

Commune de Spézet



## Orientations d'Aménagement (OA)

	Prescrite le :	Approuvée le :
<b>Elaboration du PLU</b>	26/02/2005	05/01/2006
<b>Modification n°1</b>	20/11/2009	24/06/2010
<b>Modification simplifiée n°1</b>	15/09/2021	04/03/2022

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>1</b>
<b>1- INTRODUCTION</b>	<b>2</b>
<b>2- LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER</b>	<b>3</b>
<b>3- CONFORTER ET DEVELOPPER LE BOURG</b>	<b>8</b>

# 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. Les orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions 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 ».

Les élus de Spézet ont souhaité préciser certains principes d'aménagement pour les zones d'habitat qui seront urbanisées dans le court terme. Ces principes visent à une consommation économe de l'espace, à l'aménagement d'accès sécurisé, 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.

**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 : Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE), Participation pour création de Voirie et Réseaux (PVR), Taxe Locale d'Equipe ment (TLE).

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

### MIXITE URBAINE ET DENSITE

- Dans chaque opération de plus de 8 logements, il devra être prévu au minimum 20% de logements sociaux : locatifs sociaux, accession sociale à la propriété, etc.
- Afin de développer un urbanisme « durable », la mixité urbaine sera recherchée, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées : logements mitoyens, maisons de bourgs, habitat intermédiaires, etc.



Habitat individuel (Plédran, architecte : M. Le Barzic)



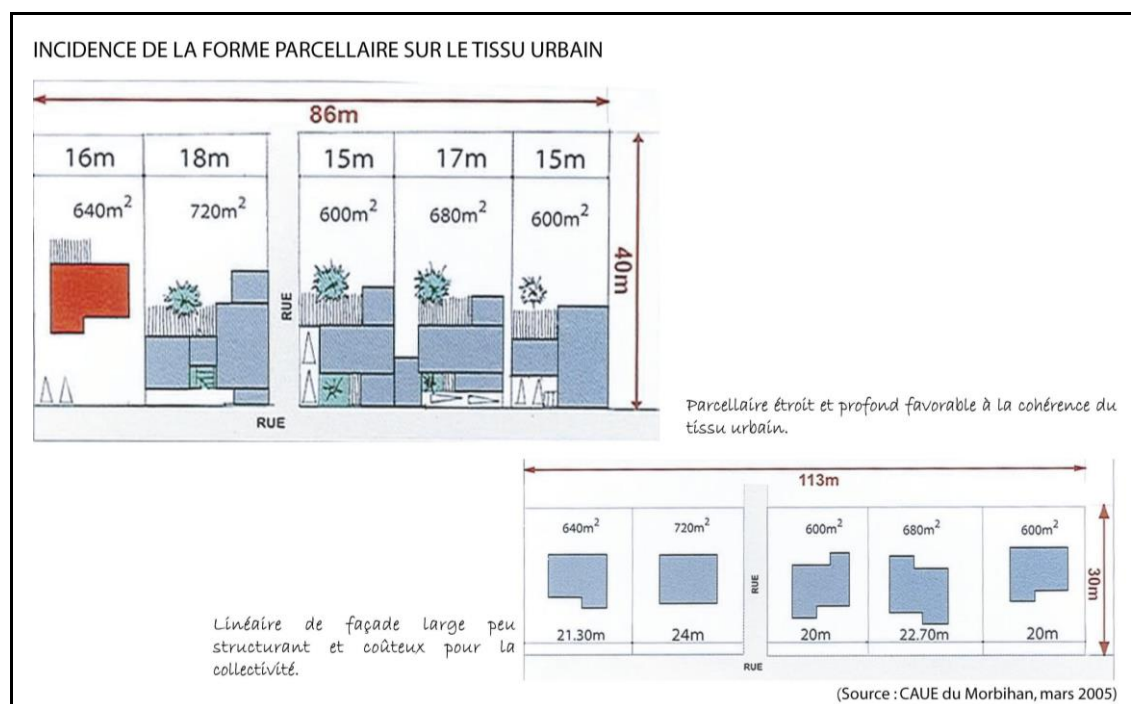
Habitat intermédiaire (Rennes, architectes : M. Ridour, I. Hiault)

- Dans chaque opération d'aménagement située en zone 1AU du plan local d'urbanisme, la superficie moyenne des lots pour l'ensemble de l'opération se situera à 800 m<sup>2</sup>, sachant que l'opération pourra présenter des lots plus petits ou plus grands.

