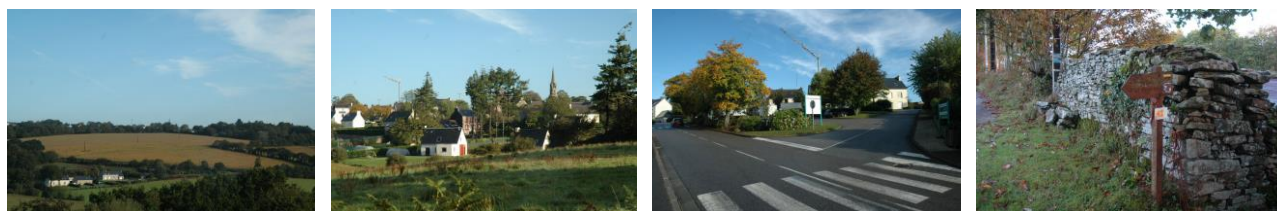




# *Commune de LANGOLEN*

## *Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P)*



---

Elaboration prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 29 novembre 2011  
Débat préalable organisé au sein du Conseil Municipal le : 9 mars 2012  
P.L.U arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 18 juin 2013  
P.L.U approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 21 octobre 2014  
P.L.U rendu exécutoire le : 05 novembre 2014

---

## Les dispositions réglementaires issues du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) constitue une pièce du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U), introduite par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U) de décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (U.H) de juillet 2003 puis par la loi engagement national pour l'environnement.

### Article L.123-1

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

(...)

### Article L.123-1-4

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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 comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les [articles L. 302-1 à L. 302-4](#) du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les [articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982](#) d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

La commune de LANGOLEN souhaite appuyer sa démarche de mise en place d'un P.L.U. en s'assurant du devenir notamment des futures zones urbaines de manière à ne pas reproduire certains aménagement qui aujourd'hui entraînent des dysfonctionnement.

Aussi, elle s'est attachée à réaliser des orientations d'aménagement sur les zones 1AU, sans mettre en place un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser. En effet, La disponibilité foncière à un instant t n'est pas la même à un instant t+1, les évolutions économiques, familiales ou autres font que certains terrains deviennent ainsi disponibles beaucoup plus vite que prévu.

Toutefois et conformément à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements de sols, création de lotissement, ouverture d'installations classées doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Plusieurs zones ont été classées en zone 1 AU.

D'une manière générale, l'implantation des constructions devra satisfaire dans la mesure du possible, à des conditions d'ensoleillement.

