

PLAN LOCAL D'URBANISME



Finistère

Orientations d'Aménagement

PLU approuvé le : 05 mai 2008

1^{ère} modification approuvée le : 22 octobre 2008

2^{ème} modification approuvée le : 2 juillet 2009

3^{ème} modification approuvée le : 16 juin 2011

4^{ème} modification approuvée le : 10 octobre 2013

1^{ère} modification simplifiée approuvée le : 24 septembre 2015

2^{ème} modification simplifiée approuvée le : 10 décembre 2015

Arrêté de mise à jour des Servitude d'Utilité Publique en date du : 23 septembre 2015

SOMMAIRE

1- INTRODUCTION	2
2- LES GRANDS PRINCIPES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES AUH	3
3- CONDITIONS PARTICULIERES IMPOSEES PAR LA COMMUNE	7
4- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES AU SECTEUR DE KERABRET	8
5- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES AU SECTEUR DE STREAT JOLY	10
6- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES AU SECTEUR DU DOSSEN	11
7- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES AU SECTEUR DE KERGUNNUEC	12

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 ont souhaité préciser certains principes d'aménagement généraux valables pour toutes les zones d'habitat qui seront urbanisées à terme, 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.

Afin de favoriser un développement urbain progressif et harmonieux, bien intégré dans le paysage communal, les zones AU sont distinguées en deux sous-zonages différents selon leur degré d'équipement et leur mode d'ouverture à l'urbanisation : **Les zones 1AU, urbanisables immédiatement, et les zones 2AU, urbanisables à moyen ou long terme, via une procédure d'urbanisme (à l'initiative de la commune).**

Ainsi, les zones **1AU** peuvent s'urbaniser :

- ⇒ Soit directement (proximité immédiate des équipements), en respectant les prescriptions des articles du règlement écrit.
- ⇒ Soit sous réserve de l'extension d'équipements, en respectant les prescriptions des articles du règlement écrit.

Dans le cas d'une ouverture partielle à l'urbanisation, le projet d'aménagement définira et prendra impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du reste du secteur qui, dans l'immédiat, demeurera non urbanisable.

Il est à noter qu'afin de tenir compte des remarques émises par le Préfet lors de la consultation des services de l'Etat sur le projet de P.L.U. arrêté, la commune a choisi de privilégier les zones 2AU : elle pourra ainsi définir les conditions d'aménagement de ces zones (formes urbaines, fonctionnement, sécurité...), puisque leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure de modification du P.L.U., qui sera menée à l'initiative de la commune.

Ainsi, seules les zones ne présentant pas de difficulté d'aménagement ou d'enjeu particulier, et pour lesquelles les prescriptions du règlement écrit suffisent à garantir la qualité de leur urbanisation, ont été mises en 1AUhb au P.L.U. de SANTEC approuvé le 5 mai 2008.

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.

2- LES GRANDS PRINCIPES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES AUh

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.

LA VOIRIE ET LES ESPACES PUBLICS

Largeur de chaussée comprise entre 6 m et 6,5 m		voie principale structurée par des alignements d'arbres. Circulations piétonnes et automobiles différenciées pour assurer la sécurité des usagers.
Largeur de chaussée comprise entre 4,5 m et 5,5 m		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.

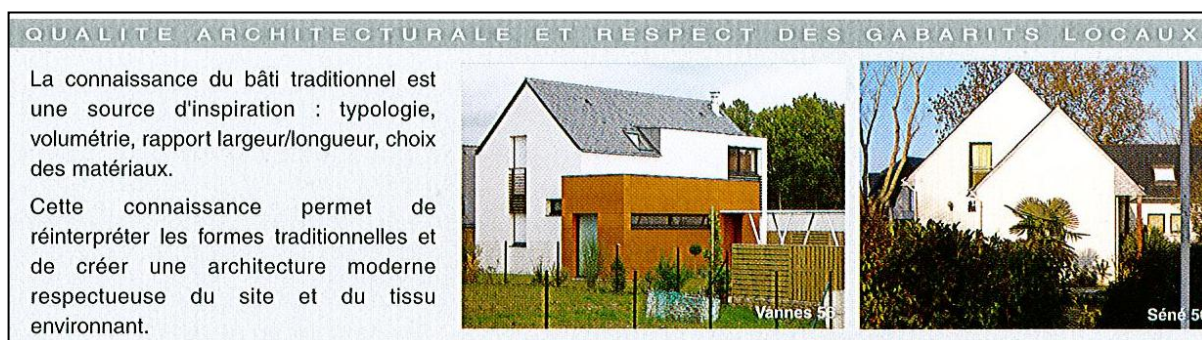
Source : CAUE du Morbihan, mars 2005

LES ESPACES PUBLICS

- **Organiser** la structure du projet d'aménagement **autour des espaces publics**.
- Aménager 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 PAYSAGERE 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.



