

REVISION

PLAN LOCAL D'URBANISME



Département du Finistère

*Orientations d'aménagement
et de programmation*

Dossier d'approbation

Futur Proche

aménagement, urbanisme & paysage 

Siège social : 2 rue Alain Bombard / 44 821 SAINT-HERBLAIN Cedex / ☎ 02 40 76 56 56

Agence Bretagne : 7 rue Le Reun / 29 480 LE RELECQ-KERHUON / ☎ 02 98 42 82 84

✉ contact@futur-proche.fr / www.futur-proche.fr

SOMMAIRE

CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
ORIENTATIONS SPECIFIQUES A CHAQUE SECTEUR	5
1 - HABITAT	6
1.1 - Secteur de Hent Ar Porzh.....	6
1.2 - Secteur de Kervinouel	7
1.3 - Secteur de Ti Pin Ouest	8
1.4 - Secteur de Ti Pin Est.....	9
1.5 - Secteur de Kersalé	10
2 - ACTIVITE	11
2.1 - Secteur de Ti Lipig Sud	11
2.2 - Secteur de Ti Lipig Ouest.....	12
2.3 - Secteur de Kerbenhir.....	13
2.4 - Secteur de Kergebed	14

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

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. Pour les secteurs de plus de 10 logements, une opération d'aménagement d'ensemble est imposée.

Avec la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) deviennent une pièce obligatoire du PLU.

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.

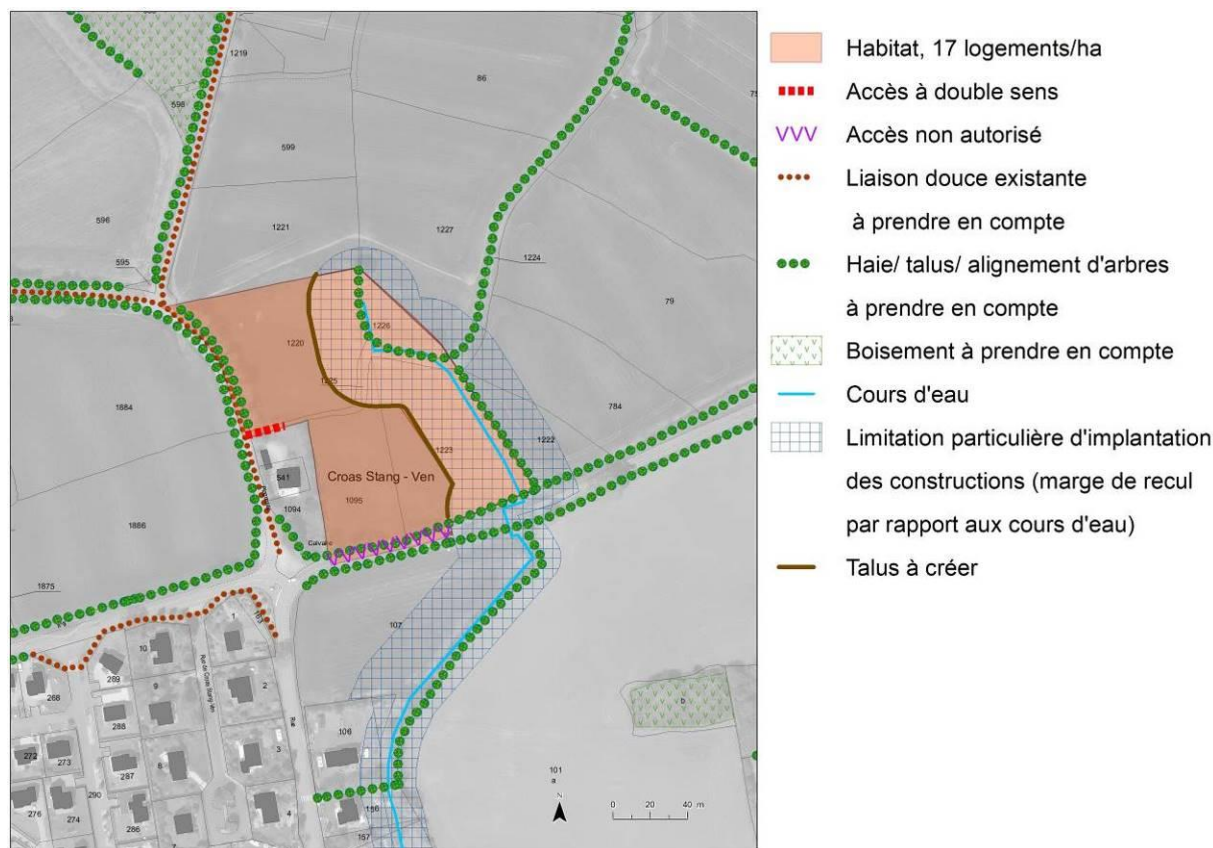
Des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur les zones à urbaniser à court terme.

