

---

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---



## **KERLOUAN**

*Finistère*

---

### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

*Arrêté le : 03 aout 2016*

*Approuvé le :*

*Rendu exécutoire le :*



7, rue Le Reun - 29480 Le Relecq-Kerhuon  
Téléphone : 02 98 28 13 16 - Fax : 02 98 28 30 12  
Email : [geolitt@geolitt.fr](mailto:geolitt@geolitt.fr)  
[www.geolitt.fr](http://www.geolitt.fr)

## 1 - Le cadre juridique

### Article L.123-1-4 code de l'urbanisme (décembre 2015)

*Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

1. *En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, 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 favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.*

2. *En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.*

3. *En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code.*

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent des principes d'aménagement sur les zones 1AU.

Il s'agit ici de définir un schéma d'organisation des zones 1AU. Ce schéma constitue un support sur lequel les aménageurs des zones devront s'inspirer pour présenter un projet d'aménagement d'ensemble.

Il s'agit de disposer d'un guide. Les projets présentés devront respecter l'esprit des orientations. On parlera de **compatibilité** plutôt que de conformité.

Ce guide d'aménagement met en évidence

- la vocation des espaces, la densité ainsi que la typologie des logements
- les principes de desserte et d'accroche
- les espaces paysagers ou naturels à préserver : patrimoine bâti ou végétal, haies bocagères, boisement, zones humides,...

Si les orientations prévoient une capacité de plus de 15 logements, elles préciseront :

- Les différentes tranches du projet,

Le statut d'occupation des sols (place publique, espace vert, habitat, services, commerces, équipements, secteur mixte habitat/activités, ...) par zone

Parallèlement, dans l'optique de gestion des déchets, l'urbanisation des zones devra définir des modalités d'implantation de point d'apport volontaire. Cette opportunité sera évaluée en fonction des zones ouvertes à l'urbanisation (superficie, proximité à des PAV existants,...).

Ces modalités d'implantation sur l'espace public devront être définies de manière partagée avec les services communautaires et communaux.

La commune de KERLOUAN présente dans le cadre de la révision de son P.L.U plusieurs zones 1AU :

- Zone 1AUhcb des Isles
- Zone 1AUhca du centre bourg
- Zone 1AUcb de la rue de l'Arvor
- Zone 1AUhcb Lanveur