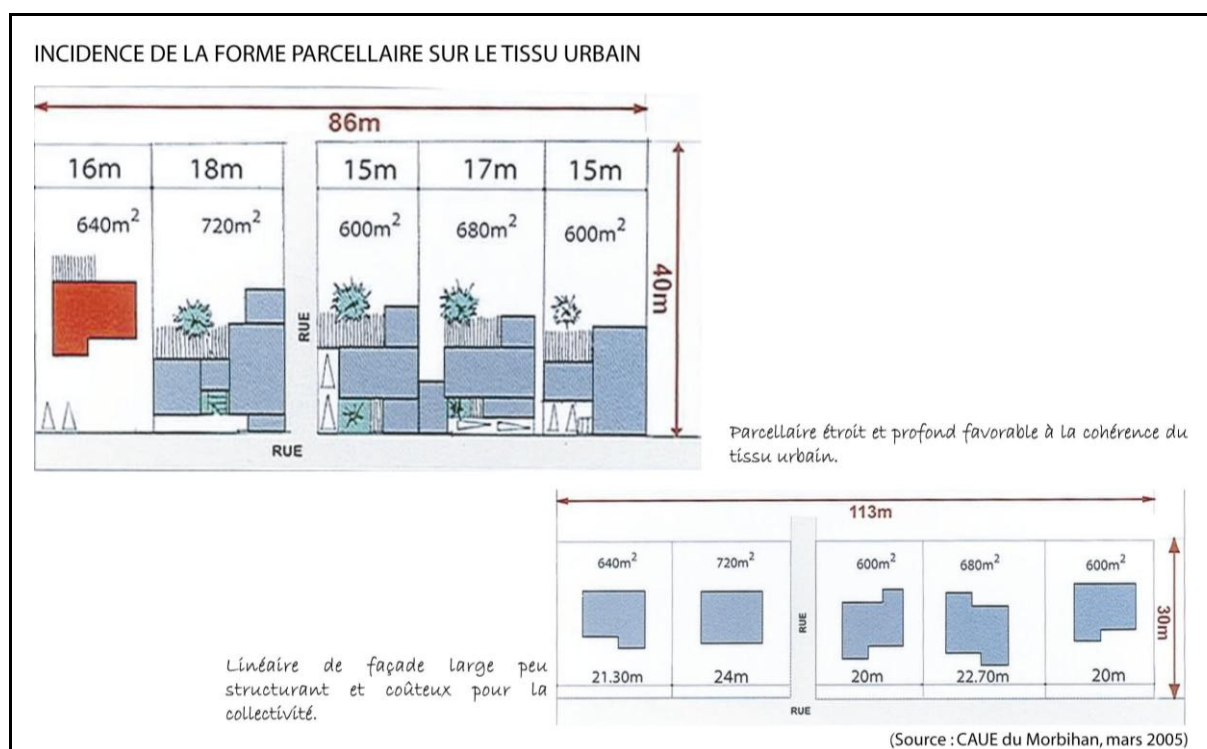
LA TYPOLOGIE DU BATI

- 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.

3- CONDITIONS PARTICULIERES IMPOSEES PAR LA COMMUNE POUR LA CONSTRUCTIBILITE DE TOUS LES SECTEURS A URBANISER PREVUS PAR LE P.L.U.

- 1/ Aucun Certificat d'urbanisme ne peut être délivré si le terrain concerné enclave une ou des parcelles en recul par rapport à la voirie de desserte.
- 2/ Pour les secteurs à ouvrir à l'urbanisation (zones 2AU au P.L.U. approuvé en 2008), la commune ne mènera une procédure de modification du P.L.U. qu'après avoir eu et validé un schéma d'organisation général.
- 3/ Assainissement : La demande de Certificat d'Urbanisme devra comporter le projet d'assainissement : Rattachement au réseau collectif ou étude géologique et pédologique démontrant l'aptitude du sol à un assainissement autonome.

4- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES AU SECTEUR DE KERABRET

Description

- Zone située au Nord-Est du centre bourg, et desservie en périphérie par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement.
- Le terrain est plat, cerné au Nord, à l'Ouest et au Sud par des quartiers d'habitat pavillonnaire. Deux maisons neuves sont déjà implantées au cœur de la zone.
- Le paysage est ouvert ; il n'y a aucun élément de végétation particulier (terres initialement agricoles maraîchères).

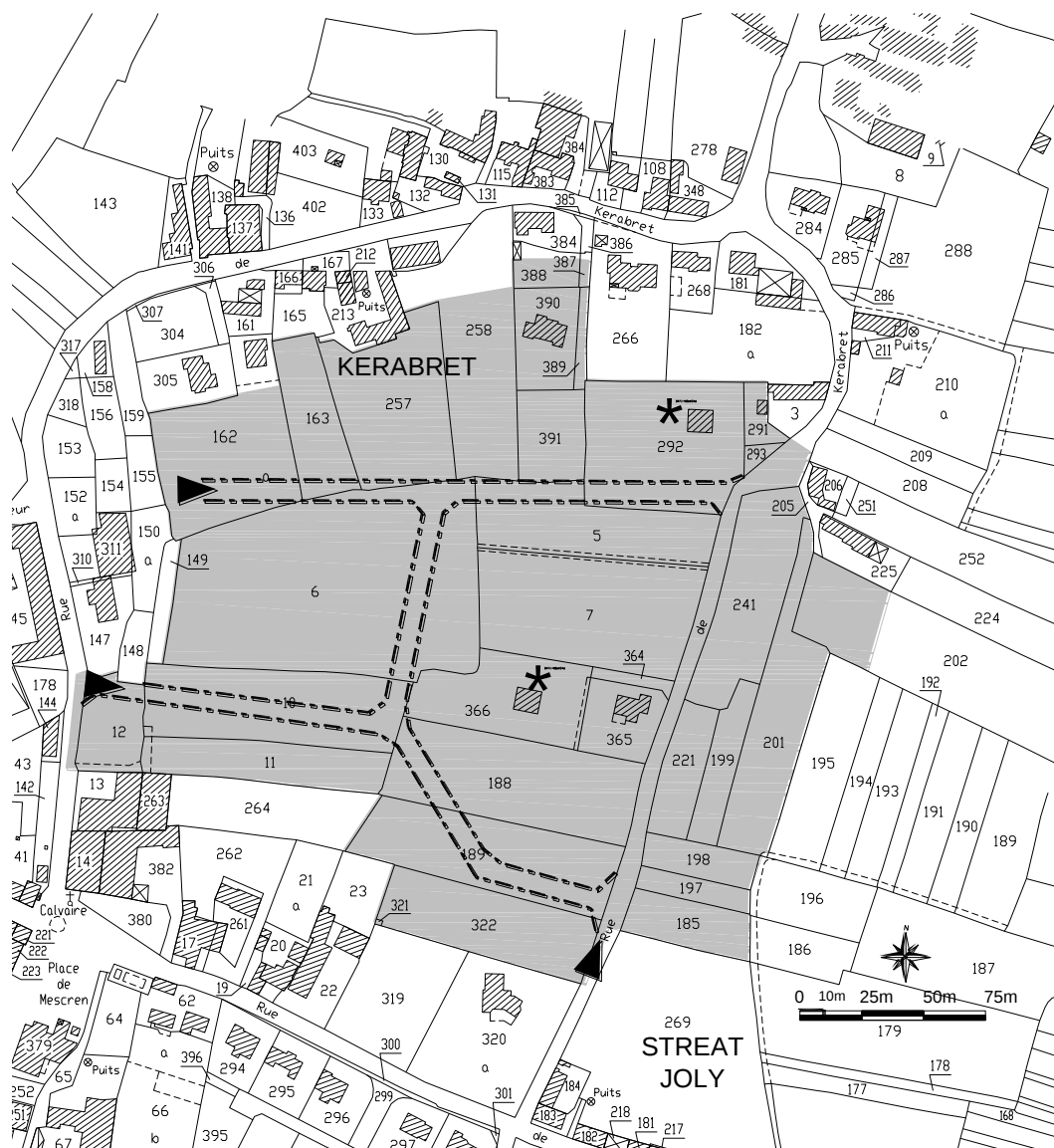
Prescriptions spécifiques :

