

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°3



LAMPAUL-PLOUARZEL

Finistère

Orientations d'Aménagement

Révision générale :

Approuvée le 19/08/2014

Modification n°1 :

Approuvée le 22/05/2019

Modification n°2 :

Approuvée le 28/06/2023

Modification n°3 :

Approuvée le 08/11/2023

SOMMAIRE

<i>INTRODUCTION</i>	<u>2</u>
<i>PRINCIPES D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES 1AUH ET 2AUH</i>	<u>4</u>
<i>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE 1AUH</i>	<u>10</u>
<i>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES A LA ZONE UHa2</i>	<u>13</u>
<i>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES A LA ZONE UHBL</i>	<u>15</u>

INTRODUCTION

Avec la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) deviennent une pièce obligatoire du PLU.

Pour les PLU communaux, seul le « volet aménagement » est obligatoire (article L123-1-4 du code de l'urbanisme).

Les orientations d'aménagement et de programmation s'imposent en termes de compatibilité et non de conformité. Tous les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, création de lotissement, ouverture d'installations classées doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (article L.123-5 du code de l'urbanisme).

Des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées en vue de guider l'aménagement des futurs quartiers d'habitat de Lampaul-Plouarzel, secteurs classés en zones 1AUh et 2AUh.

Seules les zones 1AUh sont urbanisables à court terme. Les zones 2AUh n'ont pas vocation à être urbanisées à court terme ; leurs ouvertures à l'urbanisation nécessiteront une modification du PLU.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES 1AUH ET 2AUH

↻ Densité et typologie du bâti

L'objectif est de produire une urbanisation plus économe en espace, afin de limiter l'étalement urbain et de conserver les espaces naturels participant à la qualité de l'identité communale.

- Dans chaque opération d'aménagement, **atteindre à minima une densité de 12 logements par hectare** (densité brute, ratio qui tient compte de la création d'espaces publics).
- **Proposer une typologie de logements économes en espace** : logements individuels denses, petits collectifs... Ces formes urbaines plus denses devront proposer une architecture soignée et une conception qualitative des espaces publics pour assurer la qualité de vie des habitants.
- **Ne pas concentrer l'offre de logements aidés et produire une offre éclatée à l'échelle des futurs quartiers** pour atteindre une véritable mixité sociale.

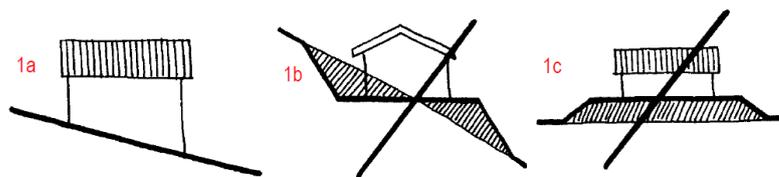


Exemples d'habitat individuel dense : architecture contemporaine ou architecture plus traditionnelle

↻ Architecture et intégration paysagère

L'objectif est d'inscrire les futurs quartiers dans leur contexte, tant bâti que naturel, afin d'assurer une bonne intégration des nouvelles constructions et une qualité de vie aux habitants.

- **Choisir un style architectural en adéquation avec le contexte naturel et bâti environnant. Eviter les formes urbaines standardisées et privilégier les références à l'architecture traditionnelle locale ou à l'architecture contemporaine.**
- **Tenir compte du relief pour réduire au maximum les mouvements de terrain** : adapter les constructions à la pente et non l'inverse.



- **Maintenir et valoriser les ouvertures visuelles ou les perspectives, sur la mer notamment** et proposer des constructions particulièrement qualitatives dans les espaces très exposés aux vues : paysages ouverts, points hauts, ...
- **Respecter la typologie des essences végétales existantes sur le site et rechercher une combinaison de végétaux d'essences locales** pour permettre la meilleure inscription dans le paysage existant.
- **Préserver les éléments végétaux existants de qualité et tout particulièrement ceux formant des clôtures. Si ces éléments ne sont pas préexistants, il convient de concevoir des clôtures de qualité, surtout pour celles donnant sur des espaces publics, et adaptées à leur contexte : urbain ⇒ privilégier les clôtures maçonnées ou rural ⇒ préférer les clôtures à dominante végétale.**



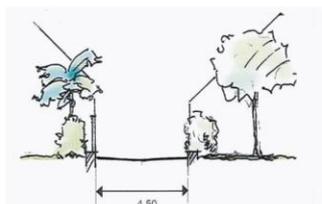
Espaces publics

L'objectif est de limiter la place de la voiture dans la conception des futures opérations d'aménagement, d'inciter les futurs habitants à utiliser des modes de déplacements doux et de produire des espaces publics de qualité permettant de créer une réelle convivialité.

