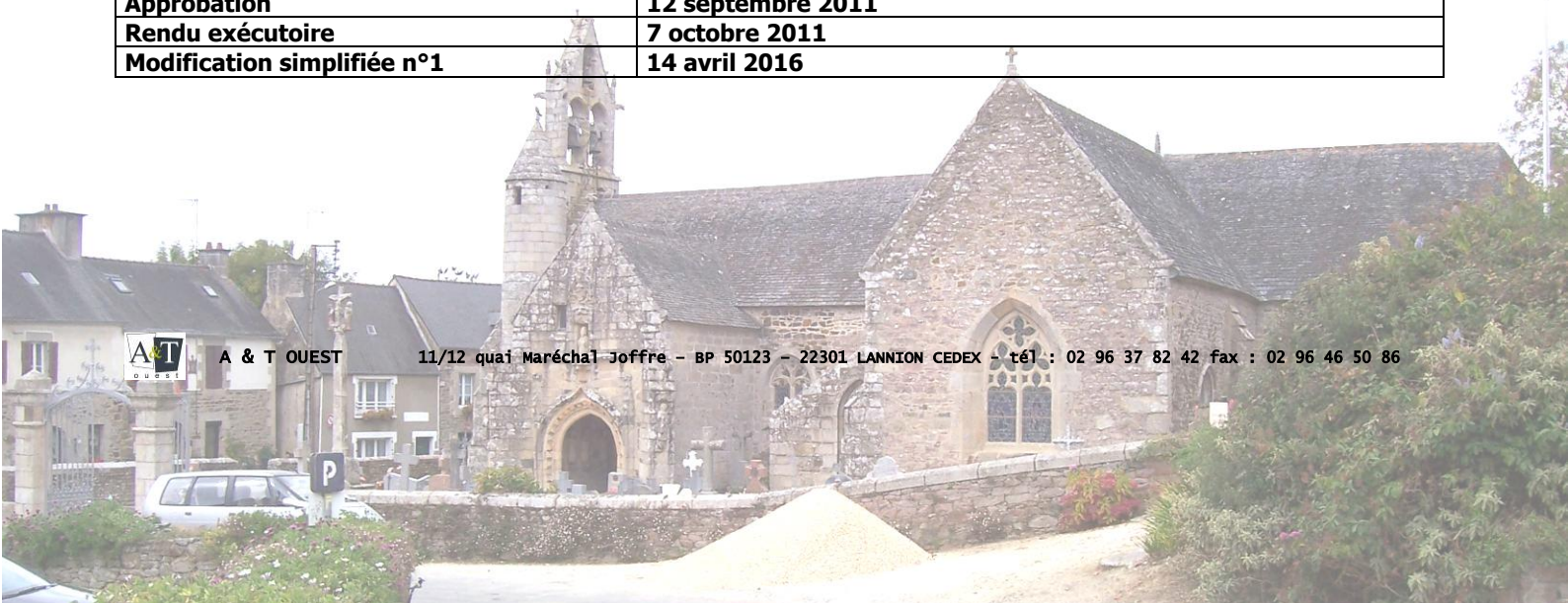
PLAN LOCAL D'URBANISME
LANLOUP (22)

Version consolidée

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

6

Prescription	**14 décembre 2007**
Arrêt	**10 novembre 2010**
Approbation	**12 septembre 2011**
Rendu exécutoire	**7 octobre 2011**
Modification simplifiée n°1	**14 avril 2016**



A & T OUEST 11/12 quai Maréchal Joffre – BP 50123 – 22301 LANNION CEDEX – tél : 02 96 37 82 42 fax : 02 96 46 50 86

SOMMAIRE

INTRODUCTION 3

ZONE 2AU1 - KERGUISTIN 4

ZONE 1AU2 - CENTRE-BOURG 5

ZONE 1AU3 - BOULSEC'H 7

ZONE 2AUT1 - KERGUISTIN 8

ZONE 1AUT2 – ST ROCH 9

INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement des zones AU ci-après exposés sont opposables aux autorisations d'occupation du sol dans un rapport de compatibilité. Elles ont pour objectif de fixer les grands principes de fonctionnement des zones dont il s'agit.

Afin de bien appréhender les objectifs poursuivis par la définition de ces orientations, il y a lieu de préciser certaines dispositions.

