



MODIFICATION N°2 DU PLU DE SAINT-URBAIN

REF : 2016-MPLU2-SAINT URBAIN

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Dossier d'approbation

Révision générale du POS en PLU

Arrêtée le 1^{er} décembre 2006

Approuvée le 26 octobre 2007

Rendue exécutoire le 18 janvier 2008

Modification n°1 du PLU

Approuvée le 12 janvier 2010

Rendue exécutoire le 10 février 2010

Modification n°2 du PLU

Approuvée le 9 décembre 2016

Rendue exécutoire le



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1. INTRODUCTION	3
2. LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES ET A URBANISER	4
2.1. Mixité urbaine et densité	4
2.2. Les voiries et les accès	4
2.3. Les espaces publics	5
2.4. L'insertion paysagère et la qualité architecturale	5
2.5. La typologie du bâti	6
2.6. L'implantation du bâti	6
2.7. L'aspect environnemental	7
3. LES DIFFERENTS SECTEURS DE LA COMMUNE	8
3.1. Les secteurs Uh de dents creuses et de rénovation urbaine	8
3.2. Les zones AUh bénéficiant d'Orientations d'Aménagement	10
3.3. Les secteurs 1AUh et 2AUh qui leurs sont liés	12
3.3.1. Secteur de Bodan	12
3.3.2. Secteur de Créac'h Balbé ou de la Venelle Blanche	13
3.3.3. Secteur de Kersimon Nord et Sud	14
3.3.4. Secteur de la route de Kerdaoulas	16
3.3.5. Secteur de la Voie Romaine	17
3.4. Les secteurs 2AUh	18
3.4.1. Les zones 2AUh en continuité d'une zone 1AUh	18
3.4.2. Les zones 2AUh isolées	18

1. INTRODUCTION

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, indique que les Plans Locaux d'Urbanisme comportent « des orientations 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 ».

Les élus de Saint Urbain ont souhaité préciser certains principes d'aménagement pour les zones d'habitat qui seront urbanisées dans le court terme. Ces principes visent à une consommation économe de l'espace, à l'aménagement d'accès sécurisé, à l'insertion paysagère de la future urbanisation.

Ils découlent du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et se traduisent également dans les différents documents du Plan Local d'Urbanisme :

- sur le plan de zonage,
- dans les différents articles du règlement.

Note importante :

Conformément aux stipulations de l'article AU.2 du règlement « Conditions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », les propriétaires, aménageurs ou lotisseurs des zones ouvertes à l'urbanisation devront être compatibles avec les schémas d'aménagement de l'ensemble de la zone ou du secteur considérés, ces schémas précisant notamment l'emplacement de la voirie et des réseaux, ainsi que les caractéristiques de ces derniers.

La participation financière des propriétaires, aménageurs ou lotisseurs de ces zones ou secteurs, sera sollicitée au cas par cas, par le biais des différents outils prévus (ou à prévoir) par le code de l'urbanisme : Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE), Taxe Local d'Equipeement (TLE)...

En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, dans les zones à urbaniser à vocation d'habitat délimitées au document graphique, est instituée une servitude imposant, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements locatifs.

Les valeurs et seuils à prendre en compte sont indiqués dans le règlement écrit.

2. LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES ET A URBANISER

2.1. Mixité urbaine et densité

Afin de développer un urbanisme « durable », la mixité urbaine sera recherchée, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées : logements mitoyens, maisons de bourgs, habitat intermédiaires...

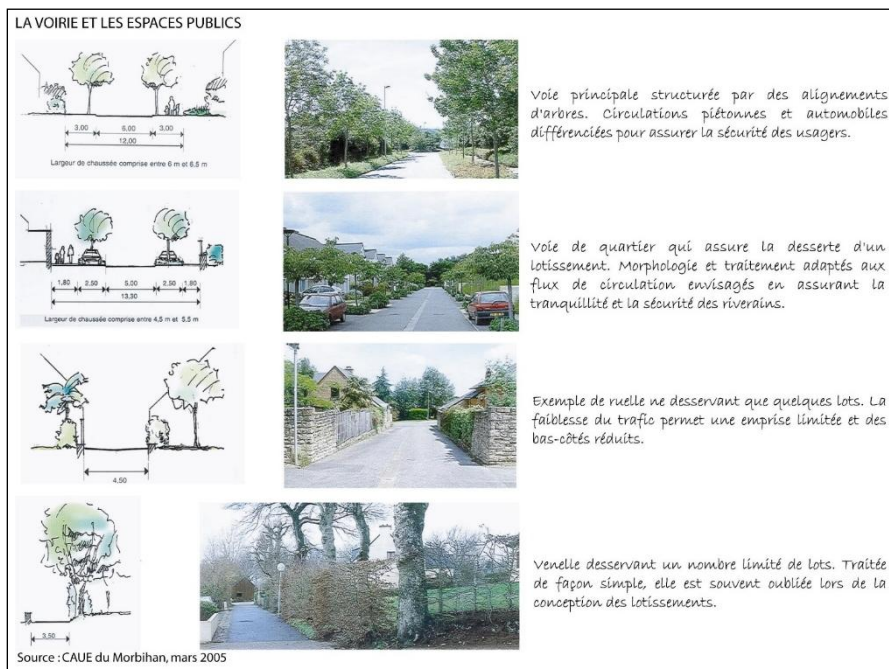
Conformément au PLH de Landerneau Daoulas 2015-20121, approuvé en 2015, les opérations d'aménagement produisant plus de 10 logements devront comporter un minimum de 20% de Logements Locatifs Sociaux ou LLS (PLAI, PLUS, PLS et PSLA1) sauf si le montage du projet démontre une impossibilité manifeste de les réaliser (localisation du terrain, topographie...). Dans ce cas, une compensation devra être trouvée sur la commune pour réaliser les logements locatifs sociaux en respectant les objectifs du PLH. Le nombre minimum de logements locatifs est arrondi à l'entier le plus proche.

La densité appliquée à toutes les zones urbaines et à urbaniser est celle du SCOT en vigueur soit un minimum de 12 logements/ha.

2.2. Les voiries et les accès

- Chaque type de voie doit faire l'objet d'une conception détaillée selon son usage, son inscription dans le paysage et son contexte environnemental : profils en travers, agencement des voies dans le plan masse...
- 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, afin de limiter l'omniprésence de la voiture : « poches » de stationnement, places privatives sur les lots, quelques 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.

¹ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration, PLUS : Prêt Locatif à Usage Social (comprenant le pass foncier), PLS : Prêt Locatif Social, PSLA : Prêt Social Location Accession

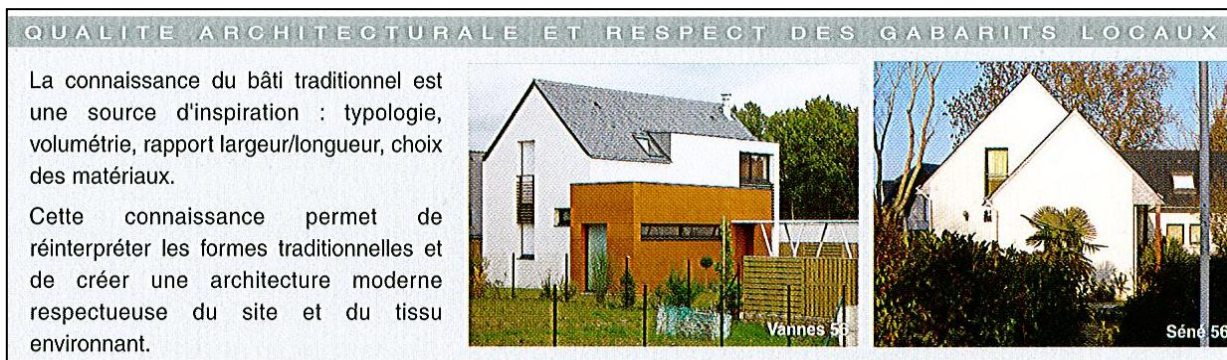
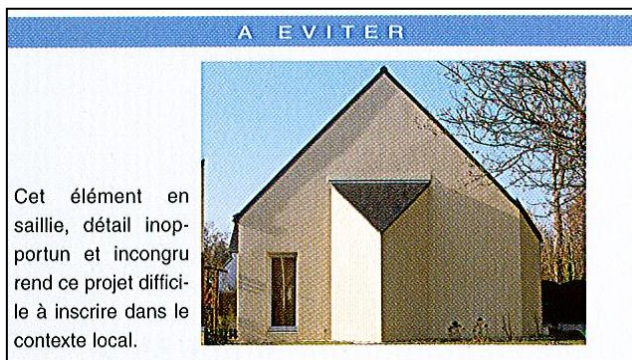


2.3. Les espaces publics

- Organiser la structure du projet d'aménagement autour des espaces publics
- Aménager et traiter en espaces verts, les parties non construites et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules.
- Rechercher une combinaison des essences végétales locales pour permettre la meilleure inscription dans le paysage existant : persistants et caducs, floraisons étagées,...

2.4. L'insertion paysagère et la qualité architecturale

- Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune : « petit bourg rural ». Par exemple, les voiries feront l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, pas de trottoirs...), les espaces 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 ou à l'architecture contemporaine.



2.5. La typologie du bâti

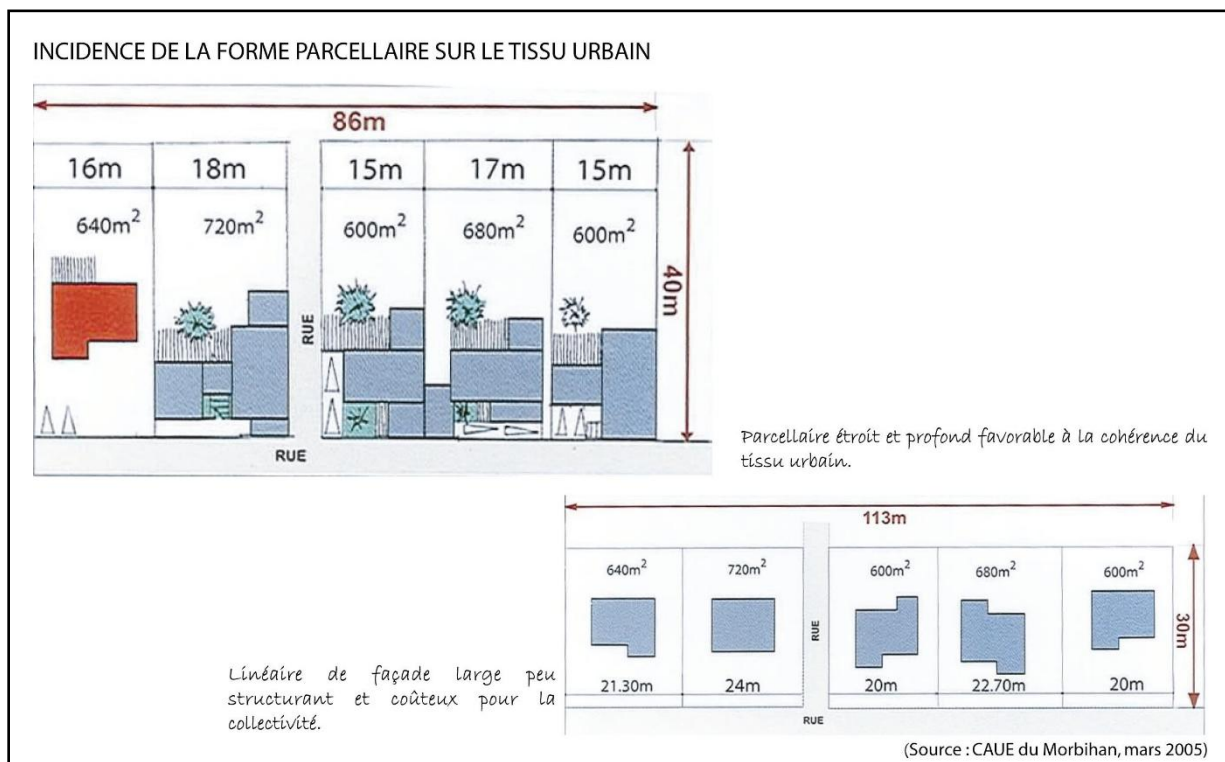
- Privilégier dans un même projet d'aménagement des formes urbaines mixtes (petit collectif, habitat intermédiaire, logement individuel dense, logement individuel lâche, ...), afin que chaque catégorie sociale puisse se loger.



2.6. L'implantation du bâti

- Prévoir une implantation du bâti qui s'insère dans le tissu urbain existant et qui correspond à l'organisation parcellaire.
- Tenir compte des éléments végétaux structurant et les préserver au maximum.

- Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique).



2.7. L'aspect environnemental

L'économie des ressources (énergie et eau potable), l'utilisation des énergies renouvelables, le choix de matériaux non polluants et de production locale, sont fortement recommandés.

