

PLAN LOCAL D'URBANISME DÉCLARATION DE PROJET N°1



PLOUARZEL

Finistère

Orientations d'Aménagement

Révision générale :

Approuvée le 20 juillet 2006

Révision partielle du POS :

Approuvée le 6 octobre 2014

Déclaration de projet n°1 :

Approuvée le 9 octobre 2024

Rendu exécutoire le 17 octobre 2024

SOMMAIRE

Sommaire	1
1. Cadrage réglementaire	2
2. Les projets d'aménagement de la commune	2
3. Ménez Crenn : secteur à vocation d'habitat	3
2. Ménez Crenn : secteur à vocation d'activités	4
4. Kervern : secteur à vocation d'habitat	5
5. Bourg de Plouarzel Sud : secteur à vocation d'habitat	6
6. Bourg de Plouarzel école Saint Charles : secteur à vocation d'habitat	7
7. Bourg de Trézien Est : secteur à vocation d'habitat	8
8. Bourg de Trézien Est : secteur à vocation d'habitat et de loisirs	9
9. Bourg de Plouarzel Kreiz Arzel : secteur à vocation d'habitat	10
10. Bourg de Plouarzel de Kerarmec à Kerambellec : secteur à vocation d'habitat	11
11. Bourg de Plouarzel Kerivarc'h : secteur à vocation d'équipements et de loisirs	12

1. CADRAGE REGLEMENTAIRE

Le contenu de cette pièce du PLU est décrit à l'article L.123-1 3^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme.

« [Les PLU] peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, 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. »

2. LES PROJETS D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE

L'une des priorités de développement de la commune de Plouarzel est d'organiser et de maîtriser l'urbanisation. Actuellement, le rythme de la construction est particulièrement soutenu ; 50 permis de construire pour des habitations neuves principales sont déposés chaque année.

L'objectif d'ouvrir à la construction des terrains ou ensembles de terrain est de répondre à la demande en matière de terrains à bâtir et maîtriser les coûts liés à l'aménagement, aux équipements, tout en restant fidèle au principe de gestion économe de l'espace.

Les secteurs d'urbanisation future (à vocation d'habitat, d'activités, de loisirs) ont été délimités en extension du bâti existant et en continuité des zones urbaines des bourgs de Plouarzel et de Trézien.

Les principes d'aménagement de chaque zone concernée sont reportés dans le document pour les secteurs suivants :

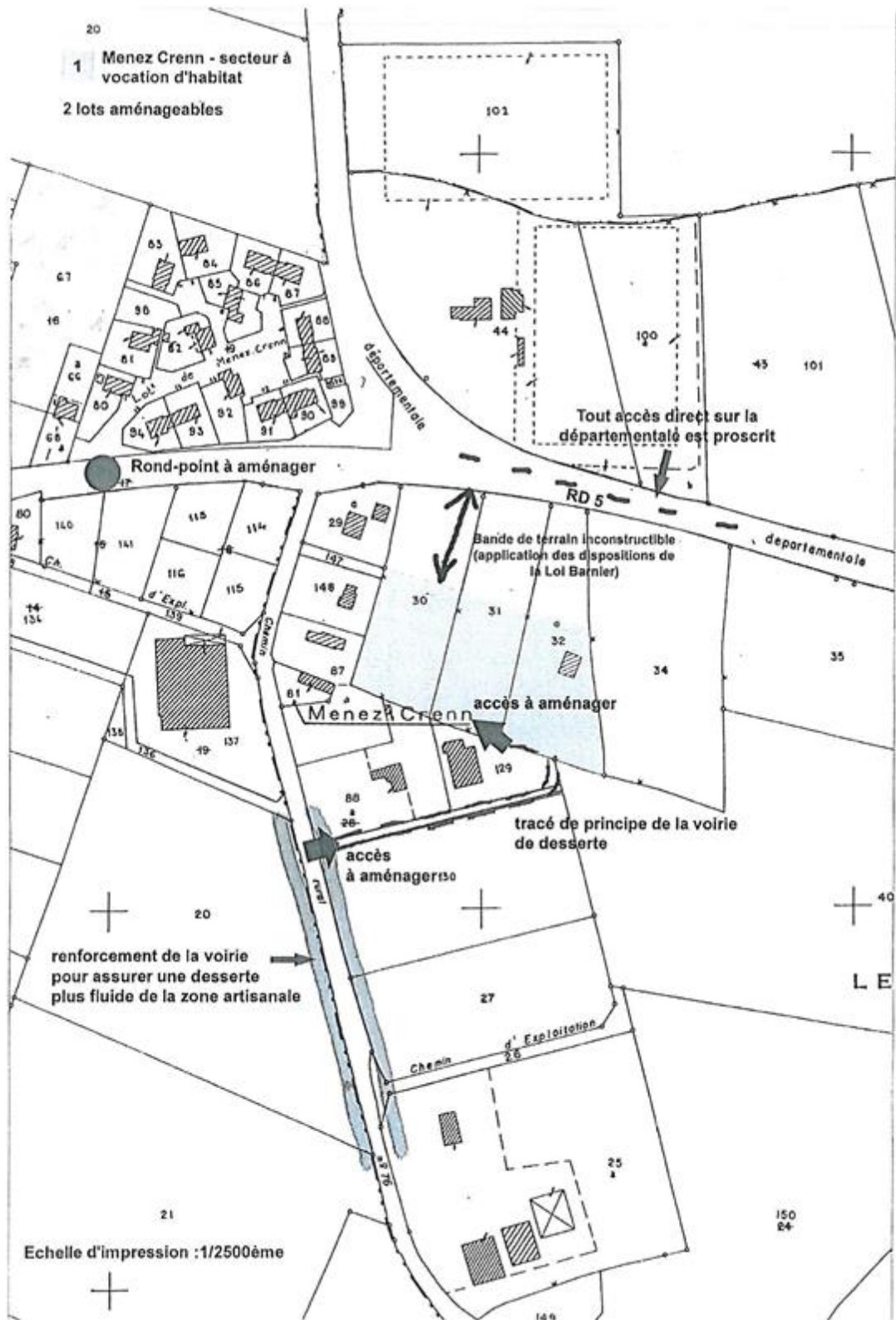
1. Ménez Crenn : secteur à vocation d'habitat ;
2. Ménez Crenn : secteur à vocation d'activités ;
3. Kervern : secteur à vocation d'habitat ;
4. Bourg de Plouarzel Sud : secteur à vocation d'habitat ;
5. Bourg de Plouarzel école Saint Charles : secteur à vocation d'habitat ;
6. Bourg de Trézien Est : secteur à vocation d'habitat ;
7. Bourg de Trézien Est : secteur à vocation d'habitat et de loisirs ;
8. Bourg de Plouarzel Kreiz Arzel : secteur à vocation d'habitat ;
9. Bourg de Plouarzel de Kerarmec à Kerambellec : secteur à vocation d'habitat ;
10. Bourg de Plouarzel Kerivarc'h : secteur à vocation d'équipements et de loisirs.