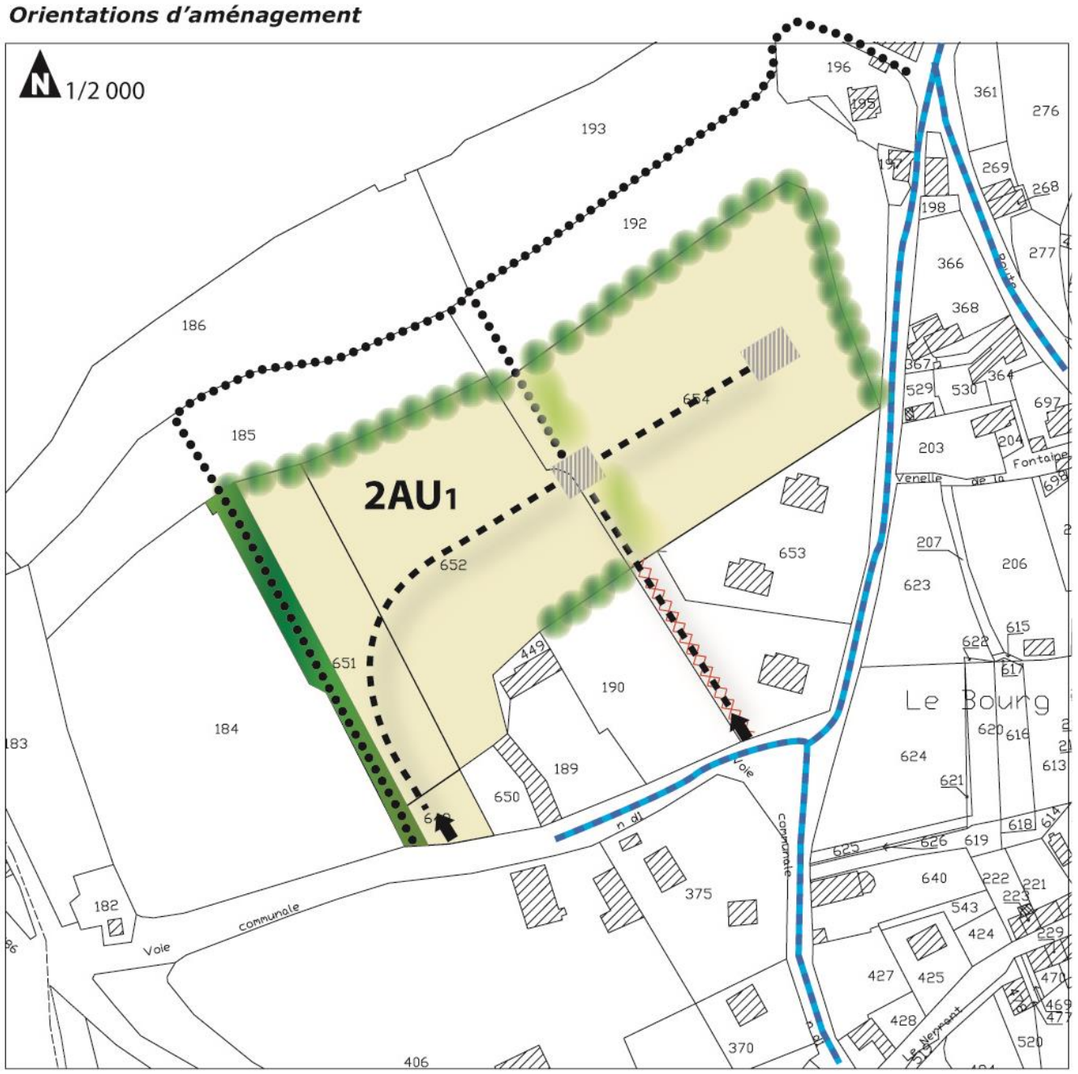
- Le tracé des voies (routières et piétonnes) de principe n'est qu'indicatif, sans compter qu'il s'agit de voies principales et que la création de voies secondaires est toujours possible.
- L'agencement et la distribution de principe des constructions notamment par rapport aux voies publiques correspondent à une implantation préférentielle dans le secteur considéré, ce qui n'exclut pas la possibilité de positionner les constructions de façon différente, sans compter que le plan de fonctionnement définitif conduira à un réexamen des voies publiques.
- L'étendue et la surface des espaces verts et des zones de détente ne sont pas définies au document graphique. Leur définition est laissée à l'initiative du maître d'ouvrage.
- La suppression partielle des talus et haies bocagères (à préserver ou à créer) est toujours possible pour des raisons techniques ou de sécurité dûment justifiées (création de voies nouvelles, réseaux,…).
- Le nombre de constructions à usage d'habitation peut être réexaminé pour permettre la mixité urbaine (autorisée par le règlement d'urbanisme) et pour des raisons techniques dûment justifiées (topographie des terrains, nature des sols qui impose une taille minimale et raisonnable des terrains pour l'assainissement, création d'espaces collectifs structurants qui consomme une partie des terrains,…).
- Les aménagements par tranche sont autorisés, étant précisé que les premiers projets ne doivent pas contrarier la mise en œuvre des grands principes fixées par les orientations d'aménagement. En particulier, ils ne doivent pas compromettre l'objectif fixé pour le nombre minimal de constructions d'habitation.

LANLOUP

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement

ZONE 2AU1 - KERGUISTIN



Principe d'accès

Principe de voirie principale

Liaison douce existante ou à créer

Emplacement réservé

Espace public polyvalent à créer

Talus, haies bocagères, boisements, arbres à préserver

Talus, haies bocagères à créer

Coulée verte - espace tampon à aménager

Réseau d'assainissement des eaux usées

Réseau d'eau potable

PRINCIPES FONDATEURS

La zone 2AU1 de KERGUISTIN se situe au nord-ouest du centre-bourg de LANLOUP et couvre une superficie de 1,9 ha. Elle prend appui dans sa large section nord sur le vallon du ruisseau de Kergolo, au sud sur le tissu urbain composé du manoir de Kerguistin et de son parc et de trois logements locatifs privés, à l'ouest sur une parcelle agricole dont le classement en zone à vocation d'activités touristiques et de loisirs est prévu afin de permettre l'extension du camping. Le classement en zone AU de ce secteur répond à la volonté de créer un nouveau quartier résidentiel à toute proximité du centre-bourg.

FORMES URBAINES, PARCELLAIRE ET DISTRIBUTION DES CONSTRUCTIONS

- **Données quantitatives**

Le **nombre minimal de logements est fixé à 22** et l'opération devra comporter un **minimum de 17% logements sociaux.** Des dispositions différentes pourront être admises pour permettre la mixité des fonctions urbaines ou pour des raisons techniques dûment justifiées (voir en introduction).