- Privilégier des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
- L'équipement en cuve de récupération des eaux de pluie est préconisé.
- 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)...
- Le respect de la Réglementation Thermique 2005 est imposé pour les constructions neuves et il est préconisé de s'inspirer de la RT 2012 (basses consommations).
- Privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : panneaux solaire, chauffage au bois... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

- Les constructeurs peuvent s'adresser à des organismes spécialisés, comme l'ADEME, Agence de Maîtrise de l'Energie, pour recevoir des conseils. Certaines installations sont également subventionnées.

3. LES DIFFERENTS SECTEURS DE LA COMMUNE

3.1. Les secteurs Uh de dents creuses et de rénovation urbaine

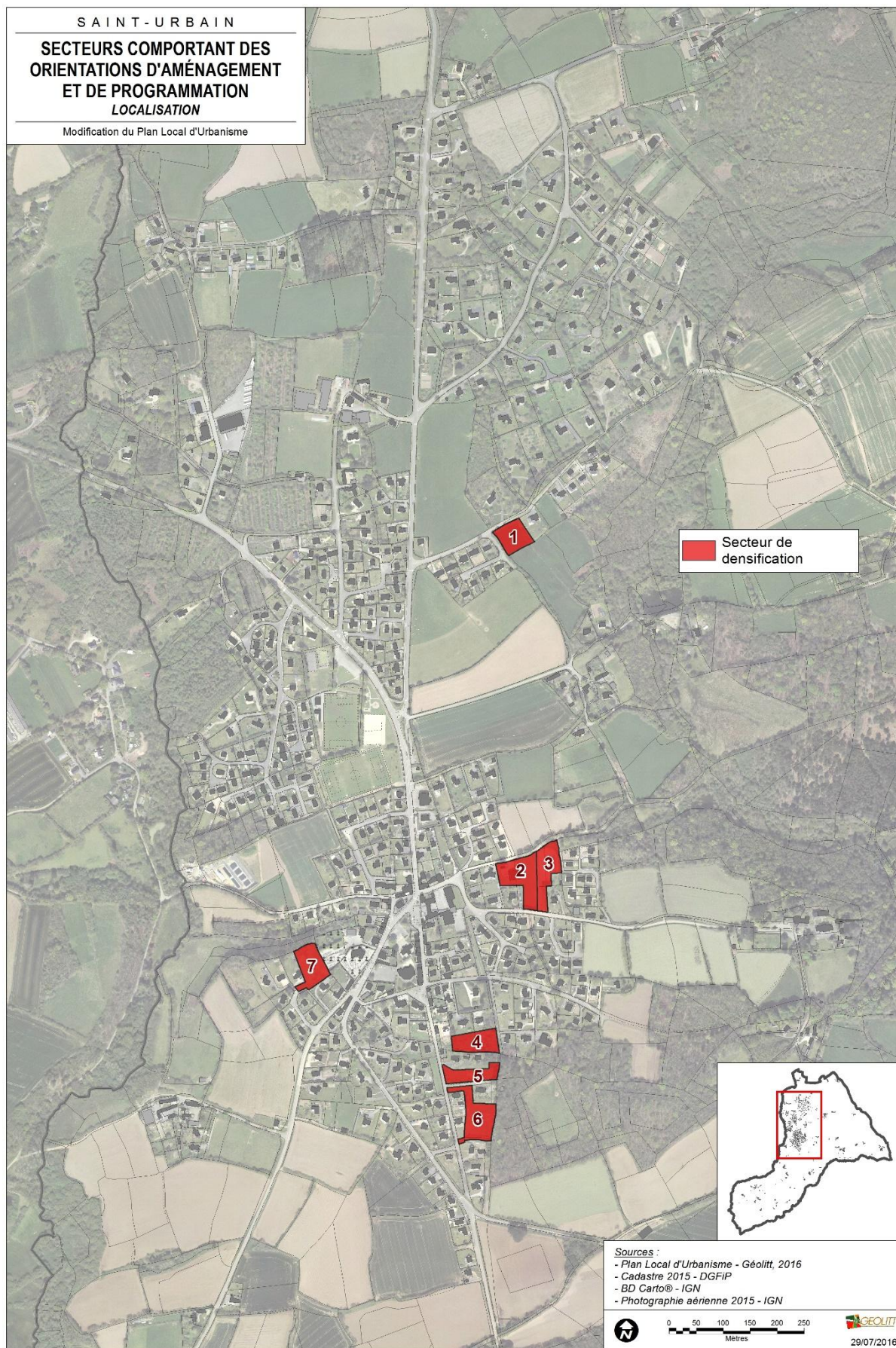
Chaque zone Uh, identifiée comme une dent creuse ou un secteur de rénovation urbaine (à partir d'une production potentielle de 3 logements), est immédiatement aménageable ou constructible dans le respect de la densité minimale de production de logements correspondant à une densité de 12 logts/ ha. Les secteurs concernés et les valeurs de production de logements sont donnés dans la carte et le tableau ci-dessous. Ces secteurs ont été identifiés dans le cadre de l'étude de densification nécessaire à la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

Tableau récapitulatif des productions minimales de logements attendus dans les différents secteurs identifiés au PLU

Zone	N°	Type 2	Densité min. (nombre logts/ ha)	Nb mini de logts à réaliser	Nb mini de logts sociaux à réaliser	Surface (ha)
Uha	7	dent creuse	12	4	0	0,35
Uhb	3	dent creuse	12	5	0	0,38
Uhb	6	dent creuse	12	5	0	0,45
Uhb	5	dent creuse	12	3	0	0,25
Uhb	4	dent creuse	12	4	0	0,32
Uhb	2	renouvellement urbain	12	6	0	0,47
Uhc	1	dent creuse	12	3	0	0,29

Aucun secteur n'est soumis à l'obligation de réaliser une proportion de logements locatifs sociaux conformément au PLH 2015-2021 car aucune opération n'est soumise à l'obligation de produire au moins 10 logements (voir chapitre 2.1. Mixité sociale et densité).

Ces valeurs ne sont que des seuils minimaux à respecter : rien n'interdit d'avoir des densités de production de logements plus élevées ni de produire du logement aidé.



