



PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Arrêt : DCM du 21 juin 2017

Approbation : Délibération Conseil Municipal du
Délibération Conseil Communautaire du



PREAMBULE

L'article L151-6 du code de l'urbanisme dispose que les **orientations d'aménagement et de programmation** comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

L'article L151-7 du code de l'urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
 - 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
 - 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
 - 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
 - 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- ...

Portée juridique des OAP

La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L152-1 du code de l'urbanisme « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager ou de démolir et déclarations préalables. Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

La notion de compatibilité signifie que les travaux et opérations projetés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues. Les différences, si elles existent, peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydraulique du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à la commune dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme

ORIENTATIONS GENERALES POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE

Les **orientations générales** déclinées ci-dessous ne sont que **des principes** qui ont pour seul objectif de décliner des thématiques visant à mieux intégrer le **développement durable** dans les projets urbains futurs.

Pour chaque secteur à urbaniser, les orientations d'aménagement prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et fonctionnelles du site dans lequel elles s'inscrivent.

Le OAP précisent la typologie du bâti attendu sur chaque secteur permettant à la fois d'assurer une transition urbaine, paysagère et fonctionnelle avec l'existant et de répondre aux besoins de logements identifiés dans le cadre du diagnostic prospectif et du PADD.

- **Diversifier l'offre résidentielle, densité et maîtrise de la consommation foncière**

Les OAP concourent à satisfaire les objectifs fixés par le PADD en termes de densité nette (17 à 22 logements /ha), de mixité sociale (4 logements/an en application du PLH).

L'offre résidentielle doit être diversifiée au niveau de la forme, de la taille et du statut d'occupation pour répondre à l'ensemble des demandes (habitat individuel groupé, habitat intermédiaire, habitat individuel)

La production d'au moins un logement social est exigée dans les opérations de plus de 15 logements.

- **Promouvoir des typologies de logement favorables à l'environnement**

La forme du bâti et les types de logements ont un impact fort sur leur performance énergétique et acoustique, et sur le niveau de confort attendu. Des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments seront recherchées : l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie est très réduite. L'implantation du bâti devra se faire en fonction de l'orientation de la parcelle afin de proposer un jardin ensoleillé. Il s'agit également de permettre une exposition sud/sud-ouest des pièces à vivre.

- **Insertion dans le maillage existant**

Les conditions d'accès et de desserte définies par les OAP ont pour principe général un raccordement aux voies existantes en périphérie du secteur considéré.

Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, doivent par principe être aménagés dans le respect de la sécurité des usagers et végétalisés dans un souci de confort et de maintien d'une ambiance paysagère agréables aux circulations piétonnes et cycliste.

Les aménagements favoriseront l'intégration des cheminements doux aux éléments en lien avec la gestion de l'eau (réseau de noues, bassin de rétention etc...)

- **Trame hydraulique et gestion de l'eau**

La conception des opérations nouvelles doit contribuer à limiter l'imperméabilisation et ralentir le ruissellement. Cet objectif peut être atteint par la mise en place de dispositifs d'infiltration des eaux de ruissellement du terrain d'assiette (principe de gestion intégrée des eaux pluviales) sous réserve de l'aptitude à l'infiltration des sols. Pour toutes les constructions nouvelles, un dispositif de récupération d'eau pluviale devra être installé.

La mise en place de noues végétalisées ou de fossés végétalisés (plutôt que des canalisations enterrées), servant au stockage temporaire ainsi qu'à l'infiltration des eaux pluviales, est préconisée.

Ces techniques présentent par ailleurs des intérêts paysagers et écologiques : les noues végétalisées peuvent devenir partie intégrante du concept paysager de l'opération, tout en remplissant des fonctions de biotopes ou de corridors écologiques.

