

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal PLUi



PIÈCE DU
PLUi
3

Orientations d'aménagement et de programmation

DOCUMENT DE TRAVAIL - OCTOBRE 2018





SOMMAIRE

PRÉAMBULE

1 - LES SECTEURS À VOCATION DOMINANTE HABITAT.....11

OAP «cadre» Habitat - Dispositions applicables à tous les secteurs en zones Uh et 1AUh	12
OAP «secteur» Habitat	18

2 - LES SECTEURS À VOCATION DOMINANTE ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES215

OAP «cadre» Économie - Dispositions applicables à tous les secteurs en zones 1AUi	218
OAP «secteur» activités économiques	223
DAOULAS / IRVILLAC - Reun Ar Moal, LA FOREST LANDERNEAU - Grande Palud, PENCGRAN - Keravel, PLOUÉDERN - Leslouch - Saint-Éloi, SAINT-THONAN - Croas Ar Nezic, LOPERHET - La Gare, TRÉFLÉVÉNEZ - Les Landes	

3 - LES SECTEURS À VOCATION D'ÉQUIPEMENTS253

OAP «secteur» équipements	257
---------------------------------	-----

PRÉAMBULE

LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DES Orientations d'Aménagement et de Programmation

QU'EST-CE QU'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION [OAP]?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

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, les déplacements.
Article L.151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 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 ;
- 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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports.

Article L.151-7 du code de l'urbanisme

Le code de l'urbanisme prévoit la possibilité de réaliser différents types d'OAP :

- Les OAP par quartier ou secteurs [L151-6 et R.151-6]
- Les OAP par secteurs de zones U ou AU qui ne sont pas définies par des dispositions réglementaires [L.151-6 et R.151-8]
- Les OAP patrimoniales [L151-6 et R.151-7]

Les OAP par quartier ou secteurs

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques

Article R.151-6 du code de l'urbanisme

Les OAP de secteurs de zones non couvertes par des dispositions réglementaires

Les OAP des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Article R.151-8 du code de l'urbanisme

Les OAP patrimoniales

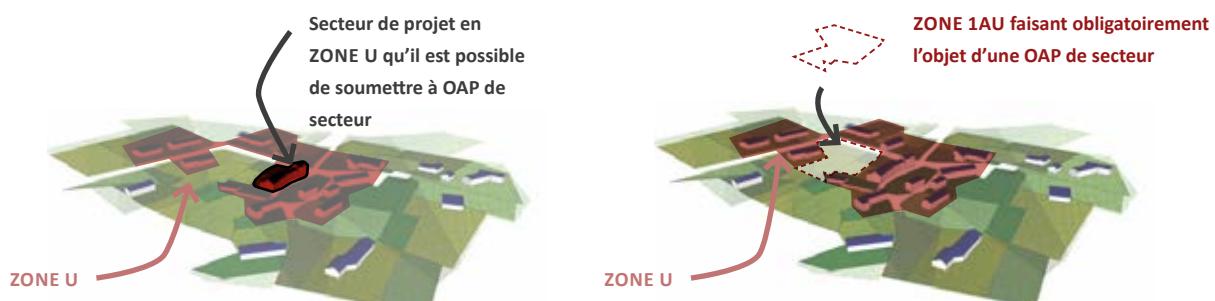
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines.

Article R.151-7 du code de l'urbanisme

Dans son PLUi, au regard des enjeux et des autres pièces du PLUi (règlement, PADD,...), la Communauté de Communes du Pays de Landerneau Daoulas a choisi de ne mettre en œuvre que des OAP par secteur :

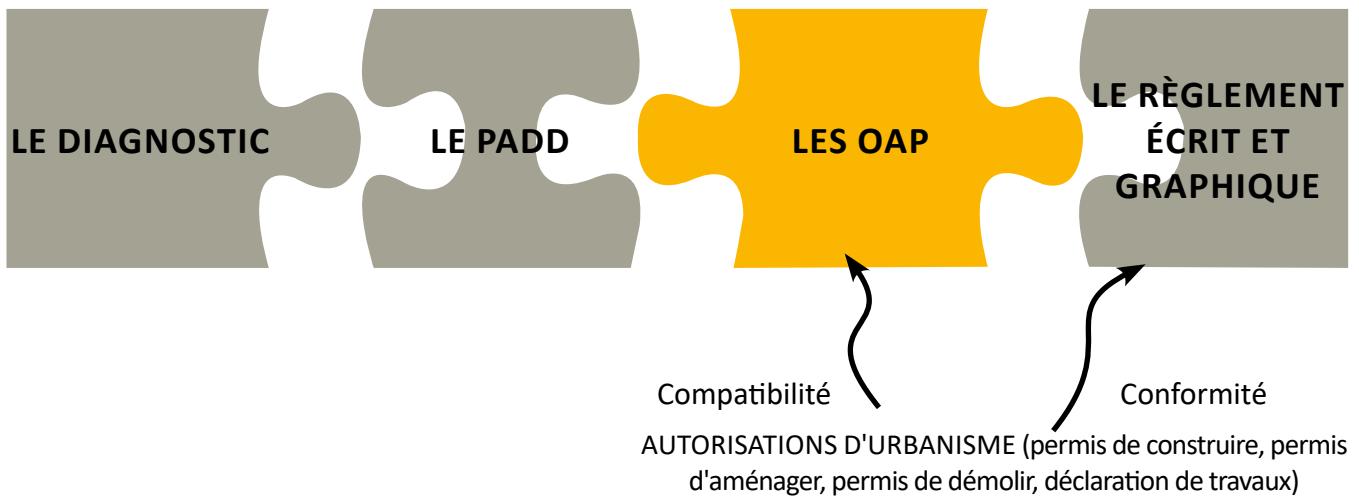


Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur s'appliquent aux secteurs de projet dont les collectivités souhaitent orienter l'aménagement futur, qu'ils soient situés en zone urbaine dite « Zone U » ou en zone à urbaniser dite « Zone AU ». Les zones ouvertes à l'urbanisation immédiatement, dites « Zone 1AU » sont obligatoirement soumises à un secteur d'OAP, contrairement aux projets situés en zone U (densification ou mutation en renouvellement urbain) pour lesquels la mise en place d'une OAP est une possibilité. Les collectivités ont fait le choix d'établir des OAP en zone U uniquement sur des sites identifiés à enjeux (coeur de bourg, entrée de ville, grande superficie, etc...).



QU'EST-CE QU'IMPLIQUE UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION [OAP]?

Le fondement du Le projet ➤ La traduction du projet
projet



Source : Cittanova

Les périmètres des quartiers ou secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation [OAP] sont reportés sur le règlement graphique du PLU (plan de zonage).

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.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «CADRE» ET «SECTEURS»

Le scénario d'aménagement défini par la Communauté de Communes du Pays de Landerneau Daoulas dans le PLUi repose sur une utilisation qualitative et optimisée des potentiels fonciers pour la création des logements, équipements, locaux et espaces d'activités nécessaires au développement du territoire.

Dans cette optique, le PLUi a identifié les secteurs de projets susceptibles d'accueillir ce développement, qu'il encadre au travers du règlement écrit et graphique mais aussi au travers des orientations d'aménagement et de programmation.

Les OAP par secteur sont construites de la manière suivante :

- Un volet nommé «OAP Cadres» qui s'appliquent à un ensemble de secteurs ayant la même vocation dominante (habitat, activités économiques). Il s'agit de dispositions générales ayant pour objectif de conduire à un aménagement cohérent et de qualité sur des espaces de projet.
- Un volet nommé «OAP Secteurs» qui contient des dispositions s'appliquant à l'échelle d'un secteur. Ces dispositions ont pour objectif de cadrer de façon plus opérationnelle un aménagement cohérent et de qualité sur un secteur donné.

Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, les deux niveaux d'OAP seront pris en compte pour apprécier la compatibilité des projets avec les dispositions applicables sur le secteur.

Toutes les orientations d'aménagement et de programmation «secteur» présentées dans les pages suivantes sont construites de la même manière, de façon à en faciliter la lecture.

Pour chaque secteur, un livret de deux pages ou plus présente à la fois le site et les orientations qui y sont liées.

Nom de la commune et du secteur

- Cadre 1 = superficie du secteur d'OAP; zones du règlement graphique; OAP cadre à laquelle se référer, complétant l'OAP secteur
- Cadre 2 = Situation du secteur dans la commune
- Cadre 3 = photographie du site

Le contexte et l'état des lieux du site sont directement renseignés sur la photographie aérienne du secteur et de son environnement proche.

Ces éléments sont annotés ou figurés par les symboles suivants :

- La situation par rapport au centre-bourg / centre-ville (flèche jaune)
- Les accès routiers (flèche noire) et piétons (flèche verte) existants
- Le relief (lignes blanches avec cotes)
- Des cônes de vue

Le chapitre sur la

PROGRAMMATION indique la programmation souhaitée sur le secteur. Lorsqu'il s'agit d'un secteur à dominante Habitat, elle précise : la densité et si le secteur est soumis à un objectif de production de logements à caractère social

Le nombre de logement à créer n'apparaîtra pas dans la version finale des OAP

LANDERNEAU Rue René Descartes

INFOS	1
Superficie du secteur soumis à OAP :	0,7 ha
Zone(s) :	AU
OAP-cadres de référence :	Habitat



CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



Ouest du centre-ville de Landerneau. La parcelle se situe à environ 1 km des commerces du centre de Landerneau et de la gare. Un groupe scolaire est présent à moins de 400m du site.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation

Densité minimale en logements :
25 log / ha - soit 18 logements pour ce secteur

Production de logements à caractère social :
20 % de logements locatifs sociaux au minimum -
soit 4 logements locatifs sociaux sur ce secteur

Cette disposition ne s'applique plus dès lors que la commune a atteint les objectifs de production fixés dans le PLH.

Cittanova

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PAGE 1 : PRÉSENTATION DU SITE & PROGRAMMATION

- Présentation du site dans son environnement élargi
- Orientations de programmation (Données de cadrage qui s'appliquent au secteur : densité de logements, objectif de production de logements à caractère social)

Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et environnementale

L'opération devra être conçue dans un esprit de parc habité, pour respecter au maximum le caractère spécifique de ce secteur patrimonial.

La patrimoine arboré du parc sera préservé au maximum, en conservant les arbres pouvant s'intégrer au sein des espaces publics ou des jardins privés.

La limite Sud (limite avec le reste du parc du manoir) sera traitée avec un soin particulier. Sur la partie Ouest, de nouveaux arbres permettront de recréer un filtre avec le parc du manoir.

L'insertion urbaine et la qualité architecturale

Le volume principal des constructions sera couvert d'une toiture 2 pans teinte ardoises, dont le sens de faîte sera parallèle à celui du manoir.

La qualité des espaces publics et la desserte

Desserte viaire

La desserte viaire principale du secteur se fait par un bouclage entre la rue René Descartes et la route de Kerlaran.

En entrée depuis la rue René Descartes, l'axe de la voie met en scène le manoir.

La voie longe ensuite la limite Sud. Les abords de cette voie seront traités avec un soin particulier, avec des matériaux de qualité et des plantations adaptées.

Réseaux

Eau potable : Raccord sur route de Kerlaran ou rue René Descartes

Eaux usées : Raccord sur route de Kerlaran

Électricité : Raccord sur route de Kerlaran ou rue René Descartes

Schéma d'aménagement - à titre indicatif



PAGE 2 (ET PLUS) : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET SCHÉMA

- Orientations d'aménagement
- Schéma d'aménagement

Lors de l'instruction, la compatibilité du projet sera regardée par rapport aux dispositions écrites uniquement, le schéma n'ayant qu'une valeur d'illustration.

Les dispositions écrites des orientations d'aménagement sont les dispositions à respecter.

Elles sont présentées le cas échéant en 3 paragraphes :

- Les orientations concernant l'insertion paysagère et environnementale ;
- Les orientations concernant l'insertion urbaine et la qualité architecturale ;
- Les orientations concernant la qualité des espaces publics et la desserte

Les réseaux n'apparaîtront pas dans la version finale des OAP

Le schéma d'aménagement n'a qu'une valeur d'illustration, d'exemple de matérialisation de l'aménagement. Une légende propre à chaque schéma d'aménagement est indiquée au côté du schéma.

1 - LES SECTEURS À VOCATION DOMINANTE HABITAT

OAP «CADRE» HABITAT

Dispositions applicables à tous les secteurs en zones Uh et 1AUh

Typologie et formes d'habitat

Typologies

Les opérations d'aménagement proposeront une diversité dans les types de logements (habitat individuel groupé, maisons mitoyennes, habitat intermédiaire et/ou collectif, ...), et des tailles de parcelles variées pour les maisons individuelles.

Les projets rechercheront également des modes d'habiter divers : accession, accession aidée, locatif social, ... qui favoriseront la mixité sociale.

Cette diversité sera recherchée au sein d'un même projet, voire d'un même ensemble bâti.

Production de logements à caractère social

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a défini des objectifs de production de logements locatifs sociaux sur chaque commune, en fonction de la demande et du niveau de services proposés.

Dans les communes où aucun objectif de production de logements locatifs sociaux n'est fixé, la servitude de mixité sociale (% de production de logements locatifs sociaux dans une opération de logements) ne sera pas appliquée. Dans les communes où un objectif de production de logements locatifs sociaux est fixé, seules les opérations ≥ 10 logements devront appliquer une servitude de mixité sociale. Ces opérations devront comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux sauf si le montage du projet démontre une impossibilité manifeste de le réaliser (localisation du terrain, topographie, ...). Dans ce cas, une compensation devra être trouvée, sur la commune, pour réaliser les logements locatifs sociaux en respectant les objectifs du PLH.

Exemples de typologies d'habitat



Densités

Les opérations d'aménagement créant du logement devront respecter une densité minimale, soit un nombre de logements par hectare. La densité d'une opération d'habitat au sens du SCoT est une densité brute de laquelle sont déduits :

- les espaces non urbanisables : zones naturelles ou secteurs maintenus en activité agricole, zones de risque (inondation, industriel...), prescriptions ou de servitudes administratives (marges de recul...), secteurs déjà bâties ayant vocation à être conservés ;
- les espaces destinés à accueillir une autre destination que l'habitat (bureaux, commerces...) ;
- les espaces destinés à accueillir un équipement dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier (équipement communal, voirie de transit...).

Pour les opérations en extension urbaine (zone 1AUH), les densités minimales devront respecter les densités inscrites dans le tableau ci-contre:

Commune	Catégorisation PLH	Objectif de densité
Daoulas	Pôle urbain d'équilibre	20
Dirinon	Communes périurbaines	18
Hanvec	Communes à dominante rurale	15
Hôpital-Camfrout	Commune à dominante littorale	18
Irvillac	Communes à dominante rurale	15
La Forest-Landerneau	Communes périurbaines	18
La Martyre	Communes à dominante rurale	15
La Roche-Maurice	Communes périurbaines	18
Landerneau	Pôle urbain structurant	25
Lanneuffret	Communes à dominante rurale	15
Le Tréhou	Communes à dominante rurale	15
Logonna-Daoulas	Commune à dominante littorale	18
Loperhet	Communes périurbaines	18
Pencran	Communes périurbaines	18
Ploudiry	Communes à dominante rurale	15
Plouédern	Communes périurbaines	18
Saint-Divy	Communes périurbaines	18
Saint-Eloy	Communes à dominante rurale	15
Saint-Thonan	Communes périurbaines	18
Saint-Urbain	Communes à dominante rurale	15
Tréflévénez	Communes à dominante rurale	15
Trémaouézan	Communes à dominante rurale	15

Pour les opérations en renouvellement urbain (zone UH), les densités minimales devront à minima respecter les densités définies en extension urbaine (cf. tableau ci-dessus).

