

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION



Finistère

3- Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le : 15 mars 2019

Approuvé le : 20 décembre 2019

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

Siège social : 2 rue Alain Bombard / 44 821 SAINT-HERBLAIN Cedex
Agence Bretagne : 7 rue Le Reun / 29 480 LE RELECQ-KERHUON

SOMMAIRE

1- LES OAP : LEUR ROLE, LEUR CONTENU ET LE PRINCIPLE DE COMPATIBILITE	2
2- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT	3
Typologie et densité	3
Mixité sociale	4
Voies et desserte	4
Architecture : pour une architecture d'aujourd'hui adaptée aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques	5
Végétation	5
Environnement et économie d'énergie	6
Gestion des eaux pluviales	6
3- QUELQUES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER POUR LES ZONES A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES	7
Les voiries et les accès	7
Implantation et agencement du bâti	7
Insertion paysagère et la qualité architecturale	8
L'aspect environnemental	9
4- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DETAILLEES	10
Des densités minimales à respecter	11
Les OAP détaillées sur les secteurs d'habitat	13
1- Merlot	13
2- Bourg de Tréffiagat	15

1- LES OAP : LEUR ROLE, LEUR CONTENU ET LE PRINCIPE DE COMPATIBILITE

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.

Avec la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont devenues 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 L151-6 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.

Article L151-7 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

ville 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.

Le présent document comporte :

- Des Orientations d'Aménagement dont les principes sont applicables à l'ensemble des secteurs à vocation d'habitat.
- Des Orientations d'Aménagement dont les principes sont applicables à l'ensemble des secteurs à vocation d'activités.
- Des Orientations d'Aménagement détaillées, qui concernent les secteurs classés en zone 1AUh, et un secteur Uhb.

2- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT

TYPLOGIE ET DENSITE

- **Proposer, dans les opérations d'aménagement, des densités bâties et des typologies de logements diversifiées** et qui visent à limiter la consommation d'espace.
- **Rechercher la mitoyenneté** (source d'économie d'espace, de conception et d'énergie) et la mise en commun d'espaces publics.

Composition d'ensemble et implantation bâtie

- **Organiser la structure du projet d'aménagement autour des espaces publics.**
- **Aménager et traiter de préférence en espaces verts, les parties non construites** et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules.
- **Prévoir une implantation du bâti qui s'insère dans le tissu urbain existant** et qui correspond à l'organisation parcellaire.
- **Planter les constructions en fonction de la pente du terrain** et suivre le plus possible les courbes de niveaux.
- **Réfléchir l'implantation du bâti en fonction de l'orientation de la parcelle** : une exposition de la façade principale des constructions au Sud sera privilégiée pour permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et favoriser ainsi l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
- **Tenir compte des éléments végétaux structurant et les préserver au maximum.**

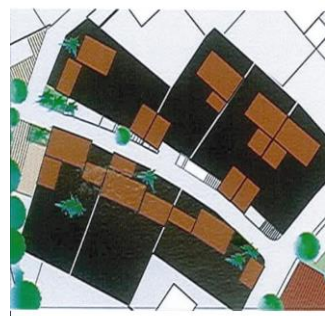


Des typologies bâties diversifiées, du logement individuel au logement collectif



IMPLANTATION DU BÂTI EN FONCTION DE L'ORIENTATION DE LA PARCELLE

La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager un meilleur ensoleillement. Sur une rue orientée est-ouest, les constructions auront plutôt des façades orientées nord et sud.



Source : CAUE 56

Au sud, habitation au contact de la rue

MIXITE SOCIALE

- **Varier la taille des parcelles et les formes d'habitat** (maisons individuelles, habitat groupé/intermédiaire, petits collectifs), afin d'accueillir des habitants ayant des besoins différents, ce qui aboutit à mettre en place une **certaine mixité sociale**, comme cela est affiché par le PADD.