Voies

- **Limiter au strict minimum le gabarit des voies en l'adaptant à leur usage** (voie de desserte principale, ruelle, venelle, ...), afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien et de « casser » la vitesse.
- **Ne pas sur-dimensionner les espaces de stationnements sur l'espace public comme sur l'espace privé**, afin de limiter l'omniprésence de la voiture.

- **Etudier les possibilités de desserte de voirie en fonction des risques de sécurité routière et favoriser les dessertes groupées pour plusieurs constructions.**



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



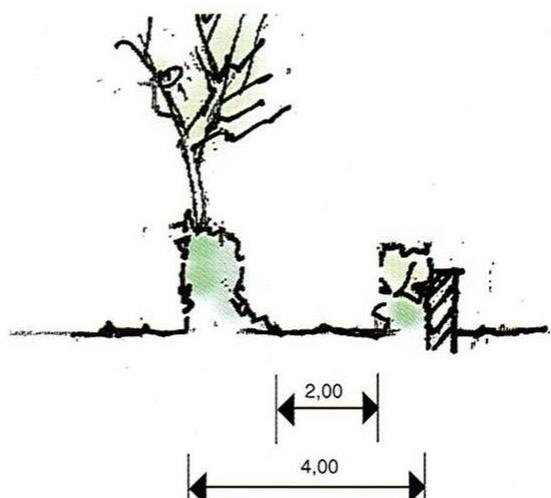
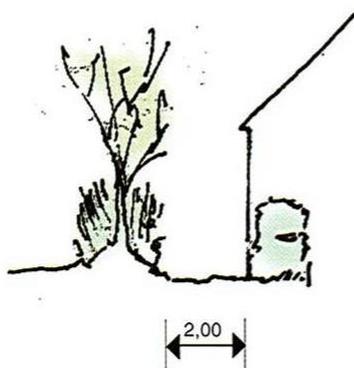
Venelle desservant un nombre limité de lots. Traitée de façon simple, elle est souvent oubliée lors de la conception des lotissements.

Source : CAUE du Morbihan, mars 2005

Cheminements doux

- **Etablir une lisibilité des voies douces et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.**
- **Proposer des itinéraires en site propre ou des itinéraires en partage sur la voie avec des aménagements** (trottoirs, bas-côtés aménagés pour les déplacements doux, ...).

Réaliser des itinéraires continus et connectés, notamment entre les équipements de la commune.



Selon l'ambiance recherchée, le statut du chemin, l'emprise nécessaire sera plus ou moins importante (au minimum 2 m).

Source : CAUE du Morbihan, mars 2005

Espaces verts et placettes

- **Aménager et traiter en espaces verts, les parties non construites et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules.**

- **Privilégier l'aménagement d'un ou des espaces verts structurants en cœur d'îlot pour créer de la vie à l'échelle du quartier.** La conception des espaces verts sera pensée de façon à réduire l'entretien.

Exemple d'un espace vert « rustique » en cœur d'îlot



- **Créer des espaces publics à usage mixte** : des placettes qui pourront être des lieux de jeux, de stationnement, de desserte de parcelles, ... S'insérant dans la trame viaire, ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement différencié par rapport à la voie. Leurs traitements doivent être à la fois fonctionnels, paysagers et respectueux de l'environnement (surfaces perméables à privilégier pour permettre l'infiltration des eaux pluviales).

Exemple de placette



Critères environnementaux

L'objectif est de tenir compte et profiter des ressources d'énergies renouvelables et de réduire l'impact écologique des logements.

- **Tenir compte des vents dominants** et réduire leurs impacts par des écrans végétaux, ...
- **Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments**, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement.

La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager un meilleur ensoleillement. Sur une rue orientée est-ouest, les constructions auront plutôt des façades orientées nord et sud.



Source : CAUE du Morbihan, mars 2005

- **Tenir compte des ombres portées** pour définir l'implantation et le volume des constructions.
- **Prévoir des ouvrages de gestion des eaux pluviales (si nécessaire) et privilégier une gestion à « l'air libre »** : fossés, noues, bassin de rétention paysagers...



Les noues ou fossés permettent de collecter, stocker et assurer la restitution progressive de l'eau dans le milieu naturel par un système de petites retenues situées sur leur parcours.

