



Commune de Plounévez-Lochrist
Département du Finistère

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1- INTRODUCTION	2
2- LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L’ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER	2
3- CONFORTER ET DEVELOPPER LE BOURG	5

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 Plounévez-Lochrist 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 :

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'Equipement (TLE).

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

MIXITE URBAINE

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.

Dans chaque opération de lotissement située en zone 1AU du plan local d'urbanisme, la superficie moyenne des lots pour l'ensemble de l'opération se situera à 800 m², sachant que l'opération pourra présenter des lots plus petits ou plus grands.

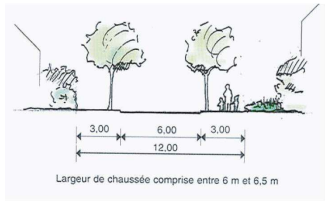
MIXITE SOCIALE

Dans chaque opération de plus de 10 logements située en densification (zone U) ou en extension (zone AU), il devra être prévu au minimum 20% de logements sociaux : locatifs sociaux, accession sociale à la propriété, etc.

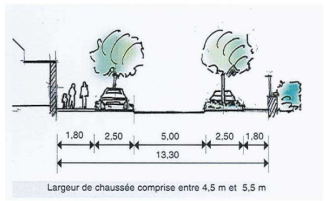
LES VOIRIES ET LES ACCES

- 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, ...
- 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.

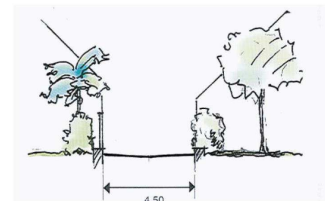
LA VOIRIE ET LES ESPACES PUBLICS



Voie principale structurée par des alignements d'arbres. Circulations piétonnes et automobiles différenciées pour assurer la sécurité des usagers.



Voie de quartier qui assure la desserte d'un lotissement. Morphologie et traitement adaptés aux flux de circulation envisagés en assurant la tranquillité et la sécurité des riverains.



Exemple de ruelle ne desservant que quelques lots. La faiblesse du trafic permet une emprise limitée et des bas-côtés réduits.



Venelle desservant un nombre limité de lots. Traitée de façon simple, elle est souvent oubliée lors de la conception des lotissements.

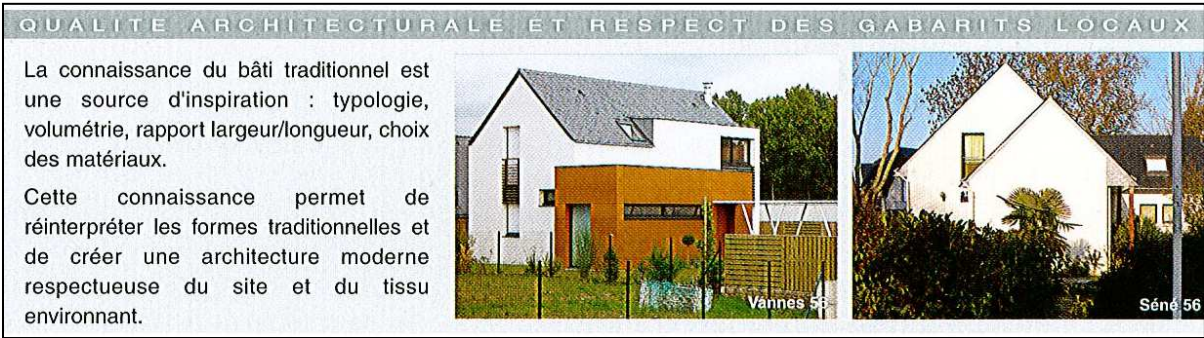
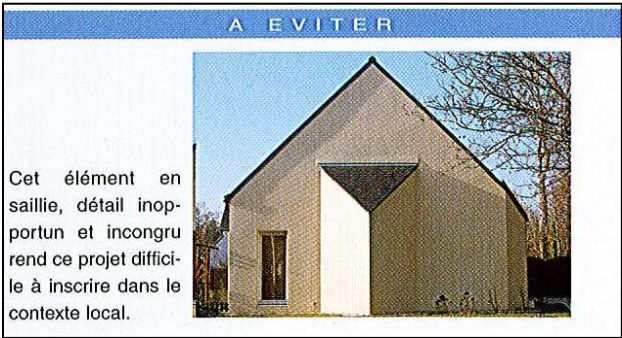
Source : CAUE du Morbihan, mars 2005

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,...

L’INSERTION PAYSAGERE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE

- Privilégier les aménagements en adéquation avec l’environnement général de la commune : « petit bourg rural ». 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 contemporaine.