## 2 – Analyse des sites à urbaniser et principes d'aménagement

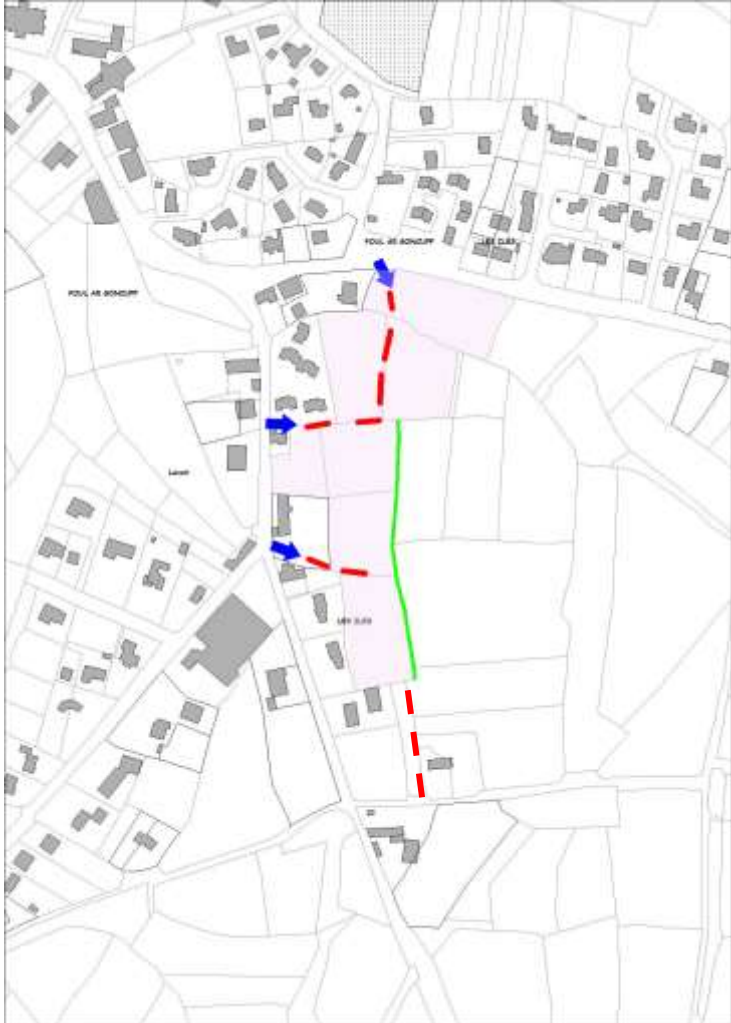



### Zone des Isles – Les caractéristiques du site

Localisation dans l'agglomération



Superficie	2,10 ha Parcelles concernées Section E parcelles 167, 173, 174, 1140, 1188, 1189, 1204
Localisation	Sud/ Est du centre bourg. En extension du quartier des Isles, cet espace constitue un deuxième rideau urbain à l'interfac agglomération, espace agricole.L
.Topographie	Zone plane
Fonction actuelle	Espace entretenu, espace agricole et parcelle stockage pour la collectivité
A l'Est	Au Nord, la RD10, entrée d'agglomération qui donne sur une urbansiation d'habitat individuel. A l'Ouest, une urbanisation linéaire le long de la rue des isles. A l'Est et Sud, des espaces agricoles et naturels
Trame viaire	RD 10 en partie Nord en lien directe avec la zone Rue des Isles qui tangente la zone sur une parcelle mais qui propose plusieurs entrées.
Projet PLU	Classement en zone 1AUhb. Le règlement proposé édicte les règles d'implantation et de hauteur suivante :  <u>Implantation par rapport aux voies :</u> Entre 0 et 10 m. <u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u> Soit à la limite séparative, soit à la moitié de la hauteur de la sablière divisé par deux ou 3 m minimum. <u>Hauteur des constructions :</u> - 8,5 m au faitage dans le cas de toiture deux pentes, - 7 m dans le cas des autres toitures.

## Zone des Isles – Les orientations d'aménagement

Aménagement global de la zone.	Il s'agit dans le cadre de l'aménagement de cet espace de renforcer en deuxième front bâti le long de la rue des Isles.
Densité de l'habitat.	Les densités brutes minimales sont de 12 logements à l'hectare. Habitat individuel sur cet espace.
Principes d'aménagement de la zone.	<p>L'accès à la zone peut s'effectuer à partir de plusieurs points. Le principal en partie haute le long de la rd10 et ce à partir de l'entrée existante présente sur la parcelle n° 174 en partie Ouest. Entrée pour desservir la partie nord de la zone</p> <p>Partie Sud desservie par 3 entrées. Conservation du talus en partie Est qui permet de disposer d'une transition avec l'espace agricole.</p>  <p><b>Legende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Principe d'accès</li> <li> Elément de paysage à conserver</li> <li> Principe de voirie</li> </ul>

## Zone centre bourg – Les caractéristiques du site

### Localisation dans l'agglomération



Superficie	0,98 ha Parcelles concernées Section E Parcelles : 137, 1026, 1441, 1442, 1602, 1610 (en partie) ,1612, 1774
Localisation	Au sein de l'agglomération – centre bourg
Topographie	Zone plane
Fonction actuelle	Espace entretenu
Espaces environnants	Inserée au sein du tissu urbain : habitat et équipement
Trame viaire	Rue des cerisiers en partie Nord Ouest. Accès possible depuis la RD10.
Projet PLU	<p>Classement en zone 1AUhca et inscription d'un emplacement réservé Le règlement proposé édicte les règles d'implantation et de hauteur suivante :</p> <p><u>Implantation par rapport aux voies :</u> Entre 0 et 3 m.</p> <p><u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u> Soit à la limite séparative, soit à la moitié de la hauteur de la sablière divisé par deux ou 3 m minimum.</p> <p><u>Hauteur des constructions :</u> - 8,50 m au faîtage dans le cas de toiture deux pentes, - 7 m dans le cas des autres toitures.</p> <p><u>Autres :</u> Emplacement réservé en vue de la réalisation d'un équipement et d'habitat.</p>