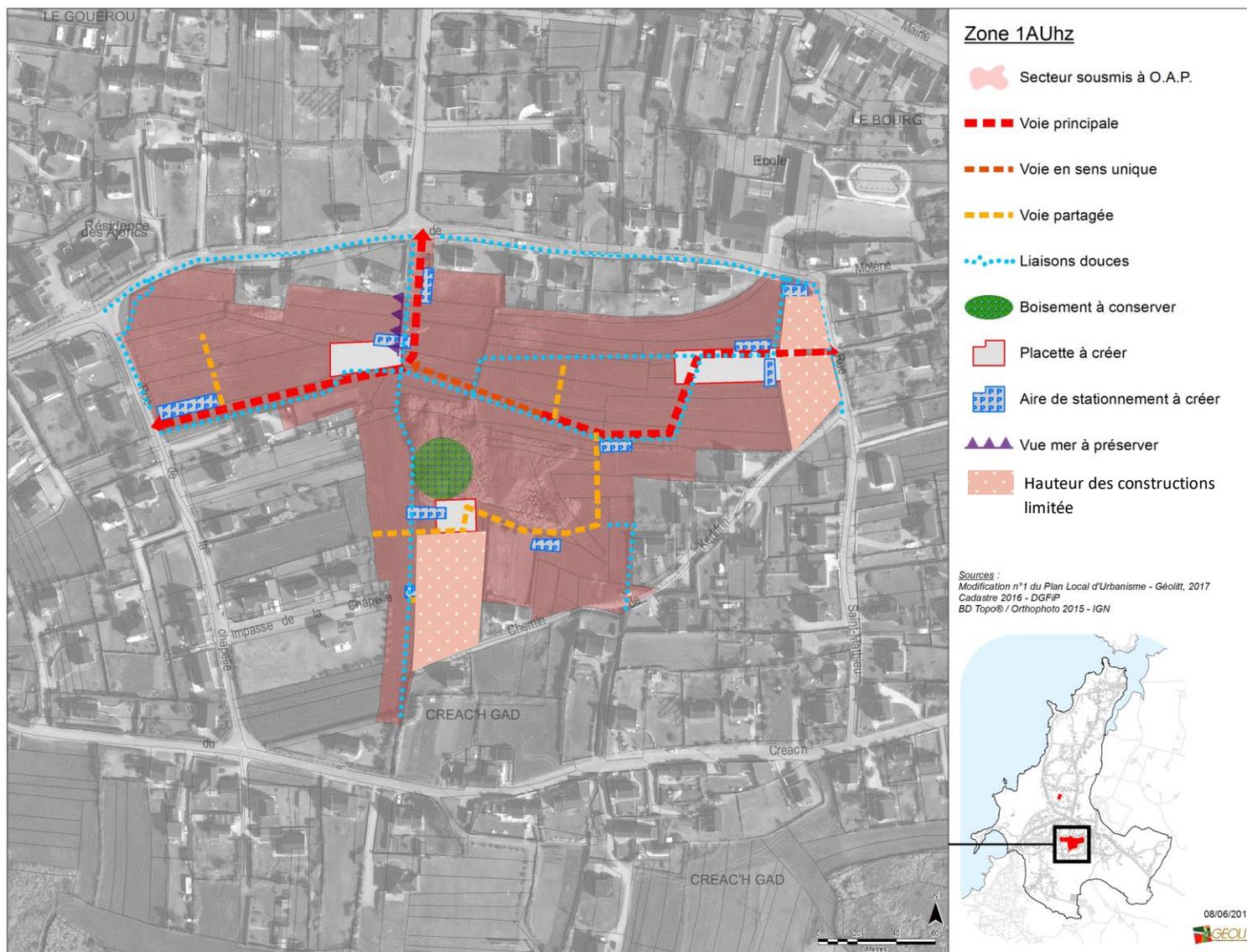
Source : CAUE du Morbihan, mars 2005

- **Privilégier un traitement des surfaces non construites, telles que les placettes, les espaces de stationnement, les chemins, ... par un revêtement perméable**, afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales. L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.
- **Prendre en compte les règles et dispositions établies dans le cadre du Schéma Directeur et Zonage des eaux pluviales** (coefficient d'imperméabilisation, ouvrage de rétention, ...)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE 1AUH