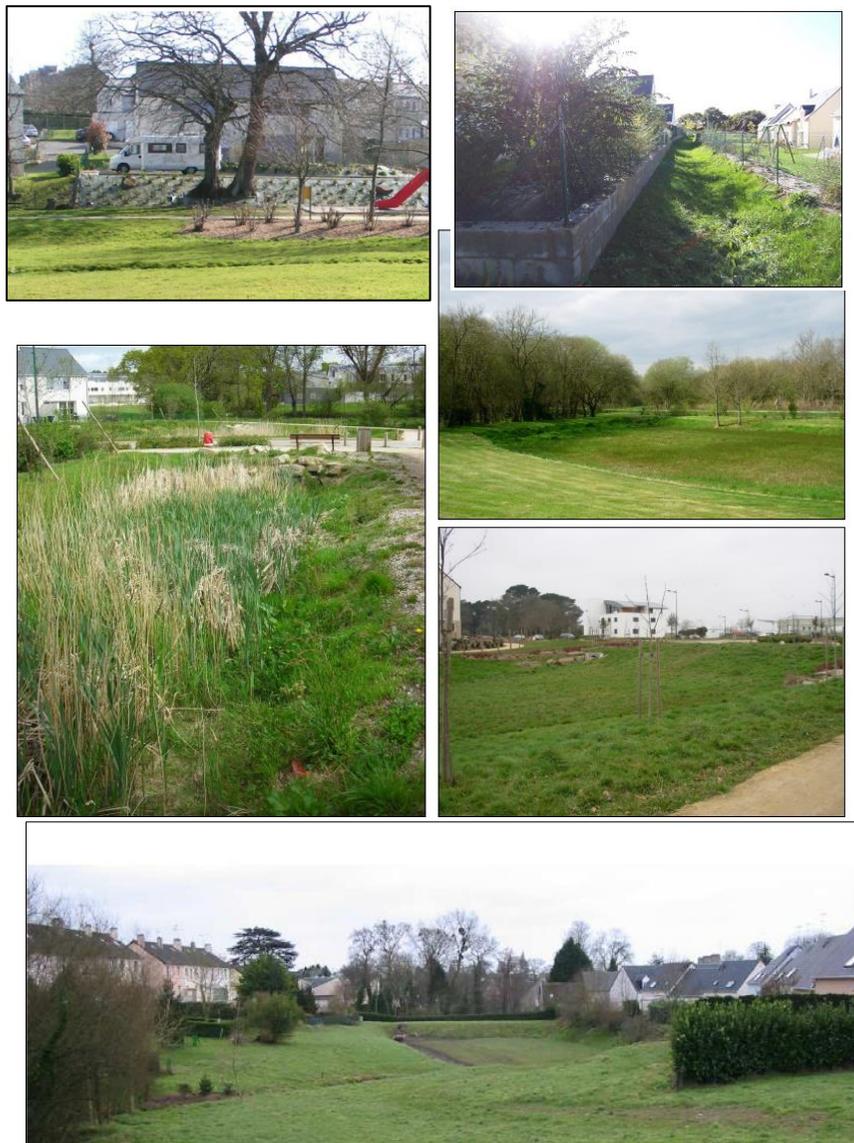
- **Les espaces communs et les transitions urbaines**

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront proposer des espaces communs paysagers (espaces enherbés plantés d'essences locales selon la palette végétale annexée au règlement écrit) intégrant une dimension sociale (lieu de rencontre et de détente) et /ou fonctionnelle (stationnement mutualisé, accès aux parcelles ...). Lorsque les secteurs à urbaniser se situent en contact avec l'espace rural, la création de lisières paysagères (bandes de plantations d'essences arbustives ou arborescentes destinées à créer une séparation visuelle entre deux zones) est préconisée. Ces lisières pourront être le support de cheminements doux.

Les réflexions d'aménagement pourront aborder d'autres **thématiques environnementales** et proposer des solutions alternatives, sous réserve de leur faisabilité (ex : gestion des déchets ménagers : point de regroupement, protection de la biodiversité...)

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Exemples de noues et de zones de rétention végétalisées



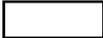
Exemples d'aires de stationnement perméables

