

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME du territoire de GUIPRONVEL (Commune de MILIZAC-GUIPRONVEL)

Finistère

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le : 27 février 2017

Approuvé le : 4 avril 2018

Rendu exécutoire le : 12 avril 2018

SOMMAIRE

LES OAP : LEUR ROLE, LEUR CONTENU ET LE PRINCIPE DE COMPATIBILITE	2
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT DU BOURG	3
Typologie et densité	3
Mixité sociale	4
Voies et desserte	4
Architecture : pour une architecture d'aujourd'hui adaptée aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques	5
Végétation	5
Environnement et économie d'énergie	6
Gestion des eaux pluviales	6
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES	7
Des densités minimales à respecter	8
Mise en place d'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation	10
Les secteurs et leurs OAP détaillées	11
1- Oratoire	11
2- Toul an Dour	12
3- Ty Poas	13
4- Tiez Bras	14
5- Sud Bourg	15

1 LES OAP : LEUR ROLE, LEUR CONTENU ET LE PRINCIPE DE COMPATIBILITE

Ces orientations d'urbanisme 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.

Chaque zone à urbaniser pourra être aménagée soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Avec la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont devenues une pièce obligatoire du PLU et doivent comporter un contenu minimal en termes d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements. Pour les PLU communaux, seul le « volet aménagement » est obligatoire.

Article L151-6 du code de l'Urbanisme

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.

Article L151-7 du code de l'Urbanisme

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 ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur les secteurs classés en zone 1AUhb.

2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT DU BOURG

TYPOLOGIE ET DENSITE

- Proposer, dans les opérations d'aménagement, des densités bâties et des typologies de logements diversifiées et qui visent à limiter la consommation d'espace.
- Rechercher la mitoyenneté (source d'économie d'espace, de conception et d'énergie) et la mise en commun d'espaces publics.

Composition d'ensemble et implantation bâtie

- Organiser la structure du projet d'aménagement autour des espaces publics.
- Aménager et traiter de préférence en espaces verts, les parties non construites et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules.
- Prévoir une implantation du bâti qui s'insère dans le tissu urbain existant et qui correspond à l'organisation parcellaire.
- Planter les constructions en fonction de la pente du terrain et suivre le plus possible les courbes de niveaux.
- Réfléchir l'implantation du bâti en fonction de l'orientation de la parcelle : une exposition de la façade principale des constructions au Sud sera privilégiée pour permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et favoriser ainsi l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
- Tenir compte des éléments végétaux structurant et les préserver au maximum.

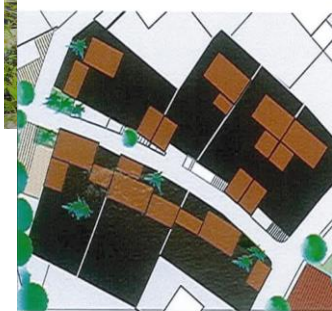


Des typologies bâties diversifiées, du logement individuel au logement collectif



IMPLANTATION DU BÂTI EN FONCTION DE L'ORIENTATION DE LA PARCELLE

La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager un meilleur ensoleillement. Sur une rue orientée est-ouest, les constructions auront plutôt des façades orientées nord et sud.



Au nord, habitation en retrait de la rue



Au sud, habitation au contact de la rue

Source : CAUE 56

MIXITE SOCIALE

- **Varié la taille des parcelles et les formes d'habitat** (maisons individuelles, habitat groupé/intermédiaire, petits collectifs), afin d'accueillir des habitants ayant des besoins différents, ce qui aboutit à mettre en place une **certaine mixité sociale**, comme cela est affiché par le PADD.

VOIES ET DESSERTE

- **Hierarchiser les voies créées en fonction des besoins : limiter au maximum le gabarit des voies** en l'adaptant à leur usage, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire la vitesse et de réduire les coûts d'aménagements.
- **Assurer des points de liaisons multiples avec la trame viaire préexistante** pour faciliter les échanges entre les quartiers et la transition entre les différentes formes d'urbanisation.
- **Etudier les possibilités d'accès en fonction des risques de sécurité routière** et favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions.
- **Favoriser la place des piétons et des vélos** (modes de circulation «doux») **grâce à une lisibilité des voies douces et des itinéraires efficaces en temps, sécurité et qualité.**



Exemple d'utilisation abusive de l'enrobé et d'une rue de taille adaptée desservant plusieurs lots, avec une utilisation mesurée de l'enrobé



Exemples de cheminements doux déjà créés sur Guipronvel



Secteur de Toul an Dour (salle communale, parc aménagé...)

ARCHITECTURE : pour une architecture d'aujourd'hui adaptée aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques

- **Privilégier une architecture simple** puisant ses réflexions dans l'architecture traditionnelle régionale. Les formes traditionnelles (typologie, volumétrie, rapport longueur/largeur, choix des matériaux) seront réinterprétées pour une adaptation au contexte et au mode de vie actuel.
- **Encourager une architecture contemporaine si elle est basée sur la sobriété des volumes et des matériaux ainsi que leur qualité, et le respect d'une bonne intégration dans son environnement.**
- **Respecter les éléments identitaires** : alignements des maisons par rapport aux rues, mitoyenneté, typologie des limites de propriétés ...