### Zone à vocation d'habitat

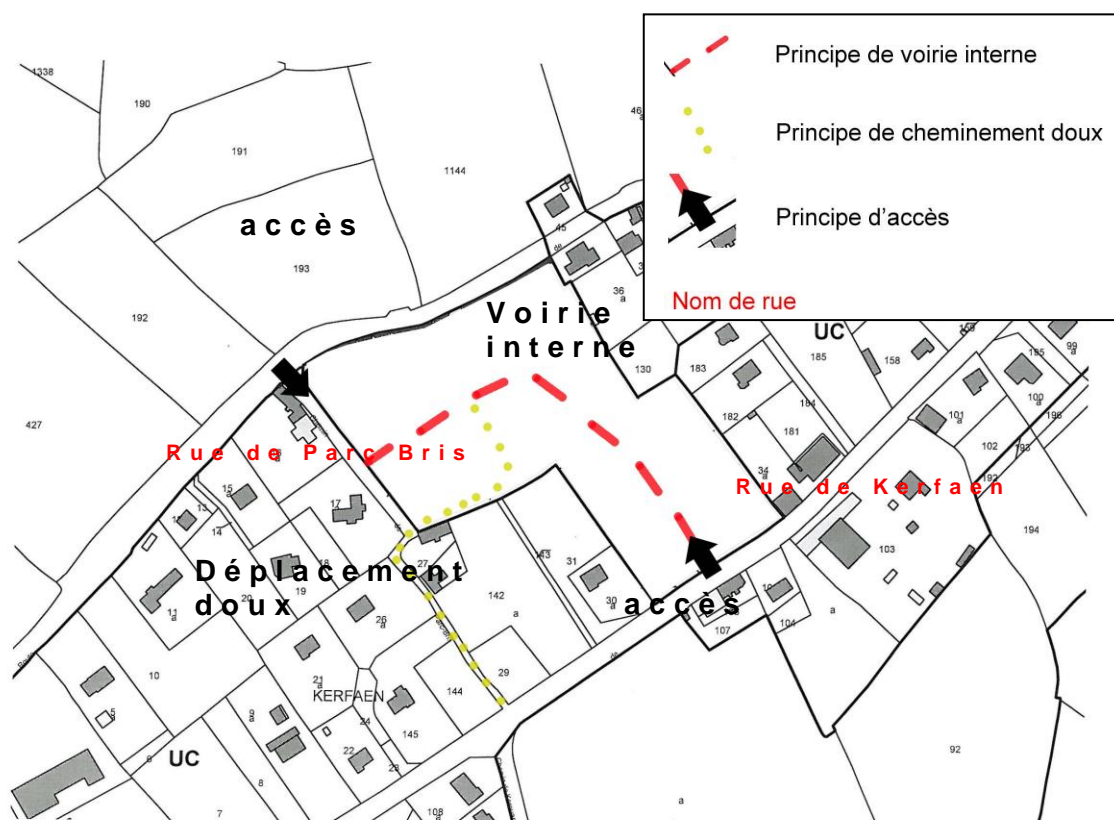
#### - zone 1AUC de Kerfaen Nord

La zone de Kerfaen Nord propose 1,9 ha de réserves urbaines pour deux parcelles. Elle se retrouve entre la RD51 et la rue de Kerfaen. Le phasage d'urbanisation peut s'effectuer en deux temps : urbanisation de la parcelle Sud ou urbanisation de la parcelle Nord et ce de façon indépendante. Toutefois, il conviendra de conserver une liaison Nord/Sud pour la circulation. Un seul et unique accès depuis la RD51 sera autorisé. Il devra s'effectuer sur le segment le plus sécurisé. Les lots présents dans la zone et qui sont le long de la RD51 devront disposer d'un accès interne à la zone. 19 logements au minimum pourront être envisagés sur cet espace.

La partie Sud de la zone sera accessible à partir de la rue de Kerfaen

Un cheminement piétonnier sera réalisé entre le nouveau quartier et le cheminement existant, à l'Ouest de la zone, qui débouche sur la rue de Kerfaen.

#### Principes d'aménagement et de distribution – un exemple parmi d'autres respectant les orientations d'aménagement



#### - zone 1AUC de Kerfaen Sud

La zone de Kerfaen Sud. Cette bande constructible le long de la rue de Kerfaen, peut s'urbaniser aisément sans contraindre la desserte arrière des terrains agricoles. Chaque opération débouchera sur la rue de Kerfaen.

6 lots minimum peuvent être réalisés.