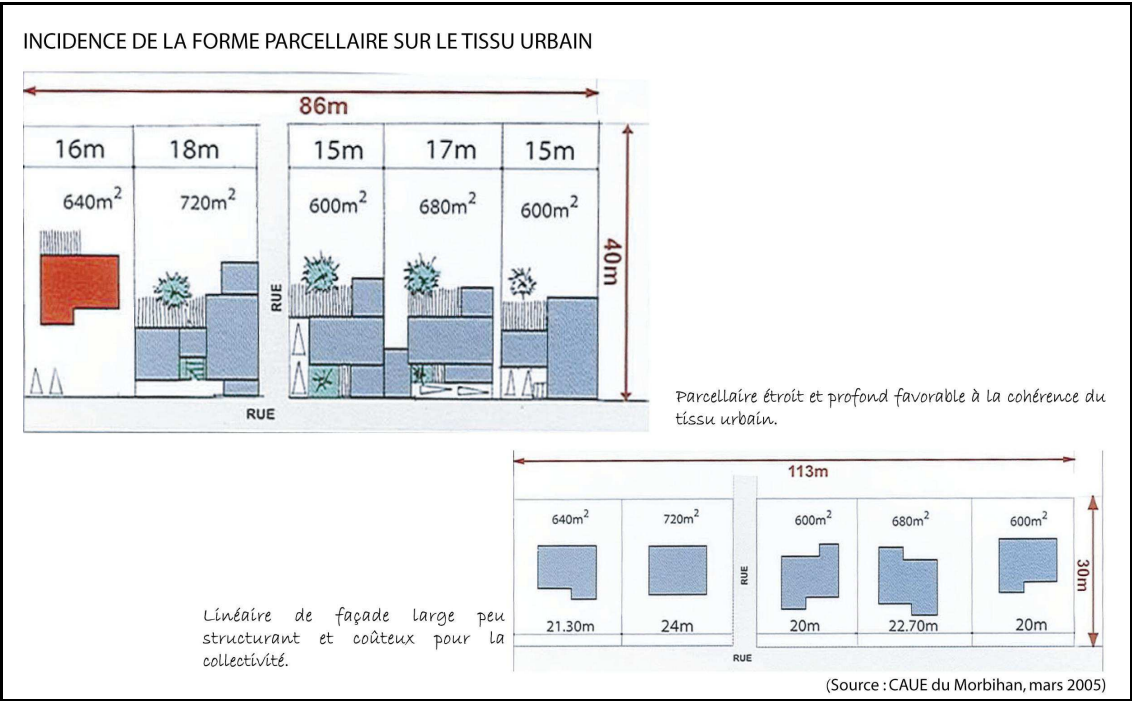
LA TYPOLOGIE DU BATI

- Privilégier dans un même projet d’aménagement des formes urbaines mixtes (petit collectif, habitat intermédiaire, 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).