VEGETATION

- **Conserver le patrimoine végétal existant**, en particulier les haies et talus existants autour des zones d'urbanisation future. En effet, ils participent à la qualité paysagère du site ainsi qu'à une transition harmonieuse entre l'espace urbain et les espaces agricoles et naturels.
- **S'appuyer sur la typologie des essences végétales existantes sur le site** pour permettre une meilleure inscription dans le paysage existant.



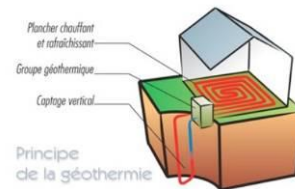
ENVIRONNEMENT ET ECONOMIE D'ENERGIE

➤ **Encourager l'utilisation de 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), ... **ainsi que les systèmes de productions d'énergies renouvelables** (panneaux solaire, chauffage au bois, ...). Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

➤ **Penser les nouveaux quartiers de manière globale** en tentant compte par exemple :

- * des **vents dominants** et réduire leur impact par des écrans végétaux, des choix architecturaux pertinents,
- * de l'**orientation** pour la disposition des bâtiments, afin de profiter du meilleur ensoleillement,
- * des **ombres portées** pour définir l'implantation et le volume des constructions,
- * de la **saisonnalité des végétaux** pour créer en fonction des saisons des écrans végétaux, ou laisser passer le soleil (végétaux caduques),

...



GESTION DES EAUX PLUVIALES

➤ Privilégier une **gestion à l'air libre des eaux pluviales** (noues, fossés ...) et **l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie**.

➤ Mettre en oeuvre un **traitement perméable des espaces publics** afin de limiter le ruissellement des eaux.

➤ Parallèlement à la révision du PLU, **la collectivité a réalisé un Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales**. Ce document fixe les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales.

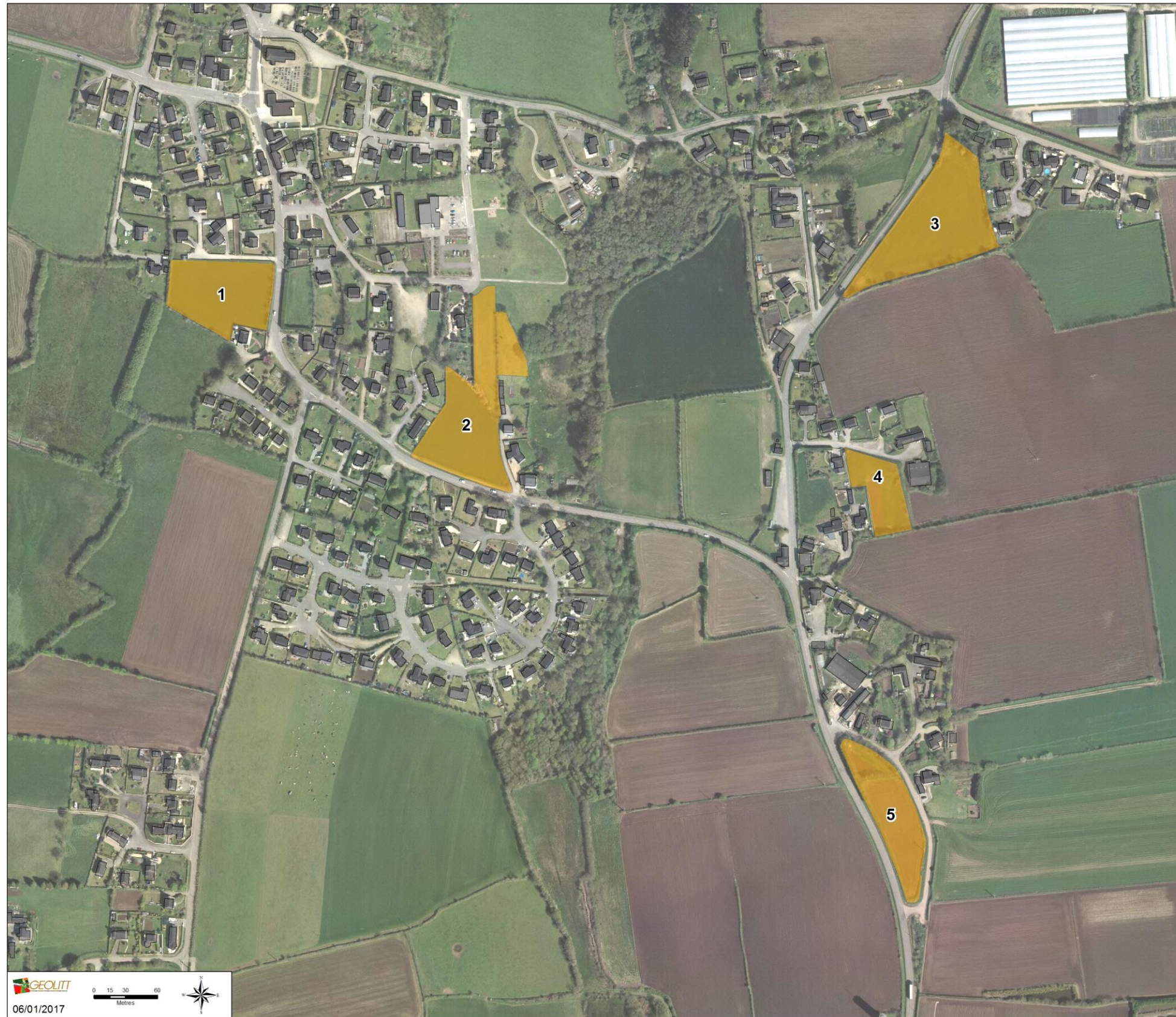


Exemple de matériaux perméables : dalle béton enherbée, gravillons, pavés non jointoyés



