les formes urbaines standardisées et privilégier les références à l'architecture traditionnelle locale ou à l'architecture moderne.



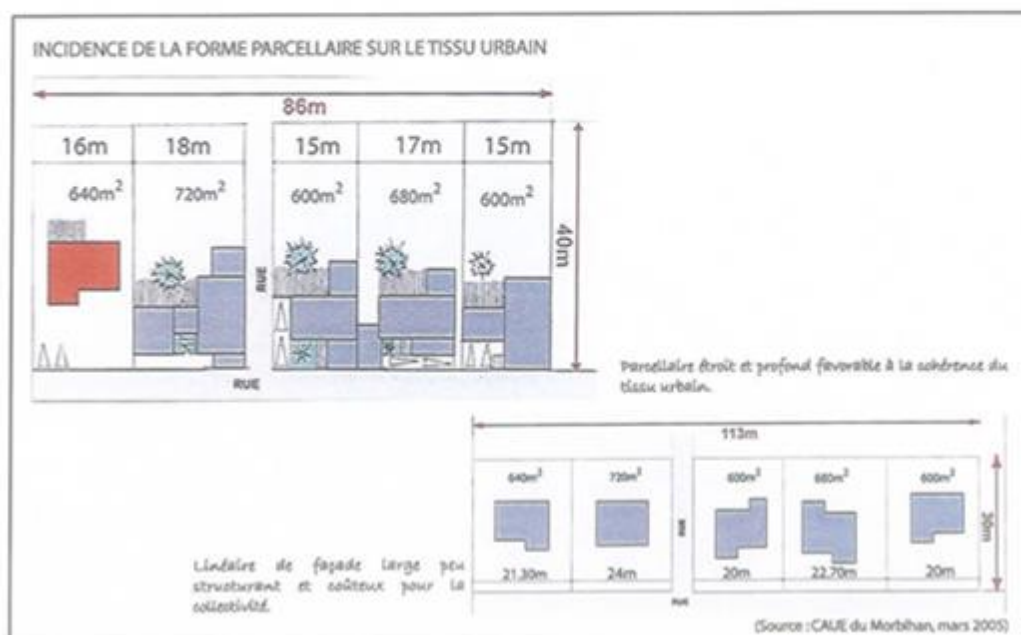
LA TYPOLOGIE DU BATI

- Privilégier dans un même projet d'aménagement des **formes urbaines mixtes** (petit collectif, logement individuel dense, logement individuel lâche, ...), afin que chaque catégorie sociale puisse se loger.



L'IMPLANTATION DU BATI

- Prévoir une **implantation du bâti** qui s'insère dans le tissu urbain existant et qui correspond à l'organisation parcellaire.
- Tenir compte des éléments **végétaux structurant** et les préserver au maximum
- Tenir compte de l'**orientation** pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique).



L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL

- Privilégier des **revêtements perméables** permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
- Utiliser de préférence des **matériaux recyclables**, non polluants permettant de répondre à la norme Résistance Thermique 2005 comme, par exemple : la bio brique ou 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), ...
- Privilégier les **systèmes de productions d'énergies renouvelables** : cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaire, chauffage au bois, ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Favoriser les constructions « durables », économes en énergie

L'utilisation des énergies renouvelables est préconisée, comme le choix de matériaux non polluants et de production locale.

Les constructeurs peuvent s'adresser à des organismes spécialisés, comme l'ADEME, Agence de Maîtrise de l'Energie, pour recevoir des conseils.

Certaines installations sont subventionnées.

Peut-être plus chers à l'investissement, les constructions « écologiques » permettent à long terme des économies pour leurs habitants, en eau potable, en chauffage, en électricité. Sans aller jusqu'à une construction HQE (Haute Qualité Environnementale), une construction bien pensée ne coûte pas cher !

Les 4 piliers des constructions économes en énergie sont :

- L'isolation thermique (isolation extérieure de plus de 30 cm)
- La bonne ventilation (assurer en continue une parfaite qualité de l'air, récupération de la chaleur)
- La fenêtre (utilisation d'un triple vitrage à faible émissivité, les baies sont grandes, peu nombreuses et implantées au sud et closes par des volets la nuit.)
- Les ponts thermiques et l'étanchéité à l'air (deux notions à maîtriser pour éviter les pertes de chaleur et ainsi assurer un meilleur confort).