- **Données qualitatives**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières concernant la distribution ou l'implantation des constructions. En revanche, le plan de fonctionnement ne doit pas contrarier les implantations de constructions qui optimisent les apports solaires, dégagent un espace d'agrément bénéficiant de l'ensoleillement et autorisent des extensions dans le temps.

PAYSAGE

- **Eléments à préserver**

Le projet doit impérativement préserver les talus, haies bocagères, arbres ou boisements situés en périphérie du site, étant entendu que la suppression partielle des éléments dont il s'agit est toujours possible pour des raisons techniques dûment justifiées (voir introduction).

- **Eléments à créer**

Le projet devra prévoir la création :

- d'un talus et/ou d'une haie bocagère en partie centrale de la zone afin de permettre la bonne intégration du futur quartier dans le site.
- d'un espace tampon (« coulée verte ») en limite ouest d'une épaisseur qui sera laissée à l'initiative du maître d'ouvrage mais qui devra être suffisamment dense dans le but d'opérer une limite franche entre le quartier d'habitat et la zone réservée à l'extension du camping.

- **Espaces publics**

Le traitement de l'espace public devra s'opérer dans le respect du caractère rural de la commune et sera, de ce fait, à dominante végétal.

VOIRIES ET CIRCULATIONS PIETONNES

- **Echanges avec les voies périphériques**

Les échanges avec les voies périphériques sont représentés sur le document graphique ci-contre, étant précisé que la création simultanée de ces échanges n'est pas obligatoire.

- **Fonctionnement et stationnement**

Le plan fonctionnement et de circulation viaire devra respecter les principes figurés au document graphique ci-joint, avec :

- La création d'un réseau viaire qui autorise les échanges entre les différentes parties du quartier (création de liaison viaire entre chacun des accès mentionnés ci-dessus).
- La hiérarchisation et la structuration de ce réseau en modulant le gabarit des voies (rues, ruelles, venelles,…) et/ou en opérant un différentiel dans le traitement paysager.
- La limitation du nombre de voies traitées en impasse (de façon définitive), étant précisé que dans ce cas, elles devront alors prendre la forme d'espaces publics polyvalents qui n'ont pas pour unique objectif le retournement des véhicules (places, placettes, cours, aires de stationnement…).
- La nécessité d'encourager un partage équilibré de la voie entre les véhicules motorisés et les autres modes de déplacements. La création systématique de circulations séparées est à éviter, le tout dans le respect des règles normales de sécurité.
- La création d'une circulation piétonne qui accompagne le talus et/ou la haie bocagère centrale et qui permette la liaison avec le chemin créé aux abords du vallon.
- La création d'une circulation piétonne au cœur de l'espace tampon et qui permette la liaison avec le chemin créé aux abords du vallon.

2 places de stationnement doivent être prévues par logement, en revanche, le nombre de places de stationnement collectives doit être limité et correspondre aux besoins réels des habitants. Les aires de stationnement seront positionnées de façon privilégiée à la périphérie du site et feront l'objet d'un soin particulier.

RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

La gestion des eaux pluviales (et notamment la recherche de solutions visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement) devra être étudiée à l'échelle de toute la zone AU, même dans le cas d'un aménagement par tranche. En tout état de cause, la collecte et le traitement des eaux pluviales doivent faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, …) et être réalisés à la parcelle sauf dispositions techniques contraires et dûment justifiées (topographie, nature des sols, …). Par ailleurs, l'emploi de matériaux perméables sera imposé pour le traitement des sols, à chaque fois que cela raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,…).

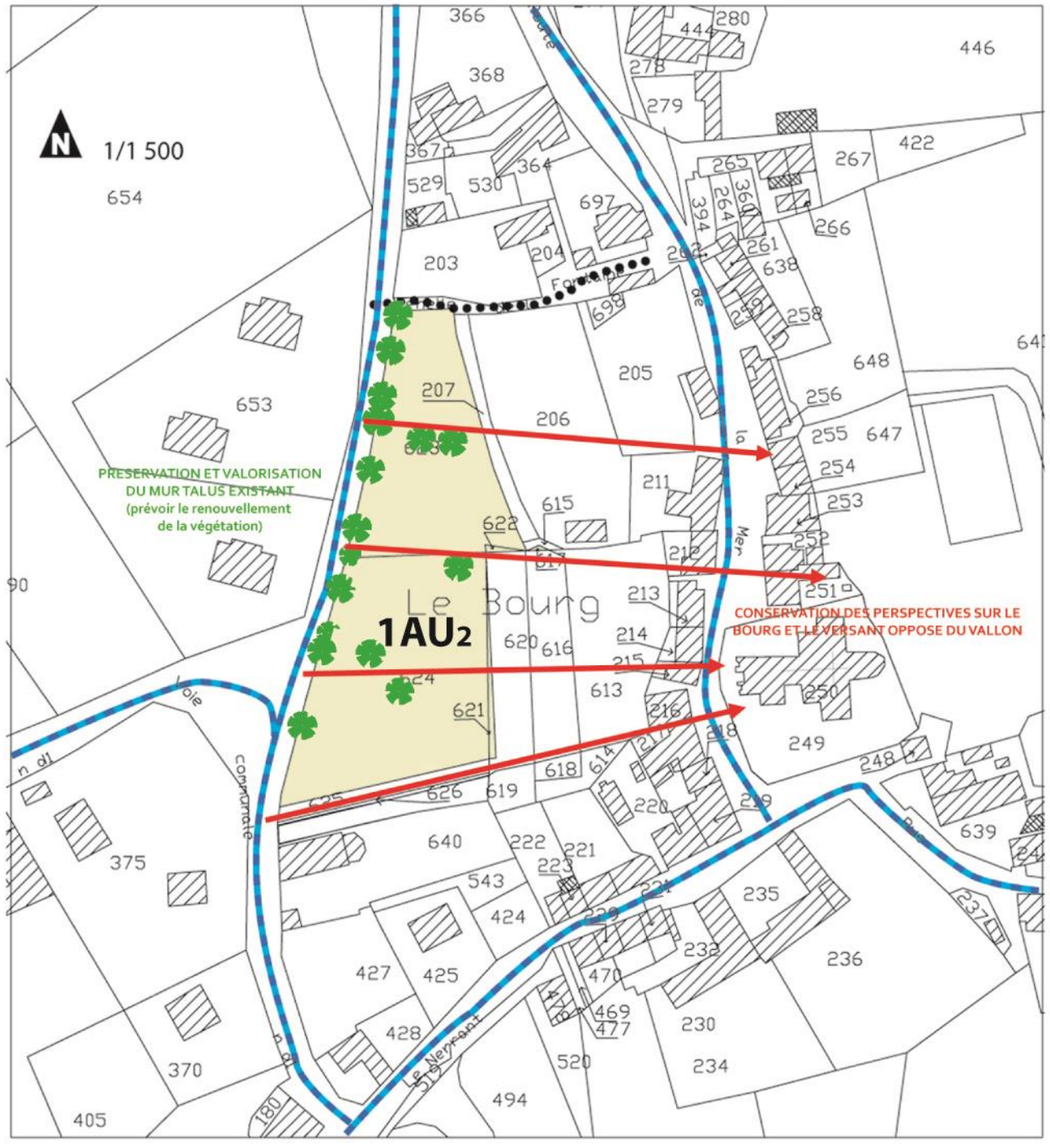
L'aménagement de la zone doit obligatoirement prévoir la création, à l'intérieur de l'unité foncière, d'un ou plusieurs espaces pour entreposer les ordures ménagères en attente de collecte étant précisé que ces espaces doivent être correctement intégrés dans leur environnement. Par ailleurs, les aires de stockage des ordures ménagères doivent impérativement être positionnées de façon à limiter les manœuvres inutiles des véhicules de ramassage.