Exemple d'espaces naturels publics participant à la régulation des eaux pluviales

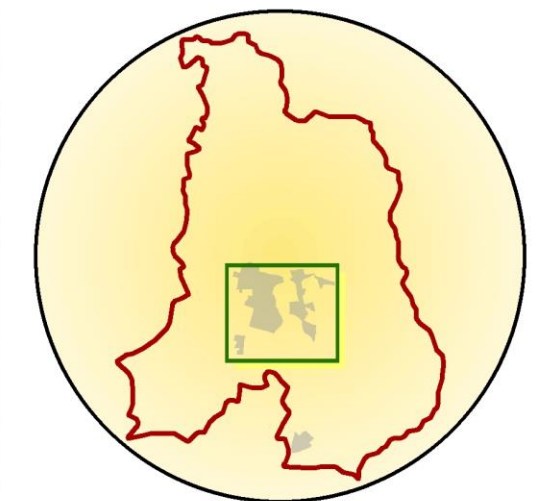
3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES



GUIPRONVEL
**LOCALISATION DES
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**
Révision du Plan Local d'Urbanisme

BOURG

- 1 - Oratoire (1AUhb)
- 2 - Toul an Dour (1AUhb)
- 3 - Ty Poas (1AUhb)
- 4 - Tiez Bras (1AUhb)
- 5 - Sud bourg (1AUhb)



Sources :
- Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2016
- Orthophotographie aérienne 2015 - IGN29
- BD Carto® et Scan25® - IGN

DES DENSITES MINIMALES A RESPECTER

- A- Pour chacun des secteurs à vocation d'habitat soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, est définie dans le tableau ci-dessous une densité minimale de logements par hectare à respecter et ainsi un nombre minimum de logements à réaliser.

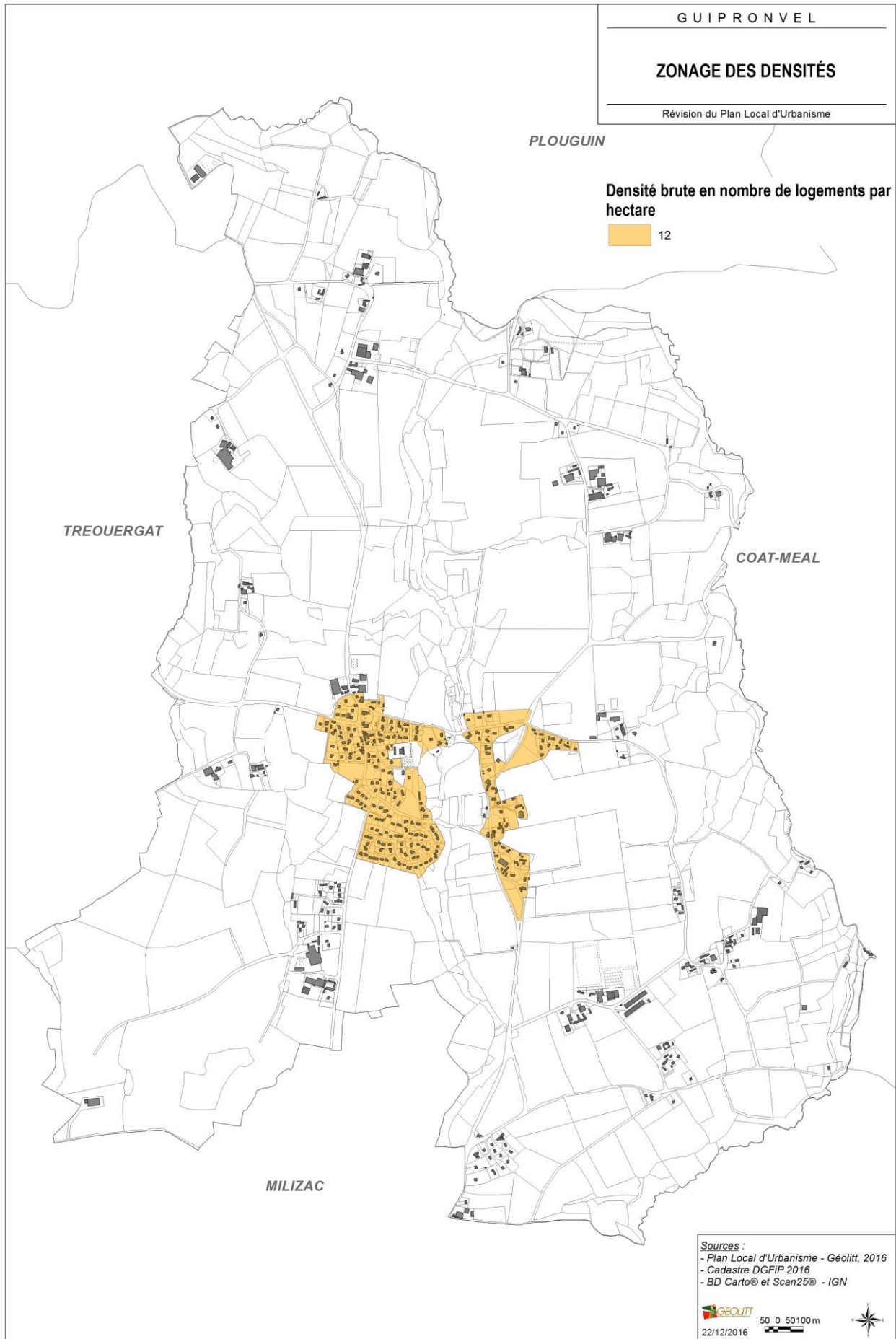
SECTEURS	SURFACE 'utile'	REGLEMENT APPLICABLE	DENSITE BRUTE MINIMALE (y compris VRD)	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS A REALISER*	TAUX MINIMUM DE LOGEMENTS SOCIAUX* (Servitude de Mixité Sociale)
1- Oratoire	0,60 Ha	1AUhb	12 logements/ha	7 logements	
2- Toul an Dour	0,96 Ha	1AUhb	12 logements/ha	11 logements	20%
3- Ty Poas	0,95 Ha	1AUhb	12 logements/ha	11 logements	
4- Tiez Bras	0,29 Ha	1AUhb	12 logements/ha	3 logements	
5- Sud Bourg	0,54 Ha	1AUhb	12 logements/ha	6 logements	
Total	3,34 Ha		12 logements/ha	38 logements	