VOIES ET DESSERTE

- **Hiérarchiser les voies créées en fonction des besoins : limiter au maximum le gabarit des voies** en l'adaptant à leur usage, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire la vitesse et de réduire les coûts d'aménagements.
- **Assurer des points de liaisons multiples avec la trame viaire préexistante** pour faciliter les échanges entre les quartiers et la transition entre les différentes formes d'urbanisation.
- **Etudier les possibilités d'accès en fonction des risques de sécurité routière** et favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions.
- **Favoriser la place des piétons et des vélos** (modes de circulation «doux») **grâce à une lisibilité des voies douces et des itinéraires efficaces en temps, sécurité et qualité.**



Exemple d'utilisation abusive de l'enrobé et d'une rue de taille adaptée desservant plusieurs lots, avec une utilisation mesurée de l'enrobé

Exemples de cheminements doux déjà existants sur la Commune :



Aménagements en bordure de la Véloroute « La littorale »



Chemin des dunes

ARCHITECTURE : pour une architecture d'aujourd'hui adaptée aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques

- **Privilégier une architecture simple** puisant ses réflexions dans l'architecture traditionnelle régionale. Les formes traditionnelles (typologie, volumétrie, rapport longueur/largeur, choix des matériaux) seront réinterprétées pour une adaptation au contexte et au mode de vie actuel.
- **Encourager une architecture contemporaine si elle est basée sur la sobriété des volumes et des matériaux ainsi que leur qualité, et le respect d'une bonne intégration dans son environnement.**
- **Respecter les éléments identitaires** : alignements des maisons par rapport aux rues, mitoyenneté, typologie des limites de propriétés ...

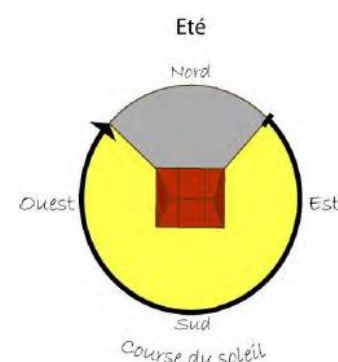
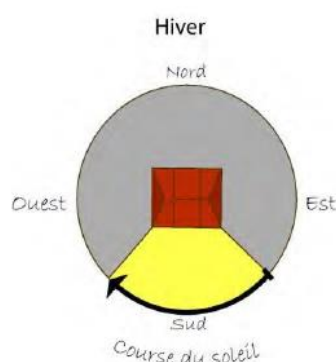
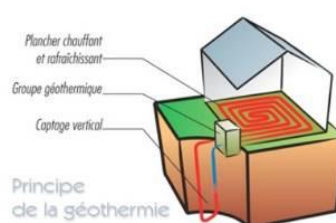
VEGETATION

- **Conserver le patrimoine végétal existant**, en particulier les haies et talus existants autour des zones d'urbanisation future. En effet, ils participent à la qualité paysagère du site ainsi qu'à une transition harmonieuse entre l'espace urbain et les espaces agricoles et naturels.
- **S'appuyer sur la typologie des essences végétales existantes sur le site** pour permettre une meilleure inscription dans le paysage existant.



ENVIRONNEMENT ET ECONOMIE D'ENERGIE

- **Encourager l'utilisation de 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), ... **ainsi que les systèmes de productions d'énergies renouvelables** (panneaux solaire, chauffage au bois, ...). Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.
- **Penser les nouveaux quartiers de manière globale** en tenant compte par exemple :
 - * des **vents dominants** et réduire leur impact par des écrans végétaux, des choix architecturaux pertinents,
 - * de l'**orientation** pour la disposition des bâtiments, afin de profiter du meilleur ensoleillement,
 - * des **ombres portées** pour définir l'implantation et le volume des constructions,
 - * de la **saisonnalité des végétaux** pour créer en fonction des saisons des écrans végétaux, ou laisser passer le soleil (végétaux caduques),
 - ...



GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Privilégier une **gestion à l'air libre des eaux pluviales** (noues, fossés ...) et **l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie**.
- Mettre en oeuvre un **traitement perméable des espaces publics** afin de limiter le ruissellement des eaux.
- Parallèlement à son PLU, **la commune a réalisé un Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales. Ce document fixe les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales.**



Exemple de matériaux perméables : dalle béton enherbée, gravillons, pavés non jointoyés



Exemple d'espaces naturels publics participant à la régulation des eaux pluviales

3- QUELQUES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER POUR LES ZONES A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