Néanmoins, cette densité pourra être modulée dans les cas suivants :

- Dans le cas d'une vocation autre prévue sur le secteur (équipements, bureaux, ...), le nombre de logements sera calculé au prorata de la surface effectivement dédiée à l'habitat.
- Dans le cas de parcelles déjà bâties, la densité s'appréciera au regard des caractéristiques des terrains (topographie, desserte, implantations des constructions existantes, ...)

L'insertion paysagère et environnementale

Exemple de cheminement orienté dans l'axe d'une vue sur un clocher



©Cittanova

Exemples illustrant l'intégration d'arbres pré-existants dans l'aménagement



©Google



©Cittanova

Exemple d'espace de gestion des eaux pluviales support d'usages



© CAUE 76

Exemples de matériaux perméables



©Cittanova



©CAUE 45

Cônes de vue

Les vues intéressantes et identitaires (vue sur un paysage, vue sur un élément de patrimoine, etc.) seront prises en compte dans la conception du projet, tant sur les espaces publics que sur les espaces privés.

Ces vues, lorsqu'elles sont identifiées, seront précisées dans l'OAP de secteur.

Présence végétale et talus

La conservation du patrimoine végétal existant doit être une priorité. Pour cela, la conception des espaces publics s'appuiera sur ce dernier, par exemple : positionnement d'une voie le long d'une haie bocagère, d'un espace vert sur un espace arboré...

Les plantations nouvelles favoriseront l'emploi d'essences locales, en s'inspirant notamment des essences présentes dans l'environnement du site.

Les talus existants et haies bocagères jouent souvent deux rôles majeurs : ils participent à la qualité paysagère et permettent de limiter les ruissellements sur les terrains en contrebas. Les talus identifiés dans les OAP de secteur devront être conservés et renforcés si leur état le nécessite.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra intégrer la gestion des eaux pluviales, par des aménagements dont la nature (noue, bassin sec, ...) et le positionnement sont laissés à l'appréciation de l'aménageur, en accord avec le gestionnaire de réseau.

La gestion de l'eau est l'occasion de créer des continuités paysagères et écologiques au sein de l'opération et du tissu urbain.

Si la nature du sol permet l'infiltration sans risque de pollution, l'imperméabilisation des sols sera limitée en favorisant un traitement plus léger et perméable des espaces publics : cheminements piétons, stationnements, ...

L'insertion urbaine et la qualité architecturale

Le projet devra créer une forme urbaine adaptée au contexte. Les nouvelles opérations d'aménagement devront s'inscrire dans la continuité de l'existant.

Prise en compte des voies existantes

L'opération devra éviter de «tourner le dos» aux voies et aux cheminements existants.

Au contraire, la desserte automobile ou les liaisons douces et l'implantation des futures constructions seront envisagées de manière à prolonger les séquences de voirie ou d'espaces publics existants.

Exemple et contre-exemple d'une implantation bâtie sur voie existante



Qualités du bâti et des clôtures

Le projet évitera les formes urbaines standardisées en privilégiant les références à l'architecture traditionnelle locale ou à l'architecture contemporaine.

Il est fortement recommandé de s'inspirer des matériaux, teintes et volumes architecturaux traditionnels présents à proximité du site, et plus généralement de l'ambiance du lieu.

Une architecture contemporaine est à encourager si elle est basée sur la sobriété des volumes et des matériaux et le respect d'une bonne intégration dans son environnement.

Afin d'éviter des clôtures disparates, dans chaque opération, une harmonie des clôtures devra être respectée : matériaux, hauteurs, teintes...

Illustrations d'exemple de constructions nouvelles présentant une architecture en cohérence avec le bourg ancien



Illustrations d'exemple de clôtures



La qualité des espaces publics et la desserte

La trame et la qualité urbaine

Les espaces publics des projets devront être pensés dans un esprit de continuité, que ce soit sous la forme de places, de rues, de cheminements, d'espaces verts... La structure même du projet devra s'organiser autour des espaces publics, qui seront supports d'usages (lieux de détente, de loisirs).

Le projet privilégiera des aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune et/ou du quartier d'implantation, en revêtant une identité plus rurale ou plus urbaine.

Les liaisons douces

Les liaisons créées devront s'inscrire en cohérence avec les circulations existantes, en privilégiant des liaisons vers les centres-bourgs, centres-villes et les équipements existants.

Pour être attractifs, les cheminements doux permettront des liaisons directes et transversales, s'inscrivant dans une cohérence avec le tissu urbain ou naturel voisin et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.

Exemples de profils de voirie différenciés



Conception des voiries

La conception de la desserte des secteurs devra, dans la mesure du possible, préférer un bouclage des voies, en limitant les impasses.

Les accès au projet et aux lots seront positionnés et conçus en fonction des risques de sécurité routière : visibilité, vitesse,...

Les voiries seront hiérarchisées en fonction de leur importance et de leur usage, par une différenciation des profils entre voies principales et dessertes secondaires : tracé, largeurs, matériaux, accompagnement végétal... De ce fait, le gabarit des voies pourra être limité au strict minimum, pour limiter la consommation d'espace, les surfaces imperméabilisées et les coûts.

Les orientations d'aménagement indiquées en termes de desserte sont des indications minimales, et pourront être complétées de dessertes complémentaires internes.

Si possible, les réserves d'accès pour d'éventuelles extensions futures, auront un usage transitoire réversible : stationnement, petit square, etc.

L'opération prévoira des stationnements suffisants et adapté aux gabarits des véhicules sur les espaces communs de l'opération, en complément du stationnement requis sur les parcelles.

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant des locaux ou des emplacements adaptés, un point de collecte sélective...