LANLOUP

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement

ZONE 1AU2 CENTRE-BOURG



●●●● Liaison douce existante ou à créer

▬ ▬ ▬ Réseau d'assainissement des eaux usées

▬▬▬ Réseau d'eau potable

PRINCIPES FONDATEURS

Cette zone se situe au cœur du tissu urbain existant, son urbanisation permettra donc d'éviter l'étalement urbain. Ce secteur d'une superficie de 0,4ha est destiné à une fonction résidentielle ce qui permettra de répondre aux besoins en logements en urbanisant une « dent creuse » du tissu aggloméré de LANLOUP.

FORMES URBAINES, PARCELLAIRE ET DISTRIBUTION DES CONSTRUCTIONS

- **Données quantitatives**

Le **nombre minimal de logements est fixé à 8** et l'opération devra comporter un **minimum de 17% logements sociaux.** Des dispositions différentes pourront être admises pour permettre la mixité des fonctions urbaines ou pour des raisons techniques dûment justifiées (voir en introduction).

- **Données qualitatives**

Le projet d'aménagement devra être conçu de manière à ce que les constructions puissent s'adapter au mieux au terrain naturel en limitant notamment les remaniements de sols trop importants (affouillements, exhaussements…)

Par ailleurs, la distribution et l'implantation des constructions devront être telles qu'elles :

- ne fassent pas obstacle à la conservation des perspectives sur le bourg et sur le versant opposé,
- préservent des espaces d'intimité en évitant les trop nombreux vis-à-vis,
- favorisent la convivialité,
- optimisent les apports solaires,
- dégagent un espace d'agrément bénéficiant de l'ensoleillement,
- autorisent des extensions dans le temps.

PAYSAGE

- **Eléments à préserver :**

Le parti paysager devra tirer parti de la topographie du terrain.

L'aménagement de la zone devra conduire à la préservation et à la valorisation du mur talus situé en façade de la voie communale. Les percées dans ce mur seront néanmoins autorisées pour permettre la desserte des futures constructions.

Les limites entre la zone AU et les espaces périphériques devront faire l'objet d'un traitement particulier pour assurer la cohérence et la transition paysagère, il s'agira notamment d'atténuer au maximum la perception de front bâti le long de la voie communale et de préserver le caractère rural de la commune.

- **Eléments à créer :**

Le projet d'aménagement devra prévoir le renouvellement de la végétation du mur talus dans le cas où l'aménagement nécessiterait sa destruction partielle.

VOIRIES ET CIRCULATIONS PIETONNES

Plusieurs accès pourront être autorisés depuis la voie communale néanmoins leur nombre devra être limité.

Les voies de desserte internes à la zone devront suivre les courbes de niveau et permettre un partage équilibré de la voie entre les véhicules motorisés et les autres modes de déplacements. La création systématique de circulations séparées est à éviter, le tout dans le respect des règles normales de sécurité.

Les voies traitées en impasse devront prendre la forme d'espaces polyvalents ouverts au autour desquels s'articule le bâti et qui n'ont pas pour seul objectif le retournement des véhicules (places, placettes, cours…) En tout état de cause, l'aménagement de ces espaces devra être tels qu'ils apportent de la vie et de la convivialité au sein du quartier.

RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

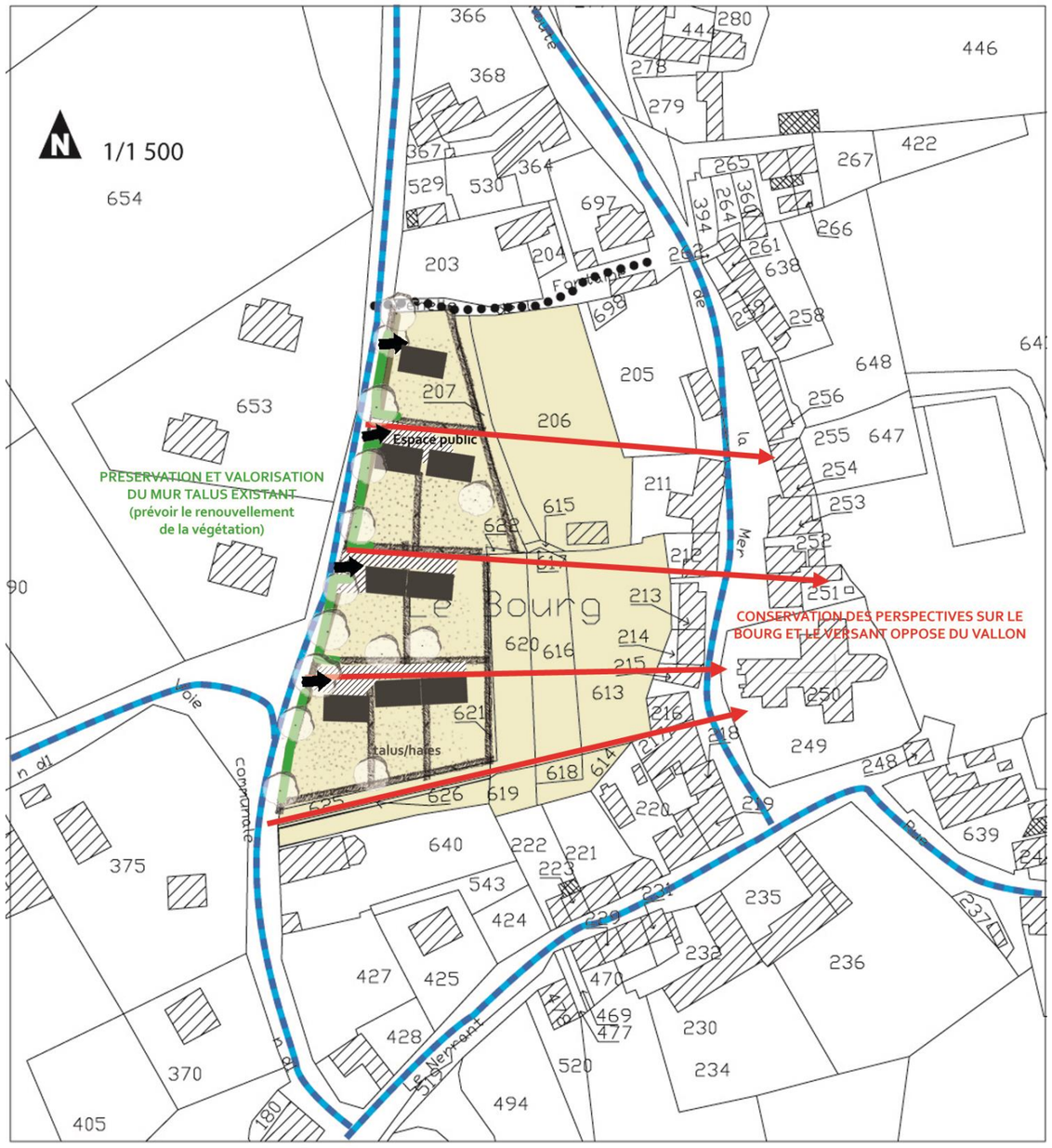
La gestion des eaux pluviales (et notamment la recherche de solutions visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement) devra être étudiée à l'échelle de toute la zone AU, même dans le cas d'un aménagement par tranche. En tout état de cause, la collecte et le traitement des eaux pluviales doivent faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, …) et être réalisés à la parcelle sauf dispositions techniques contraires et dûment justifiées (topographie, nature des sols, …). Par ailleurs, l'emploi de matériaux perméables sera imposé pour le traitement des sols, à chaque fois que cela raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,…).

L'aménagement de la zone doit obligatoirement prévoir la création, à l'intérieur de l'unité foncière, d'un ou plusieurs espaces pour entreposer les ordures ménagères en attente de collecte étant précisé que ces espaces doivent être correctement intégrés dans leur environnement. Par ailleurs, les aires de stockage des ordures ménagères doivent impérativement être positionnées de façon à limiter les manœuvres inutiles des véhicules de ramassage.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT A PRIVILEGIER

L'illustration suivante a pour objet d'exprimer certains principes d'aménagement mentionnés ci-avant et d'illustrer l'esprit dans lequel l'aménagement de la zone devra s'inscrire.

Elle ne peut en aucun cas servir à l'instruction des demandes d'autorisation d'occuper le sol.