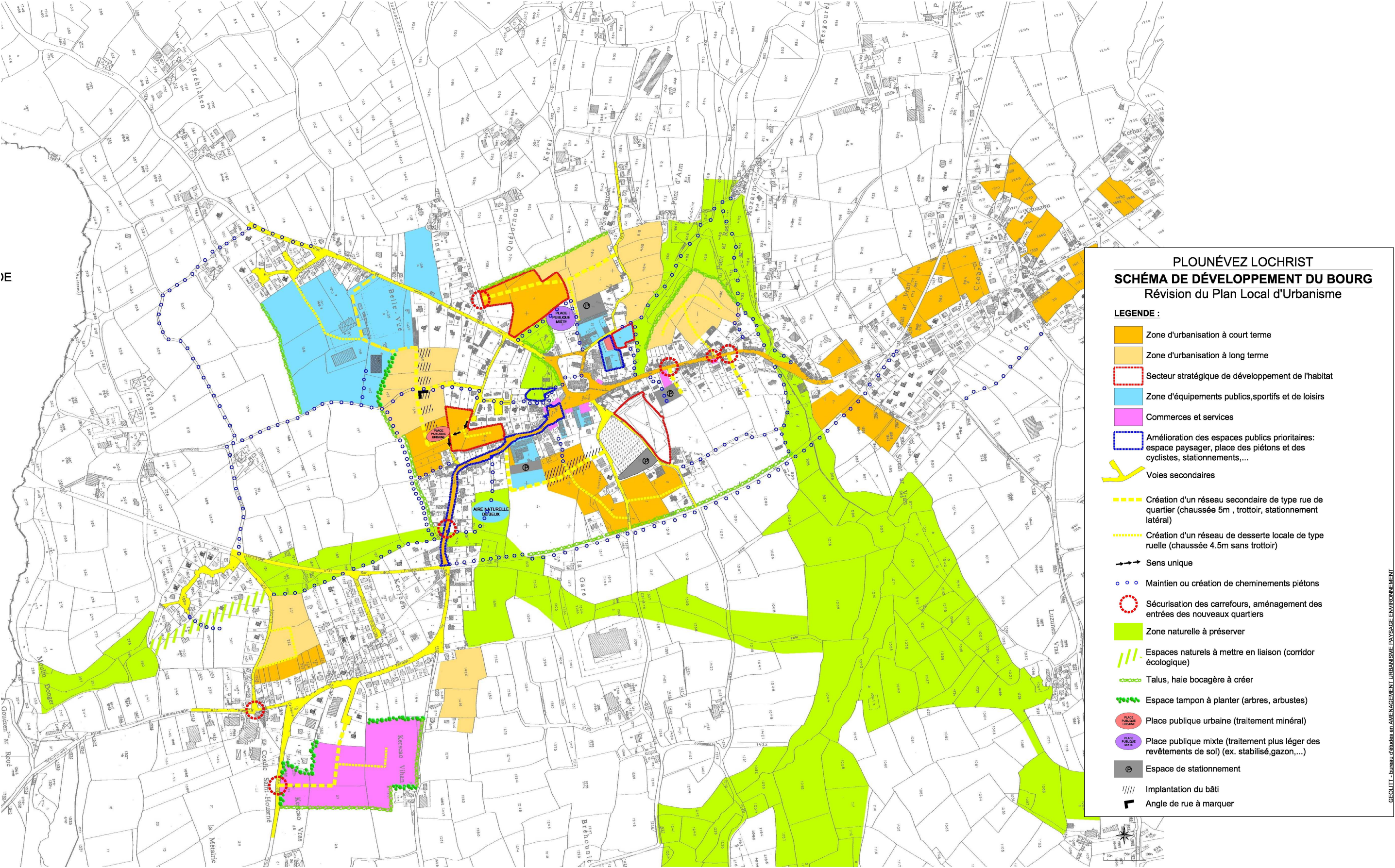


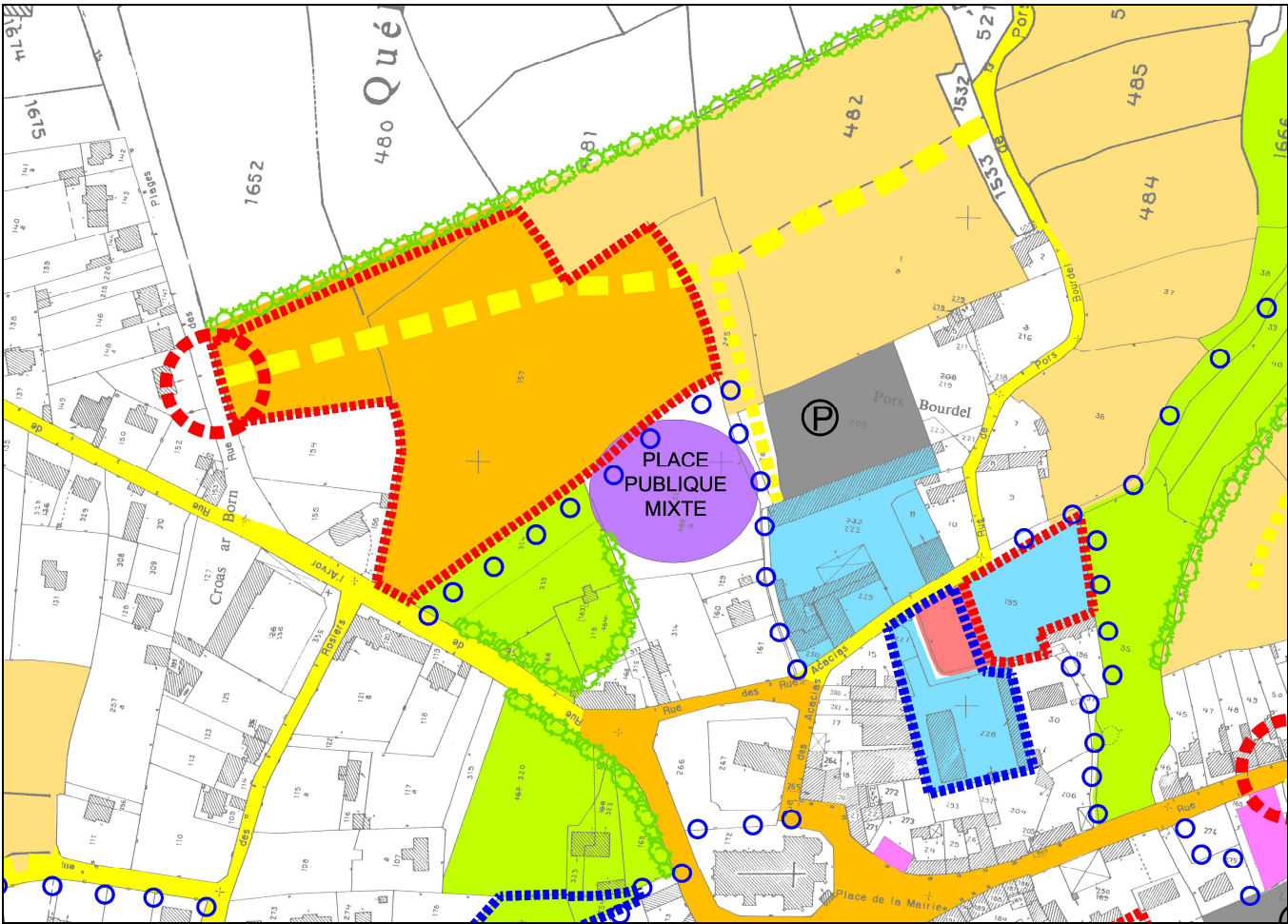
L’ASPECT ENVIRONNEMENTAL

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.

- Privilégier des revêtements perméables permettant l’infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
- L’équipement en cuve de récupération des eaux de pluie est préconisé.
- Utiliser de préférence des matériaux recyclables, non polluants 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), ...
- Le respect de la Réglementation Thermique 2005 est imposé pour les constructions neuves et il est préconisé de s’inspirer de la RT 2012 (basse consommation).
- 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 l’ADEME, Agence de Maîtrise de l’Energie, pour recevoir des conseils. Certaines installations sont également subventionnées.