LA FOREST LANDERNEAU

LA FOREST LANDERNEAU

Centre-bourg Est

INFOS

Superficie du secteur soumis à OAP : 1 ha

Zone(s) : 1AUh

OAP-cadres de référence : Habitat

SITUATION

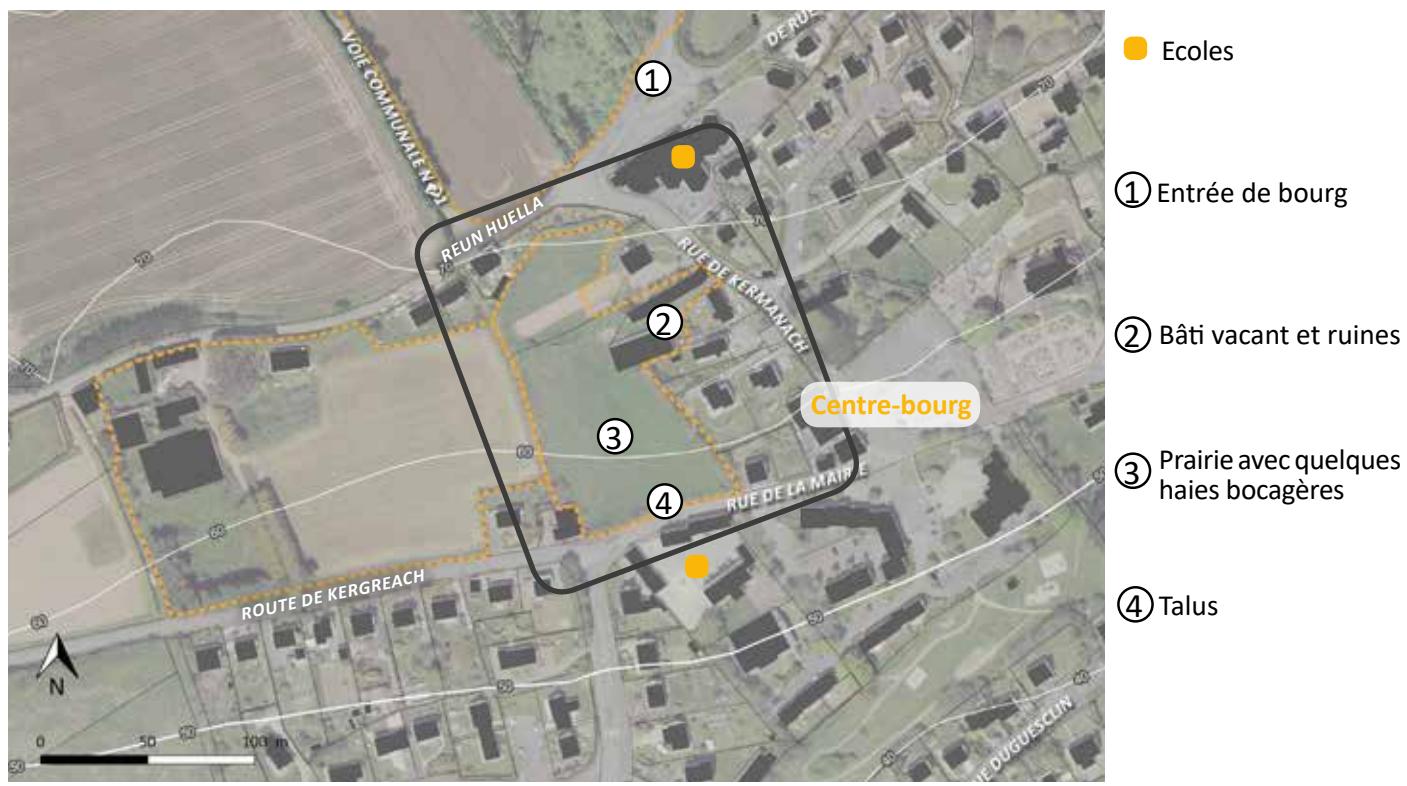


VUE



© Cittanova

CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation

Densité minimale en logements :

20 log / ha - soit 20 logements pour ce secteur.

Densité renforcée sur ce secteur en cœur de bourg.

(Proposition d'équilibrer avec le secteur Bodilio)

Obligation de production de logements à caractère social :

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

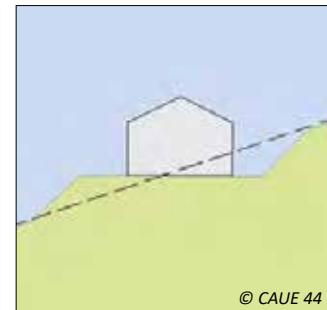
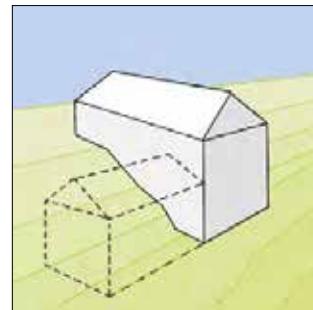
Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et environnementale

S'inscrire dans la pente

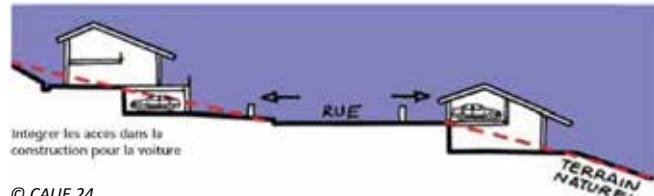
L'implantation du bâti s'appuiera sur le profil topographique du secteur, en limitant autant que possible les déblais et les remblais ; les constructions s'inscriront dans la pente. L'implantation altimétrique des niveaux accessibles depuis la rue est essentielle pour éviter d'importants déblais / remblais. Un accès à niveau du véhicule permet de limiter les travaux de terrassement en perturbant moins le paysage.

Illustrations de principes d'implantation dans la pente



© CAUE 44

Illustration d'accès à niveau



© CAUE 24

La qualité des espaces publics et la desserte

La desserte principale du secteur de projet se fera par axe transversal Nord-Sud en double-sens reliant la rue de la mairie à la rue de Keramanac'h. Cette voie, qui crée par ailleurs un lien entre les équipements scolaires de la commune, s'accompagne d'un espace vert qualitatif dans lequel s'inscrit un cheminement doux.

Desserte par les réseaux

Eau potable : Raccord possible sur toutes les voies desservant le site.

Eaux usées : Raccord sur route de Kergreac'h et rue de la mairie + réseau qui traverse à l'Ouest.

Électricité : Ligne qui traverse le site, déplacement à prévoir

Schéma d'aménagement - dessin à titre indicatif



LA FOREST LANDERNEAU

Centre-bourg Ouest

INFOS	
Superficie du secteur soumis à OAP :	2 ha
Zone(s) :	1AUh
OAP-cadres de référence :	Habitat

SITUATION



VUE



© Cittanova

CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



Secteur en prolongement direct du centre-bourg

49

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation

Densité minimale en logements :

18 log / ha - soit 36 logements pour ce secteur

Obligation de production de logements à caractère social :

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP « Cadre » Habitat

Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et environnementale

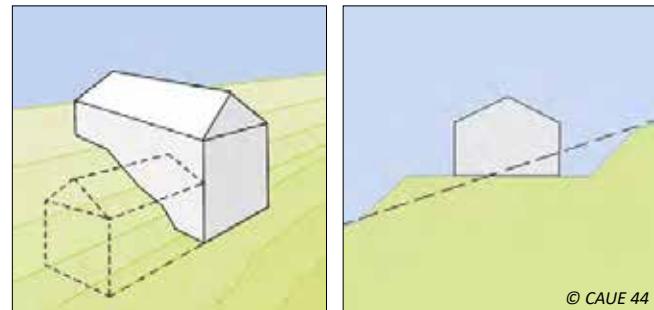
Rouvrir des vues sur la vallée de l'Elorn

Rouvrir les vues sur la vallée depuis le Reun Huella : en abattant les sapins qui par leur densité et leur caractère persistant créent des masques.

S'inscrire dans la pente

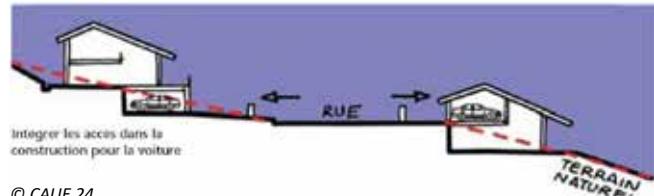
L'implantation du bâti s'appuiera sur le profil topographique du secteur, en limitant autant que possible les déblais et les remblais ; les constructions s'inscriront dans la pente. L'implantation altimétrique des niveaux accessibles depuis la rue est essentielle pour éviter d'importants déblais / remblais. Un accès à niveau du véhicule permet de limiter les travaux de terrassement en perturbant moins le paysage.

Illustrations de principes d'implantation dans la pente



© CAUE 44

Illustration d'accès à niveau



© CAUE 24

Qualifier les entrées de bourg

Illustration d'exemple d'une transition végétale entre espace agricole et urbain



©Cittanova

Les secteurs en entrée de bourg sont des secteurs à enjeux pour l'image d'une commune.

Sur l'entrée Ouest, le projet prévoira de recréer une transition végétale plus adaptée (que les sapins existants) entre l'opération et les espaces agricoles à l'Ouest, en prévoyant des plantations de type bocager.