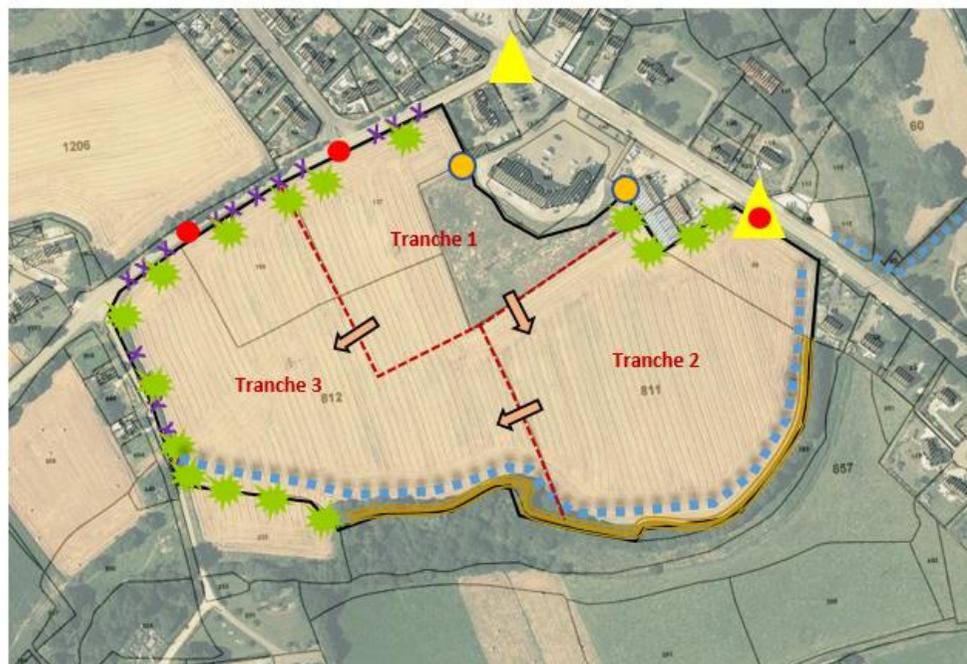


Localisation des secteurs objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP



Éléments de légende

	Limite de l'OAP
	Accès à la zone
	Interdiction d'accès direct sur voie
	Accès piétons uniquement
	Amorce de voie en attente
	Cheminements doux à créer
	Cheminements doux existants à préserver
	Frange végétalisée à créer
	Talus bocager ou haies basses existantes à préserver
	Arbre remarquable à protéger
	Éléments du petit patrimoine à protéger (fours, puits...)
	Traversée route départementale à sécuriser

Principes d'aménagement :**Secteur 1 : Ty Bonal**

	Limite de l'OAP		
	Accès à la zone		
	Interdiction d'accès direct sur voie		
	Accès piétons uniquement		
	Amorce de voie en attente		
	Cheminements doux à créer		Frange végétalisée à créer
			Talus bocager ou haies basses existantes à préserver
			Traversée RD à sécuriser

PLU approuvé

- L'accès à la zone se fera à partir de la route de Ty Bodel (2 accès obligatoires) et à partir de la RD 765 (1 accès)
- L'accès direct des logements sur la route de Ty Bodel et sur le chemin rural menant à Kernaour est interdit.
- Les accès doivent être dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers. La traversée de la route départementale est à sécuriser en 2 endroits
- Deux accès à usage exclusif des piétons sont à prévoir pour rejoindre le pôle de commerces et de services de Ty Bodel
- Un cheminement doux est à prévoir au sud de la zone. Ce cheminement doux concourra à la réalisation d'une boucle piétonne en se connectant avec le cheminement existant de l'autre côté de la RD765 (chemin piéton du site de Ty Bodel).
- La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou orientations principales au sud ou Ouest/Est
- La haie bocagère au sud est à préserver et son linéaire doit être complété au sud-ouest et à l'ouest afin de créer une limite paysagère qualitative en limite avec l'espace rural.
- Des espaces de détente (lieux de convivialité de type aires de jeux, placettes...) sont à prévoir et à connecter aux liaisons douces internes à la zone
- L'interface avec le garage devra être paysagée.
- Des revêtements perméables sont préconisés pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : stabilisé, dalles engazonnées)
- La gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales. Si la perméabilité est suffisante et que le niveau maximal de la nappe le permet, les eaux pluviales seront infiltrées en priorité. Le débit de fuite est de 3l/s/ha aménagé (voir zonage EP)
- L'opération pourra être réalisée en 3 tranches.