*Par exemple : une opération sur une superficie de 1 ha devra prévoir au minimum 14 lots, qui pourront se répartir de la façon suivante :*

- 14 lots de 700 m<sup>2</sup>,
- 6 lots de 500 m<sup>2</sup>, 4 lots de 600 m<sup>2</sup>, 6 lots de 700 m<sup>2</sup>
- 4 lots de 350 m<sup>2</sup>, 5 lots de 500 m<sup>2</sup>, 5 lots de 600 m<sup>2</sup>, 3 lots de 700 m<sup>2</sup> et 1 lot de 1000 m<sup>2</sup>
- etc.

- Le parcellaire en long sera privilégié dans une optique de gestion économe de l'espace. La mitoyenneté des habitations également



## LES VOIES ET CHEMINEMENTS DOUX

- Chaque type de voie doit faire l'objet d'une conception détaillée selon son usage, son inscription dans le paysage et son contexte environnemental : profils en travers, agencement des voies dans le plan masse, ...
- Limiter au strict minimum le gabarit des voies, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien et de « casser » la vitesse.
- Etablir une lisibilité des voies douces et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.
- Différencier et mixer les solutions de stationnements, afin de limiter l'omniprésence de la voiture : « poches » de stationnement, places privatives sur les lots, quelques stationnements le long des voies, ...
- Etudier les possibilités d'accès en fonction des risques de sécurité routière et favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions.



Source : CAUE 56



Exemple de cheminements doux : bordés d'arbres, ils sont plus agréables à emprunter



## LES ESPACES PUBLICS

- Organiser la structure du projet d'aménagement autour des espaces publics
- Aménager et traiter en espaces verts, les parties non construites et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules.
- Rechercher une combinaison des essences végétales locales pour permettre la meilleure inscription dans le paysage existant : persistants et caducs, floraisons étagées,...
- Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune. Par exemple, les voiries feront l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, pas de trottoirs, ...), les espaces seront de conception « rustique » (espace enherbé, planté d'essences locales, ...), ...



## L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL

**L'économie des ressources (énergie et eau potable), l'utilisation des énergies renouvelables, le choix de matériaux non polluants et de production locale, sont fortement recommandés.**

- Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique).