La qualité des espaces publics et la desserte

La desserte principale du secteur de projet se fera par un ou deux accès sur la route de Kergreac'h. Un accès secondaire sur la route de Reun Huella sera positionné à hauteur du réseau d'assainissement. Cette voie pourra être doublée par un cheminement doux.

Une voie transversale Est-Ouest traversera l'opération. Une liaison douce sera prévue le long de cet axe. Cette voie douce reliera le cheminement piéton Nord-Sud du secteur « Centre-Bourg Est ».

L'aménagement devra prévoir la possibilité d'une desserte ultérieure vers l'Ouest.

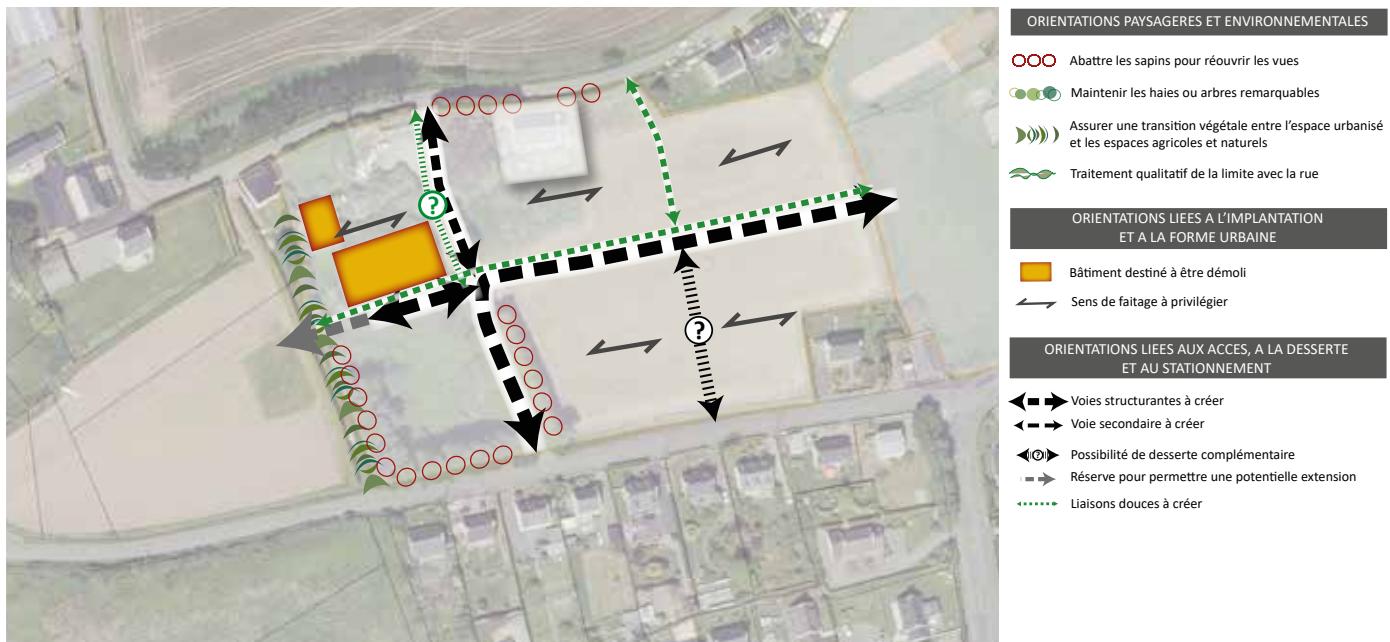
Réseaux

Eau potable : Raccord possible sur toutes les voies desservant le site.

Eaux usées : Raccord sur route de Kergreac'h et rue de la mairie + réseau qui traverse à l'Ouest.

Électricité : Ligne qui traverse le site, déplacement à prévoir

Schéma d'aménagement - dessin à titre indicatif



LA FOREST LANDERNEAU

Bodilio

INFOS	
Superficie du secteur soumis à OAP :	0,8 ha
Zone(s) :	1AUh
OAP-cadres de référence : Habitat	

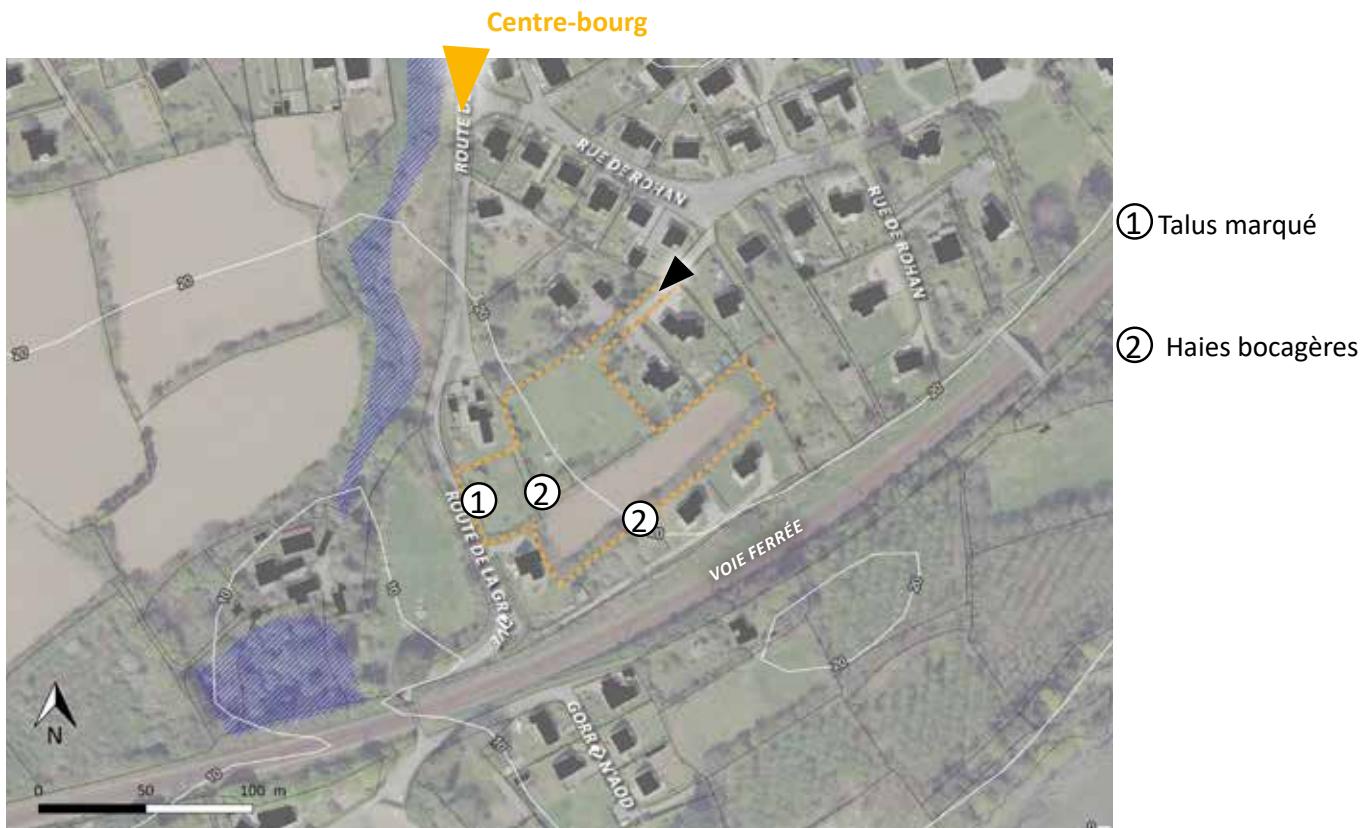
SITUATION

The map shows the commune boundary of Bodilio. Inside, several residential areas are outlined. A red arrow points to a specific cluster of buildings labeled 'LA FOREST LANDERNEAU'. The surrounding areas are labeled 'LOPERHET' to the west and 'DIRINON' to the east.

