



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1



Orientations d'Aménagement

Révision du PLU :

Arrêté le : 09 juillet 2008

Approuvé le : 29 juin 2009

Rendu exécutoire le : 30 septembre 2009

Modification simplifiée n°1 :

Approuvée le : 27 septembre 2017

Rendu exécutoire le : 31 octobre 2017

SOMMAIRE

1- INTRODUCTION	2
2- SECTEUR DE TY CAM	3
2.1. Zone 1AUh1	3
3- SECTEUR SUD-EST DU BOURG	6
3.1. Zone 1AUh2	6
3.2. Zone 1AUh3	7

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 Lampaul-Ploudalmézeau ont souhaité préciser certains principes d'aménagement pour les zones d'habitat, qui seront urbanisées dans le court terme. Des principes d'aménagement ont été définis pour chaque zone 1AUh : voies et accès, espaces publics, insertion paysagère et qualité architecturale, implantation du bâti, aspect environnemental, ... A ces principes d'aménagement, s'ajoutent des schémas de fonctionnement.

Conformément aux stipulations de l'article AU2 du règlement « Conditions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », les propriétaires, aménageurs ou lotisseurs des zones ouvertes à l'urbanisation devront proposer des projets respectant les principes d'aménagement définis dans le document.

2- SECTEUR DE TY CAM

2.1. ZONE 1AUH1

Vocation de la zone

- Habitat
- Le projet d'aménagement devra comporter un nombre minimum de 12 logements/ha sur l'ensemble de la zone 1AUh1, soit 15 logements minimum sur l'ensemble de l'opération.
- Il n'est pas prévu d'obligation en matière de production de logements aidés.
- L'urbanisation de cette zone pourra s'effectuer au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à la condition qu'elle ne compromette pas l'aménagement ultérieure de la zone et qu'elle corresponde à une gestion économe de l'espace.

Superficie de la zone

- 1,23 hectare

Accès, voirie, liaisons piétonnes

- L'orientation d'aménagement prévoit la réalisation d'une voirie de desserte, à partir de la voie communale de Kerivizin. Cette voirie de desserte interne devra permettre la desserte ultérieure de la partie située au Nord et actuellement classée en A au zonage du PLU (hypothèse de développement de l'urbanisation dans les années à venir). Cette voirie de desserte devra également favoriser le désenclavement de la partie Est de la zone (parcelle ZA 116).
- Dans le cadre de l'orientation d'aménagement, les accès directs sont autorisés sur la voie communale de Kerivizin, comme c'est le cas des constructions récentes situées du même côté de la voie de Kerivizin.
- Une connexion piétonne vers l'Ouest pourrait être envisagée, de manière à favoriser les circulations douces en périphérie du bourg.
- A l'intérieur de la zone, il conviendra de limiter 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.

Qualité architecturale et insertion paysagère

- 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.
- Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune : « petite communale rurale ». Par exemple, les voiries feront l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, pas de trottoirs, ...), les espaces verts seront de conception « rustique » (espace enherbé, planté d'essences locales, ...), ...
- Adapter les constructions et les aménagements à la pente qui descend vers la mer – limiter au maximum les déblais et les remblais.
- Limiter la hauteur des constructions dans la partie sud de la zone et prévoir des implantations de constructions qui laissent passer les vues.



Zone 1AUh1 depuis la voie communale située au sud de la zone

Aspect environnemental

- Proposer une gestion alternative et paysagère des eaux pluviales.
- Privilégier des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
- 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.
- Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement



3- SECTEUR SUD-EST DU BOURG

3.1. ZONE 1AUH2

Vocation de la zone

- habitat

Superficie de la zone

- 0,70 hectare

Accès, voirie, liaisons piétonnes

- Prévoir un accès voiture à partir de la zone Uhb, située à l'ouest et une liaison viaire avec la zone 2AUh2, située à l'est
- Limiter 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.
- Créer des connections piétonnes vers le centre-bourg et vers la zone 2AUh2.

Qualité architecturale et insertion paysagère

- 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.
- Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune : « petite communale rurale ». Par exemple, les voiries feront l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, pas de trottoirs, ...), les espaces verts seront de conception « rustique » (espace enherbé, planté d'essences locales, ...), ...
- Créer des éléments végétaux (alignements d'arbres, trame bocagère, ...) surtout sur les bordures est et sud de la zone : « porte d'entrée du bourg ». Le paysage étant très ouvert, il convient de créer des rythmes visuelles : implantation des constructions qui laisse passer des vues sur le bourg et le clocher, écrans ou écrans végétaux, ...



Zone 1AUh2 depuis la voie communale allant à Carpont-Bihan

Aspect environnemental

- Proposer une gestion alternative et paysagère des eaux pluviales en cohérence avec les futurs aménagements des zones 1AUh3 et 2AUh2.
- Privilégier des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.

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

3.2. ZONE 1AUH3

Vocation de la zone

- habitat

Superficie de la zone

- 1,30 hectares

Accès, voirie, liaisons piétonnes

- Prévoir un accès voiture unique, à partir de la voie communale, située à l'est de la zone. La possibilité d'accès sera étudiée en fonction des risques de sécurité routière.
- Limiter 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 connections piétonnes vers la zone 2AUh2, ce qui permettra, à terme, de rallier le centre-bourg à pied, en évitant les axes de circulation.

Qualité architecturale et insertion paysagère

- 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.
- Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune : « petite communale rurale ». Par exemple, les voiries feront l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, pas de trottoirs, ...), les espaces verts seront de conception « rustique » (espace enherbé, planté d'essences locales, ...), ...
- Créer des éléments végétaux (alignements d'arbres, trame bocagère, ...) surtout sur la bordure est de la zone. Le paysage étant, comme pour la zone 1AUh2, très ouvert, il convient de créer des rythmes visuelles : implantation des constructions qui laisse passer des vues, écrans ou écrans végétaux, ...

Aspect environnemental

- Proposer une gestion alternative et paysagère des eaux pluviales en cohérence avec les futurs aménagements des zones 1AUh2 et 2AUh2.
- Privilégier des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
- 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.
- Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement