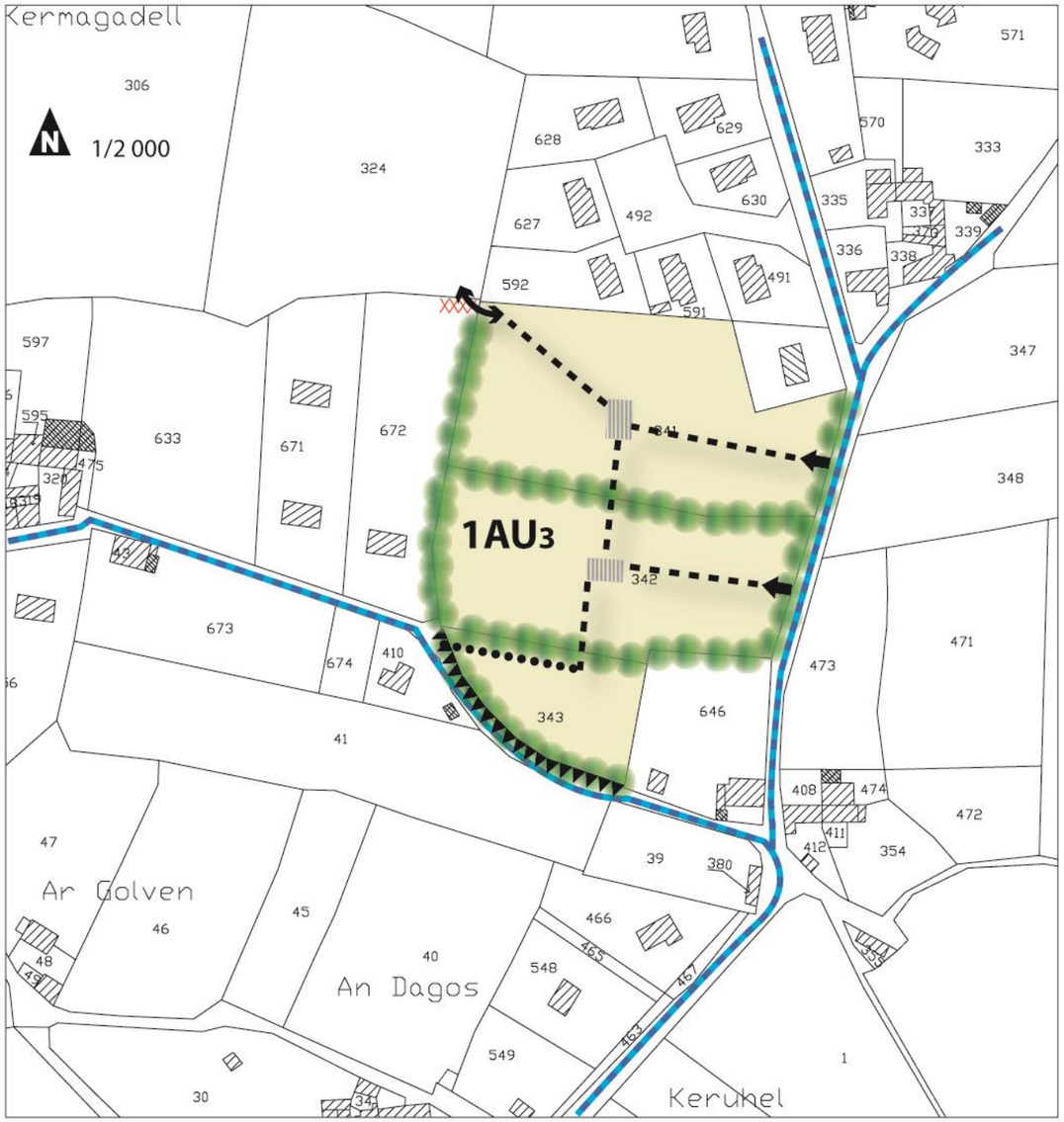


LANLOUP

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement

ZONE 1AU3 - BOULSEC'H



Principe d'accès

Principe de voirie

Accès directs à la voie interdits

Liaison douce existante ou à créer

Liaison viaire à prévoir

Emplacement réservé

Espace public polyvalent à créer

Talus, haies bocagères, boisements, arbres à préserver

Réseau d'assainissement des eaux usées

Réseau d'eau potable

PRINCIPES FONDATEURS

Localisé à l'ouest du centre-bourg entre la rue Saint-Roch et la voie communale n°11 ce secteur s'étend sur une superficie de 1 ,5 ha. Son urbanisation vise à redonner de l'épaisseur au développement urbain qui s'est opéré de façon « éclatée » dans la section est du bourg.

FORMES URBAINES, PARCELLAIRE ET DISTRIBUTION DES CONSTRUCTIONS

- **Données quantitatives**

Le nombre minimal de logements est fixé à 17 et l'opération devra comporter un **minimum de 17% logements sociaux.** Des dispositions différentes pourront être admises pour permettre la mixité des fonctions urbaines ou pour des raisons techniques dûment justifiées (voir en introduction).

- **Données qualitatives**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières concernant la distribution ou l'implantation des constructions. En revanche, le plan de fonctionnement ne doit pas contrarier les implantations de constructions qui :

- optimisent les apports solaires,
- dégagent un espace d'agrément bénéficiant de l'ensoleillement,
- autorisent des extensions dans le temps.

PAYSAGE

- **Eléments à préserver**

Le projet doit impérativement préserver les talus, haies bocagères, arbres ou boisements situés en périphérie ou au coeur du site, étant entendu que la suppression partielle des éléments dont il s'agit est toujours possible pour des raisons techniques dûment justifiées (voir introduction).

- **Espaces publics**

Le traitement de l'espace public devra s'opérer dans le respect du caractère rural de la commune et sera, de ce fait, à dominante végétal.

VOIRIES ET CIRCULATIONS PIETONNES

La desserte routière principale du quartier s'effectuera depuis la voie communale n°11 étant précisé que les accès directs sur ladite voie pourront être autorisés. Les accès routiers sur la rue Saint Roch seront interdits mais l'aménagement de la zone devra prévoir une liaison piétonne entre le futur quartier et ladite rue St Roch comme figuré sur le document ci-contre.

Le projet d'aménagement de la zone devra être conçu de telle manière qu'une emprise suffisante soit maintenue en vue de permettre la desserte routière du terrain situé au nord.

Les voies traitées en impasse devront prendre la forme d'espaces publics polyvalents qui n'ont pas pour unique objectif le retournement des véhicules (places, placettes, cours, aires de stationnement…)

Le nombre de places de stationnement collectives doit être limité et correspondre aux besoins réels des habitants. Les aires de stationnement seront positionnées de façon privilégiée à la périphérie du site et feront l'objet d'un soin particulier.

RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

La gestion des eaux pluviales (et notamment la recherche de solutions visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement) devra être étudiée à l'échelle de toute la zone AU, même dans le cas d'un aménagement par tranche. En tout état de cause, la collecte et le traitement des eaux pluviales doivent faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, …) et être réalisés à la parcelle sauf dispositions techniques contraires et dûment justifiées (topographie, nature des sols, …). Par ailleurs, l'emploi de matériaux perméables sera imposé pour le traitement des sols, à chaque fois que cela raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,…).

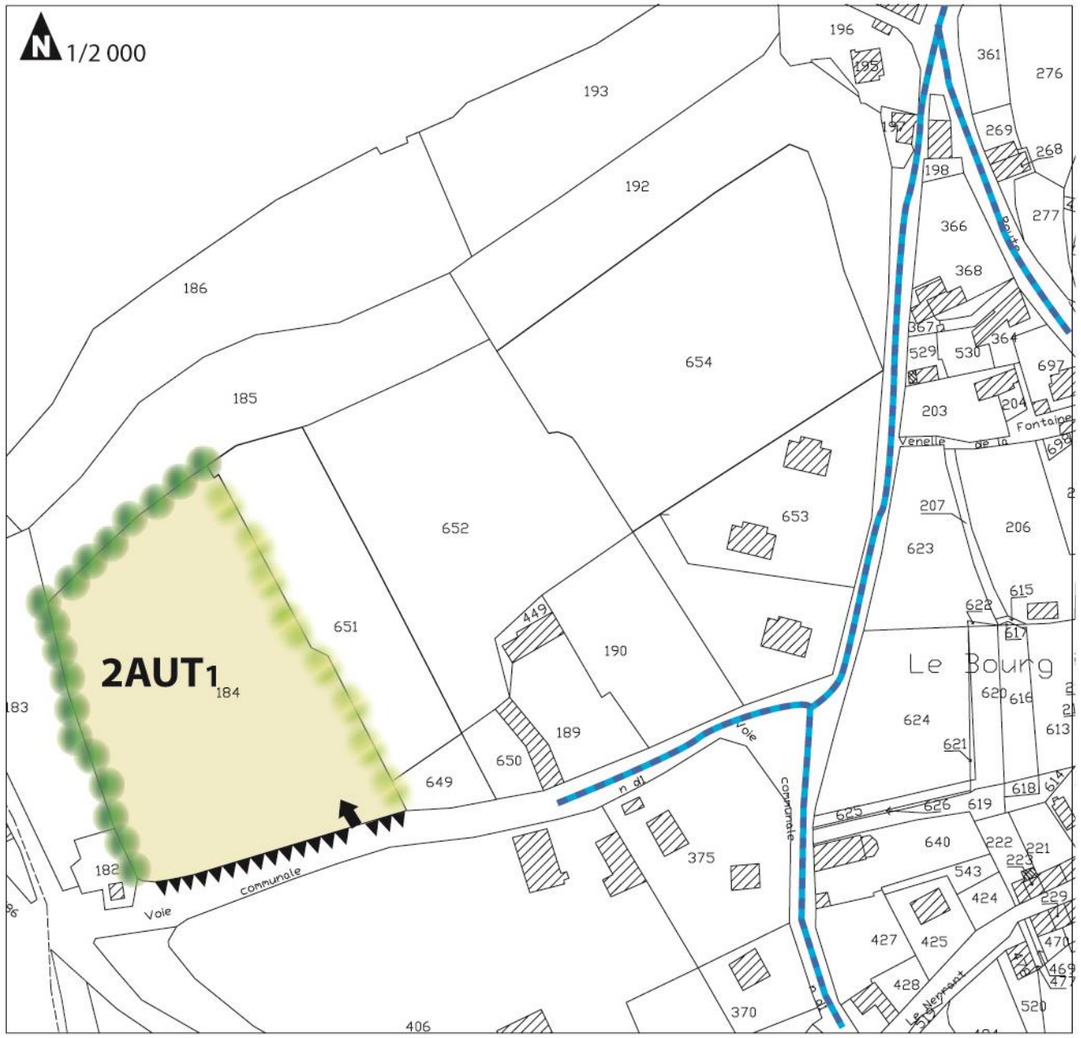
L'aménagement de la zone doit obligatoirement prévoir la création, à l'intérieur de l'unité foncière, d'un ou plusieurs espaces pour entreposer les ordures ménagères en attente de collecte étant précisé que ces espaces doivent être correctement intégrés dans leur environnement. Par ailleurs, les aires de stockage des ordures ménagères doivent impérativement être positionnées de façon à limiter les manœuvres inutiles des véhicules de ramassage.

LANLOUP

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement

ZONE 2AUT1 - KERGUISTIN



PRINCIPES FONDATEURS

Les terrains réservés à l'extension du camping bénéficient d'un classement en zone 2AUT1. Ils se situent au nord-ouest du bourg en bordure de la voie communale n°1 et couvrent une superficie de 1 ha.

PAYSAGE

Le projet d'aménagement devra conduire à minimiser l'impact sur le paysage environnant des équipements prévus sur la zone.

