

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION



Orientations d'aménagement

Arrêté le : 28 mars 2007

Approuvé le : 22 septembre 2008

Rendu exécutoire le : 10 novembre 2008

Révision simplifiée prescrite le : 30 novembre 2009

Révision simplifiée n°1 approuvée le : 06 septembre 2010

Révision simplifiée n°1 exécutoire le :

SOMMAIRE

<u>SOMMAIRE.....</u>	<u>1</u>
<u>1- INTRODUCTION</u>	<u>2</u>
<u>2. SECTEUR NORD-OUEST DU BOURG – ZONES 1AUH1 ET1AUH2</u>	<u>3</u>
<u>3. SECTEUR NORD-EST DU BOURG/LA CROIX NEUVE - ZONE 1AUH4</u>	<u>7</u>
<u>4. SECTEUR SUD-EST DU BOURG/TOUL AN ALLEE - ZONE 1AUH3</u>	<u>9</u>
<u>5. SECTEUR DE KERDELLEAU - ZONE 1AUH5</u>	<u>12</u>
<u>6. SECTEUR DE Kerdutal Le Roy - ZONE 1AUH6</u>	<u>14</u>

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 ».

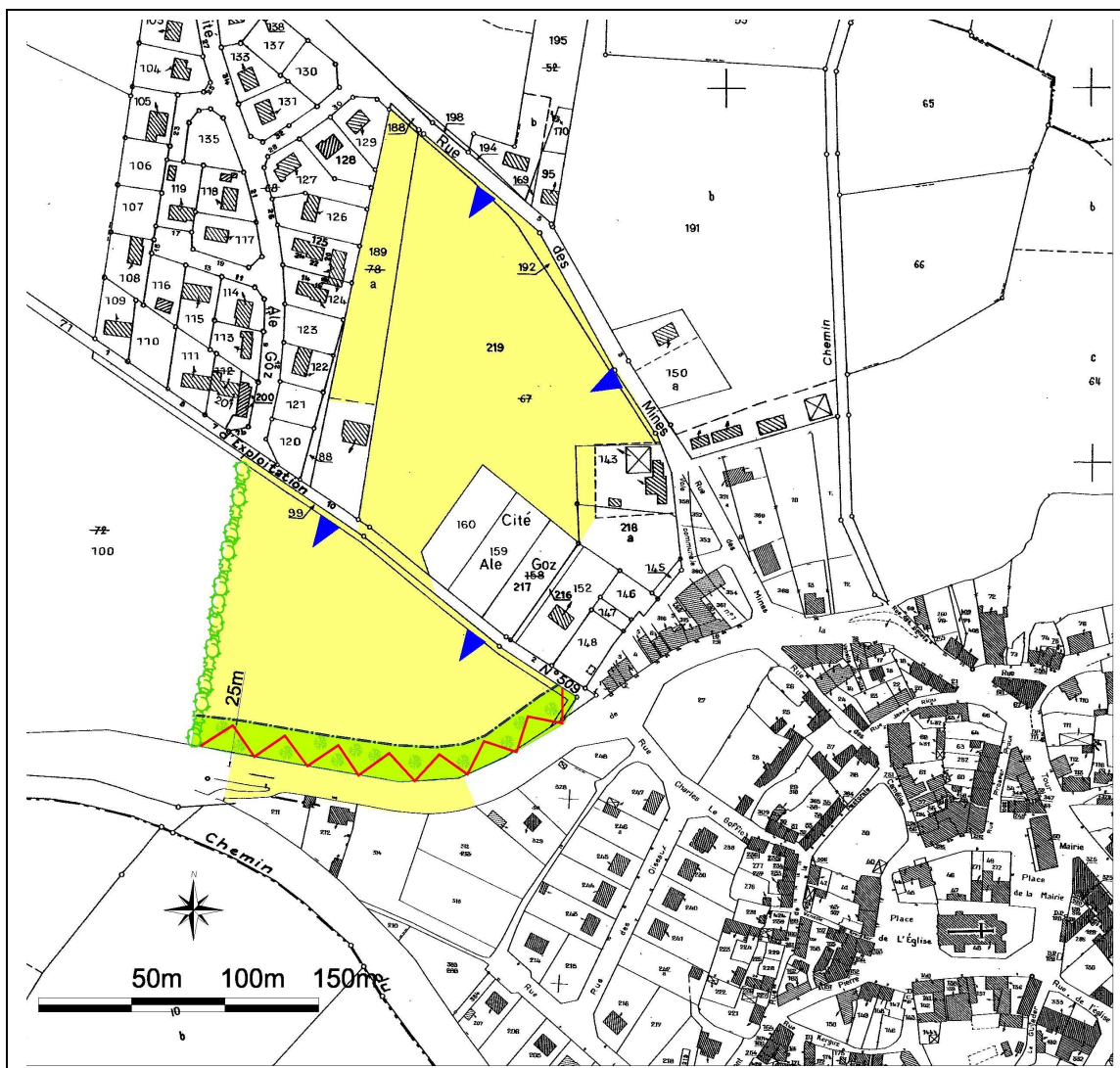
Les élus de Poullaouën ont souhaité préciser certains principes d'aménagement pour les zones à urbaniser constructibles à court terme : 1AU. Ces principes découlent du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et se traduisent également dans les différents documents du Plan Local d'Urbanisme :

