

PLAN LOCAL D'URBANISME ELABORATION



COMMUNE DE LANDREVARZEC

Finistère

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Arrêté le : 09 juin 2016

Approuvé le : 24 mars 2017

Exécutoire le : 15 avril 2017

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
Composition d'ensemble et implantation	3
bâtie	3
Voies et desserte	4
Architecture : pour une architecture d'aujourd'hui adaptée aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques	4
Végétation	5
Environnement et économie d'énergie	5
Gestion des eaux pluviales	6
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES AUX QUARTIERS A VOCATION D'ACTIVITE ET D'EQUIPEMENT	7
FORMES ARCHITECTURALES ET MATERIAUX	7
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES	8
Des densités minimales à respecter	9
Les secteurs et leurs OAP détaillées	10
1- Kervallenou Ouest	10
2- Kervallenou Est	11
3- Ty Tokig	12
4- Brungen	13
5- Kerglouaric	14

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.

Dans le PLU de LANDREVARZEC, les orientations **d'Aménagement et de Programmation (OAP)** ont été élaborées sur les secteurs classés en zone 1AUh, 1AUe et 1AUi.

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 BATIE

- Varier la taille des parcelles afin d'accueillir des habitants ayant des besoins différents, ce qui aboutit à mettre en place une certaine mixité urbaine et sociale, comme cela est prescrit par le PADD.
- **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.**
- Implanter 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.

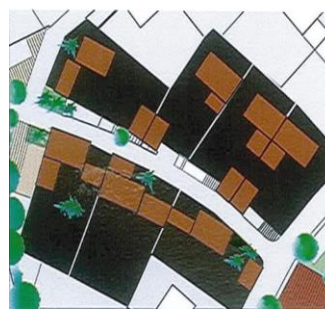


Des typologies bâties diversifiées, du logement individuel au logement collectif



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.



Source : CAUE 56

Au sud, habitation au contact de la rue

- Tenir compte des éléments végétaux structurants et les préserver au maximum.

VOIES ET DESSERTE

- Hiérarchiser 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**.
- Prévoir des connexions de voirie et de cheminements doux entre les nouveaux projets de lotissements et les quartiers existants.
- **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



Exemple de cheminements doux, agréables à emprunter

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 ...

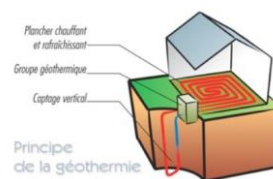
VEGETATION

- 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.

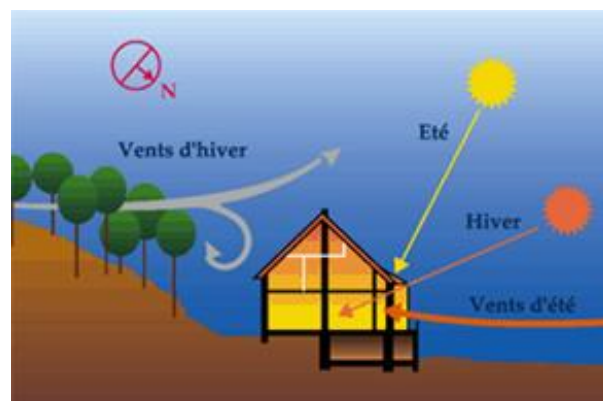


ENVIRONNEMENT ET ECONOMIE D'ENERGIE

- 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 tenant 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.
- Limiter le ruissellement des eaux grâce à un traitement perméable des espaces publics.
- Parallèlement à son PLU, la commune a réalisé un **Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales** (SDAP). Ce document fixe les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales.
Sauf justification technique contradictoire, les eaux de toiture seront infiltrées à la parcelle.

De plus, pour l'ensemble des secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'objectif sera de retenir et traiter les eaux pluviales à la source, quelle que soit la surface de la zone concernée.

Ce choix se traduit par la mise en place de mesures compensatoires au sein de chaque nouvelle zone à urbaniser, ces dernières pouvant prendre la forme de bassin de rétention, noues, tranchées drainantes ou toutes autres techniques alternatives. Les dispositions constructives des mesures compensatoires sont détaillées dans le règlement écrit du PLU.