Les orientations d'aménagement s'imposent aux aménageurs en terme de compatibilité vis-à-vis du règlement du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit dans le cadre d'opérations futures, de respecter l'esprit d'aménagement mis en évidence dans ce document.

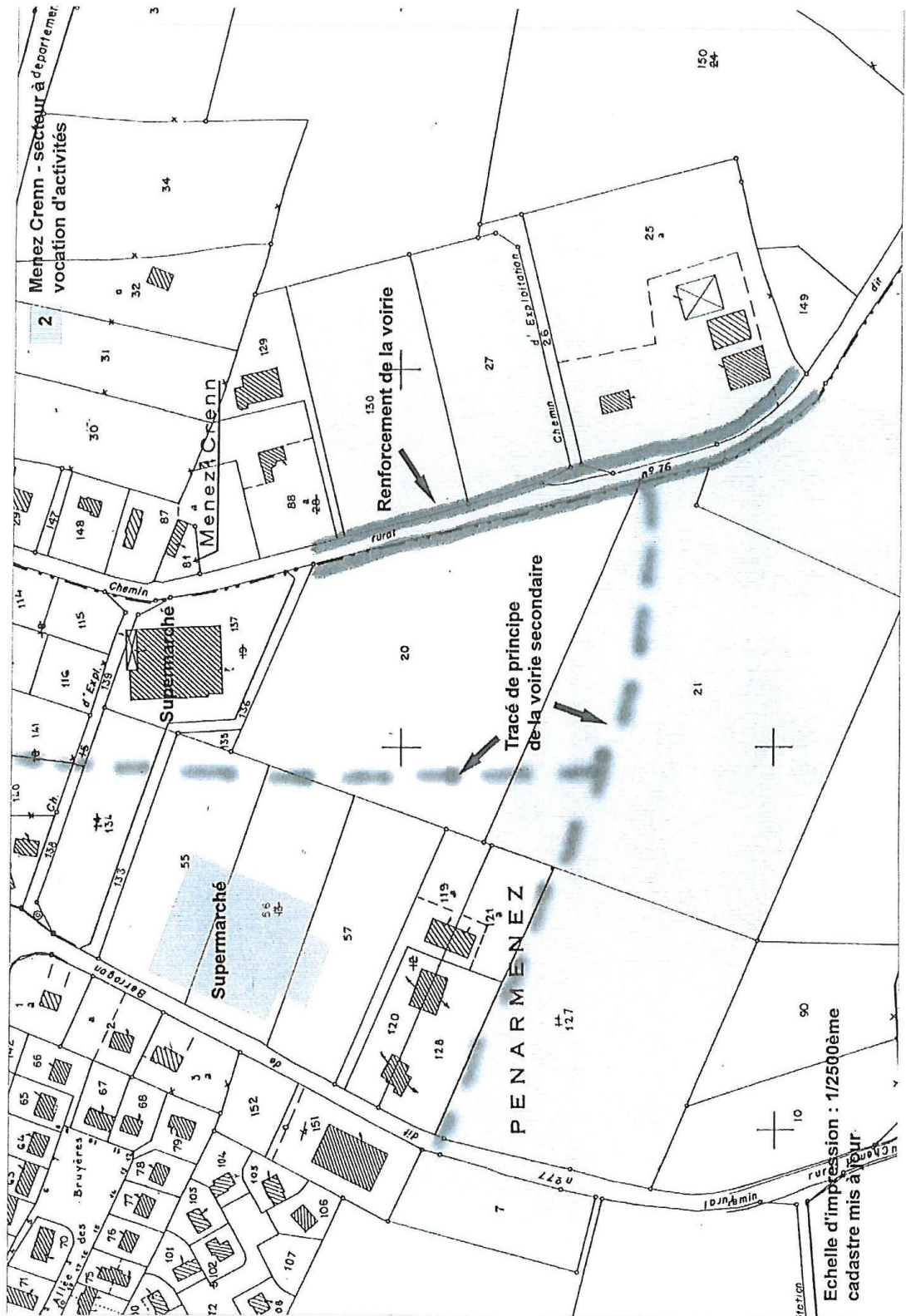
Les zones 2AUc n'étant pas urbanisables immédiatement, ou soumises à la réalisation d'une modification du document d'urbanisme, aucun schéma d'aménagement n'est prévu.