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

Les élus ont choisi de définir des principes d'aménagement pour toutes les zones 1AU, à l'exception de deux zones :

- la zone 1AUL située au cœur du Bourg. Sur cette zone destinée aux équipements, un projet d'aménagement existe. Les travaux sont prévus pour la fin de l'année 2008. De plus, la commune, étant propriétaire des terrains, se portera garante d'un aménagement de qualité sur cette zone.
- la zone 1AUia, située à l'entrée sud du Bourg. Cette zone destinée à l'accueil d'activités économiques est déjà partiellement bâtie. Les élus n'ont pas jugé nécessaire de définir d'autres principes d'aménagement que ceux exposés dans le règlement écrit et graphique.

2. SECTEUR NORD-OUEST DU BOURG – ZONES 1AUH1 ET 1AUH2



LEGENDE

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Zone d'urbanisation à court terme faisant l'objet d'orientations d'aménagement |  | Liaison douce à conserver ou à créer |
|  | Recul d'implantation des constructions |  | Haie bocagère ou talus à conserver ou à créer |
|  | Principe d'accès à titre indicatif |  | Espace à traiter en "zone verte" (espace vert public ou espace privatif paysagé) |
|  | Principe d'accès strict | | |
|  | Interdiction d'accès | | |

LA ZONE 1AUh1

Vocation de la zone

- habitat et activités compatibles

Superficie de la zone

- 2,3 hectares

Accès - Voirie – Liaisons douces

- 1 accès sur la voie communale au sud de la zone.
- 1 ou 2 accès maximum sur la rue des Mines, au nord.
- 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.
- prévoir des solutions pour le cheminement des piétons vers le centre-bourg : chemins piétons, aménagement de la voirie, ...

Espaces publics

- prévoir dans la conception de l'opération des espaces publics « multifonction » : circulation, stationnement, espaces verts, ...
- privilégier des aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune : caractère rural. Par exemple, les voiries feront l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, ...), les espaces verts seront de conception « rustique » (espace enherbé, talus planté d'essences locales, ...), ...

Implantation des constructions

- prévoir une implantation du bâti qui s'insère dans le tissu urbain existant et qui tient compte de l'environnement naturel.
- tenir compte des éléments végétaux structurants et de la topographie.
- tenir compte de l'ensoleillement pour la disposition des bâtiments, afin de réaliser des économies d'énergies

Architecture

- 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.

Espaces libres et plantations

- les éléments végétaux structurants seront au maximum préservés. S'ils devaient être détruits, des mesures compensatoires pourront être demandées à l'aménageur.
- les nouvelles plantations d'arbres et d'arbustes seront d'essences locales.

Environnement et économie d'énergie

- privilégier des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
- privilégier une gestion alternative et paysagère des eaux pluviales.
- 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), ...

- privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaires, chauffage au bois, ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

LA ZONE 1AUh2

Vocation de la zone

- habitat et activités compatibles

Superficie de la zone

- 2,2 hectares

Accès - Voirie – Liaisons douces

- interdiction de créer de nouveaux accès sur la route départementale située au sud.
- 1 ou 2 accès maximum sur la voie située au nord
- 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.
- prévoir des solutions pour le cheminement des piétons vers le centre-bourg : chemins piétons, aménagement de la voirie, ...