3- CONFORTER ET DEVELOPPER LE BOURG

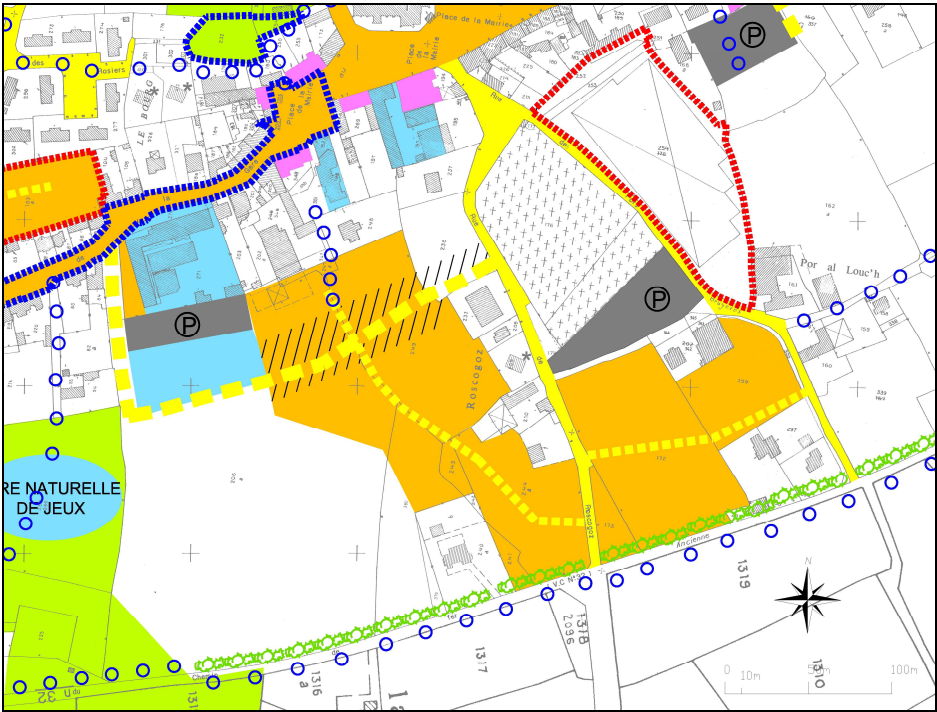
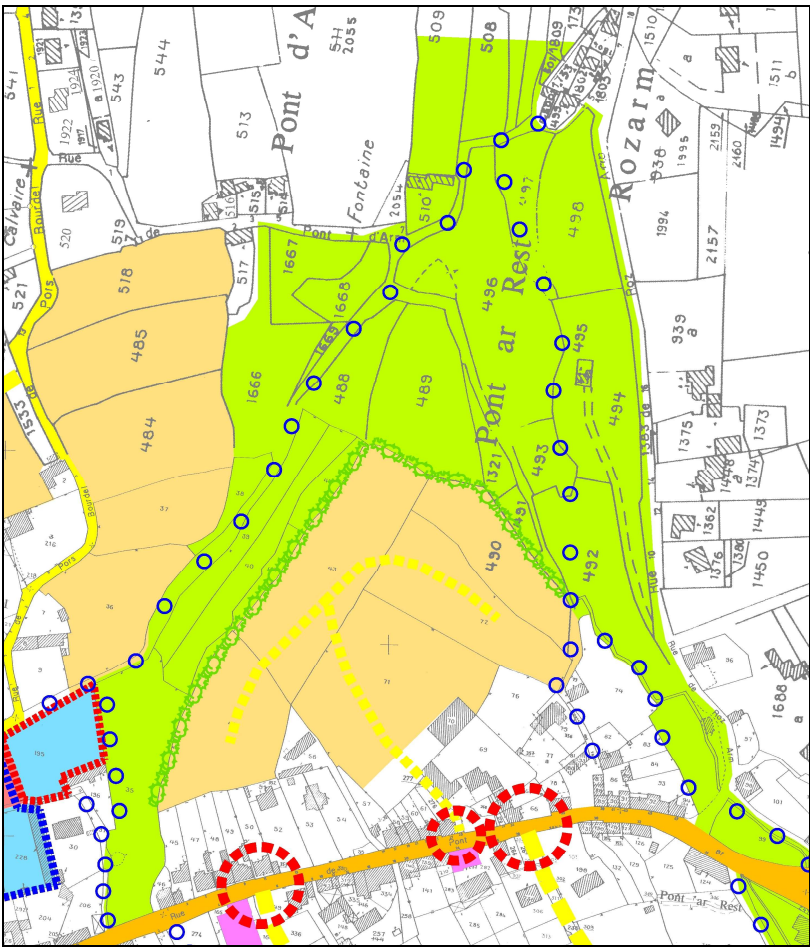




Secteur de l'école

Zones	1AUhb1 : 1,75 ha 2AUh : 1,75 ha
Programme de logements	Programme mixte : individuel dense (maisons mitoyennes), intermédiaire ou collectif
Densité	20 logements à l'hectare minimum
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble
Accès et desserte	- création d'une rue de quartier traversante (chaussée et trottoirs) - création d'une ruelle de desserte de l'école (voie mixte)
Cheminements doux	- chemin existant longeant l'école à conserver (conservation du caractère rural) - chemin « boisé » à créer dans le parc
Paysage	- création d'un parc boisé : préservation du caractère boisé de la parcelle et renouvellement des plantations (diagnostic santé des arbres à réaliser) ; maintien d'une partie privative pour l'habitation existante - création d'un talus boisé en limite nord de la zone, afin de protéger les habitations des vents et d'insérer celles-ci dans le paysage
Espaces publics	- création, dans le prolongement du parc boisé, d'une place centrale, située entre l'école et les futures habitations, à une vocation mixte : stationnement minute pour les parents qui viennent chercher leurs enfants à l'école, et aire de jeux pour les enfants : en stabilisé, elle permet la pratique du vélo, du roller, etc
Réseaux divers	- création de voirie - raccordement à l'assainissement collectif pour la partie sud (zone 1AUL) et assainissement individuel (bonne aptitude) - gestion de l'eau pluviale par méthode alternative avant rejet au milieu