VUE

A photograph of a paved road running through a rural area. Both sides of the road are bordered by thick, well-maintained green hedges and trees. The sky is clear and blue.

CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



Secteur au Sud du bourg, à environ 800 m du cœur historique et des équipements

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation

Densité minimale en logements :

15 log/ha - soit 12 logements pour ce secteur

Densité inférieure à 18 log./ha étant donné la configuration du secteur : morphologie du secteur.

Obligation de production de logements à caractère social :

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Orientations d'aménagement

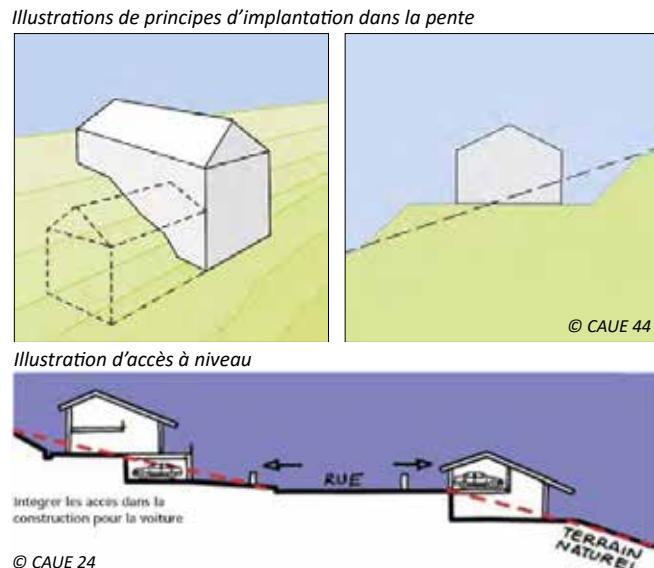
L'insertion paysagère et environnementale

Les haies bocagères et arbres existants seront préservés, pour s'assurer de la conservation du caractère du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager. Seuls les abattages strictement nécessaires à l'aménagement des accès et dessertes du secteur pourront être autorisés, sans remise en cause de l'identité de la haie.

Le talus sur la route de la Grève sera maintenu.

S'inscrire dans la pente

L'implantation du bâti s'appuiera sur le profil topographique du secteur, en limitant autant que possible les déblais et les remblais ; les constructions s'inscriront dans la pente. L'implantation altimétrique des niveaux accessibles depuis la rue est essentielle pour éviter d'importants déblais / remblais. Un accès à niveau du véhicule permet de limiter les travaux de terrassement en perturbant moins le paysage.



La qualité des espaces publics et la desserte

La desserte principale du secteur de projet se fera par une voie reliant la route de la Grève à la rue de Rohan. La desserte interne prévoira un désenclavement des jardins présents à l'Est du secteur.

Réseaux

Eau potable : Raccord possible sur rue de Roahn et/ou route de la grève.

Eaux usées : Raccord sur route de Rohan : prolongement de réseau et poste de relevage nécessaires.

Électricité : Lignes qui traversent le site

Schéma d'aménagement - dessin à titre indicatif



2- LES SECTEURS À VOCATION DOMINANTE ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

OAP «CADRE» ÉCONOMIE

Dispositions applicables à tous les secteurs en zones 1AUi

L'insertion paysagère et environnementale

Prise en compte des vues

Les vues intéressantes et identitaires (vue sur un paysage, vue sur un élément de patrimoine, etc.) seront prises en compte dans la conception du projet, notamment depuis les espaces publics.

De même, l'impact paysager de l'aménagement des secteurs sur les vues proches et lointaines devra être pris en compte dans la conception de l'opération.

Les zones de dépôts, de stockage des déchets, de livraisons seront masquées depuis les axes majeurs, en les implantant de préférence à l'arrière du bâti et/ou en prévoyant des plantations et dispositifs de qualité permettant de les masquer.

Présence végétale et talus

La conservation du patrimoine végétal existant doit être une priorité. Les talus identifiés dans les OAP de secteur devront être conservés et renforcés si leur état le nécessite.

La conception des espaces publics pourra s'appuyer sur la patrimoine arboré pour assurer sa conservation, par exemple : positionnement d'une voie le long d'une haie bocagère, d'un espace vert sur un espace arboré...

Les haies et arbres de qualité présents sur les limites extérieures des secteurs d'aménagement seront préservés au maximum pour créer un filtre permettant l'insertion des constructions et installations dans le paysage.

En façade sur les axes majeurs, les haies existantes ou à créer pourront être ponctuées d'ouverture créant des fenêtres de vue sur la zone, pour disposer d'une visibilité des activités, tout en assurant une insertion paysagère.

Les plantations nouvelles favoriseront l'emploi d'essences locales, en s'inspirant notamment des essences présentes dans l'environnement du site.

Exemples illustrant des ouvertures créées dans une haie pour la visibilité des activités



Exemple de plantations permettant l'insertion paysagère des bâtiments



© PaysageAveyron

Exemples de matériaux perméables



© Cittanova



Gestion des eaux pluviales

L'opération devra intégrer la gestion des eaux pluviales, par des aménagements dont la nature (noue, bassin sec, ...) et le positionnement sont laissés à l'appréciation de l'aménageur, en accord avec le gestionnaire de réseau.

Si la nature du sol et les usages prévus permettent l'infiltration sans risque de pollution, l'imperméabilisation des sols sera limitée en favorisant un traitement plus léger et perméable des espaces publics (et éventuellement des espaces privés) : cheminement piétons, stationnements, ...

L'insertion urbaine et la qualité architecturale

Implantation et caractéristiques du bâti

L'implantation du bâti s'appuiera sur le profil topographique du secteur, en limitant autant que possible les déblais et remblais ; les constructions s'inscriront dans la pente.

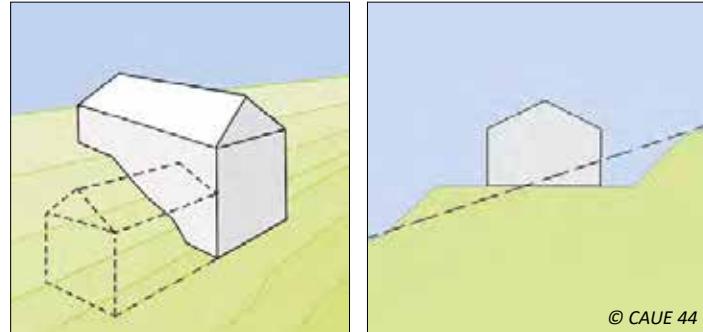
Les bâtiments doivent souvent évoluer parallèlement à l'activité de l'entreprise. De fait, il est judicieux de prendre en compte la possibilité d'extension dans la réflexion concernant le positionnement et l'orientation du bâtiment initial sur sa parcelle. Un positionnement au centre de la parcelle compliquera généralement les extensions futures potentielles.

La simplicité des volumes bâtis et leurs formes contribuent à la qualité globale des espaces d'activités.

En termes de teintes, les constructions privilégieront des couleurs relativement sombres, en recherchant une harmonie à l'échelle du secteur d'aménagement.

Les dispositifs techniques devront être les plus discrets possibles.

Illustrations de principes d'implantation dans la pente



© CAUE 44

Illustration d'exemple d'une zone d'activités ayant recherché une harmonie globale du bâti



© PaysageAveyron

A voir avec Cittanova si l'on conserve cet exemple

Aménagements des abords

Le dimensionnement des espaces de stationnement sur les parcelles privées devra permettre de répondre aux besoins de l'activité, tout en évitant un sur-dimensionnement. La mutualisation des espaces de stationnement entre activités est fortement encouragée.

Les espaces de stationnement devront être traités de façon qualitative, avec des plantations permettant l'intégration visuelle des véhicules et la valorisation de ces espaces non construits.