Espaces publics

- prévoir dans la conception de l'opération des espaces publics « multifonction » : circulation, stationnement, espaces verts, ...
- privilégier des aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune : caractère rural. Par exemple, les voiries feront l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, ...), les espaces verts seront de conception « rustique » (espace enherbé, talus planté d'essences locales, ...), ...

Implantation des constructions

- prévoir une implantation du bâti qui s'insère dans le tissu urbain existant et qui tient compte de l'environnement naturel.
- tenir compte des éléments végétaux structurants et de la topographie.
- tenir compte de l'ensoleillement pour la disposition des bâtiments, afin de réaliser des économies d'énergies

Architecture

- 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.

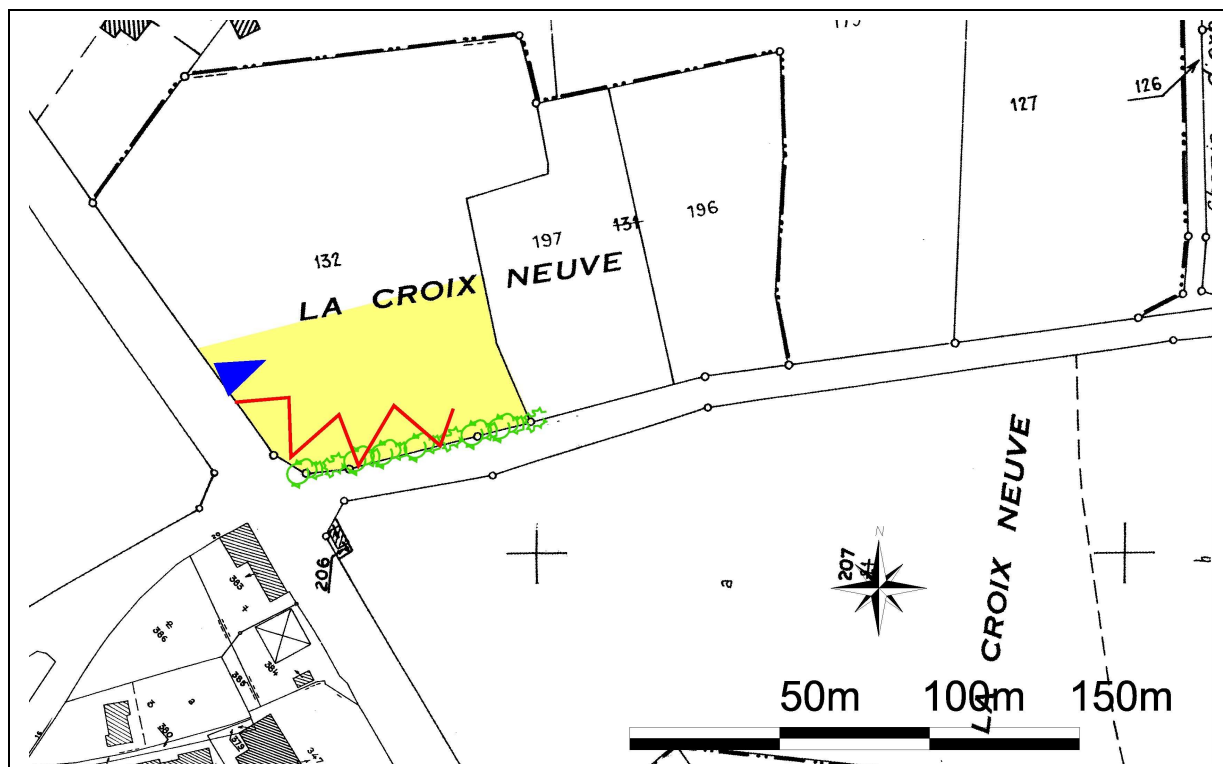
Espaces libres et plantations

- les éléments végétaux structurants seront au maximum préservés. S'ils devaient être détruits, des mesures compensatoires pourront être demandées à l'aménageur.
- les nouvelles plantations d'arbres et d'arbustes seront d'essences locales.
- en limite ouest, en transition avec l'espace rural, un talus planté sera constitué.
- le long de la route départementale, dans le recul des 25 mètres, l'espace ne sera pas bâti, mais traité en « zone verte » : espace vert public ou jardins.

