

PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION



COMMUNE DE L'ÎLE TUDY

Département du Finistère

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1. INTRODUCTION	2
2. LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT	3
2.1. Mixité urbaine	3
2.2. Mixité sociale	3
2.3. Les voiries et les accès	3
2.4. Les espaces publics	4
2.5. L'insertion paysagère et la qualité architecturale	4
2.6. La typologie du bâti	5
2.7. L'implantation du bâti	5
2.8. L'aspect environnemental	5
3. LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP	6
L'application des principes d'aménagement différente suivant les niveaux d'OAP	6
4. ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA VILLE SUR ELLE-MEME	8
Principes d'orientation d'aménagement communs aux secteurs de de densification/ renouvellement urbain produisant de 1 à moins de 3 logements	9
5. PERMETTRE LA DENSIFICATION	10
Principes d'orientation d'aménagement communs aux secteurs de de densification/ renouvellement urbain produisant de 3 à moins de 10 logements	11
6. PERMETTRE LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS	12

1. INTRODUCTION

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 sera aménagée 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) deviennent 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 L.151-6 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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17.

Article L.151-7 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.

Une orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été élaborée sur la zone A Urbaniser à court terme, destinée à l'habitat (1AUh) du terrain de foot. Des principes de densité et d'accès ont par ailleurs été définis sur les secteurs potentiellement constructibles en zone Uh.

2. LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

2.1. Mixité urbaine

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 ville, habitat intermédiaires, ...

2.2. Mixité sociale

Dans un contexte aujourd'hui en évolution, en lien avec le PLH, la commune souhaite poursuivre son action en faveur de la création de nouveaux logements sociaux. **Cette politique se traduira par une production minimale de 20% de logements locatifs sociaux sur la production de logements dans les opérations de plus de 10 logements.**

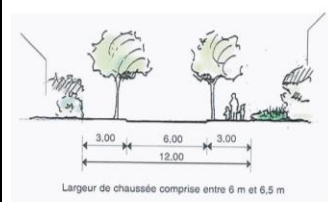
De même, l'Ile Tudy se fixe comme objectif, pour tenir compte du PLH, **d'atteindre un taux de 20% de logements en « accession aidée » sur la production de logements dans les opérations de plus de 10 logements.**

Ces objectifs sont atteints dans le cadre de l'aménagement de la seule zone 1AUh (opération de plus de 10 logements) du territoire. Cette zone fait l'objet d'un projet d'aménagement dans lequel une part des logements est réservée pour du locatif social et une autre part pour de l'accession aidée.

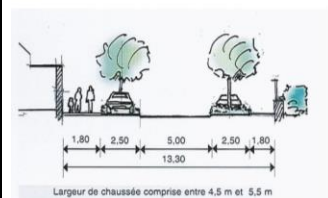
2.3. Les voiries et les accès

- **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.

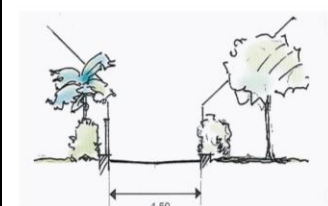
LA VOIRIE ET LES ESPACES PUBLICS



Voie principale structurée par des alignements d'arbres. Circulations piétonnes et automobiles différenciées pour assurer la sécurité des usagers.



Voie de quartier qui assure la desserte d'un lotissement. Morphologie et traitement adaptés aux flux de circulation envisagés en assurant la tranquillité et la sécurité des riverains.



Exemple de ruelle ne desservant que quelques lots. La faiblesse du trafic permet une emprise limitée et des bas-côtés réduits.



Venelle desservant un nombre limité de lots. Traitée de façon simple, elle est souvent oubliée lors de la conception des lotissements.

Source : CAUE du Morbihan, mars 2005

2.4. 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 d'essences végétales locales** pour permettre la meilleure inscription dans le paysage existant : persistants et caducs, floraisons étagées...

2.5. L'insertion paysagère et la qualité architecturale

- **Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune.** Par exemple, les voiries pourront faire l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, pas de trottoirs...), les espaces pourront être de conception « rustique » (espace enherbé, planté d'essences locales...).
- **Choisir un style architectural en adéquation avec le contexte naturel et bâti.** Eviter les formes urbaines standardisées et privilégier les références à l'architecture traditionnelle locale ou à l'architecture contemporaine.