La seule certitude est que ces secteurs constituent une orientation d'aménagement visant à définir les futurs quartiers d'habitat. Aussi, il n'est pas judicieux de définir des principes d'aménagement avant même de connaître le projet.

3. MENEZ CRENN : SECTEUR A VOCATION D'HABITAT



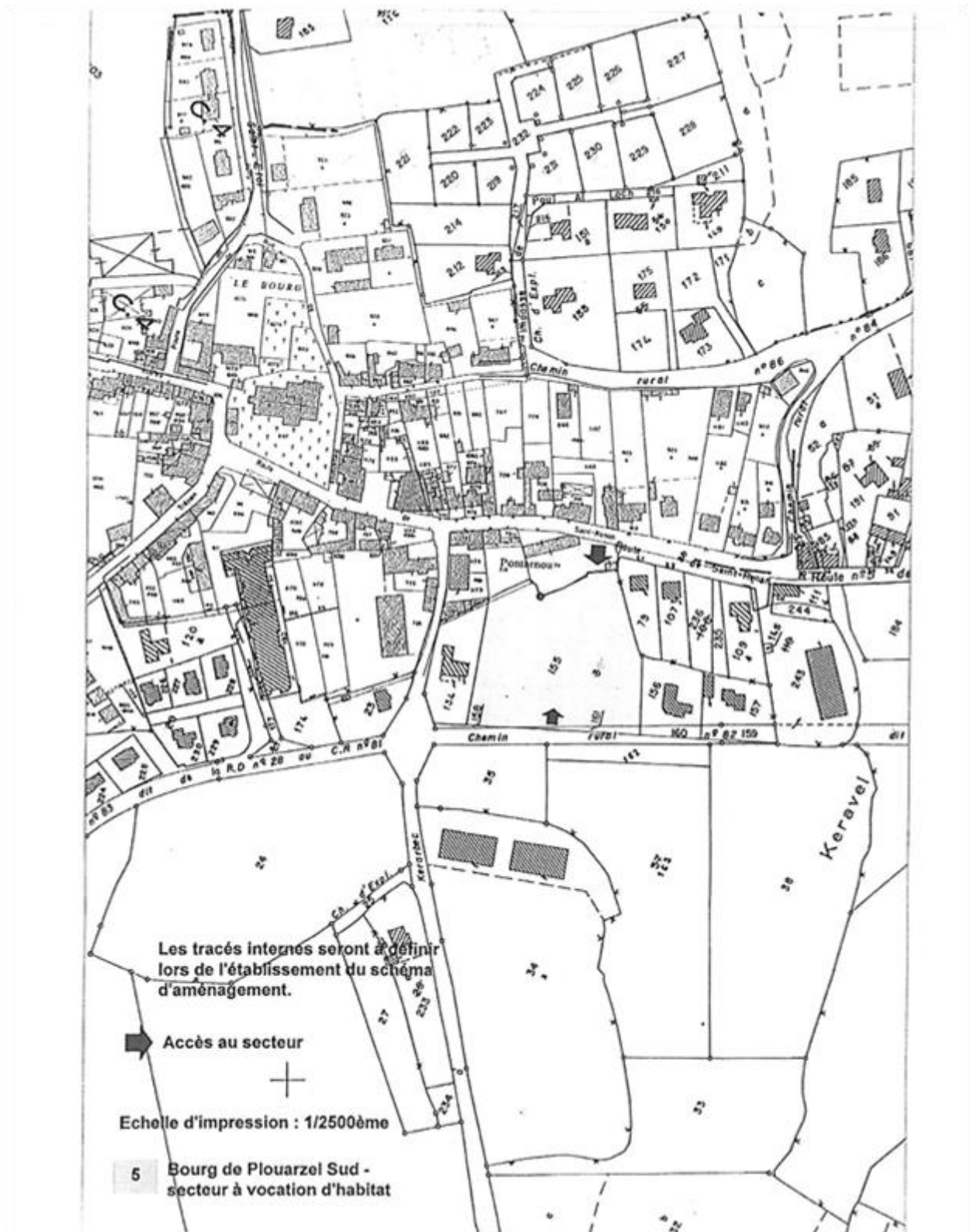
2. MENEZ CRENN : SECTEUR A VOCATION D'ACTIVITES



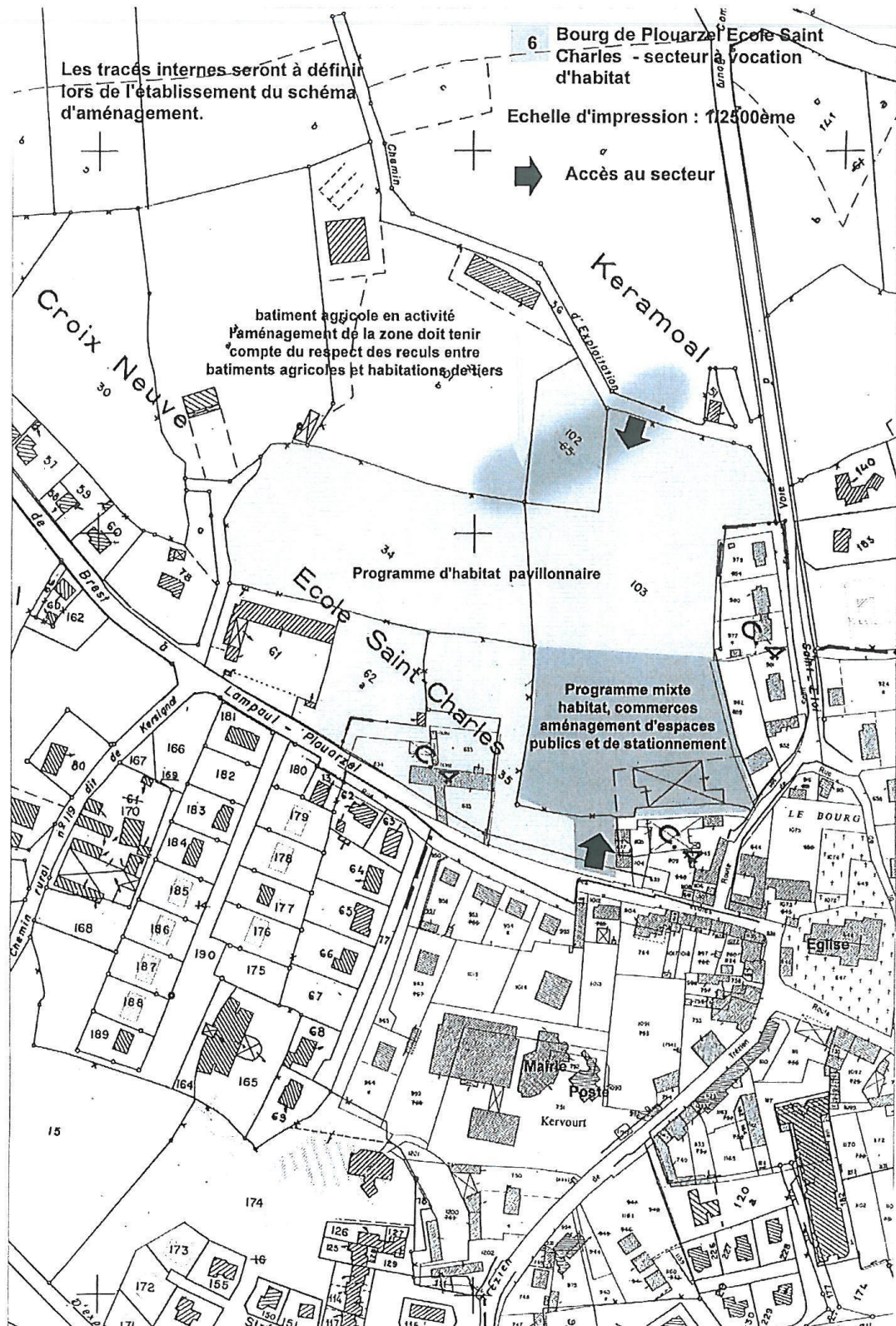
4. KERVERN : SECTEUR A VOCATION D'HABITAT