Ainsi, les principes suivants seront préconisés :

- Incitation à l'**usage de matériaux sains et écologiques (recyclables)** pour les constructions ;
- Incitation à l'utilisation de **matériaux et de techniques performant(e)s du point de vue énergétique** (utilisation de l'énergie solaire notamment) ;
- une **exposition adaptée orientée sud ou sud-ouest** est à privilégier pour les pièces à vivre, et fait faire des économies d'éclairage et de chauffage.
- **Mise en place de dispositif de récupération et réutilisation de l'eau pluviale**, permettant d'alimenter le réseau d'eau non potable (toilettes) et d'arroser les espaces verts ;
- Favoriser l'installation **d'outils produisant de l'énergie** : panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques), micro-éoliennes intégrées dans les bâtiments...

3. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT TERME A VOCATION D'HABITAT

L'ECHEANCIER

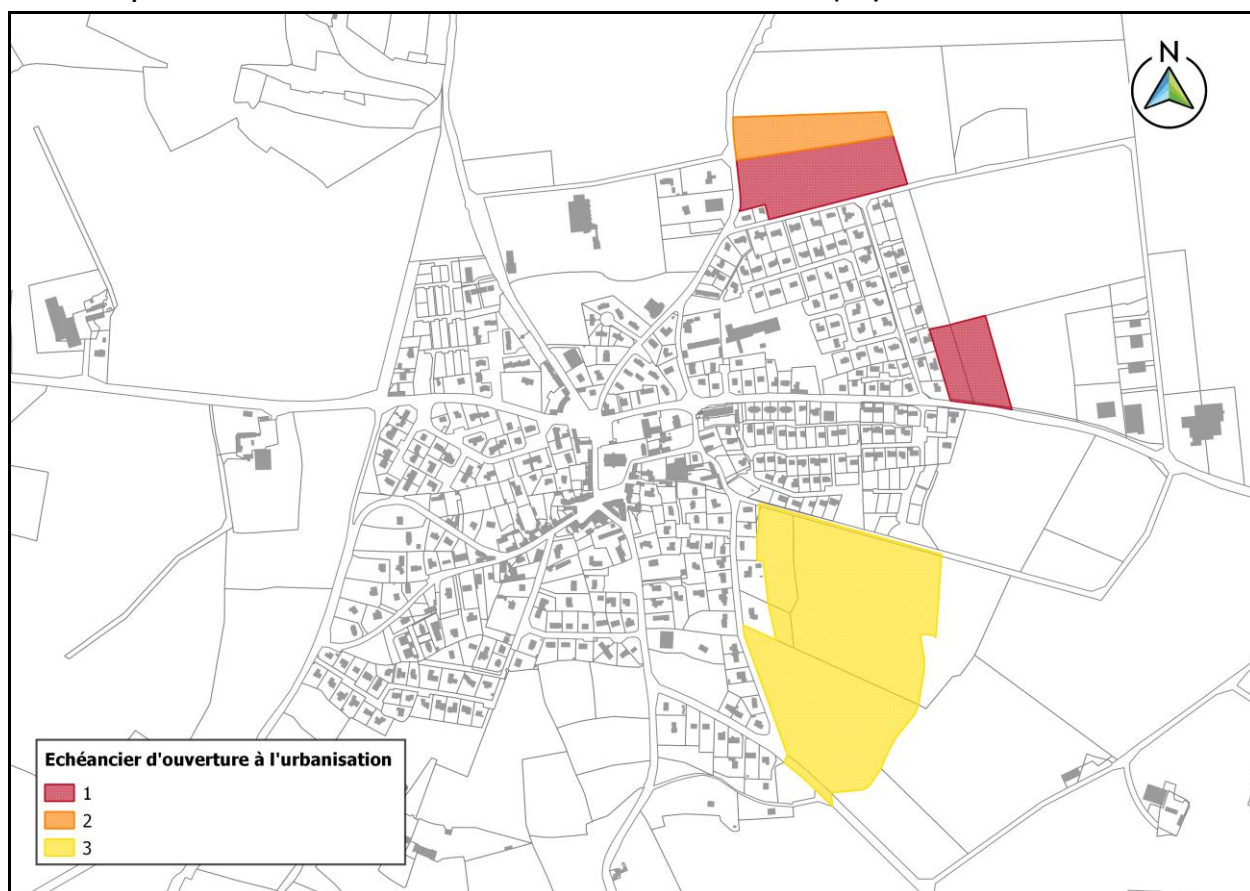
En application de l'article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme, la commune a souhaité afficher une programmation dans le temps pour l'ouverture à l'urbanisation des zones urbanisables à court terme à vocation « d'habitat et activités compatibles avec l'habitat » (1AUhb).

3 niveaux de priorité sont définis sur les zones afin d'organiser un aménagement progressif de ces secteurs (voir cartes ci-dessous) :

- Les secteurs de **priorité 1** doivent être urbanisés en premier.
- Les secteurs de **priorité 2** ne peuvent commencer à être urbanisés qu'à partir du moment où 80% des permis de construire prévus sur le secteur de priorité 1 correspondant ont été accordés.
- Les secteurs de **priorité 3** ne peuvent commencer à être urbanisés qu'à partir du moment où 80% des permis de construire prévus sur le secteur de priorité 2 correspondant ont été accordés.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Ces secteurs correspondent ainsi aux réserves foncières à moyen ou long terme.

