
PLAN LOCAL D'URBANISME



KERLOUAN

Finistère

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Arrêté le : 03 aout 2016

Approuvé le : 22 mars 2017

Rendu exécutoire le : 05 avril 2017



7, rue Le Reun - 29480 Le Relecq-Kerhuon
Téléphone : 02 98 28 13 16 - Fax : 02 98 28 30 12
Email : geolitt@geolitt.fr
www.geolitt.fr

1 - Le cadre juridique

Article L.151-6, L.151-7, L.151-44, L.151-46 et L.151-47 du code de l'urbanisme.

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 1AUhcb de la rue de l'Arvor
- Zone 1AUhcb Lanveur

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

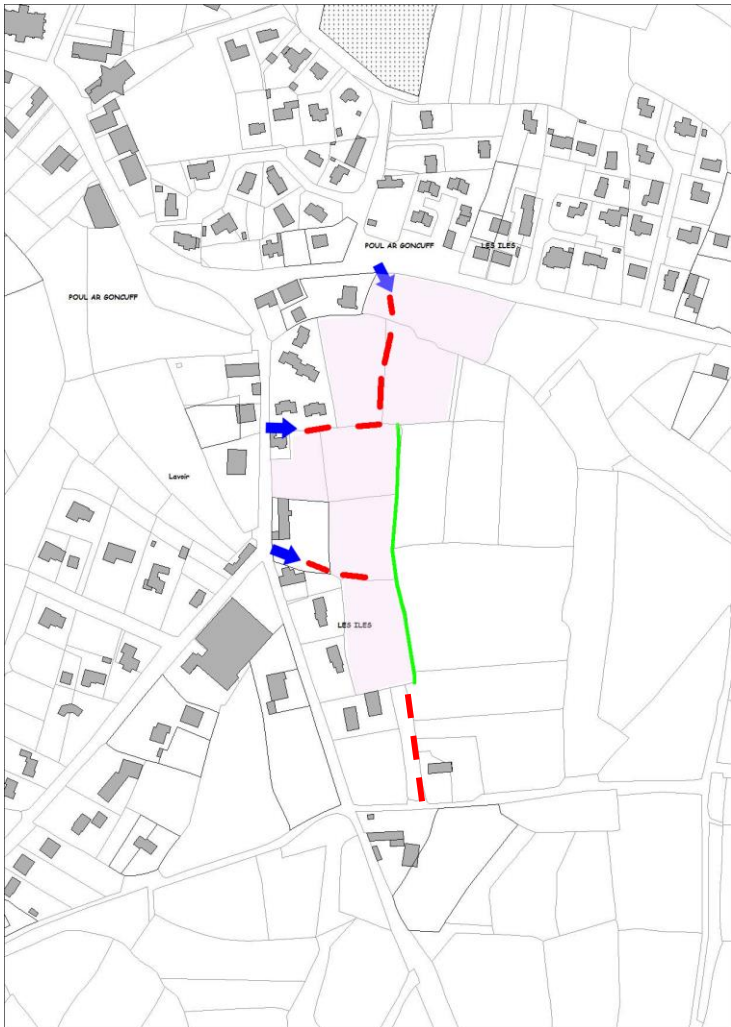



Zone des Isles – Les caractéristiques du site

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 faîtage 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>Legende</p> <ul style="list-style-type: none">  Principe d'accès  Élément de paysage à conserver  Principe de voirie




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.	<p>L'accès à la zone s'effectuera à partir des différents accès existants (rue des cerisiers). Un accès sera créé depuis la RD suite à la destruction d'un hangar, acquis par la collectivité.</p> <p>Un cheminement doux est possible pour relier la rue des lilas.</p>  <p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none">  Principe d'accès motorisé  Principe d'accès piéton