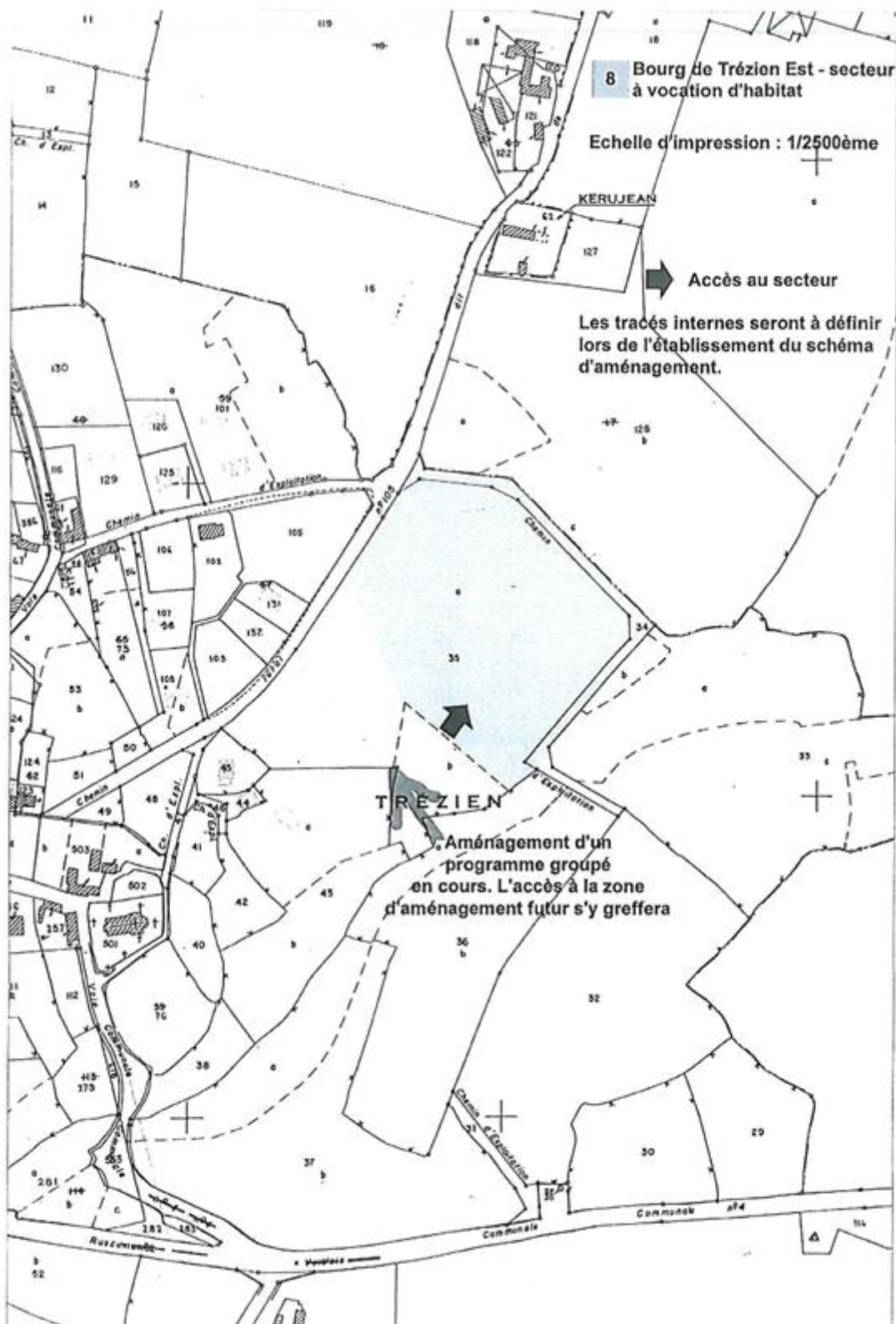
5. BOURG DE PLOUARZEL SUD : SECTEUR A VOCATION D'HABITAT



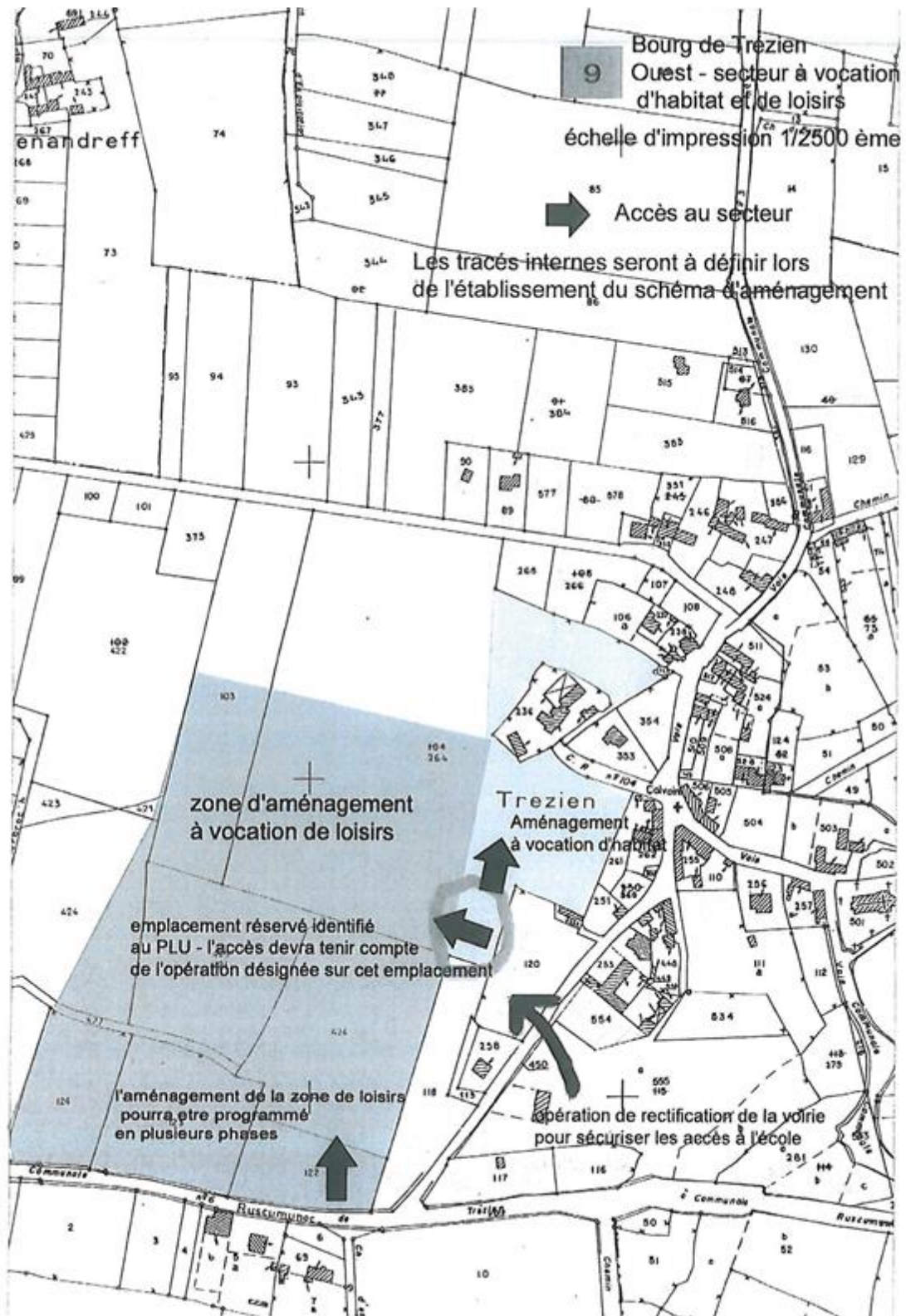
6. BOURG DE PLOUARZEL ECOLE SAINT CHARLES : SECTEUR A VOCATION D'HABITAT



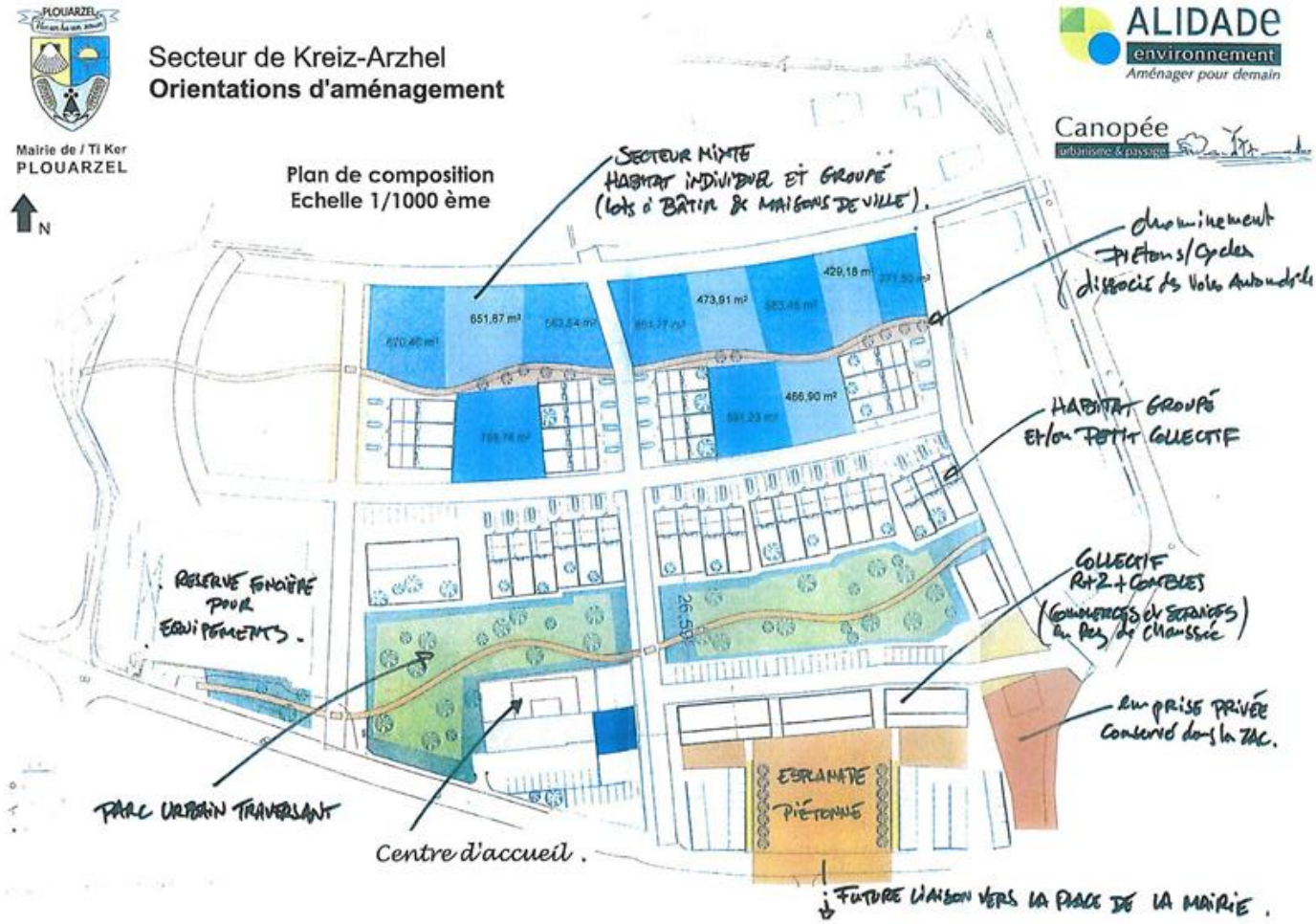
7. BOURG DE TREZIEEN EST : SECTEUR A VOCATION D'HABITAT



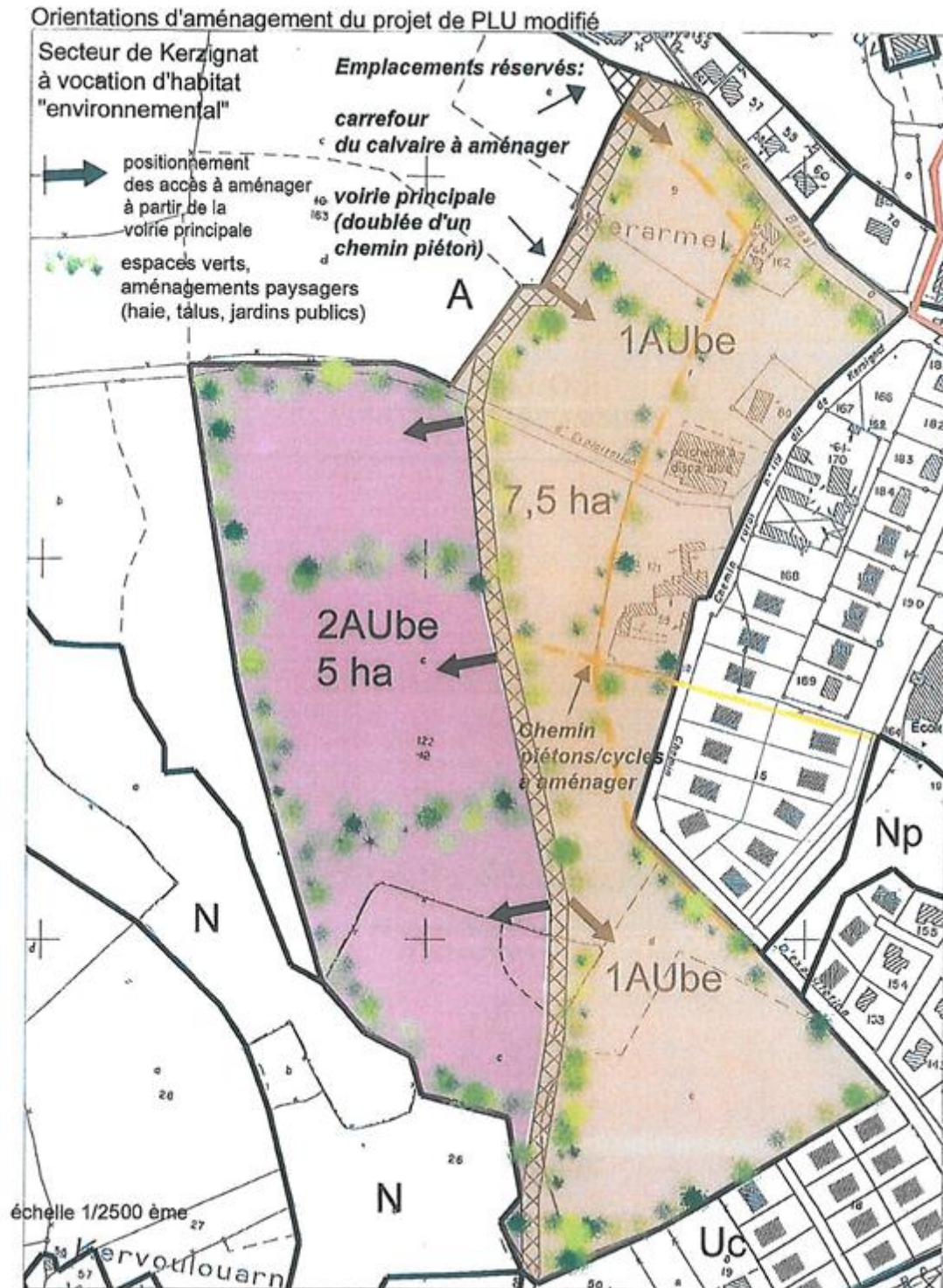
8. BOURG DE TREZIEN EST : SECTEUR A VOCATION D'HABITAT ET DE LOISIRS



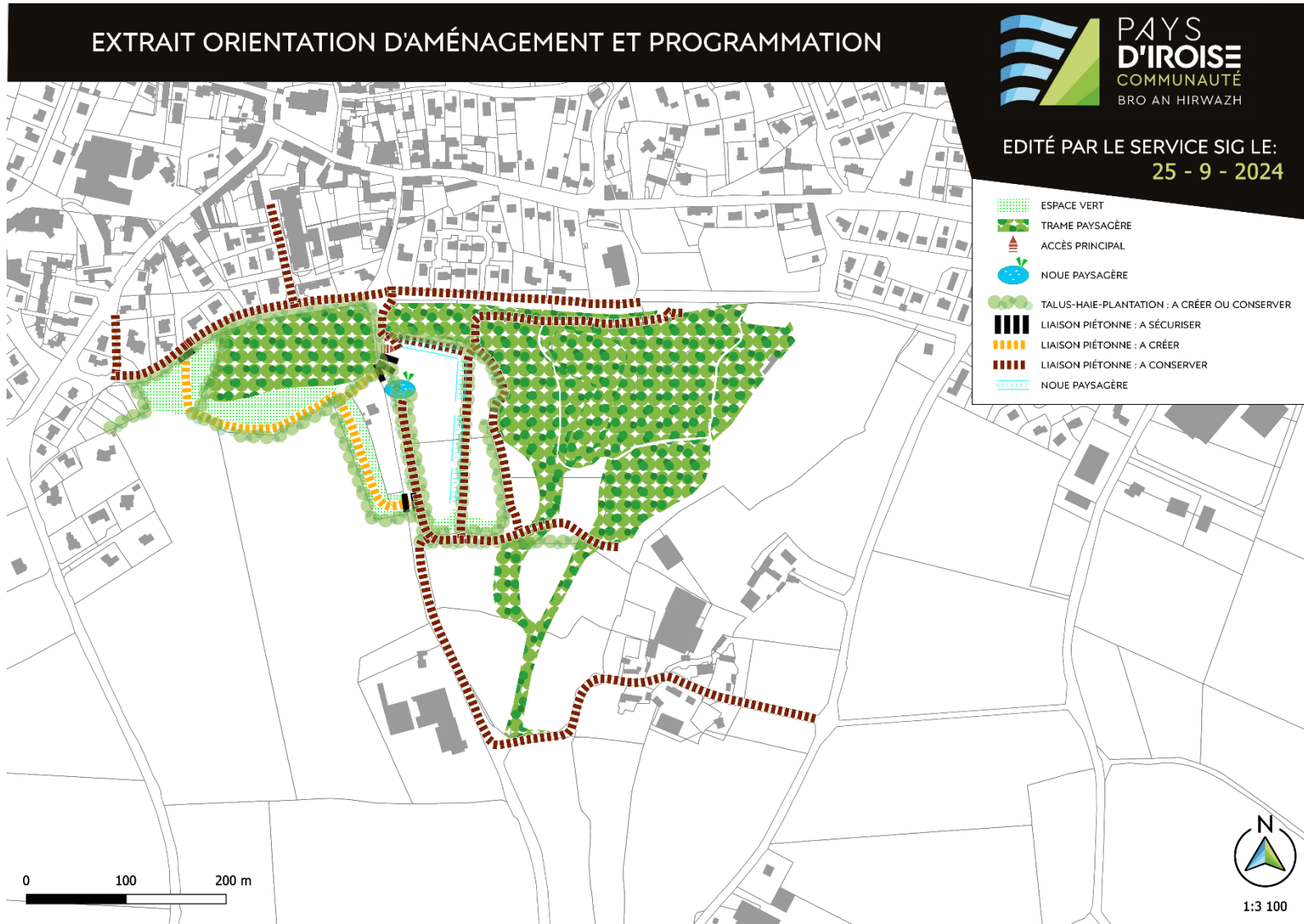
9. BOURG DE PLOUARZEL KREIZ ARZEL : SECTEUR A VOCATION D'HABITAT




10. BOURG DE PLOUARZEL DE KERARMEC A KERAMBELLEC : SECTEUR A VOCATION D'HABITAT



11. BOURG DE PLOUARZEL KERIVARC'H : SECTEUR A VOCATION D'EQUIPEMENTS ET DE LOISIRS



Secteur de Kerivarc'h		
SURFACE	Zone UL1 : 8549 m ² Zone Np : 6193 m ² Zone NI : 4005 m ²	Vue depuis la route de Kerarbec 
STATUT D'OCCUPATION	Le secteur a une vocation de parking, d'aires de sports et de loisirs, de promenades et d'espaces verts Il est considéré comme non ENAF au MOS 2021 (catégorie : Sports, loisirs et campings)	
PROGRAMME ET FORMES URBAINES	<p>Programme : équipements publics ou d'intérêt collectif</p> <p>Formes urbaines : secteur urbain peu dense en limite de coulée verte urbaine au Nord et d'espace agricole au Sud.