Zone	2AUh : 1,7 ha superficie
Programme de logements	Individuel peu dense
Densité	12 logements à l'hectare minimum
Modalités d'urbanisation	Au fur et à mesure des équipements
Accès et desserte	- accès direct des constructions sur la rue de Pors Bourdel
Cheminements doux	
Paysage	- murets de pierre ou clôtures végétales imposées pour une insertion harmonieuse de la zone qui descend vers la vallée de Pont d'Arm
Espaces publics	
Réseaux divers	- assainissement collectif - gestion de l'eau pluviale par méthode alternative avant rejet au milieu

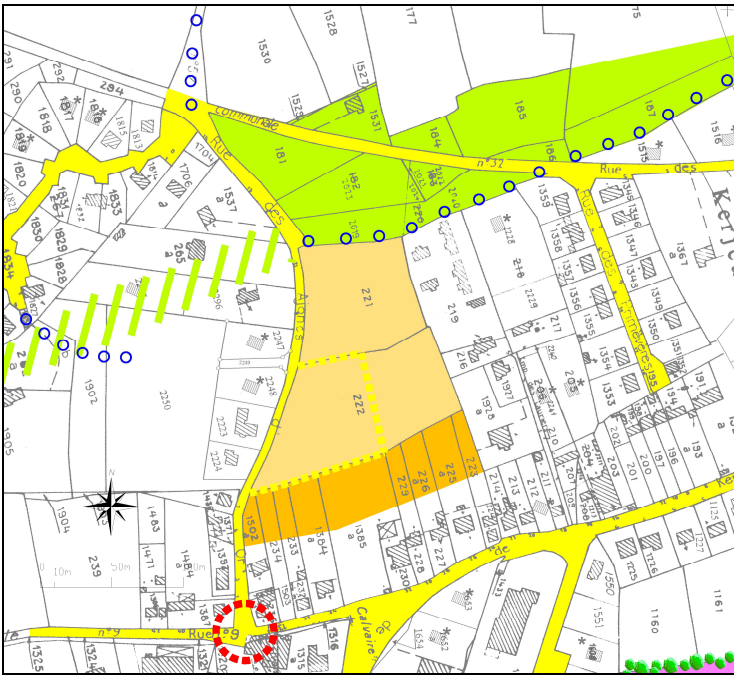
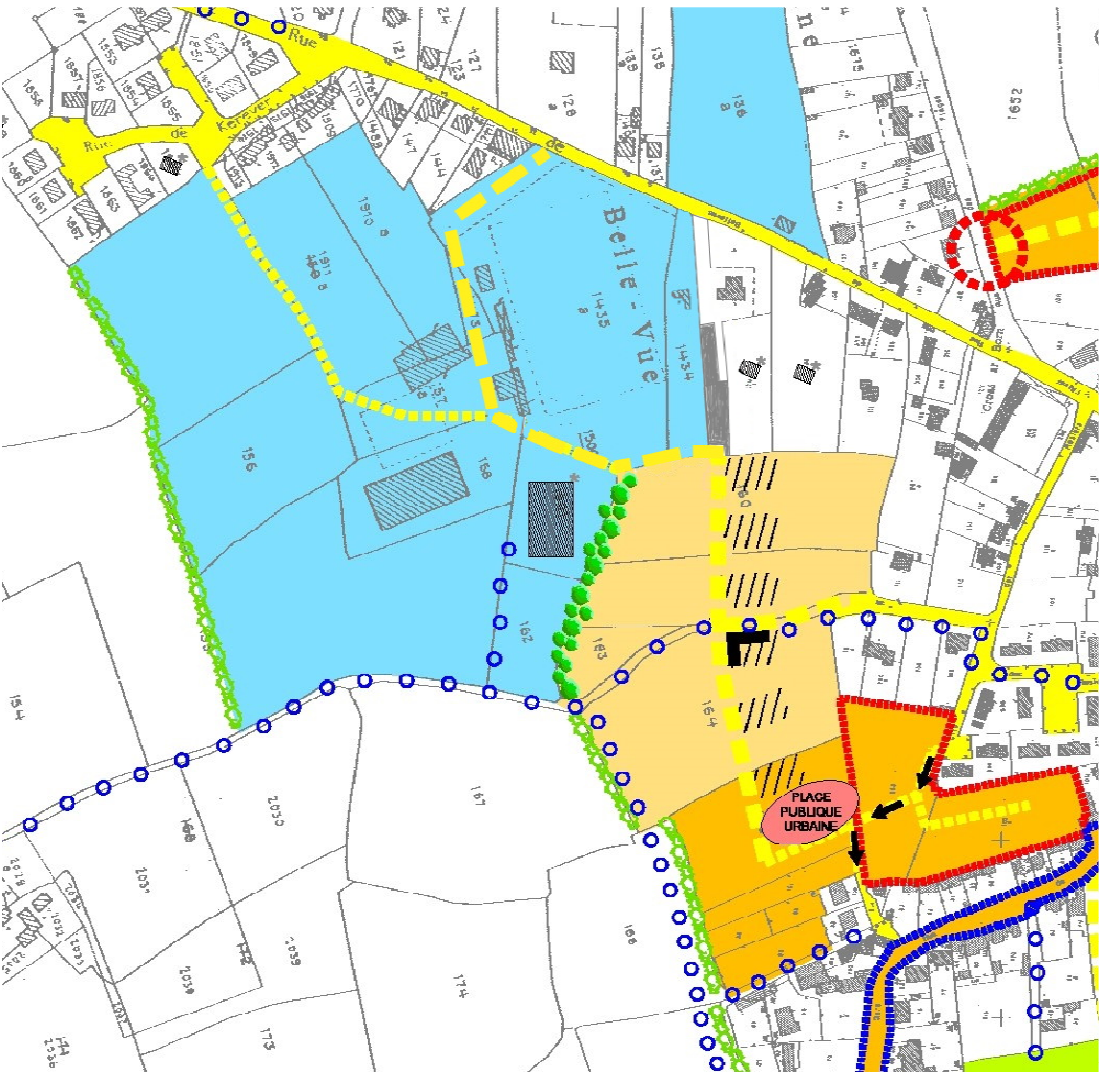