ORIENTATIONS SPECIFIQUES A CHAQUE SECTEUR

Les OAP sectorielles peuvent être exprimées sous la forme de schémas qui représentent des principes. Leur représentation et leur localisation sont donc indicatives.

1 - HABITAT

1.1 - Secteur de Hent Ar Porzh	
SURFACE	1,56 ha (0,95 ha hors marge de recul par rapport au cours d'eau)
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	Une densité minimale de 17 logements/ha (soit un minimum de 16 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche). Un taux de mixité sociale devra être respecté par le biais de la réalisation de logements aidés, représentant 20 % du total des nouveaux logements (soit 3 logements minimum).
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	Programme : habitat et activités compatibles. Formes urbaines : habitat individuel en lots libres, habitat intermédiaire ou petit collectif. Principe d'implantation du bâti : la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches.
ACCES ET DESERTE AUTOMOBILE	L'accès au site se fera par la voie existante à l'Ouest. Aucun accès ne sera autorisé depuis la route de Kerbeleg au Sud.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Les haies existantes sont maintenues tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès éventuels. Une marge de recul par rapport au cours d'eau traversant le site du Nord au Sud limite l'implantation des constructions.
RESEAUX	Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...).



1.2 - Secteur de Kervinouel

SURFACE	1,95 ha
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	Une densité minimale de 17 logements/ha (soit un minimum de 33 logements) – (nombre arrondi à l'entier le plus proche). Un taux de mixité sociale devra être respecté par le biais de la réalisation de logements aidés, représentant 20 % du total des nouveaux logements (soit 7 logements minimum).
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	Programme : habitat et activités compatibles. Formes urbaines : habitat individuel en lots libres, habitat intermédiaire ou petit collectif. Principe d'implantation du bâti : la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches.
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	L'accès à la zone se fera par la rue Paul Borossi au Nord et par la rue Mathurin Méheut au Sud.
CHEMINEMENTS DOUX	Dans l'objectif d'assurer des bouclages et permettre les continuités douces, un cheminement piéton sera préservé à l'ouest du site. Un accès piéton à l'est permettra également de relier la zone au lotissement de Kervinouel.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Les haies existantes sont maintenues tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès éventuels. Les constructions nouvelles devront prendre en compte la proximité de la D56 classée voie bruyante par arrêté préfectoral.
RESEAUX	Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...)



1.3 - Secteur de Ti Pin Ouest

SURFACE	0,79 ha
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	Une densité minimale de 17 logements/ha (soit un minimum de 13 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche). Un taux de mixité sociale devra être respecté par le biais de la réalisation de logements aidés, représentant 20 % du total des nouveaux logements (soit 3 logements minimum).
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	Programme : habitat et activités compatibles. Formes urbaines : habitat individuel en lots libres, habitat intermédiaire ou petit collectif. Principe d'implantation du bâti : la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches.
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	L'accès à la zone pourra se faire par la rue des Korrigans à l'est et par le lotissement de Ty Pin au Sud.
CHEMINEMENTS DOUX	Dans l'objectif d'assurer des bouclages et permettre les continuités douces, un cheminement piéton nord/sud sera créer à l'ouest du site dans la continuité des cheminements existants.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Les haies existantes sont maintenues tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès éventuels. Les constructions nouvelles devront prendre en compte la proximité de la D56 classée voie bruyante par arrêté préfectoral.
RESEAUX	Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...).