Le **dimensionnement retenu est exposé en détail dans le rapport de zonage d'assainissement pluvial** (cf. notice en annexe sanitaire du PLU). **En cas d'impossibilité technique de respect des coefficients d'imperméabilisation définis, le pétitionnaire sera dans l'obligation de compenser l'imperméabilisation créée par la mise en place d'une mesure spécifique répondant à un débit de fuite de 3 l/s/ha.** Le débit de fuite est le débit qui s'évacue d'un ouvrage de régulation vers un réseau d'eaux pluviales ou vers le milieu naturel. Cette fuite peut être réalisée par un tuyau ou un orifice de diamètre relativement faible situé en partie basse de l'ouvrage qui permet sa vidange.



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 APPLICABLES AUX QUARTIERS A VOCATION D'ACTIVITE ET D'EQUIPEMENT

FORMES ARCHITECTURALES ET MATERIAUX

- La simplicité des volumes, leur proportion et leur composition harmonieuse seront recherchées.
- **Les volumes seront différenciés afin d'améliorer l'impact paysager des bâtiments tout en identifiant davantage les différentes fonctions du bâtiment : bureaux, espace de présentation, ateliers, stockage...**

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, sera compensée de préférence, par un ou des volumes en extension du bâti principal. Les volumes secondaires seront conçus comme des éléments signalétiques du **reste du bâtiment, traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale.**

- Le traitement architectural des façades et des volumes exposés sur les voies publiques, qui participent à la qualité urbaine sera soigné. Ainsi, elles ne devront pas composer des murs aveugles, et **présenteront des ouvertures afin de limiter l'impact visuel du volume bâti.** Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées en harmonie avec la façade principale.



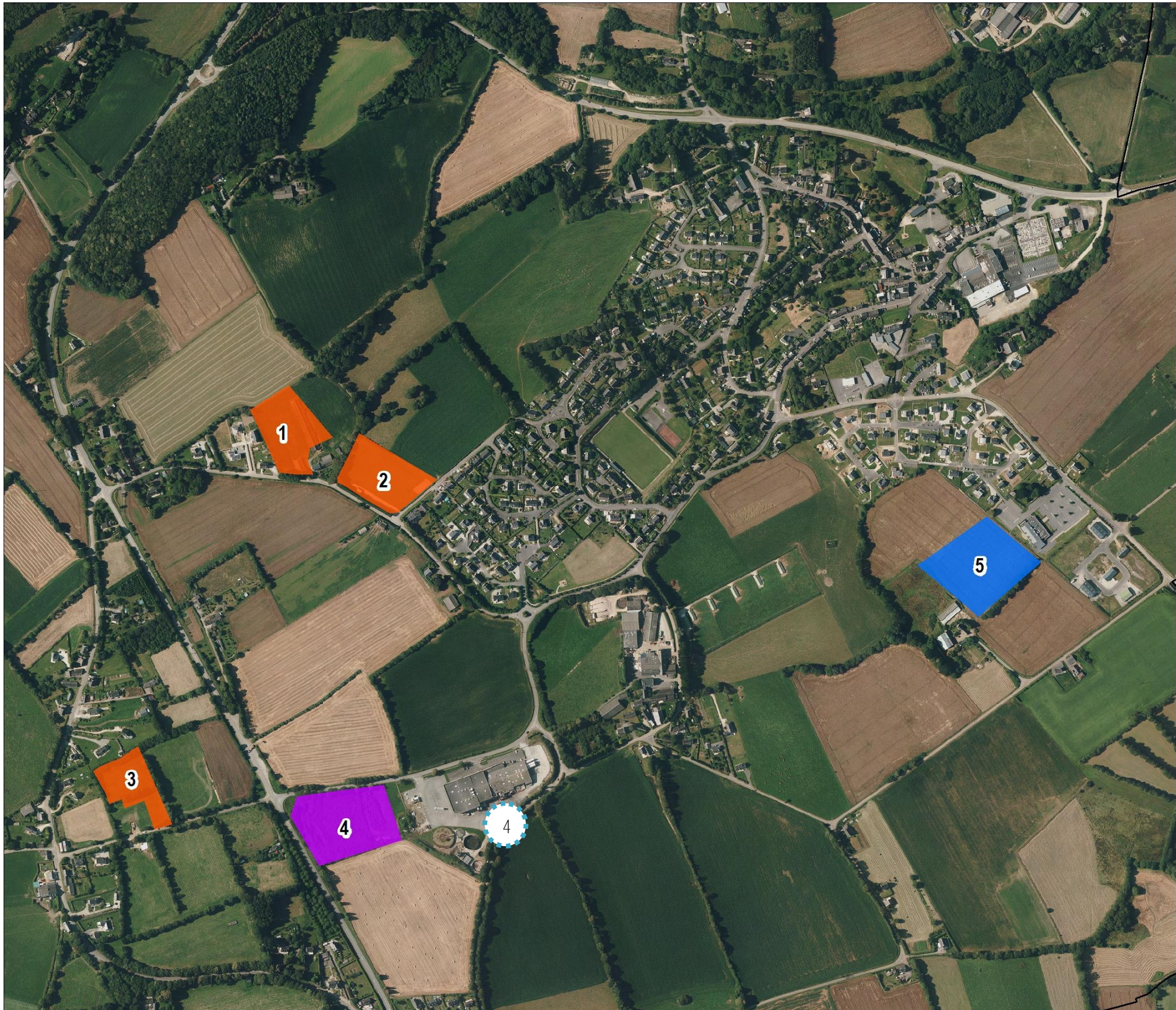
Architecture en bois, La Colline, 44000
Crédit photographique Bernard Renault