Secteur de Pont d'Arm

Zone	2AUh : 2,17 ha
Programme de logements	Individuel peu dense
Densité	12 logements à l'hectare minimum
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble
Accès et desserte	- accès par la rue de Pont ar Rest, qui sera sécurisé - création d'une rue de desserte (voie mixte), en impasse, avec placette de retournement
Cheminements doux	- chemin piéton à créer pour rejoindre la vallée de Pont ar Rest
Paysage	- murets de pierre ou clôtures végétales imposés pour une insertion harmonieuse de la zone dans son environnement bocager entre les vallées de Pont d'Arm et de Pont ar Rest - la protection et la reconstitution d'un talus boisé au pourtour nord de la zone, en contact avec la zone naturelle
Espaces publics	- placette de retournement et de stationnement mutualisé à concevoir sous forme de placette de village, en privilégiant les matériaux perméables -
Réseaux divers	- création de voirie - raccordement à l'assainissement collectif - gestion de l'eau pluviale par méthode alternative avant rejet au milieu

Secteur sud du bourg : Roscogoz

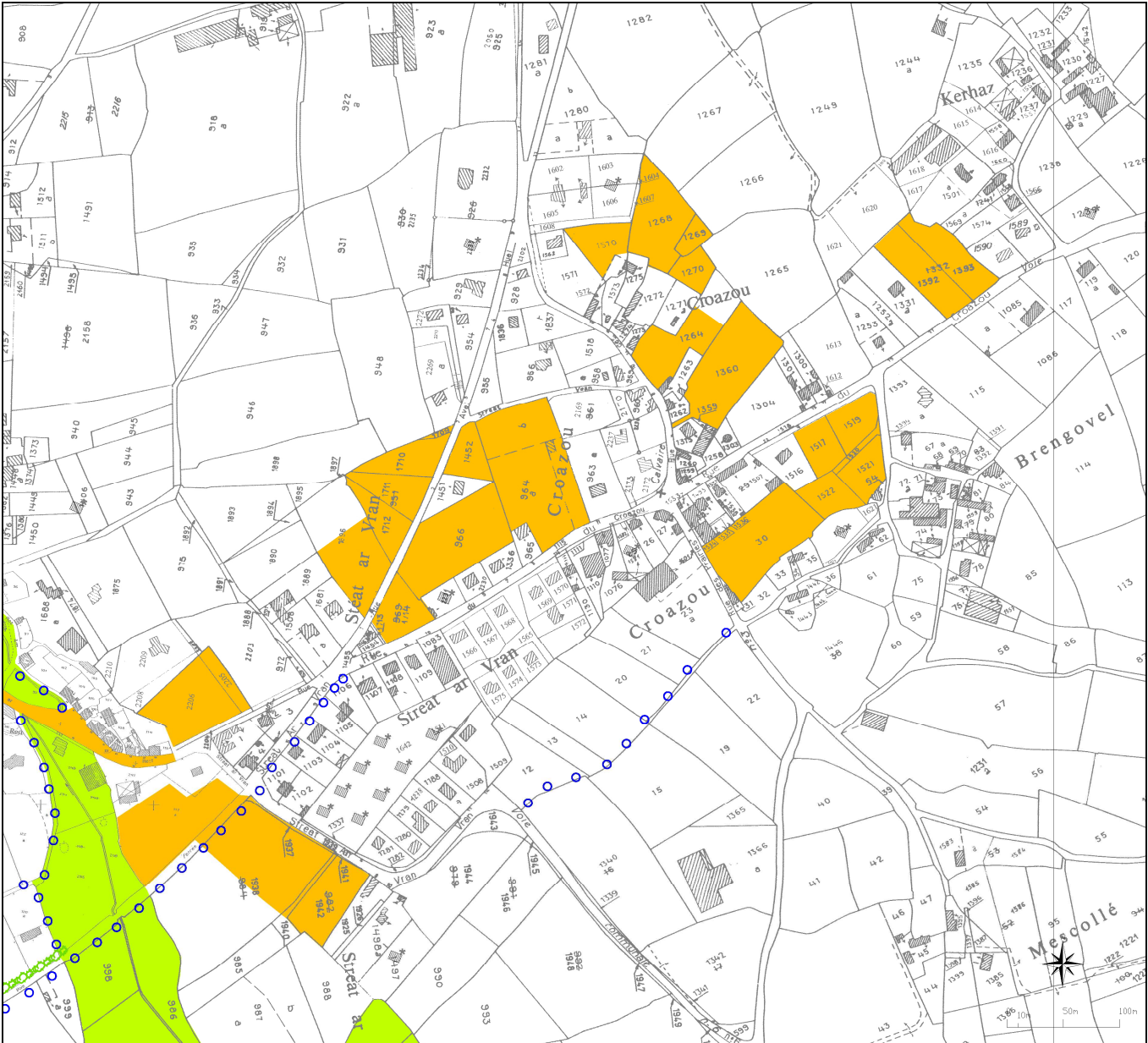
Zones et superficies	1AUhb3 : 1,55 ha 1AUhb4 : 0,51 ha 1AUhb5 : 1,23 ha
Programme de logements	Programmes mixtes : individuel dense (maisons mitoyennes), intermédiaire ou collectif
Densité	20 logements à l'hectare minimum
Modalités d'urbanisation	Opérations d'aménagement d'ensemble
Accès et desserte	- création de ruelles de desserte traversantes (voie mixte), afin de lier l'ensemble du secteur et structurer le bourg - 1AUhb3 : la ruelle rejoint la voie qui desservira l'arrière de la maison familiale rurale
Cheminements doux	- 1AUhb5 : création d'un chemin piéton pour rejoindre la bibliothèque
Espaces publics	- création d'un front bâti de part et d'autre de la ruelle traversant la zone 3, pour créer une vraie rue de bourg : implantation du bâti à l'alignement au sud de la voie, possible en retrait au nord
Paysage	- création d'une coulée verte permettant de relier le quartier du hameau de Lescoat au centre-bourg : implantation de jeux pour enfants, plantations, et de prairie naturelle, dans un secteur où la trame verte est inexistante (par rapport au nord du bourg)
Réseaux divers	- création de voirie - assainissement individuel (aptitude moyenne) - gestion de l'eau pluviale par méthode alternative avant rejet au milieu