*nombre arrondi à l'entier le plus proche

Pour tous les secteurs, si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches.

- B- Pour toutes les constructions qui seront réalisées en dents creuses en Uha et Uhb, la densité brute minimale à respecter - sauf si la nature du sol ou la configuration de la parcelle ne le permet pas - est de :

- 12 logements par hectares.



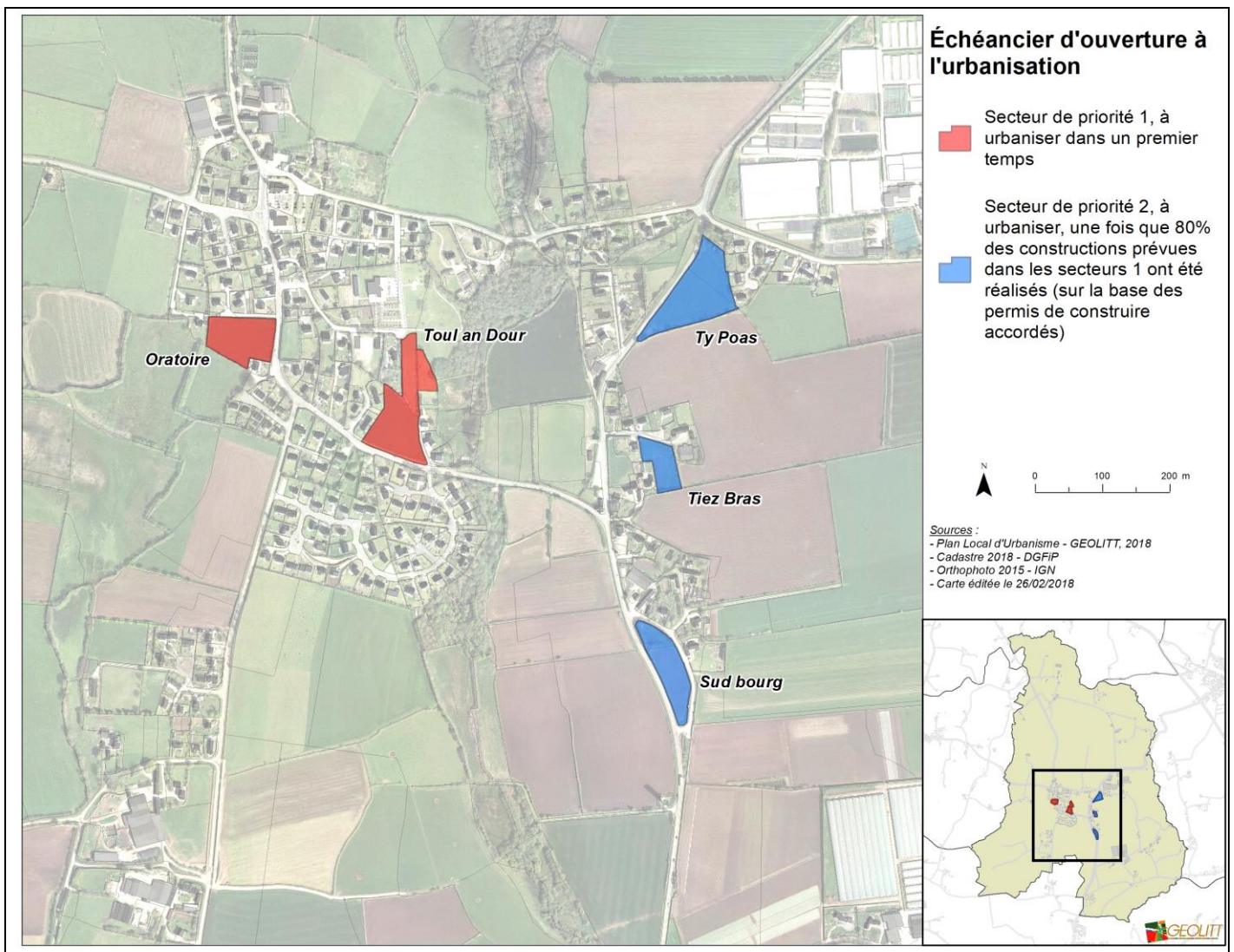
MISE EN PLACE D'UN ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Conformément aux dispositions de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'Aménagement et de programmation peuvent notamment « Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ».