1- SECTEUR 1AUHZ DE CREACH GAD

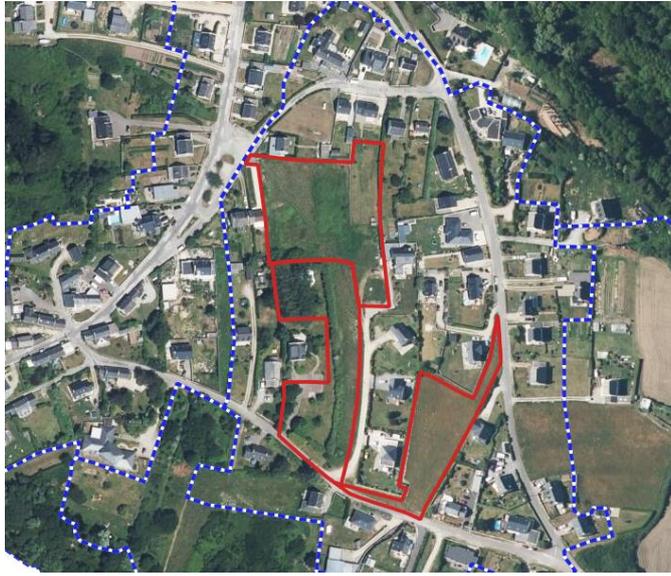
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUh : 3,9 ha	
DENSITE	Une densité minimale de 12 logements/ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p>Programme : habitat et activités compatibles.</p> <p>Formes urbaines : habitat individuel en lots libres et en bande, habitat intermédiaire, petit collectif.</p> <p>Principe d'implantation du bâti : la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.</p>	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	<p>La zone sera accessible par trois accès principaux, au Nord rue de Molène, à l'est rue Saint Mathieu et à l'ouest rue de la Chapelle. Le réseau de voirie principal se connectera à ces accès et des parkings seront aménagés à chaque entrée sur le site afin de mutualiser les stationnements et limiter les circulations motorisées dans le quartier.</p> <p>Ce réseau de voies principales sera complété par un réseau de voiries secondaires afin de desservir l'ensemble de la zone.</p>	
CHEMINEMENTS DOUX	<p>Aménager un réseau de cheminements piétons internes à la zone permettant de relier les différents espaces partagés ainsi que les aires de stationnements.</p> <p>Ce réseau assure également une desserte vers les quartiers voisins et assure des bouclages avec le réseau existant.</p>	
PAYSAGE	<p>Intégrer au maximum les aménagements afin d'assurer une qualité paysagère du site en réalisant des aménagements verts le long des voies et en créant des espaces verts partagés notamment au centre de la zone.</p> <p>Le dénivelé présent sur le site assure des vues sur la mer qu'il convient de préserver.</p>	
RESEAUX	<p>Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif.</p> <p>Eaux pluviales : L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier et sera systématiquement recherchée pour tout projet d'aménagement.</p>	



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES A LA ZONE UHA2

1 – Secteur de l'îlot de la Poste		
ZONAGE -SURFACE	Secteur Uha2 – 0,33 ha	 <p>Vue aérienne de la zone Uha2</p>
Densité	Une densité minimale de 20 logements/ha	
programme de logements et formes urbaines	<p>Programme : habitat et activités compatibles</p> <p>Formes urbaines : habitat intermédiaire et collectif Des retraits ou attiques seront privilégiés, pour éviter l'uniformité des plans de façades</p> <p>Principe d'implantation du bâti :</p> <ul style="list-style-type: none"> - implanter les futures constructions à l'alignement à la rue de la mairie - implanter des activités aux rez-de-chaussée des futures constructions - privilégier une exposition de la façade principale et des pièces à vivre des différents types de logements au Sud pour un ensoleillement maximal et ainsi limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage - favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement. 	
Accès et desserte automobile	<p>Accès et desserte automobile : privilégier les accès indirects à la rue de la mairie</p> <p>Stationnement : aucune place de stationnement n'est demandée au regard des places publiques existantes ou à créer.</p>	
Cheminements doux	Aménager un réseau de cheminements piétons internes à la zone qui assure une desserte vers les différents espaces partagés et assure des bouclages avec le réseau existant.	
Environnement et Paysage	<p>Maintenir la qualité architecturale et paysagère du site.</p> <p>Intégrer au maximum les aménagements afin d'assurer une qualité paysagère du site en réalisant des aménagements verts.</p>	
Réseaux	<p>Eaux usées : les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif.</p> <p>Eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales ; - Si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d'aménager un ouvrage de rétention. 	

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES A LA ZONE UHBL

2- Secteur de Kerivel		
ZONAGE - SURFACE	Trois OA en zone Uhbl Nord : 0,55 ha Sud : 0,5 ha Est : 0,3 ha	
DENSITE	Une densité minimale de 15 logements/ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p>Programme : habitat.</p> <p>Formes urbaines : habitat individuel en lots libres et en bande, habitat intermédiaire</p> <p>Principe d'implantation du bâti : la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.</p>	
ACCES ET DESERTE AUTOMOBILE	<p>La zone Nord sera desservie par un accès rue de Pen Ar Creac'h.</p> <p>La zone Sud sera desservie par un accès rue de Trohoat.</p> <p>La zone Est, sera desservie par un accès à sens unique rue du Prieuré et une sortie au sud rue de Trohoat.</p>	
PAYSAGE	<p>Intégrer au maximum les aménagements afin d'assurer une qualité paysagère du site en réalisant des aménagements verts le long des voies.</p> <p>Conserver les éléments paysagers préexistants dès que possible.</p> <p>Veiller à une insertion paysagère et un aménagement qualitatif de l'espace en lien avec le paysage, la desserte du quartier.</p>	
RESEAUX	<p>Eaux usées : L'assainissement collectif ne dessert que l'Ouest du secteur de Kerivel ; ainsi les eaux usées seront traitées par un assainissement autonome.</p> <p>Eaux pluviales : L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier et sera systématiquement recherchée pour tout projet d'aménagement.</p>	