Secteur ouest du bourg

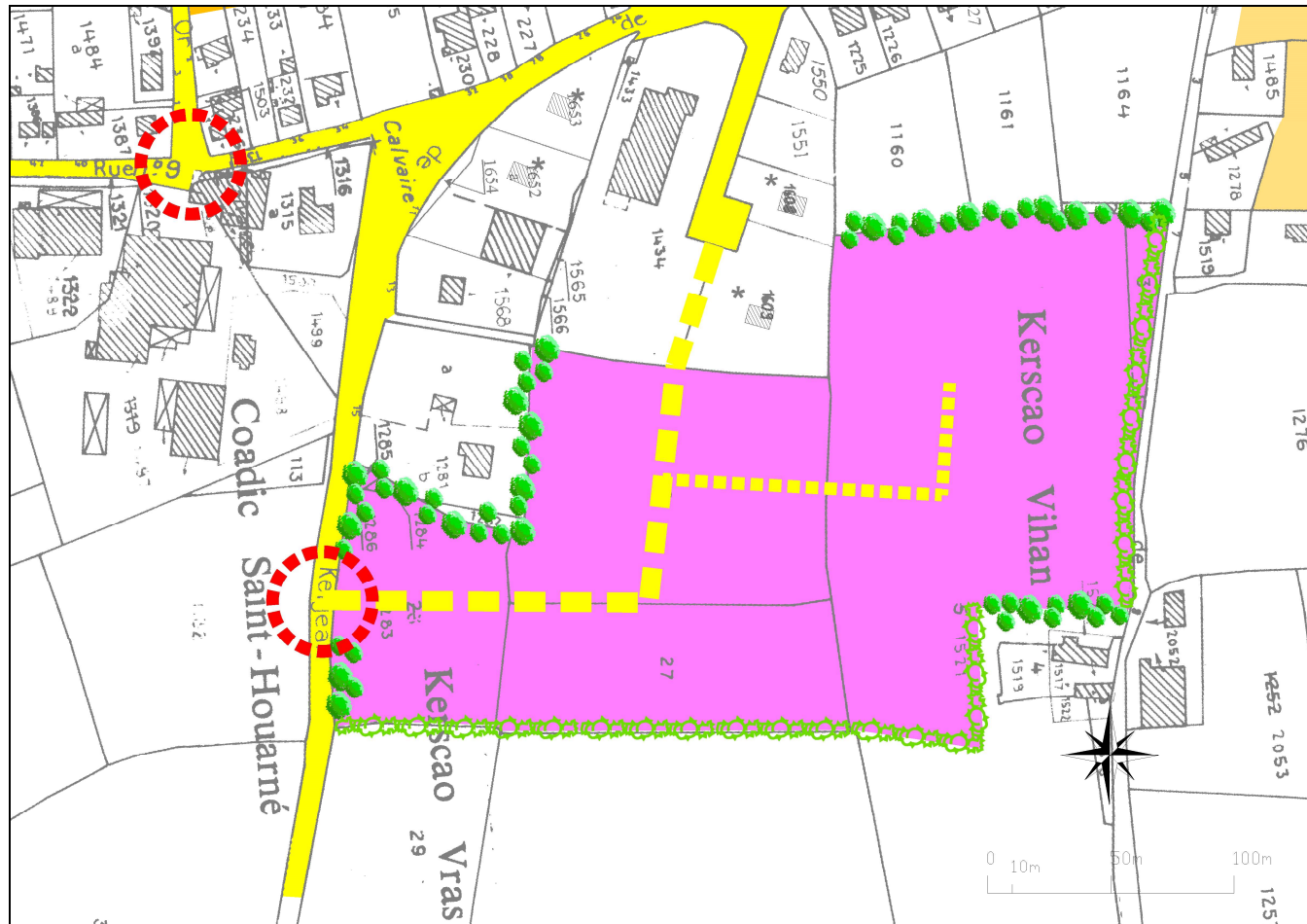
Zones et superficies	1AUhb6 : 0,82 ha 1AUhb7 : 0,98 ha 2AUh : 2,79 ha
Programme de logements	Programmes mixtes : individuel dense (maisons mitoyennes), intermédiaire ou collectif
Densité	20 logements à l'hectare minimum
Modalités d'urbanisation	Opérations d'aménagement d'ensemble
Accès et desserte	- création d'une rue de bourg (chaussée et trottoirs) permettant de structurer l'ensemble du quartier et permettant de relier le pôle de sport et de loisirs au centre-bourg ; cette voie sera conçue de façons sécurisée : liaisons douces protégées, tracé sinueux pour limiter la vitesse de circulation... - création de ruelles de desserte (voie mixte), afin de desservir les opérations et les relier à la cité des rosiers - ruelle traversante en sens unique pour la zone 6, notamment au niveau de son raccordement avec la rue de la Gare, où le passage est étroit
Cheminements doux	- création de chemins piétons pour rejoindre le pôle de sports et de loisirs
Espaces publics	- création d'une place publique pour créer un lien entre la zone 6 et la zone 7 - placettes de retournement et de stationnement mutualisé à concevoir sous forme de placettes de village, en privilégiant les matériaux perméables - création d'un front bâti de part et d'autre de la rue traversante principale pour créer une vraie rue de bourg : implantation du bâti à l'alignement à l'ouest de la voie, pignon à l'alignement à l'est de la voie (pour une implantation sud des constructions).
Paysage	- plantations entre la zone de sport et de loisirs et la zone 2AUh, pour limiter l'impact visuel
Réseaux divers	- création de voirie - raccordement à l'assainissement collectif - gestion de l'eau pluviale par méthode alternative avant rejet au milieu