2.6. La typologie du bâti

- **Privilégier dans un même projet d'aménagement des formes urbaines mixtes** (petit collectif, habitat intermédiaire, logement individuel dense, logement individuel lâche...), afin que chaque catégorie sociale puisse se loger.



2.7. L'implantation du bâti

- **Prévoir une implantation du bâti qui s'insère dans le tissu urbain existant** et qui correspond à l'organisation parcellaire.
- **Tenir compte des éléments végétaux structurant et les préserver au maximum.**
- **Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement** (construction bioclimatique).

2.8. 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.

- **Privilégier des revêtements perméables** permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
- **L'équipement en dispositif de récupération des eaux de pluie est préconisé.**
- **Utiliser de préférence des 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)...
- **Encourager les systèmes de productions d'énergies renouvelables** : panneaux solaire, chauffage au bois... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

3. LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP

L'application des principes d'aménagement différents suivant les niveaux d'OAP

Les potentialités foncières identifiées permettant d'accueillir les logements pour les 10 ans à venir, se voient appliquer des principes d'aménagement afin de garantir une économie foncière, une organisation spatiale et une mixité.

Les enjeux et la nécessité d'organiser l'aménagement de la zone sont plus importants sur les grands secteurs ce qui implique le classement des secteurs selon 3 niveaux. La carte suivante localise les potentialités et les secteurs d'OAP suivant les 3 niveaux, en jaune les OAP de niveau 1, en orange les OAP de niveau 2 et en rouge les OAP de niveau 3.

- **Les zones de niveau 1** pouvant accueillir entre 1 et 3 logements : principes de densité,

Ce niveau est traité dans la partie 4 « ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA VILLE SUR ELLE-MEME » du présent document.

- **Les zones de niveau 2** pouvant accueillir entre 3 et 10 logements : principes de densité et d'accès,

Ce niveau est traité dans la partie 5 « PERMETTRE LA DENSIFICATION » du présent document.

- **Les zones de niveau 3** pouvant accueillir plus de 10 logements : un ensemble de principes d'aménagement accompagné d'un schéma pour chaque secteur.

Parmi ce niveau 3 (permettant d'accueillir plus de 10 logements), il existe un seul secteur concerné.

Ce niveau est traité dans la partie 6 « PERMETTRE LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS » du présent document.



4. ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA VILLE SUR ELLE-MEME

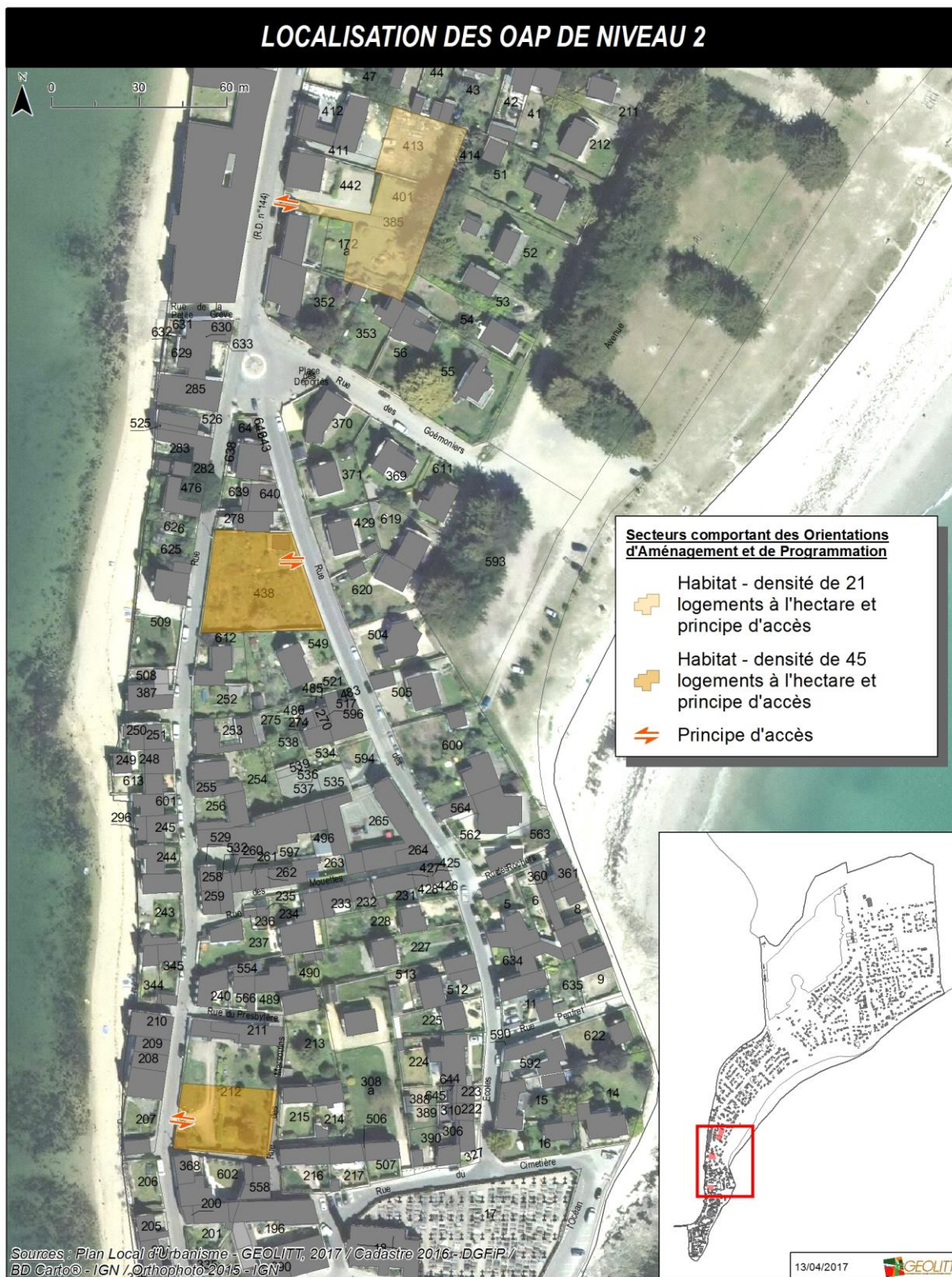


Principes d'orientation d'aménagement communs aux secteurs de de densification/ renouvellement urbain produisant de 1 à moins de 3 logements

DESTINATION	Habitat, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone et sous réserve des restrictions indiquées dans les articles suivants.
DENSITE ENVISAGEE	La commune a souhaité renforcer l'aspect urbain du centre bourg ancien, pour qu'il évolue en préserve son identité de cœur de bourg, les densités de production de logements seront plus fortes dans tout le cœur de bourg où se retrouvent de nombreux commerces, que dans le reste du tissu urbain.
	45 logements par hectare : Cœur de bourg
	21 logements par hectare : Tissu urbain pavillonnaire
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)
MIXITE	Aucune servitude de mixité sociale (SMS)* n'est imposée sur ces secteurs.
MODALITES D'URBANISATION	Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est imposée.
RISQUES	Dans les secteurs exposés à un risque de submersion marine, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Ouest Odet, approuvé le 12 juillet 2016, et qui constitue une servitude d'utilité publique, s'imposent aux demandes d'urbanisme et d'autorisation d'occupation du sol (voir Annexes du PLU). Conformément aux articles L 562-1 et R 562-3-3° du code de l'environnement, le règlement du PPRL comporte des interdictions et des prescriptions, ainsi que des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, des mesures de réduction de la vulnérabilité des biens existants.