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU)



L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT (OA) DU CLOS DES BLEUETS



Vocation de la zone :

Il s'agit là de réaliser un nouveau quartier résidentiel.

Ce secteur devra permettre d'accueillir 55 logements (densité 20 logements/ha).

Mixité sociale :

Afin de développer un urbanisme « durable », la mixité sociale sera recherchée, par une offre de logements diversifiés (individuel, intermédiaire et collectif) dont 10% de logements sociaux type PLSA. La superficie moyenne des lots accueillant des habitations individuelles ne devra pas dépasser 500 m².

Accès et principe de voirie :

La zone sera desservie par une voirie interne qui débouchera sur la rue de Kerouman et plusieurs voiries de quartier possibles sur la rue des Bleuets (3 maximum).

Deux emplacements réservés (ER n°6 et n°7) sont prévus pour la réalisation d'un élargissement de voie, stationnement, mobilité douce et aménagement paysager. Ceux-ci longent le secteur rue de Kerouman et rue des Bleuets.

Liaisons douces :

Un cheminement doux permettra de relier ce nouveau quartier au groupe scolaire public, via la rue des Coquelicots. Un réseau de cheminement doux sera à créer à l'intérieur de la zone.

Environnement :

Préserver le patrimoine naturel du site par le maintien de la trame bocagère périphérique et accompagnement des liaisons douces dotées de revêtements perméables. Les clôtures végétales sont à privilégier.

Principe d'implantation du bâti :

L'orientation des façades principales et des pièces à vivre au Sud ou Sud-Ouest est à privilégier afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique), et fait faire des économies d'éclairage et de chauffage.

Transition avec la zone rurale :

Afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole qui borde cette zone, des talus bocagers sont à créer en limites Nord et Est. Un réseau bocager sera à créer à l'intérieur de la zone.

Réseaux :

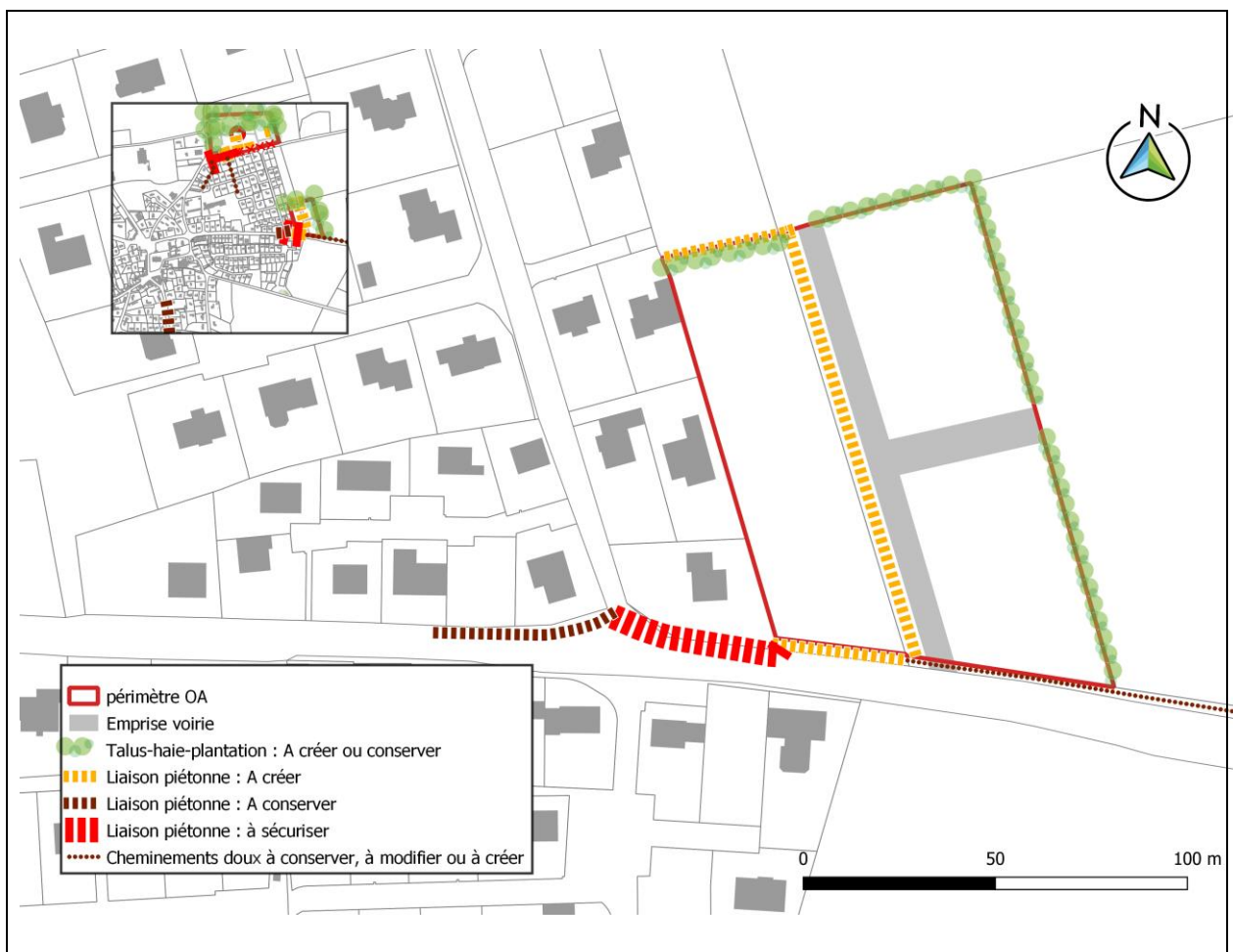
Eaux usées : le secteur sera desservi par l'assainissement collectif