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

Localisation dans l'agglomération

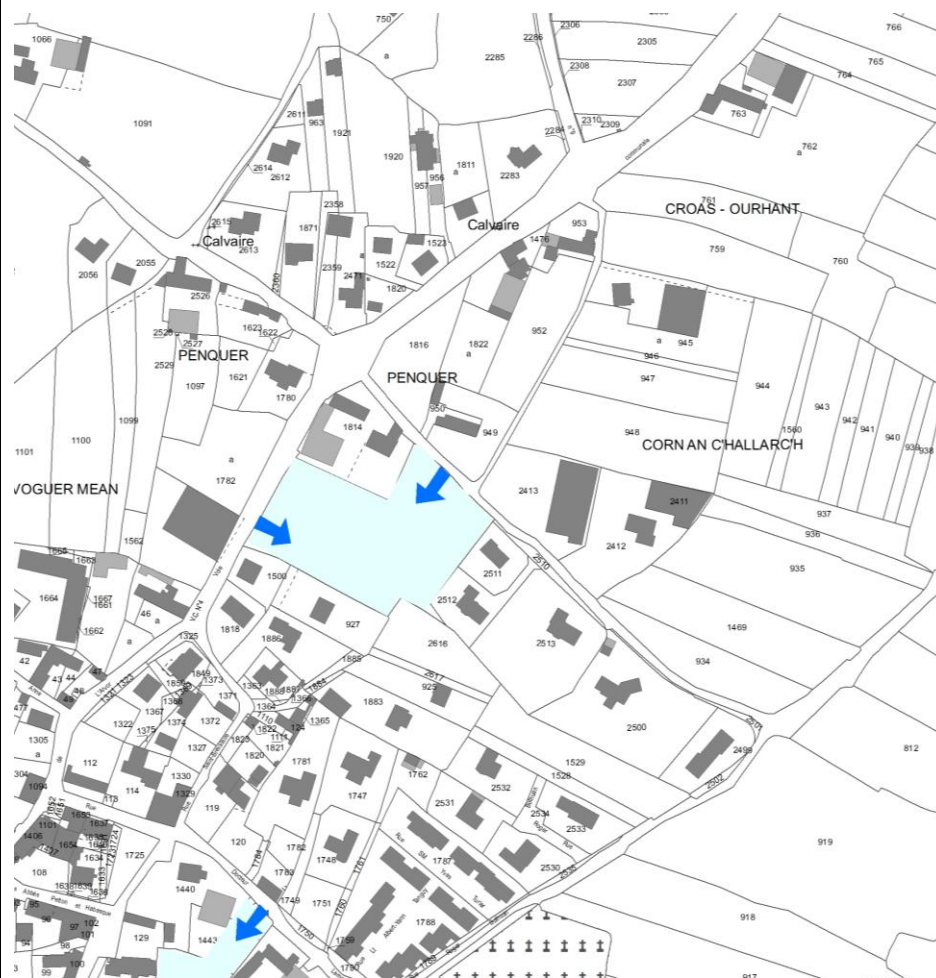


Superficie	0,59 ha Parcelles concernées : Section : D Numéro : 931, 2120, 2121
Localisation	En partie Nord du centre, en continuité du centre au sein de l'agglomération
Topographie	Topographie plane
Fonction actuelle	Espace entretenu
Espaces environnants	Urbanisation à vocation d'habitat
Trame viaire	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 : <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 faîtage 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.

Principes
d'aménagement de
la zone.



Légende



Principe de voirie

Zone rue de Lanveur- Les caractéristiques du site

Localisation dans l'agglomération

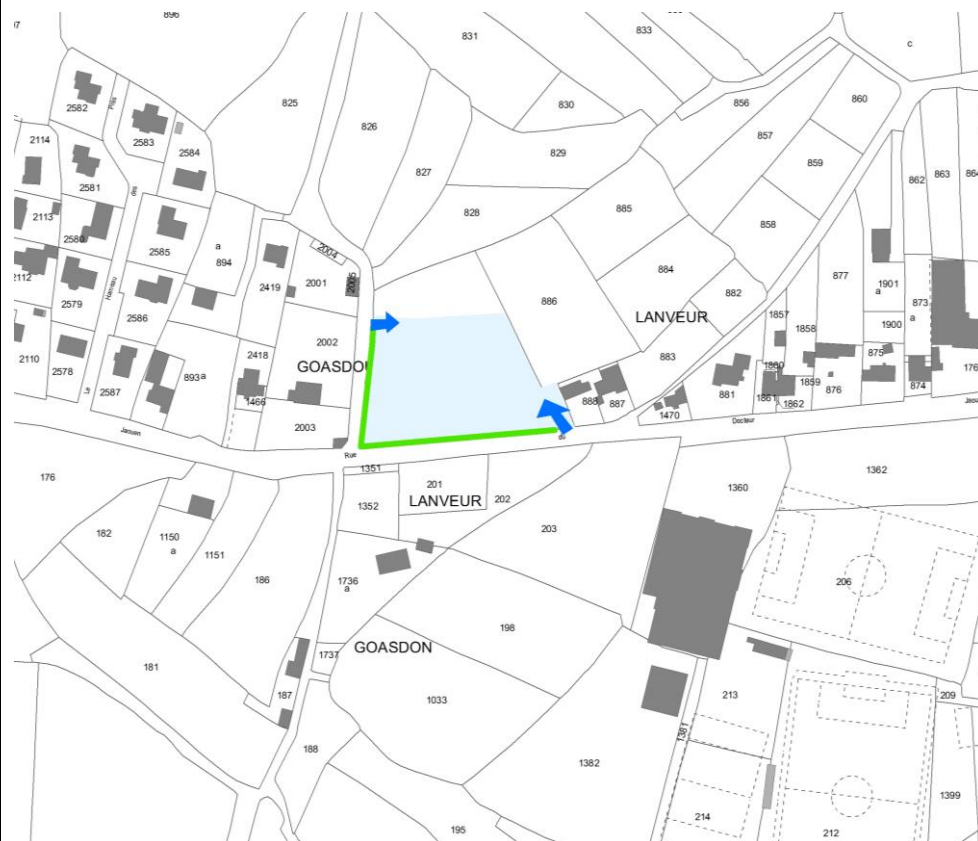


Superficie	0,56 ha Parcelles concernées : Section : D Numéro : 889 et 886 (entrée)
Localisation	En partie Est du centre, entrée d'agglomération Est
Topographie	Topographie plane
Fonction actuelle	Espace entretenu. Une portion de la parcelle 886 intègre le zonage pour permettre une entrée supplémentaire (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 route de Lesquiou. Une entrée par la portion de la parcelle n°886 est possible mais ne sera utilisé 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. L'aménagement veillera à préserver les continuités écologiques.
Densité de l'habitat	Les densités brutes minimales sont de 12 logements à l'hectare. Cet espace pourra accueillir 4 logements minimum. Habitat individuel, mitoyen ou non est possible.

Principes d'aménagement de la zone.



Légende



Principe d'accès



Eléments de paysage à conserver