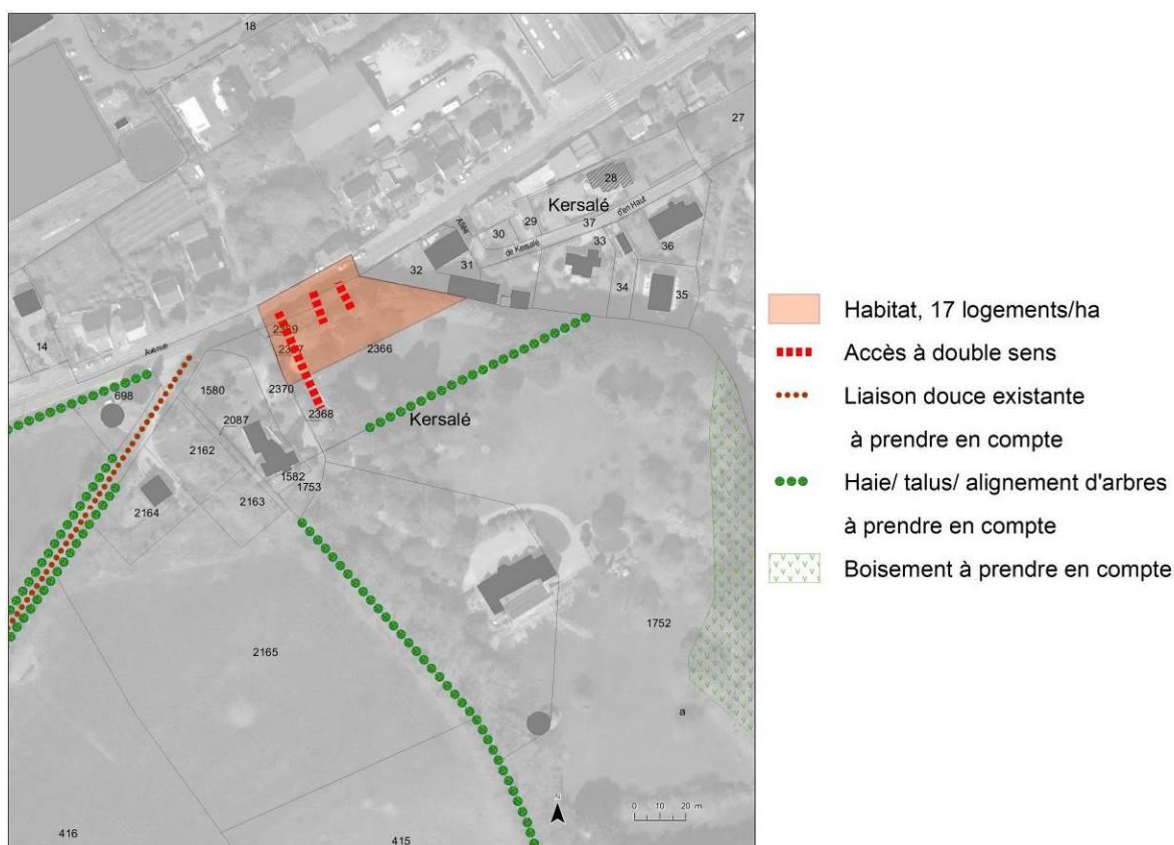
1.4 - Secteur de Ti Pin Est

SURFACE	1,5 ha
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	Une densité minimale de 17 logements/ha (soit un minimum de 26 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche) Un taux de mixité sociale devra être respecté par le biais de la réalisation de logements aidés, représentant 20 % du total des nouveaux logements (soit 5 logements minimum).
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	Programme : habitat et activités compatibles Formes urbaines : habitat individuel en lots libres, habitat intermédiaire ou petit collectif Principe d'implantation du bâti : la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches.
ACCES ET DESERTE AUTOMOBILE	Compte tenu de la configuration du site, plusieurs accès sont prévus afin d'ouvrir la zone aux quartiers alentours. Un accès est plus étroit au Nord et permet de rejoindre le quartier de Kervinouel ; un accès à sens unique est ainsi à prévoir.
CHEMINEMENTS DOUX	S'appuyer sur la présence d'une zone naturelle de loisir au centre du secteur afin de créer un cheminement doux entre le secteur et le centre ville au Sud.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Les haies existantes sont maintenues tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès éventuels.
RESEAUX	Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif Eaux pluviales : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...)