Afin de contrôler dans le temps la production de logements, et d'éviter ainsi une mise sur le marché trop massive et une saturation des équipements, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation a été mis en place.


La priorisation a été définie en fonction des projets déjà engagés, et par rapport à la localisation des zones vis-à-vis de la centralité du cœur de Bourg :

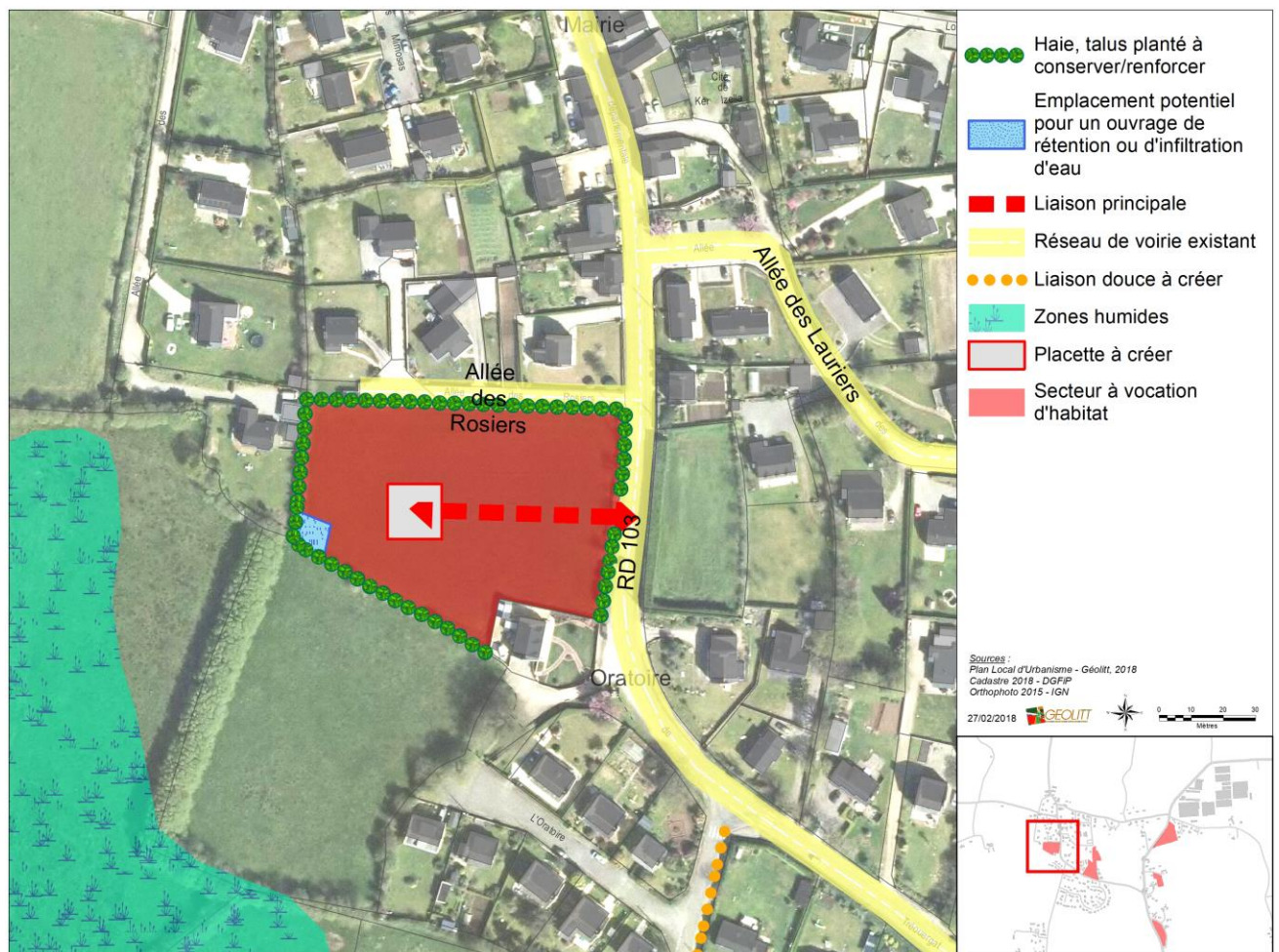
- **Les zones 1AUhb de Toul an Dour et de l'Oratoire sont de priorité 1** : Elles sont à urbaniser dans un premier temps, car ce sont les zones les plus proches du cœur de Bourg.
- **Les zones 1AUhb de Ty Poas, Tiez Bras et Sud-Bourg sont de priorité 2** : Elles ne pourront être urbanisées qu'une fois que 80% des constructions prévues dans les zones de priorité 1 auront été réalisées (sur la base des permis de construire accordés).