Eaux pluviales :

- Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales ;
- Si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d'aménager un ouvrage de rétention.

Etant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT (OA) DE COHARS



Vocation de la zone :

Il s'agit de créer de nouveaux lots en continuité du nouveau quartier de la rue des Dahlias. Cette nouvelle zone de 1 hectare devrait permettre d'accueillir 20 logements (densité 20 logements/ha).

Mixité sociale :

Afin de développer un urbanisme « durable », la mixité sociale sera recherchée, par une offre de lots diversifiée. La superficie moyenne des lots accueillant des habitations individuelles ne devra pas dépasser 500 m².

Accès et principe de voirie :

La zone sera desservie par une voirie interne qui débouchera sur la rue de Verdun au Sud. Cette voirie permettra de relier le nord et plus largement la voie créée rue des Dahlias à l'Ouest. Un accès sera préservé à l'Est de la zone afin de préserver une ouverture vers un futur aménagement.

Liaisons douces :

Un cheminement doux permettra de relier le quartier de la rue des Dahlias à l'Ouest de la zone. Par ailleurs, le sud de la zone sera aménagé avec une voie cyclable.

Environnement :

Préserver le patrimoine naturel du site par le maintien de la trame bocagère périphérique et accompagnement des liaisons douces dotées de revêtements perméables. Les clôtures végétales sont à privilégier.

Principe d'implantation du bâti :

L'orientation des façades principales et des pièces à vivre au Sud ou Sud-Ouest est à privilégier afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique), et fait faire des économies d'éclairage et de chauffage.

Transition avec la zone d'activités/ zone rurale :

Afin d'assurer une transition harmonieuse et qualitative avec la zone 1AUi et la zone agricole qui borde la zone, des talus bocagers sont à créer en limites Nord et Est.

Réseaux :

Eaux usées : le secteur sera desservi par l'assainissement collectif

Eaux pluviales :

- Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales ;
- Si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d'aménager un ouvrage de rétention.

Etant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT (OA) DE LA FONTAINE BLANCHE



Vocation de la zone :

Il s'agit de créer un quartier à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du bourg. Cette zone d'environ 0,6 ha devrait permettre d'accueillir 12 logements (densité 20 logements/ha).

Mixité sociale :

Afin de développer un urbanisme « durable », la mixité sociale sera recherchée, par une offre de lots diversifiée. La superficie moyenne des lots accueillant des habitations individuelles ne devra pas dépasser 500 m².

Accès et principe de voirie :

La zone sera desservie par une voie interne qui débouchera sur la rue de Keranguene.

Liaisons douces :

Le projet d'aménagement comportera un maillage piétonnier qui rejoint le réseau de cheminements doux existants vers le centre-bourg.

Environnement :

Préserver le patrimoine naturel du site par le maintien de la trame bocagère périphérique et accompagnement des liaisons douces dotées de revêtements perméables. Les clôtures végétales sont à privilégier.

Principe d'implantation du bâti :

L'orientation des façades principales et des pièces à vivre au Sud ou Sud-Ouest est à privilégier afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique), et fait faire des économies d'éclairage et de chauffage.

Réseaux :

Eaux usées : le secteur sera desservi par l'assainissement collectif.

Eaux pluviales :

- Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales ;
- Si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d'aménager un ouvrage de rétention.

Etant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.

VUE D'ENSEMBLE DES ZONES D'EXTENSION DU BOURG