ZA Sionoux, Marnes

4

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES



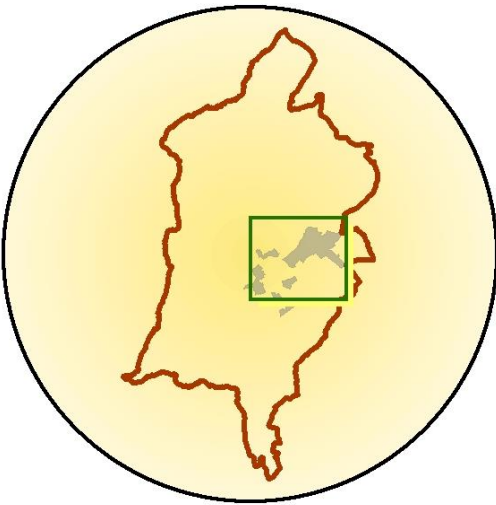
LANDREVARZEC

LOCALISATION DES
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

Révision du Plan Local d'Urbanisme

BOURG

- 1 - Kervallenou ouest (1AUh)
- 2 - Kervallenou est (1AUh)
- 3 - Ty Tokig (1AUh)
- 4 - Brunguen (1AUj)
- 5 - Kerglouaric (1AUe)



Sources :

- Orthophotographie aérienne 2012 - IGN-CG29
- BD Carto® et Scan25® - IGN
- Cadastre 2015 DGFIP



20/11/2015

GÉOLITT

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 brute minimale de logements par hectare à respecter et ainsi un nombre minimum de logements à réaliser.

SECTEURS	SURFACE	REGLEMENT APPLICABLE	DENSITE MINIMALE (y compris VRD)	NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER*
1- Kervallenou Ouest	1,01 Ha	1AUH	13 logements/ha	13 logements
2- Kervallenou Est	0,99 Ha	1AUH	13 logements/ha	13 logements
3- Ty Tokig	0,97 Ha	1AUH	13 logements/ha	12 logements
4- Zi- Brunguen	1,48 Ha	1AUl	-	-
5- Kerglouaric	1,49 Ha	1AUe	-	-
<i>Total</i>	<i>5,94 Ha</i>		<i>13 logements/ha</i>	<i>38 logements</i>

*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 la densité brute minimale de 13 logements par hectare sera également à respecter, sauf si la nature du sol, la configuration de la parcelle ne le permet pas.