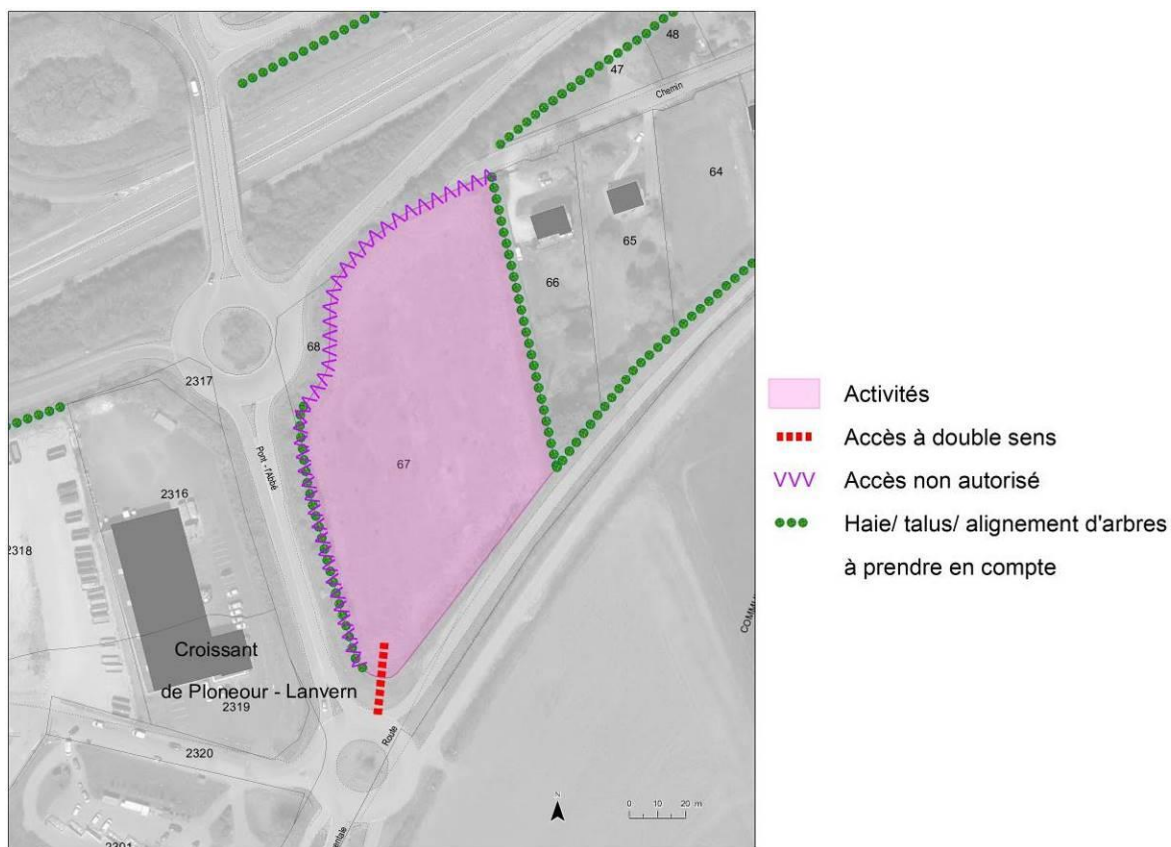
1.5 - Secteur de Kersalé

SURFACE	0,15 ha
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	Une densité minimale de 17 logements/ha (soit un minimum de 3 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche).
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	Programme : habitat et activités compatibles. Formes urbaines : habitat individuel en lots libres, habitat intermédiaire ou petit collectif. Principe d'implantation du bâti : la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	Les accès pourront se faire par l'avenue Pierre Mendès France au Nord (accès individuels autorisés). Cette avenue marque la limite communale entre Pluguffan et Quimper. Un accès vers l'habitation existante au Sud depuis l'avenue Pierre Mendès France est à conserver.
RESEAUX	Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.



2 - ACTIVITE

2.1 - Secteur de Ti Lipig Sud	
SURFACE	1,26 ha
PROGRAMME ET FORMES URBAINES	Secteur à vocation d'activités économiques, industrielles et artisanales.
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	L'accès au site se fera par le rond-point de la RD56 au Sud du secteur. Aucun accès ne sera autorisé depuis la RD56 à l'Ouest du site ni depuis la bretelle d'accès au la RD785 au Nord.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Les haies existantes sont maintenues.
RESEAUX	Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...).