</p> <p>Principe d'implantation du bâti :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Orienter préférentiellement la façade principale vers le Sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage. - Limiter la hauteur du bâti en plain-pied afin d'intégrer le bâti avec son environnement naturel et ne pas dépasser la frondaison des arbres bordant le site. - Intégrer le bâtiment dans ce site privilégié, à la lisière entre le centre bourg les espaces naturels environnants. -Mettre en valeur ce nouvel espace public, sans le dénaturer, mais en venant dialoguer et s'ouvrir sur ce cadre végétal. - Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions. - Limiter l'imperméabilisation des sols. 	
MODALITES D'URBANISATION	Les constructions pourront se réaliser au fur et à mesure des projets dans le respect des autres indications données dans l'OA et imposées par le règlement graphique.	
ACCÈS ET DESSERTE AUTOMOBILE	<p>L'accès se fera depuis la route de Kerarbec (accès existant).</p> <p>La sécurisation (aménagement de voirie) de l'accès principal est nécessaire au niveau de l'intersection avec la route de Kerarbec et des liaisons piétonnes convergentes.</p> <p>La sécurisation (aménagement de voirie) est à prévoir sur la voie Streat an Arvoriz, au niveau de l'intersection avec la voie Streat ar Mezou Nevez et de l'extrémité d'une des liaisons piétonnes à créer connectant le bourg au site de la médiathèque.