

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2

LANILDUT

Département du Finistère



Orientations d'aménagement

Révision générale du POS en PLU

Approuvée le : 3 novembre 2011

Rendue exécutoire le : 28 janvier 2012

Modification n°1 du PLU

Approuvée le : 11 juillet 2016

Rendue exécutoire le : 27 juillet 2016

Modification n°2 du PLU

Approuvée le : 22 mai 2019

Rendue exécutoire le : 17 juin 2019

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
1- INTRODUCTION	2
2 - PRINCIPES D'AMENAGEMENT APPLICABLES A TOUS LES FUTURS QUARTIERS D'HABITAT (ZONES AUH)	3
2.1. LES VOIRIES ET ACCES	3
2.2. L'INSERTION PAYSAGERE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE	3
2.3. L'IMPLANTATION DU BATI	3
2.4. L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL	3
2.5. UN ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION	4
3- PRINCIPES D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE AUH	5
3.1. SECTEUR DE MEZANCOU : ZONE 1AUh1	5
3.2. SECTEUR DE Ker AVEL-RULUDU : ZONE 1AUh2	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* ».

Ces orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement, avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être compatibles, et non conformes. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont traduits au niveau du règlement écrit et graphique.

2 - PRINCIPES D'AMENAGEMENT APPLICABLES A TOUS LES FUTURS QUARTIERS D'HABITAT (ZONES AUH)

2.1. LES VOIRIES ET ACCES

- 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 : 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.

2.2. L'INSERTION PAYSAGERE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE

- Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune. 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, ...), ...
- 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.

2.3. L'IMPLANTATION DU BATI

- 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 structurant et les préserver au maximum.

2.4. L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL

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

2.5. UN ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

En application du code de l'urbanisme, la commune de Lanildut a souhaité afficher une programmation dans le temps pour l'ouverture à l'urbanisation des zones urbanisables à vocation d'Habitat (zones Uh, 1AUh et 2AUh).

Pour aller plus loin, un échéancier de l'ouverture à l'urbanisation a été mis en place sur certaines zones 1AUh.

Le tableau ci-dessous doit être lu de la manière suivante : les zones du groupe 2 ne peuvent pas être urbanisées avant celles du groupe 1.

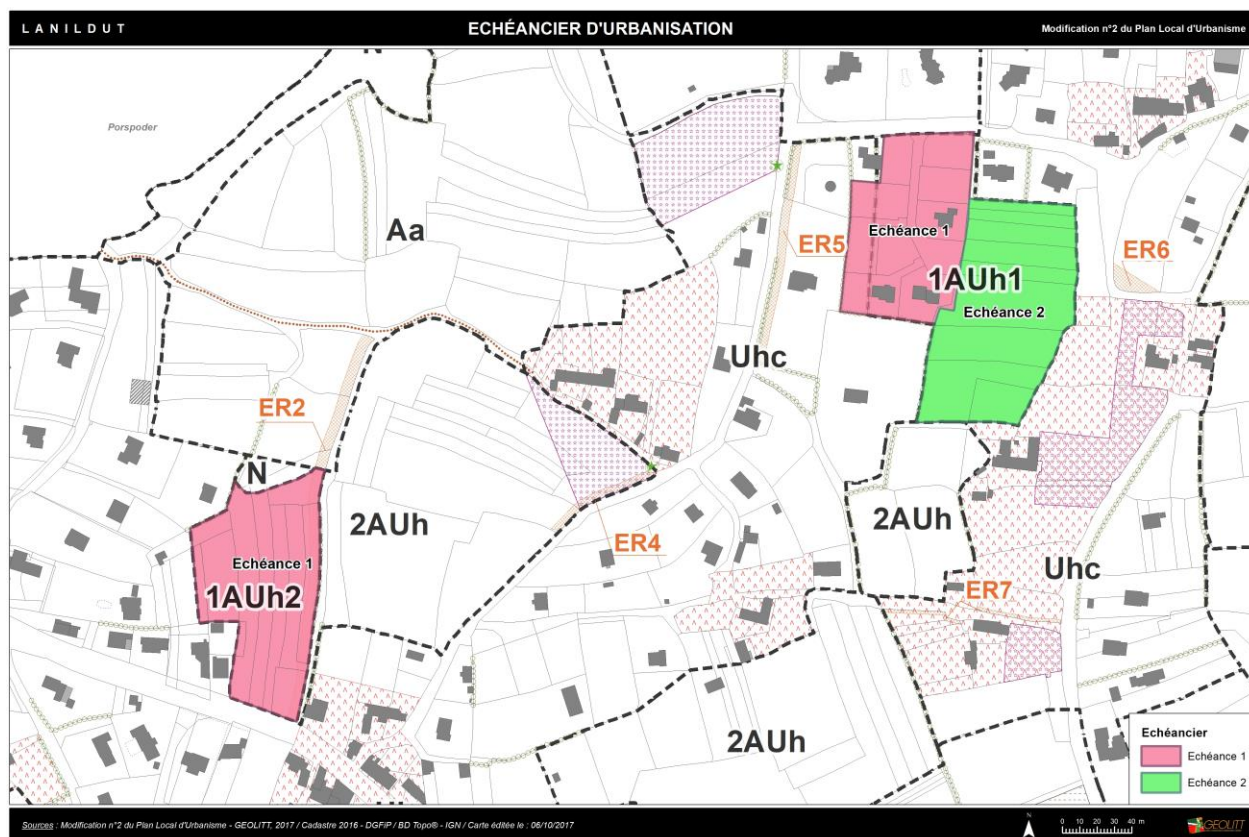
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