3.2. Les zones AUH bénéficiant d'Orientations d'Aménagement

Chaque zone 1AUh peut être aménagée soit :

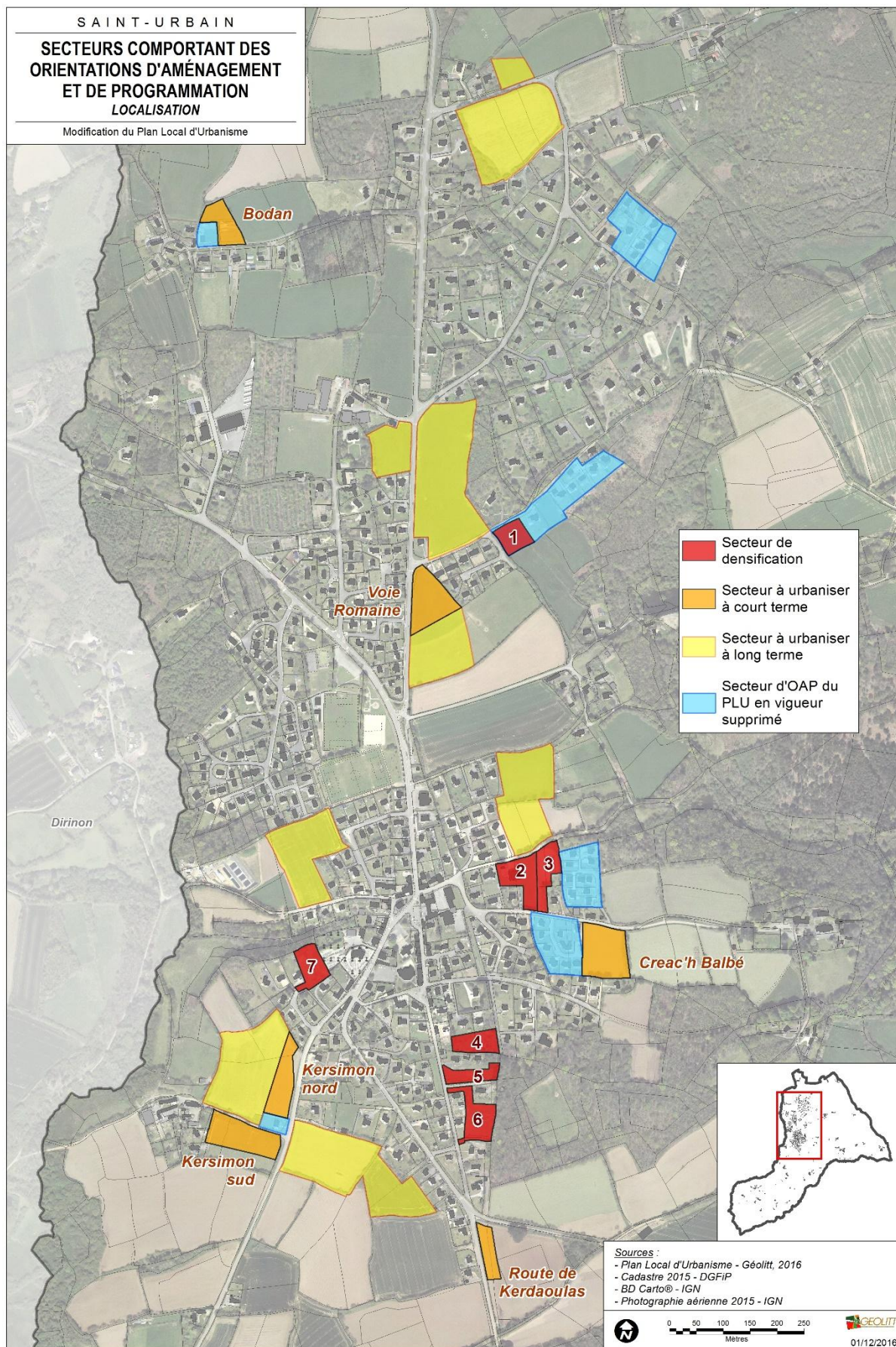
- par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble (opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC) qui pourra se réaliser par tranches. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation de la zone.
- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement.

Les zones 1AUh font l'objet d'un principe de densité minimale de production de logements, d'une obligation de réaliser une proportion de 20% de logements sociaux sur les opérations de plus de 10 logements (voir chapitre 2.1. Mixité sociale et densité) et de principes d'aménagement écrit et schématique.

Tableau récapitulatif des productions minimales de logements attendus dans les différents secteurs identifiés au PLU

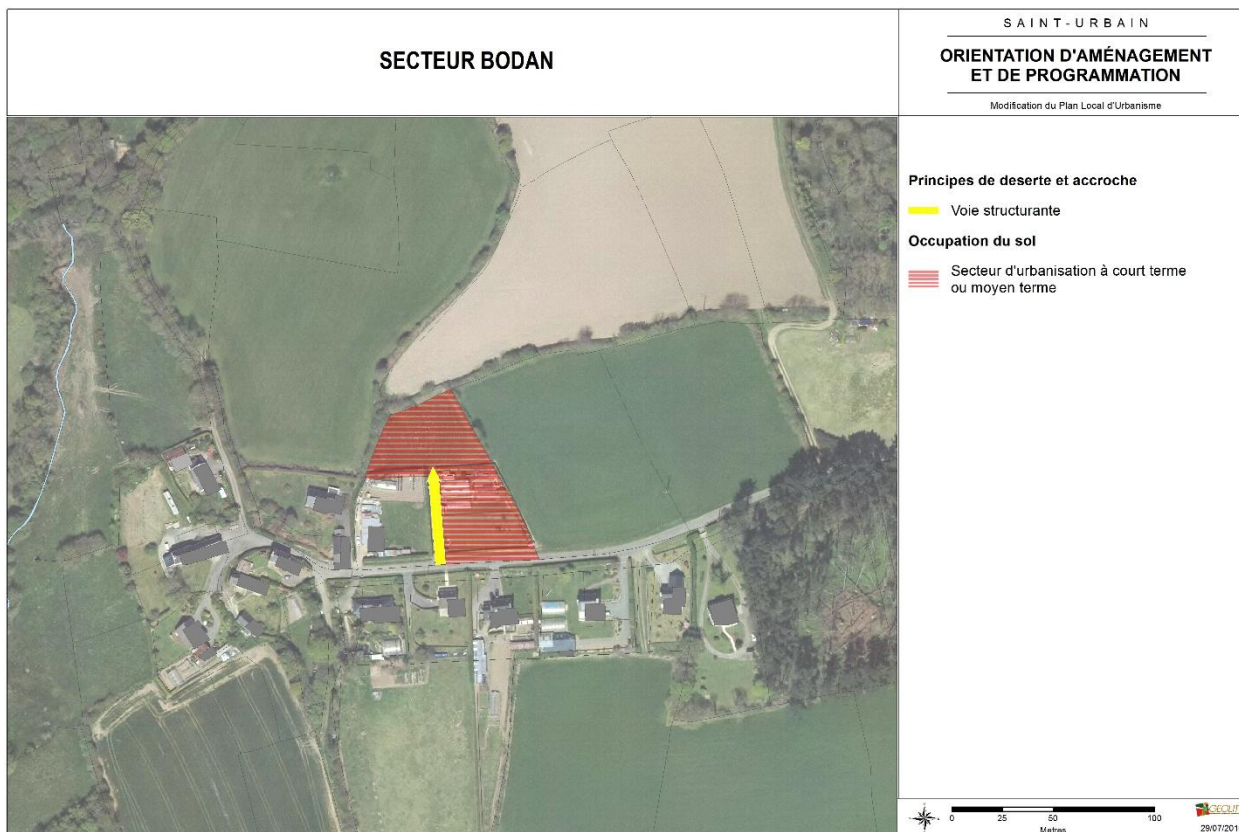
Zone	N°	Type 2	Densité (nombre logts/ ha)	Nb mini de logts à réaliser	Nb mini de logts sociaux à réaliser	Surface (ha)
1AUhb	Kersimon sud	extension	12	9	0	0,71
1AUhb	rte Kerdaoulas	extension	12	3	0	0,26
1AUhb	Créac'h Balbé	extension	12	9	0	0,79
1AUhb	Kersimon nord	extension	12	6	0	0,49
1AUhcp	Bodan	extension	12	3	0	0,24
1AUhcp	Voie Romaine	extension	12	8	0	0,68