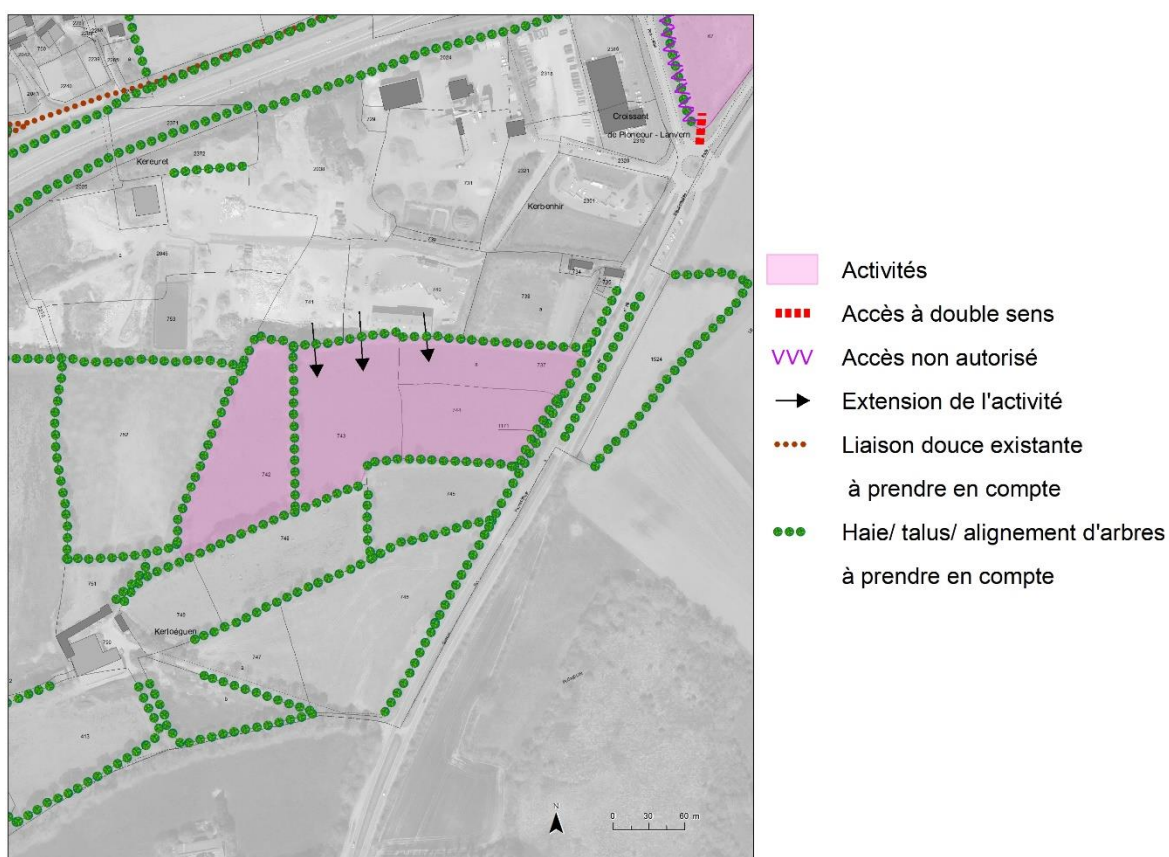
2.2 - Secteur de Ti Lipig Ouest

SURFACE	2,71 ha
PROGRAMME ET FORMES URBAINES	Secteur à vocation d'activités économiques, industrielles et artisanales.
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches.
ACCES ET DESERTE AUTOMOBILE	Les accès au site se feront par la rue Hélène Boucher à l'Est et par un futur accès à aménager, à partir de la RD56, à l'Ouest.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Les haies existantes sont maintenues tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès éventuels. Une haie est à créer au Nord-Ouest du site, en limite avec un secteur d'habitat.
RESEAUX	Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...).



2.3 - Secteur de Kerbenhir

SURFACE	3,55 ha
PROGRAMME ET FORMES URBAINES	Secteur à vocation d'activités économiques, industrielles et artisanales. Le site à vocation à accueillir l'extension de l'entreprise localisée au Nord.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Les haies existantes sont maintenues tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès éventuels.
RESEAUX	Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...).



2.4 - Secteur de Kergebed

PROGRAMME ET FORMES URBAINES	Secteur à vocation de bureaux d'activités commerciales et de services Implantation obligatoire des constructions (notion de front bâti) : - À l'Ouest de la RD56, à 40m depuis l'axe - À l'Est de la RD56, à 25m depuis l'axe
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	Mutualisation des accès existants et futurs et aménagement de carrefour pour sécuriser les déplacements Aménagement d'un cheminement doux pour sécuriser un chemin de randonnée et les déplacements piétons dans la continuité existante
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Préservation des haies existantes (hors percement pour accès) Frange paysagère à travailler au Sud pour une meilleure intégration paysagère et pour renforcer le maillage bocager Espaces à paysager le long de la RD56, lorsqu'aucune haie n'existe et, le long de la RD 40 permettant de conserver un espace tampon, entre les zones d'habitat côté Est (Uhc) et les futurs aménagements à vocation d'activités.
ARCHITECTURE	Volumes simples. Façade principale parallèle à une voie (RD56 ou RD40). Traitement des autres façades Matériaux naturels, bardage métalliques, enduits ou peinture Teintes sobres pour les matériaux non naturels (anthracite, brun, ocre, etc). Possibilité de teintes vives sur façade, ponctuelles.
RESEAUX	Eaux usées : Raccordement à l'assainissement collectif du secteur à l'Est de la RD56