1	Ouverture à l'urbanisation prévue à court terme	zone 1AUh du 1er groupe
2	Ouverture à l'urbanisation prévue à court ou moyen terme	zone 1AUh du 2ème groupe

Les constructions des secteurs identifiés en groupe 2 ne pourront être entamées si au moins 60% des constructions ne sont pas commencées dans le secteur de groupe 1.

Toutefois, des exceptions pourront être admises, à condition de démontrer qu'il n'existe aucune autre alternative.

De plus, les voiries et réseaux pourront être réalisés indépendamment de ce phasage.



3- PRINCIPES D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE AUH

3.1. SECTEUR DE MEZANCOU : ZONE 1AUH1

Superficie de la zone

→ 1,48 hectares

Densité et programme de logements :

- Réalisation de 10 à 13 logements
- Réalisation de 2 logements sociaux ou aidés

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation :

→ L'aménagement de la partie est de la zone ne pourra se faire que si au moins 60% des constructions sont commencées dans le secteur de groupe 1 (partie ouest de la zone et zone 1AUh2)

Implantation du bâti

- Implanter les constructions à l'alignement de la voie ou en léger recul, pour constituer une ambiance de rue
- Favoriser la mitoyenneté des constructions pour garantir l'optimisation de l'espace
- Prévoir une implantation des constructions qui permette de profiter au maximum de l'ensoleillement

Accès, voirie et cheminements

- Un accès principal, au Nord, par la route de Mézancou
- Une voirie principale Nord/Sud qui dessert la zone
- Création d'une placette à usage mixte (stationnements, espaces verts, ...) en situation centrale
- Une connexion de voirie est à prévoir avec la zone 2AUh au Sud
- Un cheminement piéton Nord/Sud qui traverse la zone

Trame végétale

- Obligation de conserver la trame végétale entourant la zone, qui constituent un écran végétal pour les futures constructions et qui permettra de mieux les insérer dans le site
- Création de nouvelles trames végétales s'inspirant des essences existantes sur le site (essences locales)

3.2. SECTEUR DE KER AVEL-RULUDU : ZONE 1AUH2

Superficie de la zone

→ 0,75 hectares

Densité et programme de logements :

→ Réalisation de 9 logements

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation :

→ L'aménagement de la zone est en échéance 1 c'est-à-dire urbanisable en priorité

Implantation du bâti

→ Prévoir une implantation des constructions qui permette de profiter au maximum de l'ensoleillement