</p> <p>Une partie des places de stationnement liées au projet de médiathèque sera réalisée avec des matériaux perméables.</p> <p>Une liaison piétonne est à créer à l'Ouest du secteur, en zone agricole, reliant la voie Streat an Arvoriz et la route de Kerarbec. Deux accès au cheminement piéton à créer débouchent sur la route de Kerarbec. Cette liaison piétonne connecte le bourg à l'espace vert dédié aux loisirs et aux équipements.</p>	
PAYSAGE ET CHEMINEMENTS DOUX	<p>La localisation du site dans le secteur sud du bourg à proximité de zones humides et de terres agricoles, nécessite un traitement végétal des abords notamment Nord, Ouest et Sud.</p> <p>La structure végétale préexistante sera préservée et renforcée pour conforter l'aspect paysager du site. Le talus présent en limite Ouest du secteur UL1 longeant la route de Kerarbec sera renforcé par des arbres d'essences locales.</p>	

	<p>Le chemin piétonnier existant situé au milieu des parcelles du secteur UL1, déjà pourvu d'un alignement d'arbres, sera complété par de nouveaux arbres ou arbustes.</p> <p>Le chemin piéton existant, longeant le talus en limite Ouest des parcelles du secteur UL1, sera bordé à l'Est par un talus planté à créer.</p> <p>Les cheminements seront réalisés avec des matériaux perméables.</p> <p>Ce secteur est concerné par un risque potentiel de remontée de nappe et doit à ce titre respecter certaines règles de construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raccordement obligatoire à l'assainissement collectif (eaux usées) déjà présent sur site au niveau des sanitaires publics, - Limitation de l'imperméabilisation des sols (globalement sur la zone UL1 et au niveau des stationnements), - Limitation du ruissellement, - Limitation de réalisation de pièces en sous-sols, caves, garages.
<p>RÉSEAUX (SE REFERER AUX ANNEXES DU PLU)</p>	<p>Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif.</p> <p>Eaux pluviales : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de 4 à 5 noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...).</p> <p>Les parcs de stationnement extérieurs, ouverts au public de plus de 500 m², devront intégrer sur au moins la moitié de leur surface, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.</p>
<p>ENERGIES RENOUVELABLES</p>	<p>Des ombrières concourant à l'ombrage des parcs de stationnement sur au moins 50% de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager, devraient être proposées.</p> <p>Ces dernières devront intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.</p>