LES SECTEURS ET LEURS OAP DETAILLEES

1- Oratoire

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUHc – 0.60 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné à de l' habitat	
DENSITE MINIMALE	12 logements / ha , soit au minimum 7 logements à réaliser.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : les futurs logements seront desservis directement par la rue de Tréouergat (RD 103) qui borde la zone à l'Est.	
PAYSAGE	Les talus présents en limites de propriétés sont à préserver et renforcer avec des essences bocagères locales.	



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

2- Toul an Dour

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhb – 0.96 ha	 <p style="text-align: center;">Vue sur la zone depuis la rue des Lauriers, au nord</p>
PROGRAMME	<p>Secteur destiné à de l'habitat, dont une partie en logement social (individuel, individuel groupé ou petit collectif).</p> <p>Mixité sociale : au moins 20% du nombre total de logements devront être des logements locatifs sociaux.</p>	
DENSITE MINIMALE	12 logements / ha , soit au minimum 11 logements à réaliser.	
IMPLANTATION DU BATI	<p>Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.</p> <p>Privilégier une typologie du bâti en équerre, afin de protéger le jardin de la rue.</p>	
DEPLACEMENTS	<p>Desserte automobile : La zone sera desservie à partir de la route de Milizac (RD103) au sud, via une voirie principale qui se terminera par une placette de retournement.</p> <p>Aucun accès direct des logements sur la RD103 ne sera autorisé.</p> <p>Desserte piétonne / vélos : un cheminement doux sera créé au Nord, afin de rejoindre la rue des Lauriers et les structures communales (espace Toul an Dour, parc public, espace-jeunes...)</p>	
PAYSAGE	<p>Les éléments de trame bocagère sont à conserver dans la mesure du possible, et à renforcer.</p> <p>Afin de créer une interface paysagée avec la zone naturelle située au Nord-Est, un talus planté d'essences bocagères locales sera créé.</p> <p>Un 'filtre végétal' sera mis en place au Nord-est, afin de masquer l'urbanisation depuis le parc de Toul an Dour.</p>	



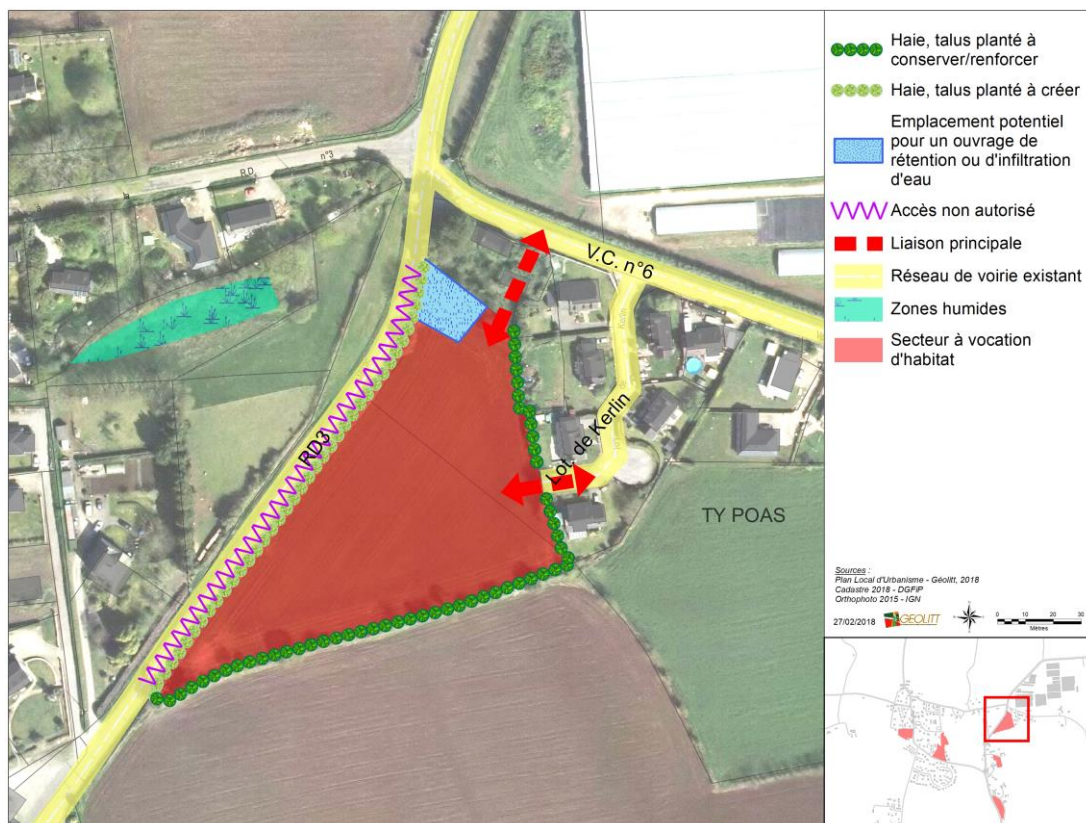
La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces

3- Ty Poas




Vue générale depuis la RD 3

ZONAGE -SURFACE	Zone 1AUhb – 0.95 ha	<p>Accès à créer depuis la VC 6</p>
PROGRAMME	Secteur destiné à de l' habitat . Mixité sociale : au moins 20% du nombre total de logements devront être des logements aidés (PSLA) .	
DENSITE MINIMALE	12 logements / ha , soit au minimum 11 logements à réaliser.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : les futurs logements seront desservis depuis la voie communale VC 6, via la parcelle 283 (bâti à détruire) ; un accès est également possible depuis le lotissement de Kerlin. Les accès depuis la RD3 sont interdits.	
PAYSAGE	Afin de mieux s'intégrer aux propriétés bâties alentours, et de maintenir une interface avec la zone agricole Sud, les talus plantés présents en limite du secteur seront conservés et conforter avec des essences bocagères locales. Un talus planté est à créer afin d'isoler visuellement les futures constructions de la RD 3.	

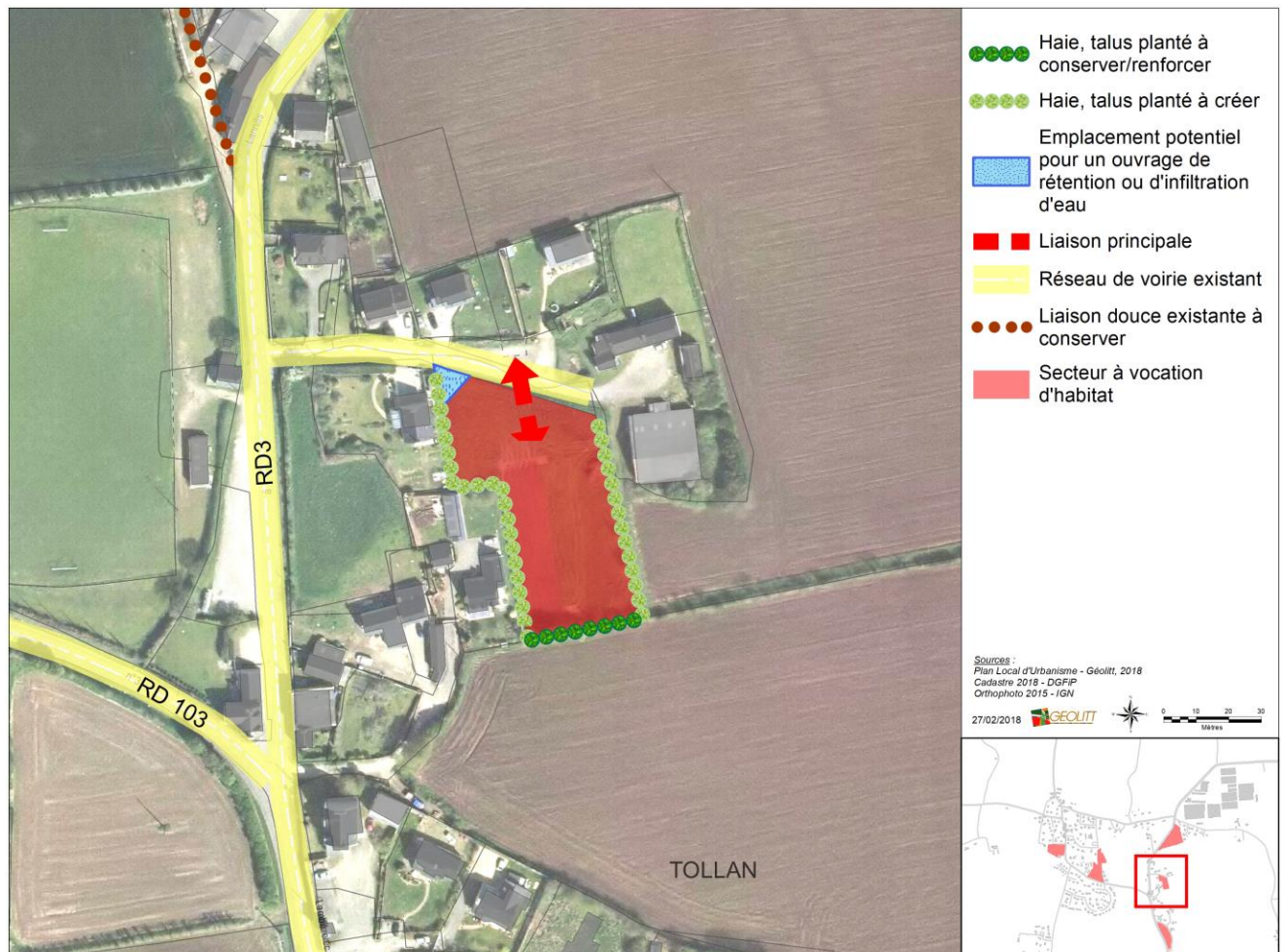


La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

4- Tiez Bras

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUHb – 0.29 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné à de l' habitat .	
DENSITE MINIMALE	12 logements / ha , soit au minimum 3 logements à réaliser.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud ou au Sud- Ouest pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : Les futurs logements seront desservis depuis la petite voie située au Nord, et qui débouche sur la RD 3.	
PAYSAGE	Le talus présent en limite Sud sera conservé et conforté avec des essences bocagères locales (rôle d'interface avec l'espace agricole). Des talus plantés seront créés en limites avec les propriétés bâties riveraines.	