Ces valeurs ne sont que des seuils minimaux à respecter : rien n'interdit d'avoir des densités de production de logements plus élevées ni de produire du logement aidé.



3.3. Les secteurs 1AUh et 2AUh qui leurs sont liés

3.3.1. Secteur de Bodan



Production de logements : la densité de production de logements à respecter sera 12 logements/ ha), ce secteur voué à l'habitat devra donc comporter au minimum 3 logements.

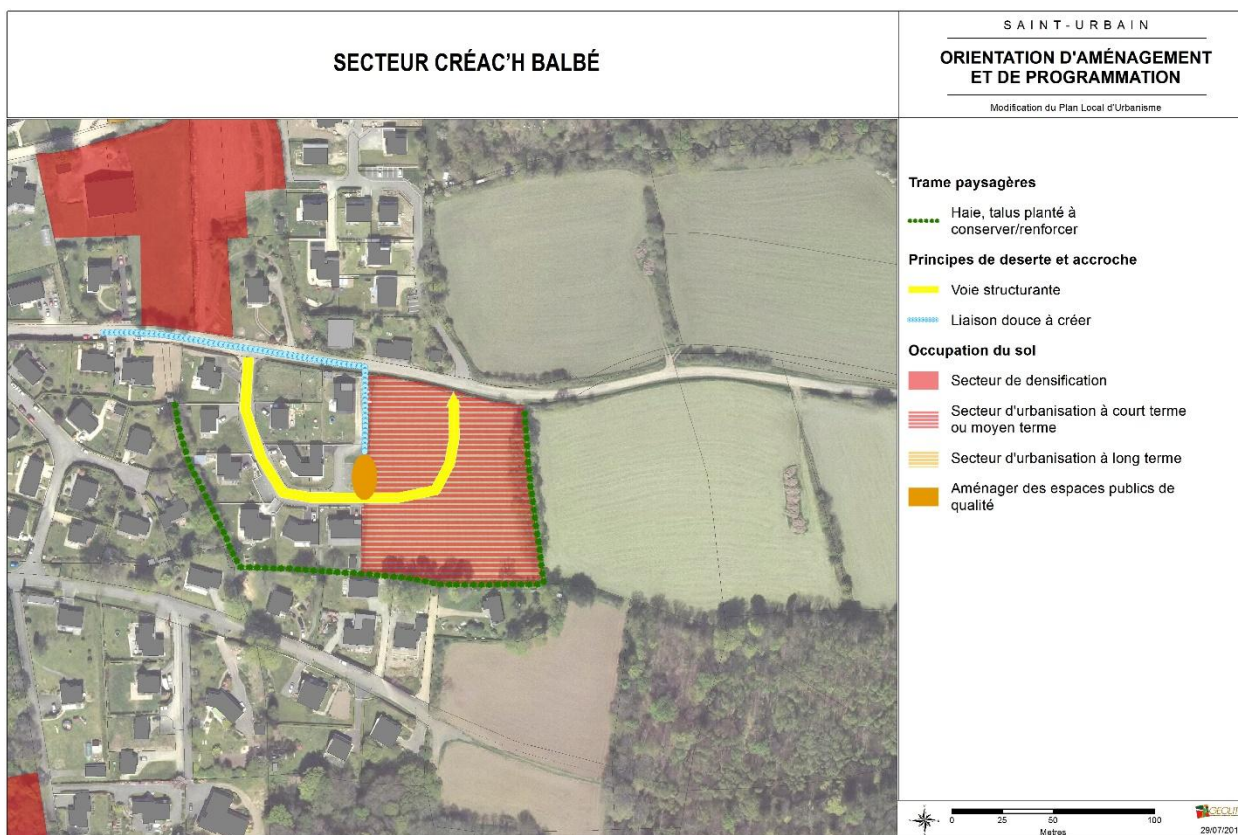
Mixité sociale : Afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée mais aucune servitude de mixité sociale n'est imposée pour la production de logements sociaux.

Accès et voirie de desserte : Les accès pourront se faire directement à partir de la route de Bodan au sud (accès direct ou par l'intermédiaire de la voie de desserte interne).

Liaisons douces : Aucune liaison douce n'est imposée mais la circulation douce peut se faire par la route de Bodan puis la route de Kerhuel pour rejoindre le centre bourg.

Environnement et paysage : Le talus boisé résiduel situé au nord (autour de la parcelle C1431) devra être préservé dans la mesure du possible.

3.3.2. Secteur de Créac'h Balbé ou de la Venelle Blanche



Production de logements : la densité de production de logements à respecter sera 12 logements/ ha), ce secteur devra donc comporter au minimum 9 logements.