* Article L151-15 du Code de l'urbanisme (Crée par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

5. PERMETTRE LA DENSIFICATION



Principes d'orientation d'aménagement communs aux secteurs de de densification/ renouvellement urbain produisant de 3 à moins de 10 logements

DESTINATION	Habitat, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone et sous réserve des restrictions indiquées dans les articles suivants.
DENSITE ENVISAGEE	La commune a souhaité renforcer l'aspect urbain du centre bourg ancien, pour qu'il évolue en préserve son identité de cœur de bourg, les densités de production de logements seront plus fortes dans tout le cœur de bourg où se retrouvent de nombreux commerces, que dans le reste du tissu urbain.
	45 logements par hectare : Cœur de bourg
	21 logements par hectare : Tissu urbain pavillonnaire
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues...)
MIXITE	Aucune servitude de mixité sociale (SMS)* n'est imposée sur ces secteurs.
MODALITES D'URBANISATION	Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est imposée.
ACCES ET DESSERTE	Les cartes de localisation des secteurs de niveau 2 rappellent les règles d'accès à respecter lors de l'aménagement des sites. Un ensemble de critères a permis de déterminer des principes d'accès particuliers, directs ou non souhaitables représentés sur les cartes ci-dessus : - la configuration du site (le long d'une voie, en épaisseur...) ; - la localisation du secteur (le long d'une voie de transit importante, en impasse, dans un virage) ;* - l'environnement du site (limitrophe d'une zone d'habitat, d'une zone d'urbanisation future, d'un équipement...).
RISQUES	Dans les secteurs exposés à un risque de submersion marine, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Ouest Odet, approuvé le 12 juillet 2016, et qui constitue une servitude d'utilité publique, s'imposent aux demandes d'urbanisme et d'autorisation d'occupation du sol (voir Annexes du PLU). Conformément aux articles L 562-1 et R 562-3-3° du code de l'environnement, le règlement du PPRL comporte des interdictions et des prescriptions, ainsi que des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, des mesures de réduction de la vulnérabilité des biens existants.

* Article L151-15 du Code de l'urbanisme (Crée par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

6. PERMETTRE LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS

L'objectif d'orientation pour ces secteurs est de limiter la consommation foncière des terrains non urbanisés en organisant l'implantation des constructions, la densité, les accès... et en proposant une organisation de l'urbanisation favorisant la densification urbaine. La définition d'OAP favorise l'aménagement de véritables quartiers urbains à travers la construction de programmes mixtes incluant logements, commerces, espaces verts... Ils intègrent l'objectif d'une offre de logements suffisamment variée pour permettre une mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle.

En termes de mixité sociale, en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une Servitude de Mixité Sociale est mise en place sur ces zones 1AU à vocation d'habitat. Ainsi pour toute opération la proportion suivante doit être respectée (toutefois, la règle sera adaptée en cas de proximité de zones à urbanisées, le nombre total de logements à produire entre ces zones permettra de définir le taux de logements locatifs sociaux à appliquer) :

Nombre de logements à produire	Taux de LLS imposé
> 10 logts	20%

Par ailleurs, l'Ile Tudy se fixe comme objectif, pour tenir compte du PLH, d'atteindre un taux de 20% de logements en « accession aidée » sur la production totale de logements du PLU.

Pour se faire, la proportion suivante sera appliquée :

Nombre de logements à produire	Taux d'accession aidée
> 10 logts	20%

ZONE DU TERRAIN DE FOOT

ZONE 1	Classement en 1AUh – surface urbanisable ≈ 1,46 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres	
DENSITE ENVISAGEE ET MIXITE	25 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de 36 logements dont 6 logements accession aidée. Par ailleurs, 12 logements dont 6 logements locatifs sociaux et 6 à destination de la population âgée seront destinés à de la location dans un immeuble collectif intergénérationnel destiné à accueillir personnes âgées et familles. Confrontés au vieillissement de la population, les élus ont constaté que les personnes âgées souhaitaient rester à leur domicile mais dans un logement adapté, proche de la vie sociale, de leur famille et d'autres générations.	
MODALITES D'URBANISATION	Le projet ne pourra se réaliser que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
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	
ACCES ET DESSERTE	▪ Accès prévu le long de l'avenue de Bretagne ▪ Desservir le secteur par une voie principale mixte de desserte	
DEPLACEMENTS DOUX	Préserver un accès au littoral par l'ouest du site, permettant de relier l'Avenue de Bretagne au camping municipal et au littoral	
AMENAGEMENTS	Prévoir une place centrale venant compenser la densité du site.	