**Zone centre bourg – Les orientations d'aménagement**

Aménagement global de la zone.	La collectivité a inscrit un emplacement réservé pour l'accueil d'un équipement. Elle a engagé des acquisitions foncières et de bâti pour disposer d'un accès depuis la RD10 (rue de la cote des légendes) et compléter ses accès.
Densité de l'habitat.	Des logements à vocation sociale pourront voir le jour sur cet espace.
Principes d'aménagement de la zone.	L'accès à la zone s'effectuera à partir des différents accès existants (rue des cerisiers). Un accès sera créé depuis la RD suit à destruction d'un hangar, acquis par la collectivité. Un cheminement doux est possible pour relier la rue des lilas.

**Zone rue de l'Arvor- Les caractéristiques du site**

## Localisation dans l'agglomération



Superficie	0,59 ha Parcelles concernées : Section : D Numéro : 931, 2120, 2121
Localisation	En partie Nord du centre, en continuité du centre au sein de l'agglomération
Topographie	Topographie plane
Fonction actuelle	Espace entretenu
Espaces environnants	Urbanisation à vocation d'habitat
Trame viaire	rue de l'Arvor en partie Est et rue de Penker au Nord. Possibilité d'accès à partir des deux voies.
Projet PLU	Le règlement proposé édicte les règles d'implantation et de hauteur suivante :  <i>Implantation par rapport aux voies :</i> Entre 0 et 10 m. <i>Implantation par rapport aux limites séparatives :</i> Soit à la limite séparative, soit à la moitié de la hauteur de la sablière divisé par deux ou 3 m minimum. <i>Hauteur des constructions :</i> - 8,5 m au faitage dans le cas de toiture deux pentes, - 7 m dans le cas des autres toitures.

**Zone rue de l'Arvor – Les orientations d'aménagement**

Aménagement global de la zone	Rue de Penker et rue de l'Arvor constituent les entrées principales de la zone. Le hangar présent pourra être démoli pour libérer de l'espace.
Densité de l'habitat	Les densités brutes minimales sont de 12 logements à l'hectare. Cet espace peut accueillir 6 logements minimum  Habitat individuel, mitoyen ou non est possible.



**Zone rue de Lanveur- Les caractéristiques du site**

## Localisation dans l'agglomération



Superficie	0,56 ha Parcelles concernées : Section : D Numéro : 889 et 886 (entrée)
Localisation	En partie Est du centre, entrée d'agglomération Est
Topographie	Topographie plane
Fonction actuelle	Espace entretenu, la partie nord de la parcelle présente un caractère humide sur environ 1000 m <sup>2</sup> . Une portion de la parcelle 886 intègre le zonage pour permettre une entrée supplémentaire (entrée existante).
Espaces environnants	Urbanisation à vocation d'habitat
Trame viaire	RD 10 en partie Sud, RD10 en agglomération et route de Lesquiou à l'Est. une entrée depuis la RD0 à partir de la parcelle 886
Projet PLU	Le règlement proposé édicte les règles d'implantation et de hauteur suivante : <u>Implantation par rapport aux voies :</u> Entre 0 et 10 m. <u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u> Soit à la limite séparative, soit à la moitié de la hauteur de la sablière divisé par deux ou 3 m minimum. <u>Hauteur des constructions :</u> - 8,5 m au faitage dans le cas de toiture deux pentes, - 7 m dans le cas des autres toitures.

**Zone rue de Lanveur– Les orientations d'aménagement**

Aménagement global de la zone	L'accès à la zone s'effectuera prioritairement depuis la rue de Lesquiou. Une entrée par la portion de la parcelle n°886 est possible mais ne sera utilisée que pour un lot. Idéalement, l'ensemble des lots sera accessible à partir de la rue de Lesquiou. Les éléments de paysage entourant la parcelle seront à conserver.
Densité de l'habitat	Les densités brutes minimales sont de 12 logements à l'hectare. Cet espace, grévé de 1000 m <sup>2</sup> par un caractère humide pourra accueillir 4 logements minimum. Habitat individuel, mitoyen ou non est possible.