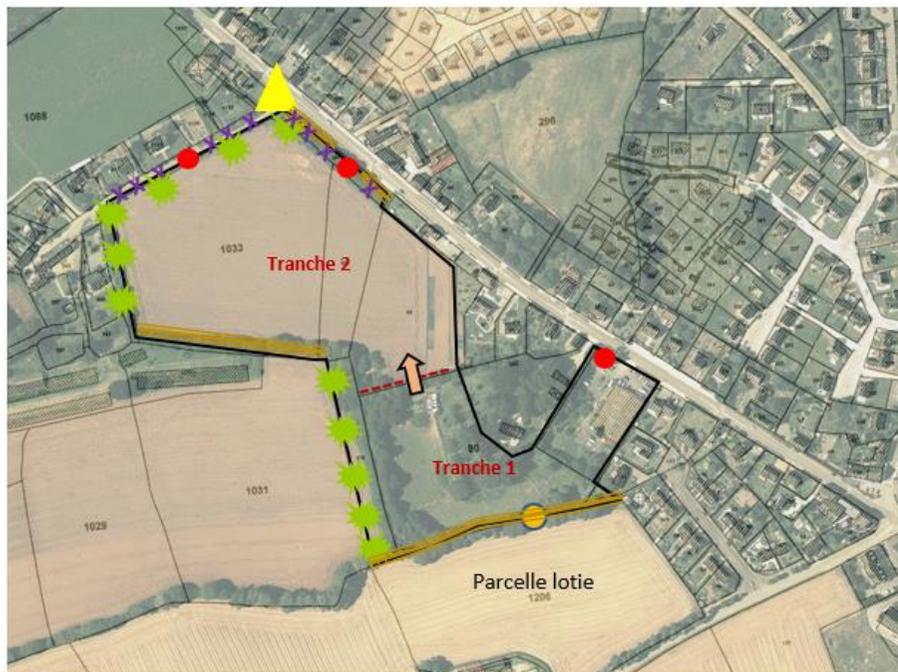
Programme de constructions

- densité nette de 17 à 22 logements à l'hectare (préconisation SCOT opposable)

Potentiel estimé tranche 1 : entre 22 et 28 logements

Potentiel estimé tranche 2 : entre 40 et 53 logements

Potentiel estimé tranche 3 : entre 38 et 49 logements

Secteur 2 : Keriouant

	Accès à la zone
	Interdiction d'accès direct sur voie
	Accès piétons uniquement
	Amorce de voie en attente
	Frange végétalisée à créer
	Talus bocager ou haies basses existantes à préserver
	Traversée RD à sécuriser

Principes d'aménagement :

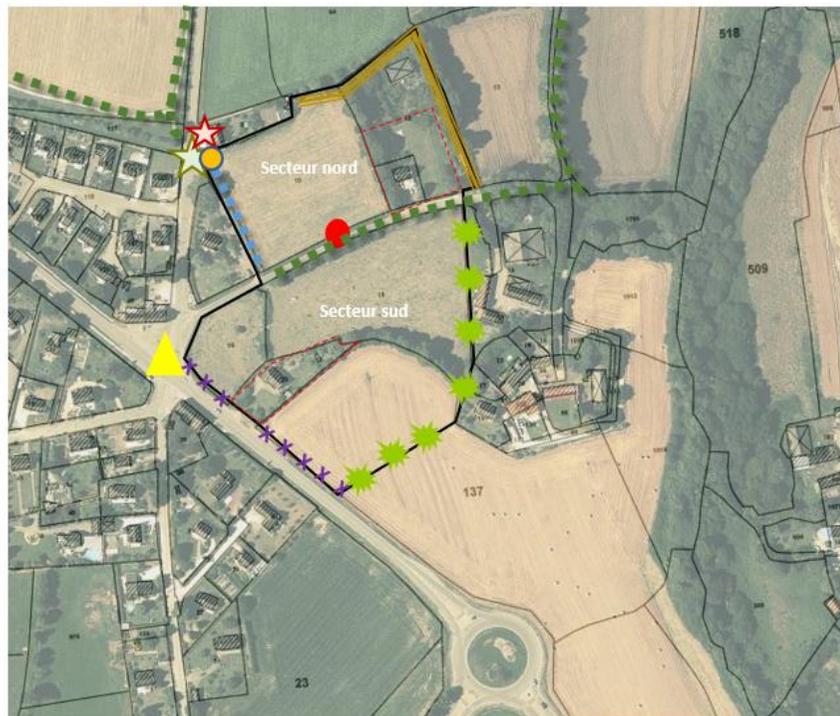
- L'accès à la zone se fera depuis la RD 765 (2 accès obligatoire) et à partir du chemin rural menant à Keriouant (1 accès)
- L'accès direct des logements à la RD 765 et sur le chemin rural menant à Keriouant est interdit.
- Les accès doivent être dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers. La traversée de la route départementale est à sécuriser à l'intersection avec le chemin de Keriouant
- Un accès à usage exclusif des piétons assure la jonction avec le lotissement de Ty Bodel Névez
- Un cheminement doux est à prévoir au sein de la zone permettant ainsi une jonction entre le lotissement de Ty Bodel Nevez et les lotissements situés de l'autre côté de la départementale
- La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou orientations principales au Sud ou Ouest/Est
- La haie située en limite sud et ouest est à préserver et son linéaire complété au nord-ouest l'ouest
- Des revêtements perméables sont préconisés pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : stabilisé, dalles engazonnées)
- La gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales. Si la perméabilité est suffisante et que le niveau maximal de la nappe le permet, les eaux pluviales seront infiltrées en priorité. Le débit de fuite est de 3l/s/ha aménagé (voir zonage EP)
- L'opération pourra être réalisée en 2 tranches