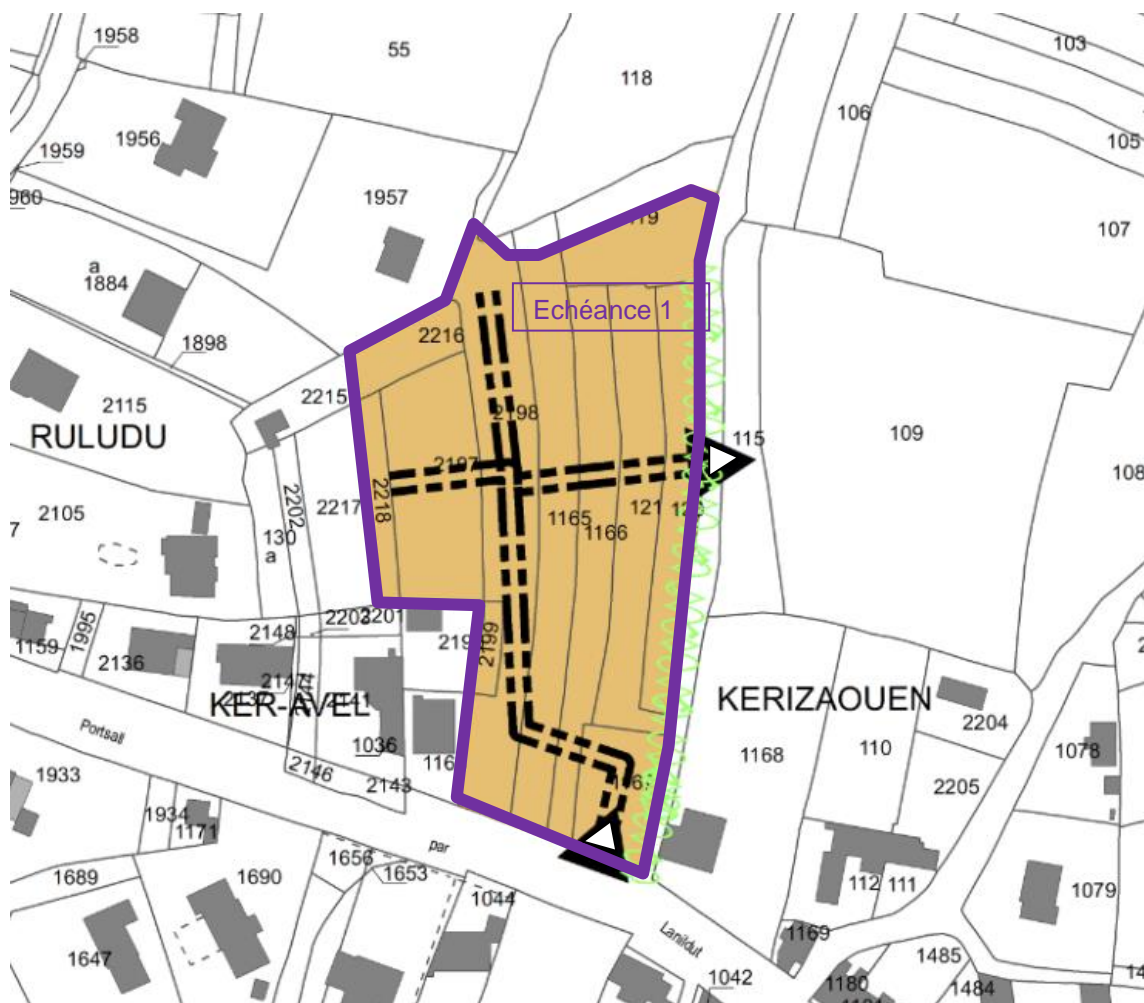
Accès, voirie et cheminements

- Un accès commun pour toutes les constructions à partir de la voie départementale au Sud
- Prévoir un accès vers la future zone d'habitat 2AU afin de mutualiser les réseaux et éviter les enclavements





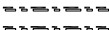
Trame végétale

→ Conserver la trame végétale longeant la zone à l'est, qui constitue un écran végétal pour les futures constructions et qui permet une pré-végétalisation de la zone

SECTEUR DE KER AVEL RULUDU : ZONE 1AUH2



LEGENDE

-  Zone d'urbanisation à court terme
-  Echéance
-  Principe d'accès
-  Trame végétale (haies, talus,...)
-  Principe de voirie