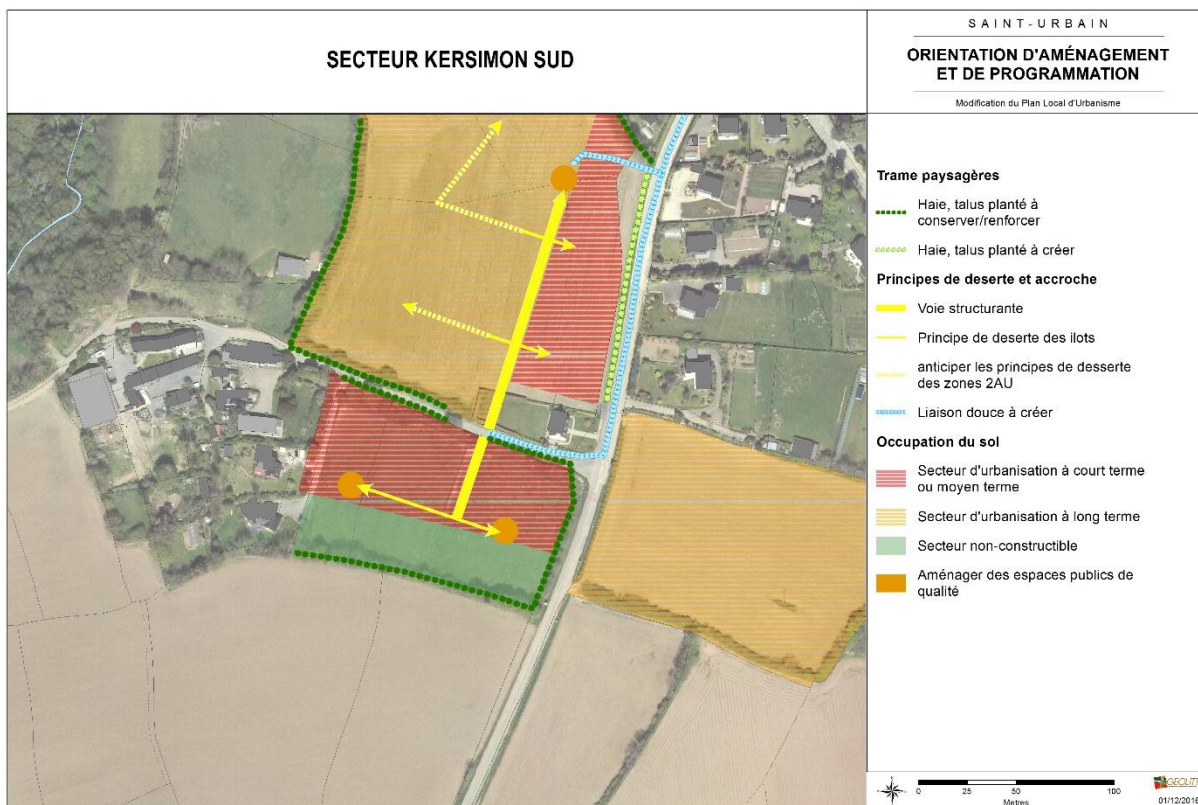
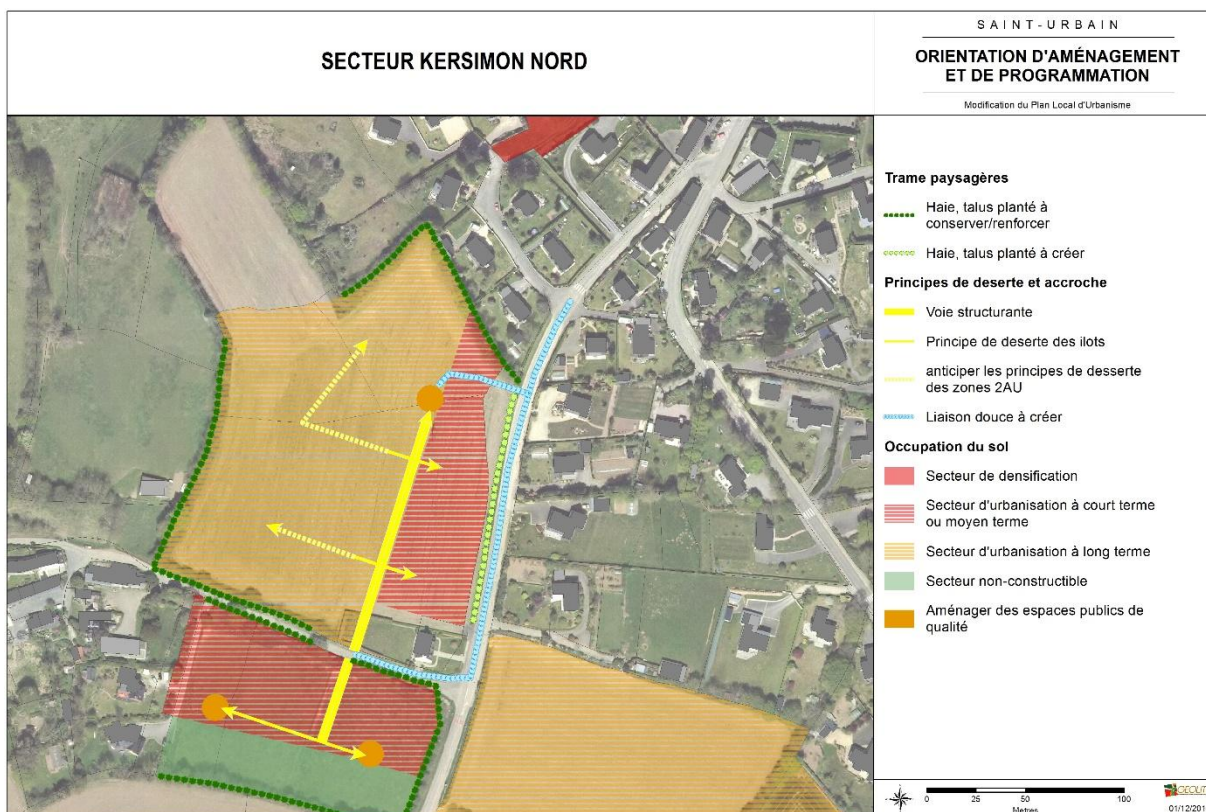
Mixité sociale : Afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée mais aucune servitude de mixité sociale n'est imposée pour la production de logements sociaux.

Accès et voirie de desserte : Les accès pourront se faire directement à partir de la route de Créac'h Balbé au nord et à partir de la placette de la Venelle Blanche à l'ouest (accès directs ou groupés 2 par 2 autorisés). La voie de desserte reliera ces 2 accès et le secteur ne sera pas en impasse.