Programme de constructions

- Densité nette de 17 à 22 logements à l'hectare (préconisation SCoT opposable)

Potentiel estimé tranche 1 : entre 30 et 38 logements

Potentiel estimé tranche 2 : entre 50 et 65 logements

Secteur 3 : Kergaëric

	Limite de l'OAP
	Accès à la zone
	Interdiction d'accès direct sur voie
	Accès piétons uniquement
	Cheminements doux à créer
	Cheminements doux existants à préserver
	Frange végétalisée à créer
	Talus bocager ou haies basses existantes à préserver
	Arbre remarquable à protéger
	Éléments du petit patrimoine à protéger
	Traversée RD à sécuriser

Principes d'aménagement :

- Un accès mutualisé entre les deux secteurs se fera à partir du chemin rural menant à Kergaëric
- L'accès direct des logements à la RD 765 est interdit.
- Les accès doivent être dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.
- Le carrefour de la Croix est à sécuriser
- Un cheminement doux est à prévoir à l'ouest du secteur Nord pour rejoindre le sentier aménagé de Ty Bodel
- Une frange végétalisée devra être créée en limites sud et est du secteur sud (interface avec la zone agricole).
- La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou orientations principales au Sud ou Ouest/Est
- Des revêtements perméables sont préconisés pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : stabilisé, dalles engazonnées)
- Les deux secteurs pourront être aménagés indépendamment l'un de l'autre
- L'arbre remarquable et le calvaire sont à préserver
- La gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales. Si la perméabilité est suffisante et que le niveau maximal de la nappe le permet, les eaux pluviales seront infiltrées en priorité. Le débit de fuite est de 3l/s/ha aménagé (voir zonage EP)

Programme de constructions

- densité nette de 17 à 22 logements à l'hectare (préconisation SCoT opposable)

Potentiel estimé secteur Nord : entre 15 et 20 logements

Potentiel estimé tranche Sud : entre 25 et 33 logements

Secteur 4 : Penanprat

-  Limite de l'OAP
-  Accès à la zone
-  Cheminements doux existants à préserver
-  Emplacement réservé : élargissement voie

Principes d'aménagement :

- La zone sera desservie par un accès à créer au sud (accès indicatif)
- La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou orientations principales au Sud ou Ouest/Est
- Des perméabilités piétonnes sont à prévoir pour rejoindre le chemin creux existant au Nord.
- La gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales. Si la perméabilité est suffisante et que le niveau maximal de la nappe le permet, les eaux pluviales seront infiltrées en priorité. Le débit de fuite est de 3l/s/ha aménagé (voir zonage EP)
- Un emplacement réservé est créé au bénéfice de la commune. Cet emplacement réservé d'une surface de 214 m² a pour vocation l'élargissement de la voie publique existante

Programme de constructions

- densité nette de 17 à 22 logements à l'hectare (préconisation SCOT opposable)

Potentiel estimé entre 17 et 22 logements

Secteur 5 : Kerform

- | | |
|---|--|
|  | Limite de l'OAP |
|  | Accès à la zone |
|  | Interdiction d'accès direct sur voie |
|  | Frange végétalisée à créer |
|  | Talus bocager ou haies basses existantes à préserver |

Principes d'aménagement :

- Depuis la voie communale, création d'un accès unique entre la partie ouest et la partie est de la zone.
- L'accès direct des logements sur la voie communale est interdit.
- L'accès doit être dimensionné aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.
- La haie bocagère en limite Ouest de la zone doit être préservée
- Une frange végétalisée devra être créée en limite Nord du secteur (interface avec la zone agricole).
- La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou orientations principales au Sud ou Ouest/Est
- Des revêtements perméables sont préconisés pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : stabilisé, dalles engazonnées)
- La gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales. Si la perméabilité est suffisante et que le niveau maximal de la nappe le permet, les eaux pluviales seront infiltrées en priorité. Le débit de fuite est de 3l/s/ha aménagé (voir zonage EP)

Programme de constructions

- densité nette de 17 à 22 logements à l'hectare (préconisation SCoT)
Potentiel estimé secteur Est : entre 17 et 22 logements
Potentiel estimé secteur Ouest : entre 13 et 17 logements