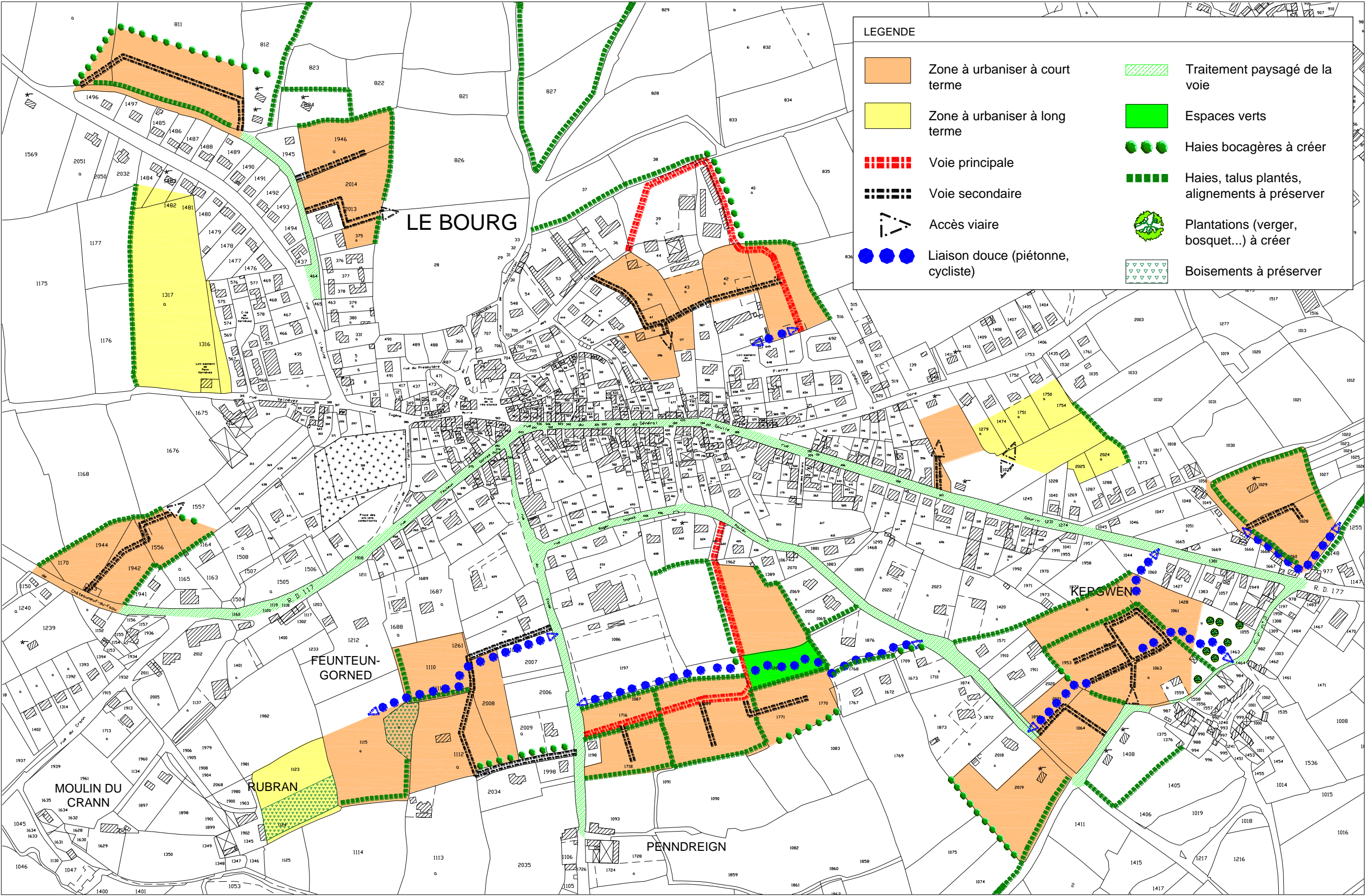


Source : CAUE 56, du lotissement au projet urbain

- Privilégier des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
  - L'équipement en cuve de récupération des eaux de pluie est préconisé.
  - Utiliser de préférence des matériaux recyclables, non polluants comme par exemple : la biobrique 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),...
  - Il est préconisé de s'inspirer de la Réglementation Thermique 2012 qui imposera notamment des normes basse consommation pour les constructions neuves.
  - Privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : panneaux solaire, chauffage au bois, ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.
  - Les constructeurs peuvent s'adresser à des organismes spécialisés, comme Energence, agence locale de l'ADEME au niveau du pays de Brest, pour recevoir des conseils.
- Certaines installations sont subventionnées ou soumises au crédit d'impôt.



3- CONFORTER ET DEVELOPPER LE BOURG



## ZONE 1AUH1

### - Programme de logements :

Un minimum de 6 habitations devra être prévu sur la zone.

### - Implantation :

L'implantation sud à sud-est des habitations est imposée.

### - Une voie de desserte centrale, permettra de desservir les futures constructions de part et d'autre.

Elle devra être prévue pour desservir les terrains situés à l'arrière de l'école privé, permettant de rejoindre ainsi la zone 1AUh2.

Cette voie de desserte sera d'un gabarit limité (4 mètres), afin de limiter la consommation d'espace, et conçue comme un espace partagé permettant une mixité des circulations avec une priorité donnée aux circulations douces (piétons – vélos).

## ZONE 1AUH2

### - Programme de logements :

Un minimum de 7 habitations devra être prévu sur cette zone d'environ 0,7 ha.

### - Implantation :

L'implantation sud à sud-est des habitations est imposée.

### - Une voie de liaison centrale, permettra de desservir les futures constructions de part et d'autre.

Cette voie jouera à terme le rôle de voie de liaison permettant de relier la caserne des pompiers à la route de la gare, en contournant les bâtiments d'exploitation par l'Est.

Du fait de sa vocation ultérieure, cette voie sera conçue pour permettre le passage de camion de secours et d'incendie, soit une chaussée de 5,5 mètres minimum. Un trottoir minimum est à prévoir d'un côté de la voie, pour des liaisons piétonnes sécurisées.

## ZONE 1AUH3

Pas d'orientations d'aménagement particulières.

## ZONE 1AUH4

### - Programme de logements :

Un minimum de 4 habitations devra être prévu sur la parcelle 1028.

### - Implantation :

L'implantation sud à sud-est des habitations est imposée.

### - Une voie de desserte centrale, permettra de desservir les futures constructions de part et d'autre.

Elle prendra place dans l'angle nord de la parcelle 1028, afin de limiter les entrées dans le talus qui borde la zone à l'ouest.

Cette voie de desserte sera d'un gabarit limité (4 mètres), afin de limiter la consommation d'espace, et conçue comme un espace partagé permettant une mixité des circulations avec une priorité donnée aux circulations douces (piétons – vélos).

Aucun accès ne sera autorisé par le chemin creux situé au sud de la zone.