- Les principes de desserte sont définis : deux accès sont prévus à partir de la rue de Kérabret, et un à partir de la rue de Streat Joly. Ce maillage de voirie permettra de desservir de façon satisfaisante et sécurisée l'ensemble de ce nouveau quartier.
- Deux emplacements réservés sont également créés au bénéfice de la commune, afin d'élargir la rue de Kérabret (ER 4) et de créer une nouvelle voie de desserte interquartier (ER 9).
- Le gabarit des constructions sera limité dans la partie Est de la zone, afin de créer un interface plus doux avec l'espace agricole.



Vue depuis la rue de Kérabret, en descendant vers Streat Joly.

Schéma de principes d'aménagement



LEGENDE



Zone d'urbanisation future



Liaison viaire stricte



Accès viaire strict

5- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES AU SECTEUR DE STREAT JOLY

Description

- Zone située au Nord-Est du centre bourg, sous le secteur de Kérabret, et desservie par les réseaux d'eau et d'électricité au niveau de la rue de Streat Joly et de la rue des alouettes ; au niveau de l'assainissement des eaux usées, les constructions seront desservies individuellement.
- Le terrain est plat, cerné en façade Nord et Ouest des quartiers d'habitat pavillonnaire.
- Le paysage est ouvert ; il n'y a aucun élément de végétation particulier (terres initialement agricoles maraîchères).

Prescriptions spécifiques :

- Compte tenu de la proximité de bâtiments agricoles en activité au Sud de la zone, les constructions qui s'implanteront dans la partie Sud devront se reculer de façon à maintenir un espace de jardin suffisamment large pour jouer un rôle d'interface.



Vue depuis la rue de Streat Joly, au croisement avec la rue des alouettes.

6- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES AU SECTEUR DU DOSSEN

Description

- Zone située au cœur de l'urbanisation du Dossen (« enclave agricole »), et desservie en périphérie par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement ; les terrains sont en outre « aptes à l'épandage souterrain en sols reconstitués ».
- Le terrain est plat, cerné de tous côtés par des quartiers d'habitat pavillonnaire récent.
- Le paysage est ouvert ; il n'y a aucun élément de végétation particulier (terres initialement agricoles maraîchères).

Prescriptions spécifiques :

- Les principes de desserte de ce quartier se feront à partir de la rue de Corn Yar, rectiligne et suffisamment large.
- Un emplacement réservé est prévu au bénéfice de la commune, afin de renforcer le chemin agricole existant entre la rue de Corn Yar et la rue de Kergunnuec et de créer ainsi une véritable voie de quartier.
- Afin de conserver une trace des pratiques culturelles maraîchères initiales, la reconstitution de talus (éventuellement plantés d'arbustes bas) est préconisée en limite séparative.



Vue depuis la rue de Corn Yar, au niveau du chemin à renforcer comme voirie de desserte (emplacement réservé au PLU).



Vue sur le Nord-Ouest de la zone, depuis la rue de Corn Yar.

7- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES AU SECTEUR DE KERGUNNUEC

Description

- Zone située en frange Est de l'urbanisation du Dossen, et desservie en périphérie par les réseaux d'eau, d'électricité ; les terrains ont fait l'objet d'une nouvelle étude d'aptitude des sols à l'assainissement individuel en 2007, à l'initiative de leurs propriétaires, et qui a démontré que le sol est favorable à l'épandage souterrain d'eaux usées.
- Le terrain est plat, cerné au Sud, à l'Ouest et à l'Est par des quartiers d'habitat pavillonnaire récent.
- Le paysage est ouvert ; les seuls éléments de végétation sont des talus enherbés en périphérie de la zone (terres initialement agricoles maraîchères).

Prescriptions spécifiques :

- La desserte de ce quartier s'effectuera à partir de la rue de Kergunnuec.
- Afin de conserver une trace des pratiques culturelles maraîchères initiales, la reconstitution de talus (éventuellement plantés d'arbustes bas) est préconisée en limite séparative.



Panorama sur la zone depuis la rue de Kergunnuec.