LES SECTEURS ET LEURS OAP DETAILLEES

1- Kervalennou Ouest

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUH – 1,01 ha	 <p>Vue sur la zone depuis la voie communale n°8</p>
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'habitat <i>NB : Les anciens bâtiments agricoles présents sur le site ont fait l'objet d'un "Permis d'Aménager valant Permis de Démolir".</i>	
DENSITE MINIMALE	13 logements / ha, soit au minimum 13 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	<p>Desserte automobile : les futurs logements seront desservis directement par la voie communale n°8 qui borde la zone au Sud.</p> <p>Un accès vers la zone d'urbanisation future 2AUh à l'Est sera prévu.</p> <p>Desserte piétonne : la création d'un cheminement piéton au Nord permettra aux futurs habitants de rejoindre le chemin piéton existant.</p>	
PAYSAGE	<p>Préserver, si possible, le talus en limite Ouest du secteur.</p> <p>Créer un talus en interface avec la zone agricole au Nord et avec la parcelle bâtie au Sud et les planter d'essences bocagères locales.</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 principes sont respectés

2- Kervallenou Est

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUH – 0,99 ha	 <p>Vue sur la parcelle depuis la route de Kerzulliec</p>  <p>Vue sur la route de Kervallenou d'où se fera l'accès à la zone</p>
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'habitat.	
DENSITE MINIMALE	13 logements / ha, soit au minimum 13 logements à réaliser.	
MIXITE SOCIALE	50% des logements devront être à caractère social.	
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 de la parcelle seront desservis par un accès unique depuis la voie communale (route de Kervallenou) qui borde la zone au Sud-Ouest. La voie sera traversante et en sens unique, afin de distribuer l'ensemble des lots, pour ressortir sur la voie communale au Sud-Est (route de Kerzullec). Aucun accès sur le chemin communal au Nord ne sera autorisé.	
PAYSAGE	Talutage existant au Nord-Ouest du site à conserver et à planter. Afin de créer une interface paysagée avec la zone agricole, un talus planté d'essences bocagères locales sera créé en limite Est.	



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


3- Ty Tokig

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUH – 0,97 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'habitat.	
DENSITE MINIMALE	13 logements / ha, soit au minimum 12 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 : un unique accès sera créé depuis la voie communale n°13, avec une voie de retournement. En vue de l'aménagement futur de la zone 2AUH à l'Est du site, un accès à la zone sera prévu.	
PAYSAGE	L'important talus présent en limite avec la zone 2AUH est à préserver, ainsi que l'ensemble des talus en périphérie de la zone.	



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- Brunquen

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUi – 1,48 ha	<div></div> <p>Vue générale depuis la voie communale n°2</p> <div></div> <p>Vue depuis le croisement entre la départementale 770 et la voie communale n°2</p>
PROGRAMME	Secteur à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services. La zone 1AUi devrait permettre l'extension de l'entreprise « Volaven »	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : les futures constructions seront desservies depuis l'entreprise existante en cas d'extension ou par la voie communale n°2. Aucun accès direct sur la RD770 ne sera autorisé.	
PAYSAGES	Les talus existants seront à conserver et renforcer.	

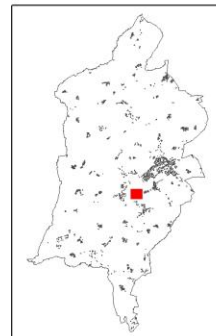


BRUNQUEN

Haie, talus planté à conserver/renforcer

Accès non-souhaitable

Secteur à urbaniser à court terme à vocation d'activités



19/11/2015

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- Kerglouaric

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUe – 1,49 ha	 <p>Vue générale depuis le parking de la salle Hermine</p>
PROGRAMME	Secteur destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés de sport et de loisirs, ainsi que les équipements d'intérêt collectif.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : les futures constructions seront desservies depuis le parking de la salle Hermine. Desserte piétonne : la création d'un cheminement piéton au Nord-Ouest permettra aux futurs habitants de traverser la future zone 2AUh.	
PAYSAGES	Les talus existants seront à conserver et renforcer notamment entre la zone 1AUe en question et la zone 2AUh au Sud du site. Par ailleurs, un talus sera à créer en délimitation avec les parcelles ouest et les riverains.	



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