Environnement et économie d'énergie

- privilégier des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
- privilégier une gestion alternative et paysagère des eaux pluviales.
- 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), ...
- privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaires, chauffage au bois, ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

3. SECTEUR NORD-EST DU BOURGILA CROIX NEUVE - ZONE 1AUH4



LEGENDE

	Zone d'urbanisation à court terme faisant l'objet d'orientations d'aménagement		Liaison douce à conserver ou à créer
	Recul d'implantation des constructions		Haie bocagère ou talus à conserver ou à créer
	Principe d'accès à titre indicatif		Espace à traiter en "zone verte" (espace vert public ou espace privatif paysagé)
	Principe d'accès strict		
	Interdiction d'accès		

Vocation de la zone

habitat et activités compatibles

Superficie de la zone

0,6 hectares

Accès - Voirie – Liaisons douces

- interdire l'accès au niveau du carrefour pour des raisons de sécurité routière
- l'accès à la zone est prévu sur la voie communale située à l'ouest de la zone.
- intégrer la desserte de la zone 2AUh5 dans la conception de la voirie de la zone 1AUh4.
- 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.
- prévoir des solutions pour le cheminement des piétons vers le centre-bourg : chemins piétons, aménagement de la voirie, ...

Implantation des constructions

- prévoir une implantation du bâti qui s'insère dans le tissu urbain existant et qui tient compte de l'environnement naturel.
- tenir compte des éléments végétaux structurants et de la topographie.
- tenir compte de l'ensoleillement pour la disposition des bâtiments, afin de réaliser des économies d'énergies

Architecture

- 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.

Espaces libres et plantations

- les éléments végétaux structurants seront au maximum préservés. S'ils devaient être détruits, des mesures compensatoires pourront être demandées à l'aménageur.
- les nouvelles plantations d'arbres et d'arbustes seront d'essences locales.
- afin de limiter les nuisances vis-à-vis de la voie de circulation située au sud, la trame bocagère sera à conserver et à renforcer.

Environnement et économie d'énergie

- privilégier des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
- privilégier une gestion alternative et paysagère des eaux pluviales.
- 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), ...
- privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaires, chauffage au bois, ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

4. SECTEUR SUD-EST DU BOURG/TOUL AN ALLÉE - ZONE 1AUH3



LEGENDE

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Zone d'urbanisation à court terme faisant l'objet d'orientations d'aménagement |  | Liaison douce à conserver ou à créer |
|  | Recul d'implantation des constructions |  | Haie bocagère ou talus à conserver ou à créer |
|  | Principe d'accès à titre indicatif |  | Espace à traiter en "zone verte" (espace vert public ou espace privatif paysagé) |
|  | Principe d'accès strict | | |
|  | Interdiction d'accès | | |

Vocation de la zone

- habitat et activités compatibles

Superficie de la zone

- 2,9 hectares

Accès - Voirie – Liaisons douces

- limiter au maximum les accès sur la route départementale – 1 seul accès prévu sur la RD à l'extrémité sud de la zone.
- 1 autre accès est possible sur la voie communale au nord.
- intégrer la desserte de la zone 2AUh7 dans la conception de la voirie de la zone 1AUh3.
- 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.
- prévoir des aménagements pour les circulations douces et notamment prévoir la création d'une liaison douce en parallèle de la RD, séparée de celle-ci par une trame végétale.

Espaces publics

- prévoir dans la conception de l'opération des espaces publics « multifonction » : circulation, stationnement, espaces verts, ...
- privilégier des aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune : caractère rural. Par exemple, les voiries feront l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, ...), les espaces verts seront de conception « rustique » (espace enherbé, talus planté d'essences locales, ...), ...

Implantation des constructions

- prévoir une implantation du bâti qui s'insère dans le tissu urbain existant et qui tient compte de l'environnement naturel.
- tenir compte des éléments végétaux structurants et de la topographie.
- tenir compte de l'ensoleillement pour la disposition des bâtiments, afin de réaliser des économies d'énergies

Architecture

- 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.