- **Les talus** bordant la zone sont à préserver, afin de permettre une pré-végétalisation du quartier, offrant un cadre de vie agréable dès les premières constructions.

Les constructions devront se reculer de 5 mètres par rapport au pied du talus afin de pérenniser ceux-ci et ne pas engendrer de risque pour la construction.

## ZONE 1AUH5

- **La mixité urbaine** sera recherchée, par une offre lots diversifiée. La superficie moyenne des lots pour l'ensemble de l'opération se situera à 700 m<sup>2</sup>, sachant que l'opération pourra présenter des lots plus petits ou plus grands.

22 logements minimum devront être proposés.

- **Une voie de desserte** en boucle permettra de desservir les futures constructions de part et d'autre.

Cette voie de desserte sera d'un gabarit limité (4 mètres), afin de limiter la consommation d'espace, et conçue comme un espace partagé permettant une mixité des circulations avec une priorité donnée aux circulations douces (piétons – vélos).

- **Un espace vert** sera créé à l'Est de la zone, dans la zone naturelle (zone non favorable à l'assainissement individuel).

Cet espace pourra également accueillir chemin piéton et des noues plantées pour la gestion de l'eau pluviale.

- **Les éléments bocagers** sont à préserver au maximum, afin de permettre une pré-végétalisation du quartier, offrant un cadre de vie agréable dès les premières constructions.

Les constructions devront se reculer de 5 mètres par rapport au pied du talus afin de pérenniser ceux-ci et ne pas engendrer de risque pour la construction.

## ZONE 1AUH6

- **Programme de logements :**

Un minimum de 6 habitations devra être prévu.

- **Implantation :**

L'implantation sud à sud-est des habitations est imposée.

Le bâti devra s'insérer dans la pente.

- **Une voie de desserte** centrale, permettra de desservir les futures constructions de part et d'autre.

Cette voie de desserte sera d'un gabarit limité (3 mètres) et en sens unique, afin de limiter la consommation d'espace (pas de nécessité d'aire de retournement dans ce cas). Elle sera conçue comme un espace partagé permettant une mixité des circulations avec une priorité donnée aux circulations douces (piétons – vélos).

- **Le talus** bordant la zone au nord en limite avec la zone 1AUh5 est à préserver, afin de permettre une pré-végétalisation du quartier, offrant un cadre de vie agréable dès les premières constructions. Les constructions devront se reculer de 5 mètres par rapport au pied du talus afin de pérenniser ceux-ci et ne pas engendrer de risque pour la construction.

## **ZONE 1AUH7**

- **Programme de logements :**

Un minimum de 3 habitations devra être prévu sur cette zone.

- **Implantation :**

L'implantation sud à sud-est des habitations est imposée.

## **ZONES 1AUH8, 1AUH9 et 1AUH10**

- **Programme de logements :**

- **Zone 1AUh8** : Un programme de foyer – logement pour personnes âgées est prévu par la collectivité.
- **Zone 1AUh9** : un programme d'habitat moyennement dense devra être proposé : maisons mitoyennes, habitat groupé ou habitat pavillonnaire.
- **Zone 1AUh10** : un programme d'habitat dense à moyennement dense devra être proposé : maisons de bourg, mitoyennes, habitat intermédiaire ou collectif.

- **Une voie de desserte** traversante permettra de desservir les futures constructions de part et d'autre. Cette voie de desserte sera d'un gabarit limité (4 mètres), afin de limiter la consommation d'espace, et conçue comme un espace partagé permettant une mixité des circulations avec une priorité donnée aux circulations douces (piétons – vélos).

Elle permettra ainsi une bonne connexion des zones entre elles. Des voies de desserte, conçues en impasse ou raccordées entre elles, permettront de desservir les constructions vers le sud.

- **Un espace public (placette, espace vert ou de jeux)** sera créé sur la zone 1AUh8, afin de créer un lieu de rencontre et de convivialité entre le foyer-logement pour personnes âgées et les opérations d'habitat prévues au sud.

- **Un cheminement exclusivement piéton** devra également être créé, en dehors de la voirie, permettant de relier le stade à la rue du Pouldu, située à l'est.

- **Le talus** bordant les zones au sud, en transition avec la zone rurale est à préserver et à planter, afin d'insérer les futures constructions dans le contexte rural. Le talus boisé existant situé au nord-est (bordant les parcelles 1389, 2069, 2052) devra également être préservé.

Les constructions devront se reculer de 5 mètres par rapport au pied du talus afin de pérenniser celui-ci et ne pas engendrer de risque pour la construction.