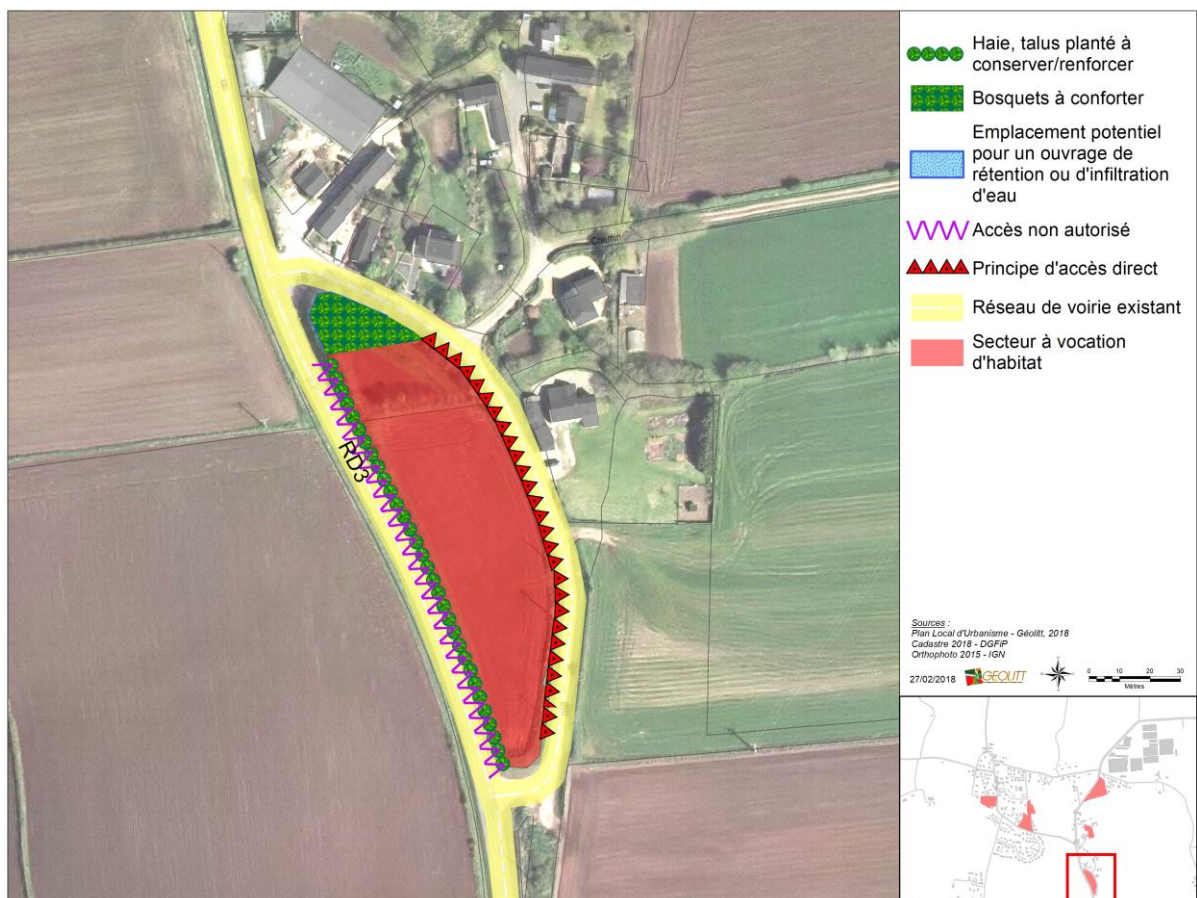
Vue générale sur la zone, depuis le Nord



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

5- Sud Bourg

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhb – 0.54 ha	 <p>Vue sur la partie Nord (parcelle 238), depuis la RD 3, en allant vers Milizac</p>
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'habitat.	
DENSITE MINIMALE	12 logements / ha, soit au minimum 6 logements à réaliser.	 <p>Vue sur la partie Sud (parcelle 235), depuis la RD 3 en venant de Milizac</p>
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud ou au Sud-Ouest pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : Les futurs logements seront desservis depuis la voie communale qui cerne la zone à l'Est. Les accès depuis la RD3 sont interdits.	
PAYSAGE	Les talus plantés présents en limite du secteur seront conservés et conforter avec des essences bocagères locales. Un bosquet planté paysager sera maintenu au Nord, pour mieux intégrer visuellement les futures constructions.	



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.