### Zone 1AUb de Kerautret

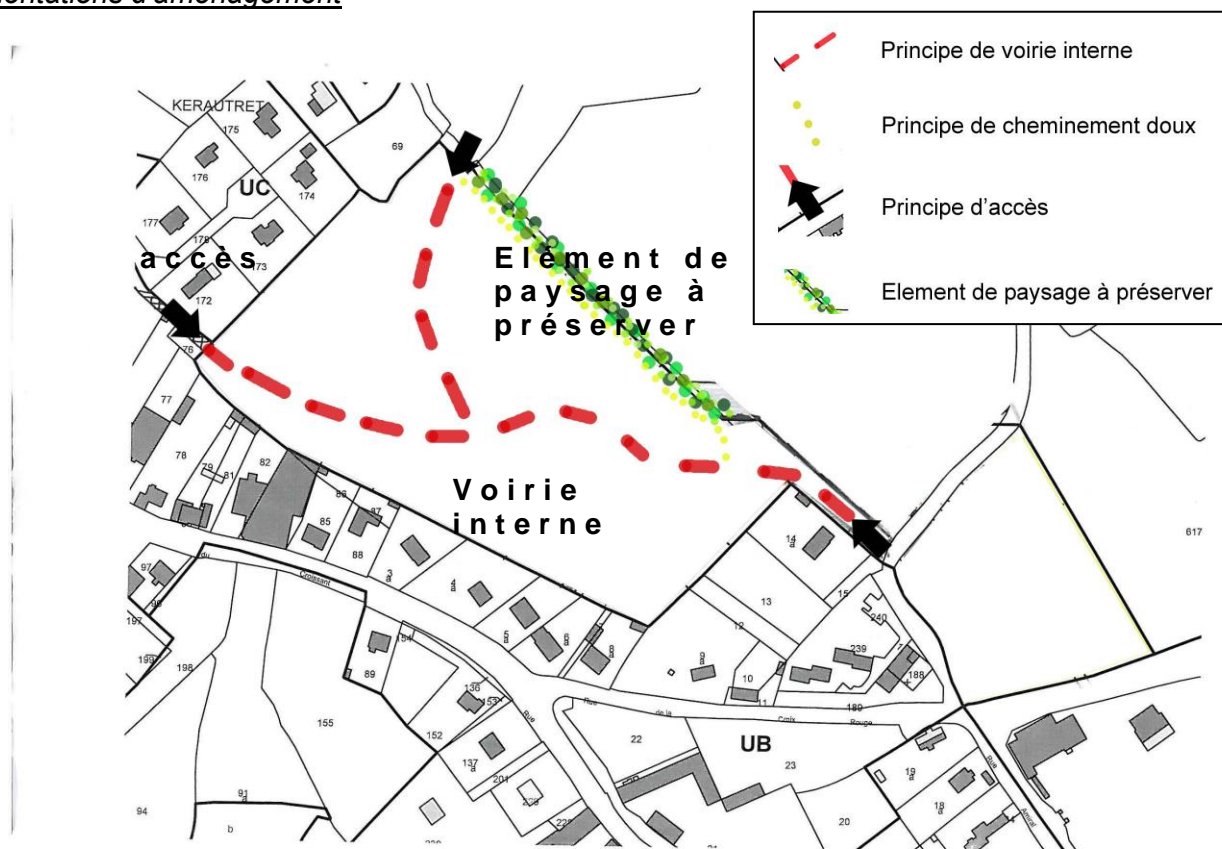
Un accès en partie Est qui permettra de desservir l'ensemble de la zone. En partie Ouest, un accès est prévu dans un deuxième temps lorsque la zone Ouest sera devenue constructible.

Le talus boisé en limite Nord/Ouest – Sud/Est sera conservé.

Un accès par le Nord/Ouest permettra de pénétrer dans la zone également. Un cheminement piétonnier sera réalisé ainsi que des espaces de convivialité.

Au plus près du bourg, les logements pourront posséder une plus grande densité et présenter des mitoyennetés. Un minimum de 18 logements pourra prendre place sur cet espace.

### Principes d'aménagement et de distribution – un exemple parmi d'autres respectant les orientations d'aménagement



### Zone à vocation d'activité économique

#### - Zone 1AUia de Coat Trohanet

Cette zone est existante. Une voirie est présente en partie Nord. Elle permet de desservir à la fois la zone ainsi que les quelques habitations présentes à proximité.

La zone doit permettre d'accueillir une activité artisanale de proximité.

Un bâti est présent sur la zone.

Afin de permettre une « meilleure » intégration de la zone dans le paysage, des éléments naturels pourront être implantés en limite de zone (haie arbustive, talus, plantation).

Il sera tenu compte de la présence de la canalisation de gaz. Il y a lieu de se conformer aux dispositions de la convention des servitudes au profit de GRT gaz qui

précise l'existence d'une zone, non constructible et non plantable de 6 m (4 m à droite et 2 m à gauche de l'axe de la canalisation en allant de Quimper à Brest).

Dans cette bande de servitudes, seuls les murets de moins de 0,4 m de hauteur et de profondeur, ainsi que la plantation d'arbres de moins de 2,7 m de haut dont les racines descendent à moins de 0,6 m de profondeur, sont autorisés.

Les modifications de profil du terrain ainsi que la pose de branchements en parallèle à l'ouvrage dans la bande de servitudes sont à proscrire.

Les parkings ou stockages de matériaux au-dessus de la canalisation, à l'intérieur de la bande de servitudes sont à proscrire. L'implantation de clôtures doit faire l'objet d'un accord avec GRT gaz. L'accessibilité de l'ouvrage doit rester possible en permanence.

- **Zone 1AUL de Coat La Motte**

Cette zone est existante. Une voirie interne permet d'accéder aux parcelles concernées par le projet. L'unité touristique se trouve au nord pour l'accueil de stationnement de roulotte, tente.. et équipements connexes.