Espaces libres et plantations

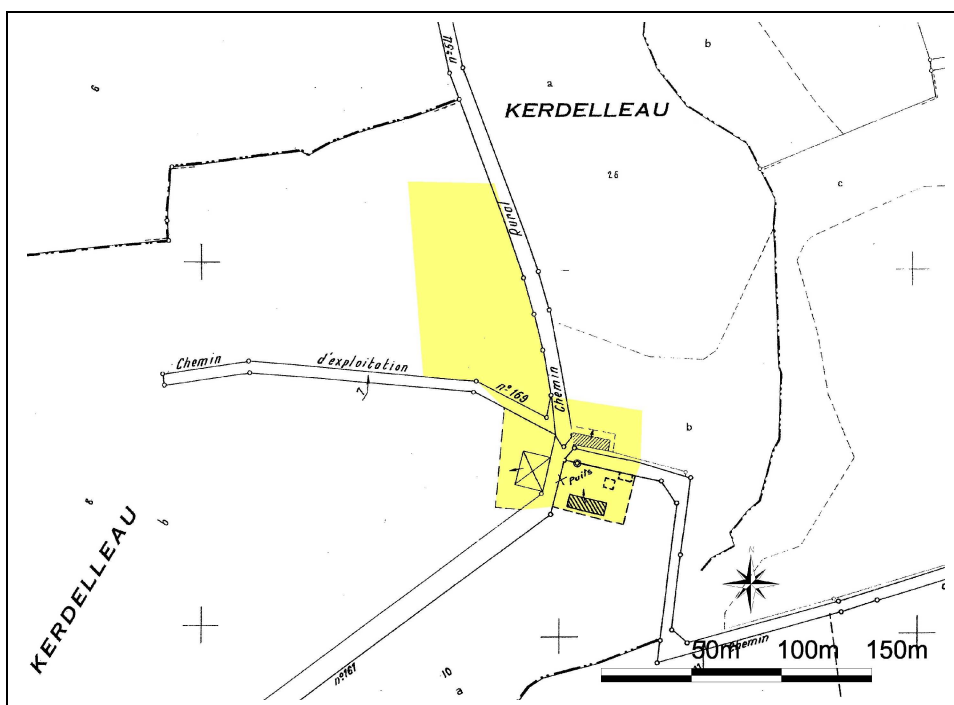
- les éléments végétaux structurants seront au maximum préservés. S'ils devaient être détruits, des mesures compensatoires pourront être demandées à l'aménageur.
- les nouvelles plantations d'arbres et d'arbustes seront d'essences locales.
- le long de la route départementale, dans le recul des 25 mètres, l'espace ne sera pas bâti, mais traité en « zone verte » : espace vert public ou jardins.

Environnement et économie d'énergie

- privilégier des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
- privilégier une gestion alternative et paysagère des eaux pluviales.

- 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), ...
- privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaires, chauffage au bois, ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

5. SECTEUR DE KERDELLEAU - ZONE 1AUH5



LEGENDE

	Zone d'urbanisation à court terme faisant l'objet d'orientations d'aménagement		Liaison douce à conserver ou à créer
	Recul d'implantation des constructions		Haie bocagère ou talus à conserver ou à créer
	Principe d'accès à titre indicatif		Espace à traiter en "zone verte" (espace vert public ou espace privatif paysagé)
	Principe d'accès strict		
	Interdiction d'accès		

Vocation de la zone

habitat et activités compatibles

Superficie de la zone

1,1 hectares dont 3500 m² de surfaces déjà bâties

Accès - Voirie – Liaisons douces

- les accès se feront sur la voie communale située à l'est – plusieurs accès peuvent être prévus.

Implantation des constructions

- prévoir une implantation du bâti qui s'insère dans le tissu urbain existant et qui tient compte de l'environnement naturel.
- tenir compte des éléments végétaux structurants et de la topographie.
- tenir compte de l'ensoleillement pour la disposition des bâtiments, afin de réaliser des économies d'énergies

Architecture

- 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.