Zones et superficies	1AUhc16 : 0,67 ha
Programme de logements	Individuel peu dense
Densité	10 logements à l'hectare minimum
Modalités d'urbanisation	Au fur et à mesure de l'équipement de la zone
Accès et desserte	- création d'une ruelle de desserte (voie mixte), afin de desservir les parcelles ainsi que la zone 2AU
Réseaux divers	- création de voirie - raccordement à l'assainissement collectif - gestion de l'eau pluviale par méthode alternative avant rejet au milieu



Secteur de Croazou

Zones et superficies	1AUhc8 : 0,78 ha 1AUhc9 : 0,64 ha 1AUhc10 : 0,75 ha 1AUhc11 : 0,5 ha 1AUhc12 : 1,66 ha 1AUhc13 : 1,11 ha 1AUhc14 : 0,42 ha 1AUhc15 : 1,46 ha
Programme de logements	Individuel peu dense
Densité	10 logements à l'hectare minimum
Modalités d'urbanisation	Au fur et à mesure de l'équipement de la zone
Accès et desserte	- 1AUhc8 : accès direct des constructions sur la voie de desserte - 1AUhc9 : accès groupé pour l'ensemble de la zone - 1AUhc10 : deux accès sont possibles ; une voie de desserte, éventuellement en sens unique, permettant d'éviter la création de 2 voies en impasse parallèle, pourra être aménagée. - 1AUhc11 : un accès et une voie de desserte commune à la zone permettront de desservir les futures constructions - 1AUhc12 : plusieurs accès sont possibles à partir de la rue Avel Huel et de la venelle située au nord de la zone (Streat Voan) - 1AUhc13 : plusieurs accès sont possibles à partir des rues situées à l'ouest et à l'est de la zone. Si une rue de desserte commune n'est pas aménagée à l'intérieur de la zone, une liaison piétonne traversante devra être prévue. - 1AUhc14 : accès groupé à partir de la rue du Croazou - 1AUhc15 : accès à partir des voies qui bordent la zone
Cheminements doux	- 1AUhc12 : la venelle située au nord de la zone (Streat Voan) sera maintenue en ruelle piétonne. Si une rue de desserte commune n'est pas aménagée à l'intérieur de la zone, une liaison piétonne traversante devra permettre de rejoindre la venelle. - 1AUhc13 : Si une rue de desserte commune n'est pas aménagée à l'intérieur de la zone, une liaison piétonne traversante devra être prévue.
Espaces publics	-
Paysage	-
Réseaux divers	- création de voirie - raccordement à l'assainissement collectif - gestion de l'eau pluviale par méthode alternative avant rejet au milieu



Zones et superficies	1AUi : 2,57 ha 2AUi : 2,37 ha
Programme	Zone à vocation d'activités artisanales et de services
Modalités d'urbanisation	Opérations d'aménagement d'ensemble
Accès et desserte	- création d'une rue de desserte traversante, reliant la voie de desserte actuelle à la RD -
Cheminements doux	
Espaces publics	- La mutualisation des espaces de stationnement est préconisée, afin de limiter la consommation d'espace.
Paysage	- plantations en entrée de zone, sur la RD, pour valoriser l'image de la zone - plantations en limites nord, afin de préserver les habitations des nuisances visuelles et sonores - constitution d'un talus boisé en limite sud, pour assurer une transition harmonieuse avec la zone rurale
Réseaux divers	- création de voirie - assainissement individuel (aptitude bonne) - gestion de l'eau pluviale par méthode alternative avant rejet au milieu