Liaisons douces : Un cheminement piéton devra être assuré en site propre le long de la limite ouest de la zone 1AUhb est pour rejoindre en site partagé la route de Créac'h Balbé au nord.

Environnement et paysage : La haie existante à l'ouest de la zone sera obligatoirement conservée par son classement en EBC. Les petits linéaires de haies existantes au Nord-Ouest et au Sud de la zone devront également être maintenus.

3.3.3. Secteur de Kersimon Nord et Sud



Production de logements : la densité de production de logements à respecter sera 12 logements/ ha), ce secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 6 logements (zone 1AUhb nord) et 9 logements (zone 1AUhb Sud).**

Mixité sociale : Afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée mais aucune servitude de mixité sociale n'est imposée pour la production de logements sociaux.

Accès et voirie de desserte : Les accès devront se faire par une voie de desserte à créer à partir de la route menant au quartier de Kersimon. Aucun accès nouveau ne pourra se faire à partir de la route de Daoulas. La voie de desserte interne de la zone sud étant prévue en impasse, elle devra être aménagée avec une placette de retournement qualitative. La voie desserte de la zone 1AUhb nord devra aussi permettre de desservir le secteur 2AUh, limitrophe à l'Ouest, et pourra se terminer en impasse au nord-est de la zone 1AUhb avec aménagement d'une placette.

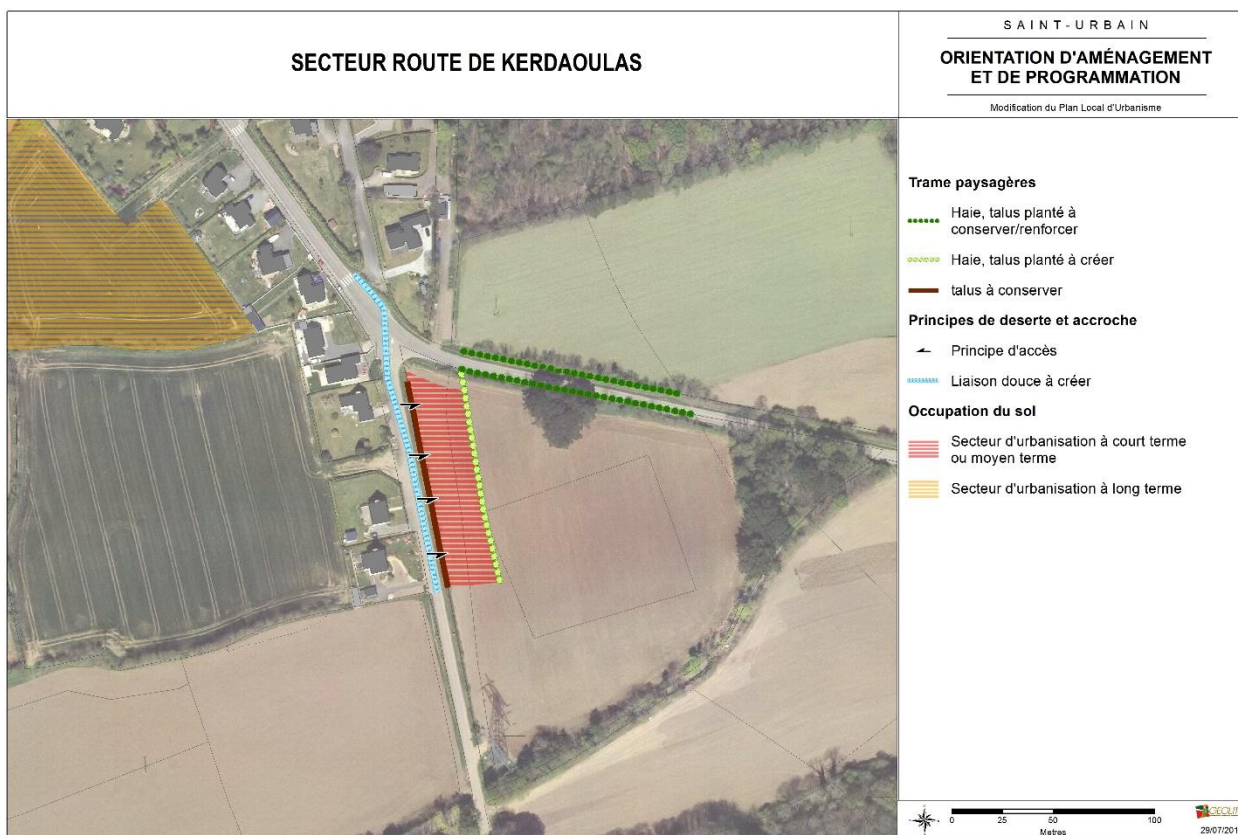
Liaisons douces : Un cheminement piéton devra être assuré en site propre ou partagé le long de la route de Daoulas, en limite Ouest de la zone, pour rejoindre le centre bourg. Une connexion piétonne depuis la placette de retournement de la zone 1AUhb nord devra être prévue pour rejoindre le chemin piéton aménagé route de Daoulas.

Environnement et paysage :

La haie existante au Sud de la zone 1AUhb Sud sera obligatoirement conservée par son classement au titre de l'article L.151-23. Cet élément paysager sera d'autant plus conservé qu'une bande inconstructible préservera le sud de la zone et permettra la mise en valeur de cette haie. Les petits linéaires de haies/ talus résiduels existants au Nord et à l'Est de cette zone 1AUhb Sud devront également être maintenus et renforcés (voire recréés avec des arbustes d'essences locales en mélange).

La haie existante au Nord de la zone 1AUhb Nord devra être conservée (identifiée au règlement graphique au titre de l'article L.151-23). Le talus résiduel existant le long de la route de Daoulas devra être renforcé et aménagé sous forme d'un talus bocager avec plantations d'arbustes d'essences locales en mélange.

3.3.4. Secteur de la route de Kerdaoulas



Production de logements : la densité de production de logements à respecter sera 12 logements/ ha), ce secteur voué à l'habitat devra donc comporter au minimum 3 logements.