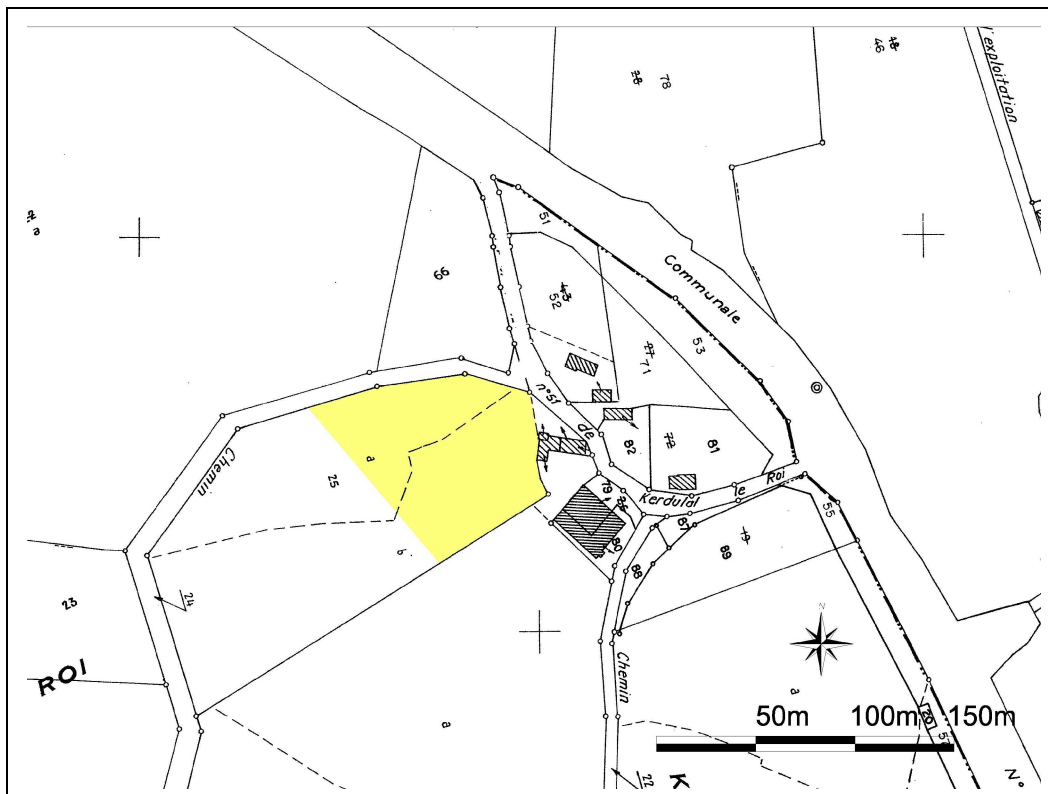
Espaces libres et plantations

- les éléments végétaux structurants seront au maximum préservés. S'ils devaient être détruits, des mesures compensatoires pourront être demandées à l'aménageur.
- les nouvelles plantations d'arbres et d'arbustes seront d'essences locales.

Environnement et économie d'énergie

- privilégier des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
- privilégier une gestion alternative et paysagère des eaux pluviales.
- 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), ...
- privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaires, chauffage au bois, ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

6. SECTEUR DE KERDUTAL LE ROY - ZONE 1AUH6



LEGENDE

	Zone d'urbanisation à court terme faisant l'objet d'orientations d'aménagement		Liaison douce à conserver ou à créer
	Recul d'implantation des constructions		Haie bocagère ou talus à conserver ou à créer
	Principe d'accès à titre indicatif		Espace à traiter en "zone verte" (espace vert public ou espace privatif paysagé)
	Principe d'accès strict		
	Interdiction d'accès		

Vocation de la zone

habitat et activités compatibles

Superficie de la zone

0,67 hectares

Accès - Voirie – Liaisons douces

- les accès se feront à sur le chemin existant au nord de la zone– plusieurs accès peuvent être prévus.

Implantation des constructions

- prévoir une implantation du bâti qui s'insère dans le tissu urbain existant et qui tient compte de l'environnement naturel.
- tenir compte des éléments végétaux structurants et de la topographie.
- tenir compte de l'ensoleillement pour la disposition des bâtiments, afin de réaliser des économies d'énergies

Architecture

- 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.

Espaces libres et plantations

- les éléments végétaux structurants seront au maximum préservés. S'ils devaient être détruits, des mesures compensatoires pourront être demandées à l'aménageur.
- les nouvelles plantations d'arbres et d'arbustes seront d'essences locales.

Environnement et économie d'énergie

- privilégier des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
- privilégier une gestion alternative et paysagère des eaux pluviales.
- 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), ...
- privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaires, chauffage au bois, ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.