Sa plantation d'essences locales permettra d'apporter de l'ombre en été, et de s'éclaircir en hiver pour laisser passer la lumière.

## ZONE 1AUH11

### - Programme de logements :

Non défini.

### - Implantation :

L'implantation sud à sud-est des habitations est préconisée.

- **Une voie de desserte** permettra de desservir les futures constructions de part et d'autre. Elle prendra place à partir de la rue du Stade.

Cette voie de desserte sera d'un gabarit limité (3 mètres) et en sens unique, afin de limiter la consommation d'espace (pas de nécessité d'aire de retournement dans ce cas). Elle sera conçue comme un espace partagé permettant une mixité des circulations avec une priorité donnée aux circulations douces (piétons – vélos).

- **Le talus** bordant le nord de la parcelle 1112 est à préserver, afin de permettre une pré-végétalisation du quartier, offrant un cadre de vie agréable dès les premières constructions. Il se prolonge à l'ouest par un petit bosquet (situé dans la zone 2AU) également à préserver.

Les constructions devront se reculer de 5 mètres par rapport au pied du talus afin de pérenniser ceux-ci et ne pas engendrer de risque pour la construction.

## ZONE 1AUH12

### - Programme de logements :

Cette parcelle fait partie du projet de lotissement écologique de la commune, dont 15 lots se situent en zone Uhb.

## ZONE 1AUH13

### - Programme de logements :

Un minimum de 7 habitations devra être prévu sur la zone.

### - Implantation :

L'implantation sud à sud-ouest des habitations est imposée.

- **Une voie de desserte** centrale, permettra de desservir les futures constructions de part et d'autre.

Elle devra être prévue pour desservir les terrains situés au nord, et pouvant être ouvert à l'urbanisation à long terme, lorsque l'exploitation aura cessé son activité.

Cette voie de desserte sera d'un gabarit limité (4 mètres), afin de limiter la consommation d'espace, et conçue comme un espace partagé permettant une mixité des circulations avec une priorité donnée aux circulations douces (piétons – vélos).

- **Un seul accès groupé** sera autorisé sur la rue de Châteauneuf du Faou.

- **Le talus** bordant la zone à l'ouest est à préserver, en transition avec la zone rurale et la vallée, afin d'insérer les futures constructions dans le contexte rural.

Les constructions devront se reculer de 5 mètres par rapport au pied du talus afin de pérenniser ceux-ci et ne pas engendrer de risque pour la construction.



## ZONE 1AUH14

### - Programme de logements :

Un minimum de 6 habitations devra être prévu sur la zone.

### - Implantation :

L'implantation sud des habitations est préconisée.

### - Précaution :

La présence d'une ligne électrique haute tension est à prendre en compte dans l'aménagement du secteur (recul suffisant des habitations).

### - Une voie de desserte centrale, permettra de desservir les futures constructions de part et d'autre.

Cette voie de desserte sera d'un gabarit limité (4 mètres), afin de limiter la consommation d'espace, et conçue comme un espace partagé permettant une mixité des circulations avec une priorité donnée aux circulations douces (piétons – vélos).

Une antenne vers le sud devra être prévue pour desservir les parcelles 2013 et 375.

### - Un seul accès groupé sera autorisé sur le chemin situé à l'ouest.

### - Le talus bordant la zone à l'Est est à préserver, afin d'insérer les futures constructions dans le contexte rural.

Les constructions devront se reculer de 5 mètres par rapport au pied du talus afin de pérenniser ceux-ci et ne pas engendrer de risque pour la construction.

## ZONE 1AUH15

### - Programme de logements :

Un minimum de 10 habitations devra être prévu sur la zone.

### - Implantation :

L'implantation sud des habitations est imposée.

### - Une voie de desserte centrale, permettra de desservir les futures constructions de part et d'autre.

Cette voie de desserte sera d'un gabarit limité (3 mètres), et en sens unique, afin de limiter la consommation d'espace. Elle sera conçue comme un espace partagé permettant une mixité des circulations avec une priorité donnée aux circulations douces (piétons – vélos).

### - Les talus bordant la zone au sud et au nord sont à préserver, afin d'insérer les futures constructions dans le contexte rural.

Les constructions devront se reculer de 5 mètres par rapport au pied du talus afin de pérenniser ceux-ci et ne pas engendrer de risque pour la construction.

Des plantations d'essences locales sur le talus sud permettront d'apporter de l'ombre en été, et de s'éclaircir en hiver pour laisser passer la lumière.

Des plantations d'essences locales complétées de persistants sur le talus nord permettront de protéger les constructions des vents froids.