

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1- INTRODUCTION	2
2- LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER	3
3- A L'OUEST DU BOURG, LA CREATION D'UN NOUVEAU QUARTIER	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
4- LA REQUALIFICATION DES ENTREES NORD ET OUEST DU BOURG	4
5- AU NORD DU BOURG, LE QUARTIER DE LEINEURET	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
6- AU SUD DU BOURG, LE QUARTIER DE SAINTE BRIGIDE	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
7- LES EXTENSIONS DU VILLAGE DE ROSTIVIEC	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
8- LES ZONES D'ACCUEIL D'HABITATIONS DE LOISIRS DE ROSTIVIEC ET KERSAFLOC'H	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

1- INTRODUCTION

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme, modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, indique que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter « des orientations particulières 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 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 ».

La commune a souhaité préciser certains principes d'aménagement pour les zones d'habitat et d'activités économiques ou de loisirs. Ces principes visent à une consommation économe de l'espace, à l'aménagement d'accès sécurisés, 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,
- et sont complétés par l'annexe architecturale et paysagère, qui accompagne le règlement.

Ces orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être compatibles, et non conformes. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont traduits au niveau du règlement écrit et graphique.

Note importante :

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 par le code de l'urbanisme : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), Projet Urbain Partenarial (PUP), taxe d'aménagement communale...

2- LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER

Mixité sociale :

Afin de développer un urbanisme « durable », la mixité sociale sera recherchée, par une offre de lots diversifiée.

Dans chaque opération de lotissement située en zone 1AU du plan local d'urbanisme, la densité brute moyenne (y compris VRD) sera de 12 logements / hectare au minimum.

De plus, le règlement oblige à ce que chaque opération de plus de 4 logements prévoit 30 % de logements locatifs sociaux, dont des logements PLUS/PLAI à hauteur de 50% et des logements PLS/PSLA à hauteur de 50%.

Ces règles ne s'appliquent pas lorsque l'opération a pour objet la construction de logements conventionnés ou collectifs.

Constructions « durables » :

L'utilisation des énergies renouvelables est préconisée, comme le choix de matériaux non polluants et de production locale. 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.

Peut être plus chères à l'investissement, les constructions « écologiques » permettent à long terme des économies pour leurs habitants, en eau potable, en chauffage, en électricité.

Choisir une exposition adaptée pour les pièces de vie fait faire des économies d'éclairage et de chauffage : privilégier une exposition sud-ouest pour les pièces de vie, au nord pour les pièces non chauffées (garage).

Les chauffe- eau solaires permettent également de préchauffer l'eau des appareils électro-ménagers.

Les récupérateurs d'eau de pluie permettent d'alimenter le réseau non potable de la maison (toilettes) ou du jardin.

Il existe un grand nombre de bonnes idées. Vous pouvez vous renseigner auprès d'associations locales :

- Approche, association de promotion de l'éco-construction, située à l'écopôle de Daoulas

<http://approche-ecohabitat.org>

- Emergence, Agence de Maîtrise de l'Energie de Brest et sa région

<http://www.emergence.net>

4- LA REQUALIFICATION DES ENTREES NORD ET OUEST DU BOURG

Il s'agit de développer une nouvelle entrée au bourg, afin de limiter le trafic sur la rue de la Gare. Le projet permettra de développer également une petite zone d'activités artisanale et tertiaire, tout en garantissant simultanément une façade de qualité sur la RD33, entrée ouest de l'agglomération.

Cette zone, à la topographie accentuée, devra faire l'objet d'une attention particulière dans son aménagement : insertion du bâti et de la voirie dans la pente, forte visibilité des parcelles, nouvelle image du bourg, proximité d'un cours d'eau.

L'Annexe Architecturale et Paysagère, permet de conseiller les entrepreneurs sur l'aménagement de leur parcelle.

Marquer l'entrée nord par de l'habitat dense

En sortie de voie express, l'automobiliste traverse des quartiers pavillonnaires, avant d'arriver sur la rue René Goubin, artère principale du bourg.

Il s'agit de mieux marquer cette entrée principale, en créant une nouvelle artère d'entrée d'agglomération. Cette entrée dans l'agglomération sera affirmée par :

- **une opération d'habitat relativement dense** de part et d'autre de la voie.

Une attention sera portée à la qualité architecturale des opérations de maisons de ville. Cette architecture devra faire appel à des matériaux de qualité, dans la mesure du possible peu polluants.