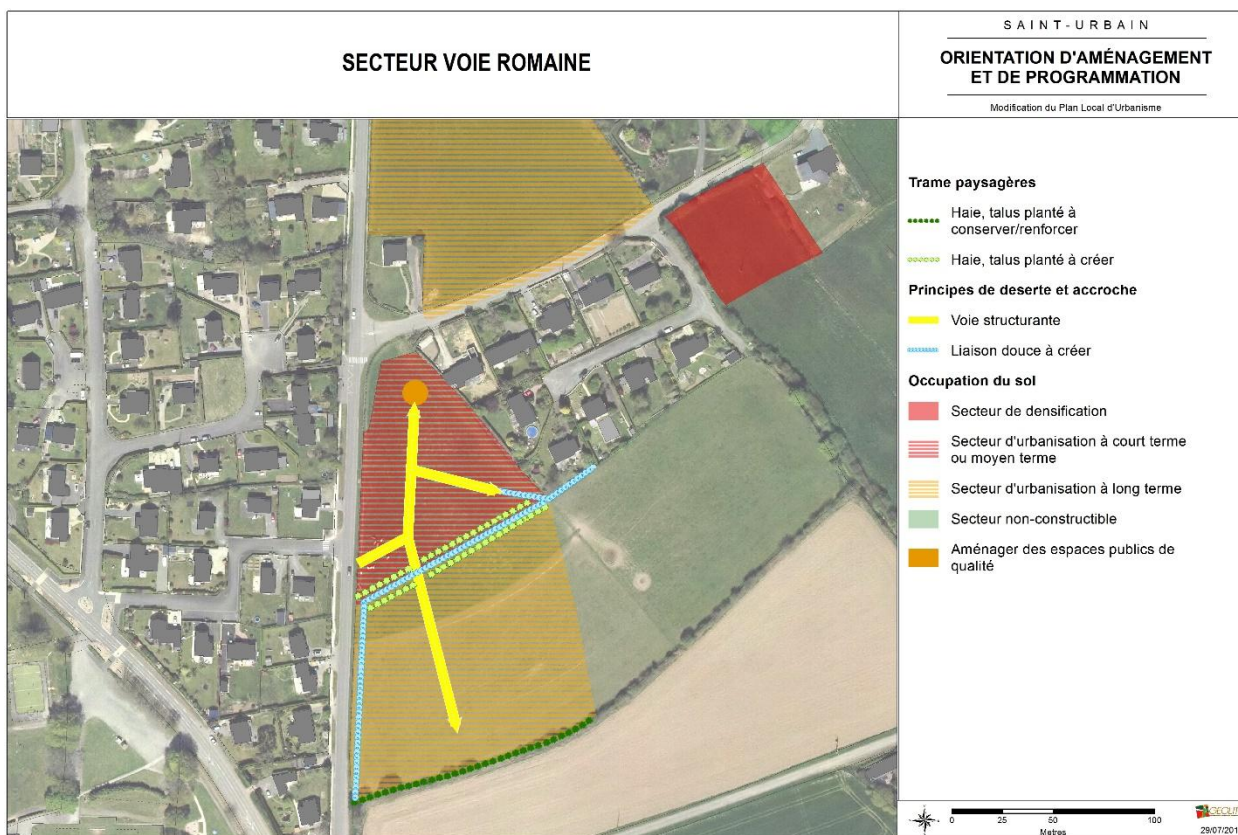
Mixité sociale : Afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée mais aucune servitude de mixité sociale n'est imposée pour la production de logements sociaux.

Accès et voirie de desserte : Les accès pourront se faire directement à partir de la route de Kerdaoulas à l'ouest (accès directs ou groupés 2 par 2 autorisés). Aucune voirie de desserte interne n'est prévue.

Liaisons douces : Un cheminement piéton devra être assuré en site propre ou partagé le long de la route de Kerdaoulas pour rejoindre le centre bourg sur la limite ouest de la zone.

Environnement et paysage : Le talus boisé existant à l'ouest de la zone 1AUh sera obligatoirement conservé par son classement au titre de la loi Paysage. Il pourra être percé de part en part pour permettre la réalisation des accès groupés. Un talus bocager devra être réalisé en limite Est de la zone 1AUh (à base d'essences arbustives locales en mélange) afin de bien délimiter la zone d'habitat de la zone agricole.

3.3.5. Secteur de la Voie Romaine



Production de logements : la densité de production de logements à respecter sera 12 logements/ ha), ce secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 8 logements**.

Mixité sociale : Afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée mais aucune servitude de mixité sociale n'est imposée pour la production de logements sociaux.

Accès et voirie de desserte : Les accès devront se faire par une voie de desserte interne à créer à partir de la rue Dour Kastel à l'Ouest. Aucun accès nouveau ne pourra se faire à partir de cette rue Dour Kastel. La voie de desserte interne étant prévue en impasse, elle devra être aménagée sous forme de placette de retournement qualitative au Nord. La voie de desserte interne Nord-Sud devra être dimensionnée pour pouvoir desservir la zone 2AUh accolée au Sud.

Liaisons douces : Un cheminement piéton devra être assuré en site propre en limite Sud de la zone 1AU pour se connecter à la rue Dour Kastel afin de rejoindre le centre bourg de manière sécurisée.

Environnement et paysage : Une double haie (une en zone 1AUh puis une autre en zone 2AUh) devra être créée en limite Sud de la zone 1AUh pour intégrer une liaison douce paysagée.

3.4. Les secteurs 2AUh

3.4.1. Les zones 2AUh en continuité d'une zone 1AUh

Les zones 2AUh qui jouxtent des zones 1AUh ont bénéficié d'esquisse d'Orientations d'Aménagement en continuité et en cohérence avec la zone 1AUh attenante. En effet, ces secteurs doivent fonctionner ensemble même si les zones 2AUh nécessiteront une modification ou une révision du PLU pour leur ouverture à l'urbanisation. La densité sera de 12 logements à l'hectare au minimum.

Les 2 secteurs concernés sont :

- La **zone 2AUh de Kersimon Nord** où les indications concernant les voies de desserte secondaires, en direction de l'Ouest de la zone, ont été données. Les haies existantes à l'ouest et au nord de cette zone 2AUh devront être conservées.
- La **zone 2AUh de la Voie Romaine** où l'indication concernant la voie de desserte principale a été prolongée vers le Sud. Une double haie (une haie en zone 1AUh et une haie en 2AUh) pourra judicieusement encadrer un cheminement doux qui pourra se poursuivre en bordure Ouest de la zone 2AUh pour rejoindre le centre bourg. La haie existante située en limite Sud de la zone 2AUh sera préservées.

3.4.2. Les zones 2AUh isolées

Ces zones 2AUh qui ne sont pas situées en continuité de zones 1AUh, ne bénéficient pas d'Orientations d'Aménagement puisqu'elles fonctionneront de manière autonome lorsqu'elles seront ouvertes à l'urbanisation par une procédure de modification ou de révision. La densité sera de 12 logements à l'hectare au minimum.