Le projet devra prévoir la création d'un talus et/ou d'une haie bocagère en limite Est d'une épaisseur qui sera laissée à l'initiative du maître d'ouvrage mais qui devra être suffisamment dense dans le but d'opérer une limite franche entre le camping et le quartier d'habitat.

VOIRIES ET CIRCULATIONS PIETONNES

L'accès à la zone s'effectuera par l'intermédiaire d'un accès groupé étant précisé que les accès directs sur la voie communale n°1 seront interdits.

RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

La gestion des eaux pluviales (et notamment la recherche de solutions visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement) devra être étudiée à l'échelle de toute la zone AU, même dans le cas d'un aménagement par tranche. En tout état de cause, la collecte et le traitement des eaux pluviales doivent faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, …) et être réalisés à la parcelle sauf dispositions techniques contraires et dûment justifiées (topographie, nature des sols, …). Par ailleurs, l'emploi de matériaux perméables sera imposé pour le traitement des sols, à chaque fois que cela raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,…).

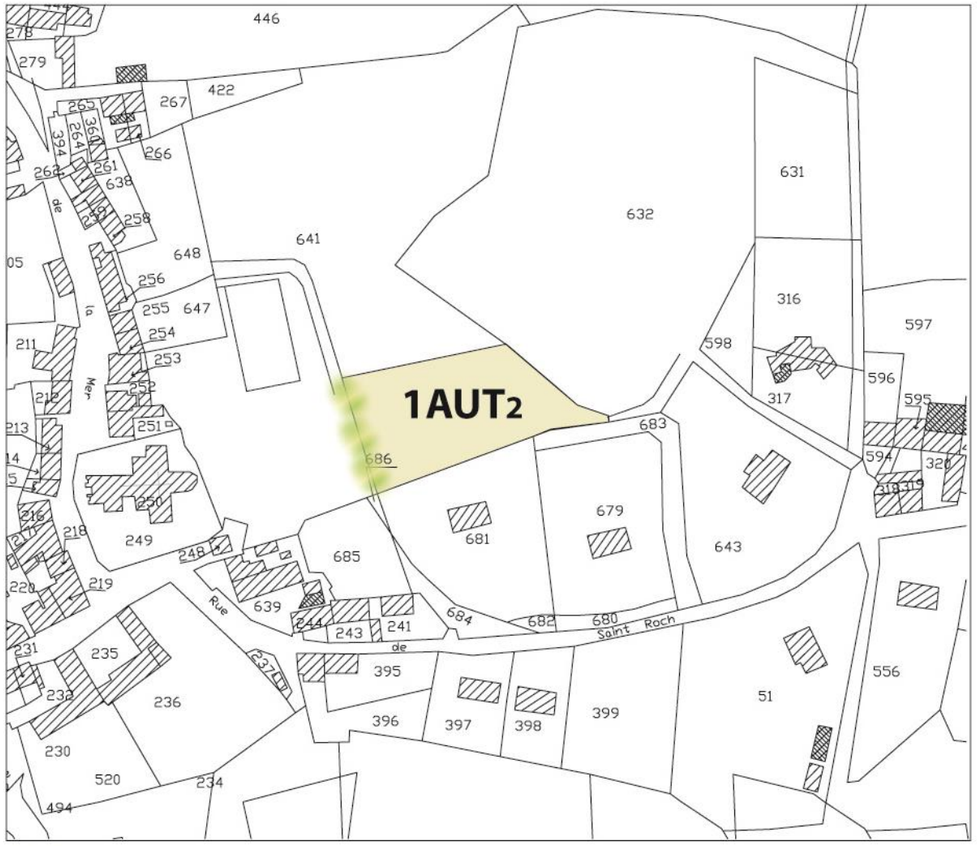
L'aménagement de la zone doit obligatoirement prévoir la création, à l'intérieur de l'unité foncière, d'un ou plusieurs espaces pour entreposer les ordures ménagères en attente de collecte étant précisé que ces espaces doivent être correctement intégrés dans leur environnement. Par ailleurs, les aires de stockage des ordures ménagères doivent impérativement être positionnées de façon à limiter les manœuvres inutiles des véhicules de ramassage.

LANLOUP

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement

ZONE 1AUT2 - ST ROCH



Talus, haies bocagères à créer

PRINCIPES FONDATEURS

Les terrains réservés à l'implantation d'une halte équestre et d'hébergements hôteliers bénéficient d'un classement en zone 1AUT2. Ils se situent au nord-est du centre-bourg et couvrent une superficie de 0,22 ha.

PAYSAGE

Le projet d'aménagement devra conduire à minimiser l'impact paysager des équipements prévus sur la zone et notamment en direction de l'église laquelle bénéficie d'un classement au titre des Monuments Historiques.

Le projet devra prévoir la création d'un talus et/ou d'une haie bocagère en limite Est d'une épaisseur qui sera laissée à l'initiative du maître d'ouvrage mais qui devra être suffisamment dense dans le but d'opérer une barrière visuelle entre les futurs bâtiments et l'Eglise.

RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

La gestion des eaux pluviales (et notamment la recherche de solutions visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement) devra être étudiée à l'échelle de toute la zone AU, même dans le cas d'un aménagement par tranche. En tout état de cause, la collecte et le traitement des eaux pluviales doivent faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, …) et être réalisés à la parcelle sauf dispositions techniques contraires et dûment justifiées (topographie, nature des sols, …). Par ailleurs, l'emploi de matériaux perméables sera imposé pour le traitement des sols, à chaque fois que cela raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,…).