Les façades pourront se rapprocher de la voie (implantation entre 0 et 5 mètres) ; une implantation du pignon en façade sera possible, dans le souci de bénéficier d'une bonne exposition des parcelles.

Les clôtures sur la voie principale seront de type « urbain » constituées de murets bas (enduits ou de moellons), permettant d'intégrer les coffrets techniques.

- puis par **une zone d'activités artisanales et tertiaires**, qui viendra donner une image dynamique à l'entrée de l'agglomération.

Au niveau de l'architecture, les idées principales sont traduites dans le règlement de la zone 1AUi. Une attention particulière sera portée sur la volumétrie, le choix des matériaux et les couleurs, de façon à ne pas dénaturer la perception du paysage. De façon générale, les constructions doivent s'intégrer le mieux possible à leur environnement. Les bâtiments et leurs annexes présenteront une architecture simple et soignée. Le traitement des différentes façades sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt des différents niveaux de circulation et de perception.

Au niveau des aires de stationnement, leur insertion sur la parcelle devra être travaillée : leur léger décaissement par rapport à la voie permet de mieux les intégrer.

Les éventuelles aires d'exposition et de stockage seront conçues sur le côté ou en arrière des bâtiments.

Les clôtures sur la voie principale seront de type « urbain » constituées de murets bas (béton brut ou de moellons), permettant d'intégrer les coffrets techniques, d'une hauteur maximale de 1,40 mètres.

Respect du site existant :

Traitement de la pente :

Les plate- formes devront être de superficie limitée, afin d'assurer une meilleure insertion des bâtiments. Les bâtiments seront orientés de préférence perpendiculairement à la voie (afin de limiter la superficie des plate- formes) : le pignon sera traité en façade.

Les déblais et remblais seront limités et réutilisés sur place dans la mesure du possible (ex : constitution de talus en limite séparative, de léger talutage pour insérer les espaces de stationnement).

Transition avec la zone rurale :

Le secteur s'inscrit en transition avec l'espace rural, dans un secteur verdoyant au paysage encore bocager. Il est donc important de maintenir une transition forte et nette, par le maintien de la végétation en limite ouest.

La plantation d'espèces traditionnelles du bocage permettra également cette transition. Les espèces exotiques ne sont pas souhaitables.

Principe de voirie :

Une voie parallèle à la rue de la Gare sera créée pour assurer le dédoublement de cette rue. Elle sera réalisée en rocade extérieure de la zone urbanisée de manière à limiter la contrainte de celle-ci. Elle sera de type « avenue » d'une chaussée de 6 mètres environ, sur la voie de desserte intérieure et les circulations piétonnes et cyclistes seront essentiellement aménagées sur la rue de la Gare, celle-ci étant délestée d'une partie de son trafic.

Cette avenue fera l'objet d'une attention particulière au niveau de son traitement paysager : arbres en alignement d'essence locale (chêne, charme, cerisier), mobilier urbain soigné...

Les accès directs à partir de la voie principale sont autorisés pour la zone d'activités. Ils pourront être communs à deux lots.

Gestion environnementale de la zone d'activités :

Eaux pluviales

Une gestion « alternative » des eaux pluviales sera recherchée, notamment par des aménagements « mixtes », jouant un rôle technique aussi bien que paysager, comme par exemple les noues paysagées, plantées de plantes hygrophiles traitant les effluents polluants.

Un pré-traitement des eaux de ruissellement, avant rejet dans le réseau collectif, est imposé pour les activités présentant des risques pour la qualité de l'eau (ex : garage automobile).

Pour les activités sans risque, au trafic réduit, une limitation des eaux de ruissellement sera préconisée : aire de stationnement non bitumée...

L'entretien des espaces libres doit faire l'objet d'une attention au niveau de l'utilisation d'intrants.

Eclairage :

Il sera recherché une économie dans l'éclairage de la zone, du fait de sa proximité de zone d'habitat. Cette économie sera aussi bien pensée pour les espaces publics que les espaces privés.

Nuisances sonores :

Les activités seront compatibles avec l'habitat.

Implantation en limite séparative :

Afin de permettre une meilleure gestion de la constructibilité de la parcelle (et éviter systématiquement l'implantation du bâtiment au centre de la parcelle, l'empêchant ainsi d'optimiser ses possibilités d'extension), une implantation en limite séparative sera autorisée.