Clôtures

Les limites donnant sur des espaces agricoles ou naturels devront être matérialisées par un traitement végétal qualitatif. Si la clôture du terrain est nécessaire, celle-ci devra préférentiellement être positionnée à l'intérieur de la parcelle, en arrière d'un bandeau végétal.

Afin d'éviter des clôtures disparates, dans chaque opération, une harmonie des clôtures devra être respectée : matériaux, hauteurs, teintes...

La qualité des espaces publics et la desserte

Les orientations d'aménagement indiquées en termes de desserte sont des indications minimales, et pourront être complétées de dessertes complémentaires internes.

Liaisons douces

Selon les sites, un maillage destiné aux piétons et aux vélos, correctement dimensionné et intégré au traitement paysager de l'espace sera programmé. Pour être attractifs, ce maillage devra permettre des liaisons directes et transversales, s'inscrivant dans une cohérence avec le tissu urbain ou naturel voisin et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.

Conception des voiries

La conception de la desserte des secteurs devra, dans la mesure du possible, préférer un bouclage des voies, en limitant les impasses. Les accès au projet et aux lots seront positionnés et conçus en fonction des risques de sécurité routière : visibilité, vitesse,... Les voiries seront hiérarchisées en fonction de leur importance et de leur usage, par une différenciation des profils entre voies principales et dessertes secondaires : tracé, largeurs, matériaux, accompagnement végétal...

Stationnement

En complément du stationnement requis sur les parcelles, l'opération prévoira des stationnements suffisants sur les espaces communs de l'opération.

Ce stationnement, permettant de répondre aux besoins des «visiteurs», devra prendre en compte, le cas échéant, le gabarit des véhicules amenés à venir sur le secteur.

Exemple d'aménagement d'une liaison douce directe en zone d'activités



©Google

Exemples d'aménagement de voie en zone d'activités



©Cittanova

LA FOREST-LANDERNEAU

LA FOREST LANDERNEAU

Grande Palud

INFOS

Superficie du secteur soumis à OAP : 1,9 ha
Zone(s) : 1AULa
OAP-cadres de référence : Economie

SITUATION



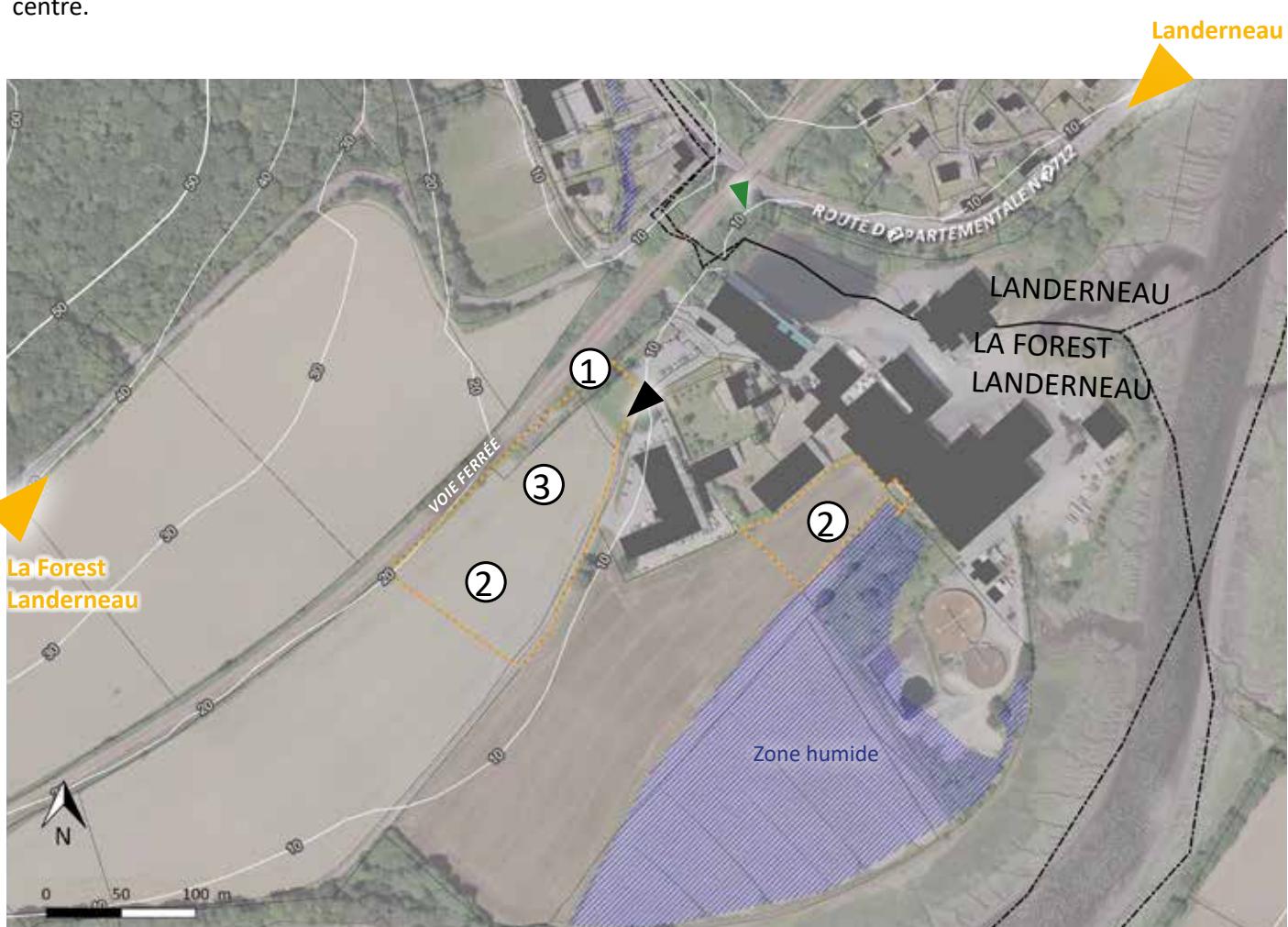
VUE



CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

A l'Est du territoire communal de La Forest Landerneau. En continuité de l'agglomération de Landerneau, à 3 km du centre.

228



① Haies bocagères

② Champs cultivés

③ Propriété de la
CCPLD

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation

Le secteur est à vocation d'activités artisanales, industrielles et de services.

Les terrains du Nord sont destinés à accueillir de nouvelles entreprises. Les terrains du Sud sont dédiés aux extensions des entreprises existantes.

Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et environnementale

Pour assurer l'intégration paysagère de l'opération et créer une transition avec les espaces agricoles, les limites Sud et Ouest de l'opération seront plantées, avec une haie de type bocager.

Le projet préservera le talus présent en limite sur la voie ferrée, ainsi que la haie existante dans le prolongement.

Pour les terrains situés en limire de zone humide, le projet prévoira un espace vert sur une bande d'au moins 5 mètres en limite Sud afin de limiter les impacts éventuels sur la zone humide présente en contrebas.

La qualité des espaces publics et la desserte

Desserte viaire

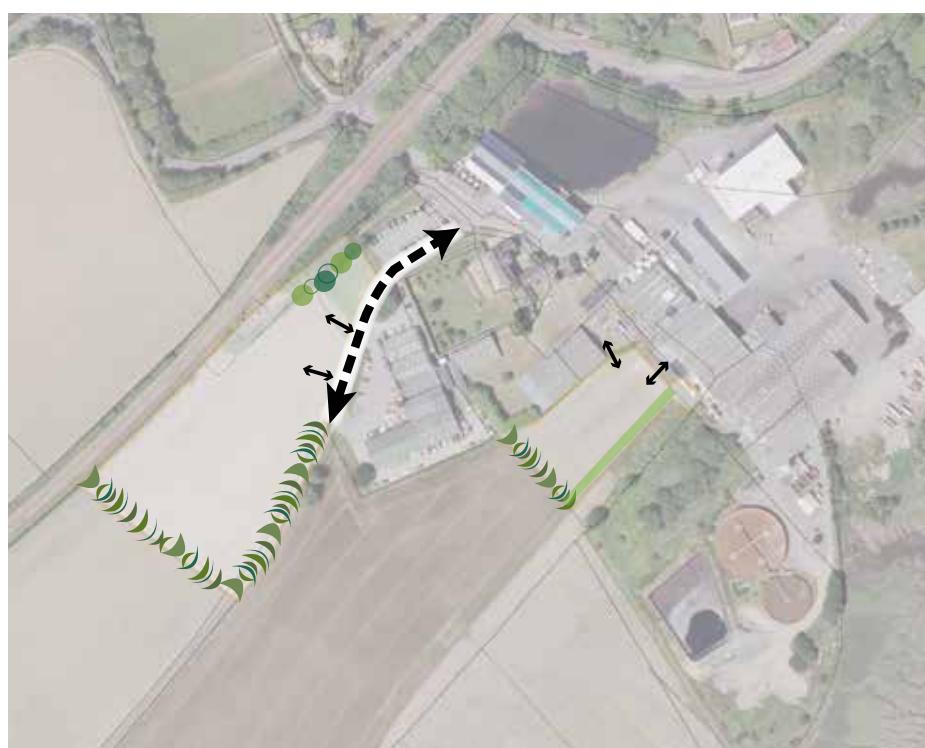
L'accès à la zone située le long de la voie ferrée se fera dans le prolongement de la voie d'accès existante. L'accès aux terrains du sud se feront directement depuis les entreprises existantes.

Réseaux

Eau potable / Électricité : Réseaux desservant la zone

Eaux usées : Pas de réseau collectif

Schéma d'aménagement - dessin à titre indicatif



ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Maintenir les haies ou arbres remarquables

Assurer une transition végétale entre l'espace urbain et les espaces agricoles et assurer l'insertion paysagère

Espace enherbé et/ou planté de mise à distance de la zone humide

ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCÈS, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

→ Voie de desserte existante à conserver

↔ Accès possible aux lots

3- LES SECTEURS À VOCATION DOMINANTE EQUIPEMENTS

LA FOREST-LANDERNEAU

LA FOREST LANDERNEAU

Entrée de bourg

INFOS

Superficie du secteur soumis à OAP : 1,9 ha
Zone(s) : 1AUE
OAP-cadres de référence : Aucune

SITUATION

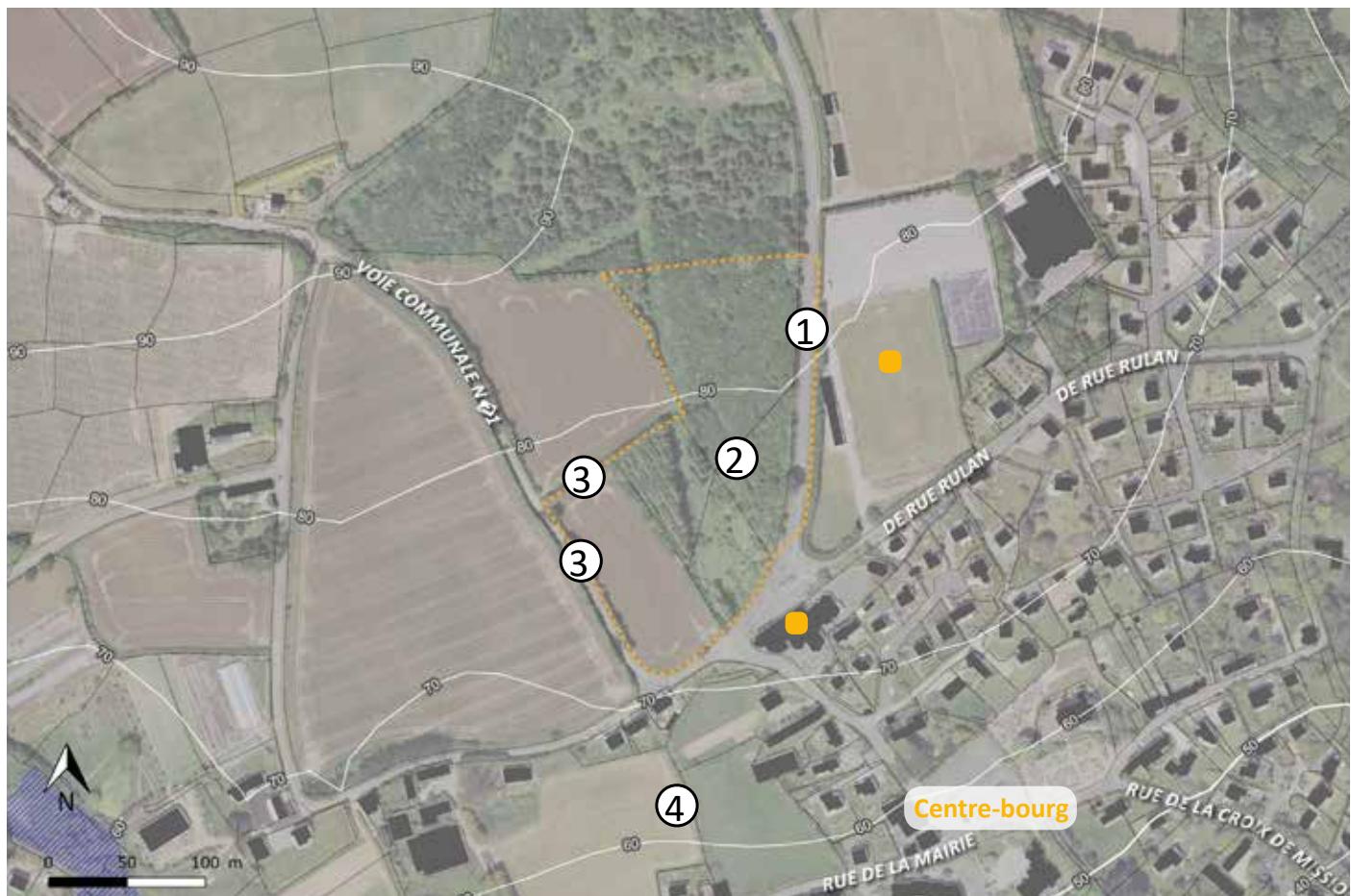


VUE



CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Au Nord du centre-bourg, en entrée d'agglomération et dans le prolongement d'équipements publics structurants : école publique, équipements sportifs.



École
Équipements sportifs

① Entrée de bourg

② Boisements

③ Haies bocagères

④ Zones 1AUH

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation

Ce secteur est destiné à accueillir des aménagements et équipements d'intérêt collectif et services publics.

Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et environnementale

Qualifier l'entrée de bourg

Les secteurs en entrée de bourg sont des secteurs à enjeux pour l'image d'une commune.

En dehors des abattages nécessaires à la restructuration de la desserte du secteur, le projet préservera au maximum les haies bocagères et arbres en limites de secteur, pour s'assurer de la conservation du caractère du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager.

Sur le reste du secteur, bien que l'abattage d'arbres se révélera nécessaire pour l'aménagement, l'opération sera conçue pour en maintenir le maximum, en privilégiant les sujets les plus intéressants (essence, aspect, âge).

L'abord des voies sera traité avec un soin particulier, avec des matériaux de qualité et des plantations adaptées.

La qualité des espaces publics et la desserte

L'opération prévoira la restructuration des routes existantes, dans un souci de qualité et de sécurité.

Réseaux

Eau potable / Électricité : Réseaux en limites

Eaux usées : assainissement collectif - raccord sur route d'entrée de bourg

Schéma d'aménagement - dessin à titre indicatif