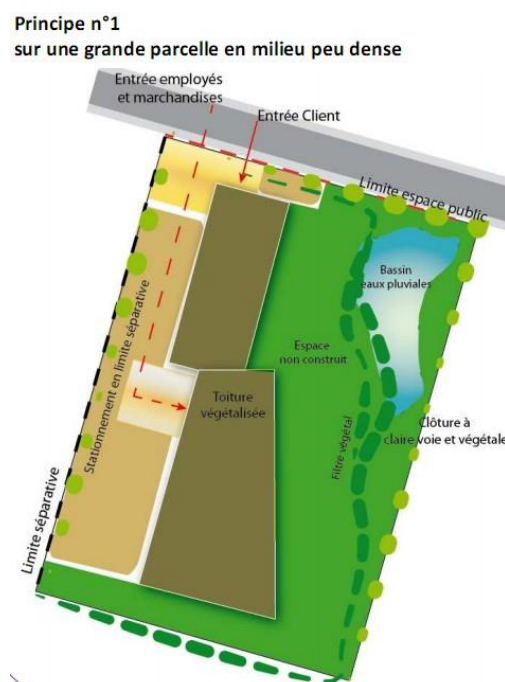
LES VOIRIES ET LES ACCES

- Il est recommandé que chaque type de voie fasse 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 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.
- Hiérarchiser les voies par des gabarits différenciés et des fonctions clairement identifiées
- Privilégier le principe de regroupement de stationnements publics et de l'organisation des trames de déplacements modes doux (qualité esthétique et de pratique).
- Organiser et positionner les entrées des bâtiments en lien avec les trames modes doux.
- Organiser les accès livraisons et le trafic camion de manière à les rendre peu visibles depuis les axes urbains et qu'ils ne rencontrent pas les cheminements piétons.
- Éviter de positionner le stationnement en « nappe » visible depuis les axes urbains structurants et privilégier le positionnement des aires de stationnements à l'usage du personnel et des véhicules lourds de préférence à l'arrière des bâtiments.



IMPLANTATION ET AGENCEMENT DU BATI

- Etudier l'implantation des bâtiments en considérant les contraintes du site (accès, réseaux, orientation) et les contraintes d'exploitation (accès, zone de manœuvre, de stockage).
- Etudier l'implantation du bâtiment en envisageant la modularité et l'adaptabilité du volume bâti à court ou long terme, selon les besoins et projets : extension de bâtiment, développement d'une nouvelle activité...
- Définir chaque usage et le distinguer par un traitement adapté, sur un espace défini et structuré au sein de la parcelle : espace d'accueil, aire de stationnement, espace de stockage, espace d'exposition, cheminements...



INSERTION PAYSAGERE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE

➤ Travailler les formes architecturales et privilégier des matériaux de qualité

- **Rechercher la simplicité des volumes**, leur proportion et leur composition harmonieuse.
- **Différencier les volumes** afin d'améliorer l'impact paysager des bâtiments tout en identifiant davantage les différentes fonctions du bâtiment : bureaux, espace de présentation, ateliers, stockage...
- **Compenser de préférence la trop grande simplicité des formes de bâtiments**, engendrée par les structures à grande portée, **par un ou des volumes en extension du bâti principal**.
- **Concevoir les volumes secondaires comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment**, traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction.
- **Soigner le traitement architectural des façades, et des volumes exposés sur les voies publiques**, car ils participent à la qualité urbaine. Ainsi, elles ne devront pas composer des murs aveugles, et présenteront des ouvertures afin de limiter l'impact visuel du volume bâti.
- **Traiter les façades arrière et latérales de chaque bâtiment en harmonie avec la façade principale**.
- **Homogénéiser les couleurs à l'échelle de la zone d'activités** et privilégier les couleurs sobres ou colorées peu intenses : nuances de gris, de bruns.
- **Privilégier les toitures-terrasses** afin de limiter l'impact des volumes et la hauteur des bâtiments.



➤ Aires de stockage

- **Ne pas implanter les aires de stockages côté façade entrée clientèle.**
- **Privilégier les espaces de stockage intégrés au bâtiment**, dans le corps principal du bâtiment ou dans un volume annexe.



➤ Signalétique

- Concevoir les bâtiments de manière à intégrer des espaces définis pour les enseignes respectueux de l'échelle de l'édifice.
- Eviter tout encombrement visuel en termes de nombre, de couleur, d'image et d'éclairage, et intégrer les enseignes à la façade des bâtiments.
- Sur un même bâtiment accueillant plusieurs activités, diviser l'espace d'affichage de manière proportionnelle à la longueur de façade exploitée, tout en gardant une hauteur d'enseigne constante.



➤ Insertion dans le paysage environnant

- Composer des espaces de transition entre les bâtiments d'activité et le tissu résidentiel environnant.
- Créer une véritable trame végétale, ouverte sur les espaces naturels et agricoles environnants en s'appuyant sur la trame végétale existante sur le site et sur les espaces naturels présents tels que les zones humides.
- Privilégier des espaces publics, des espaces verts généreux et accompagner, tant que possible, les voies circulées par des parcours doux dédiés aux piétons et aux cycles.

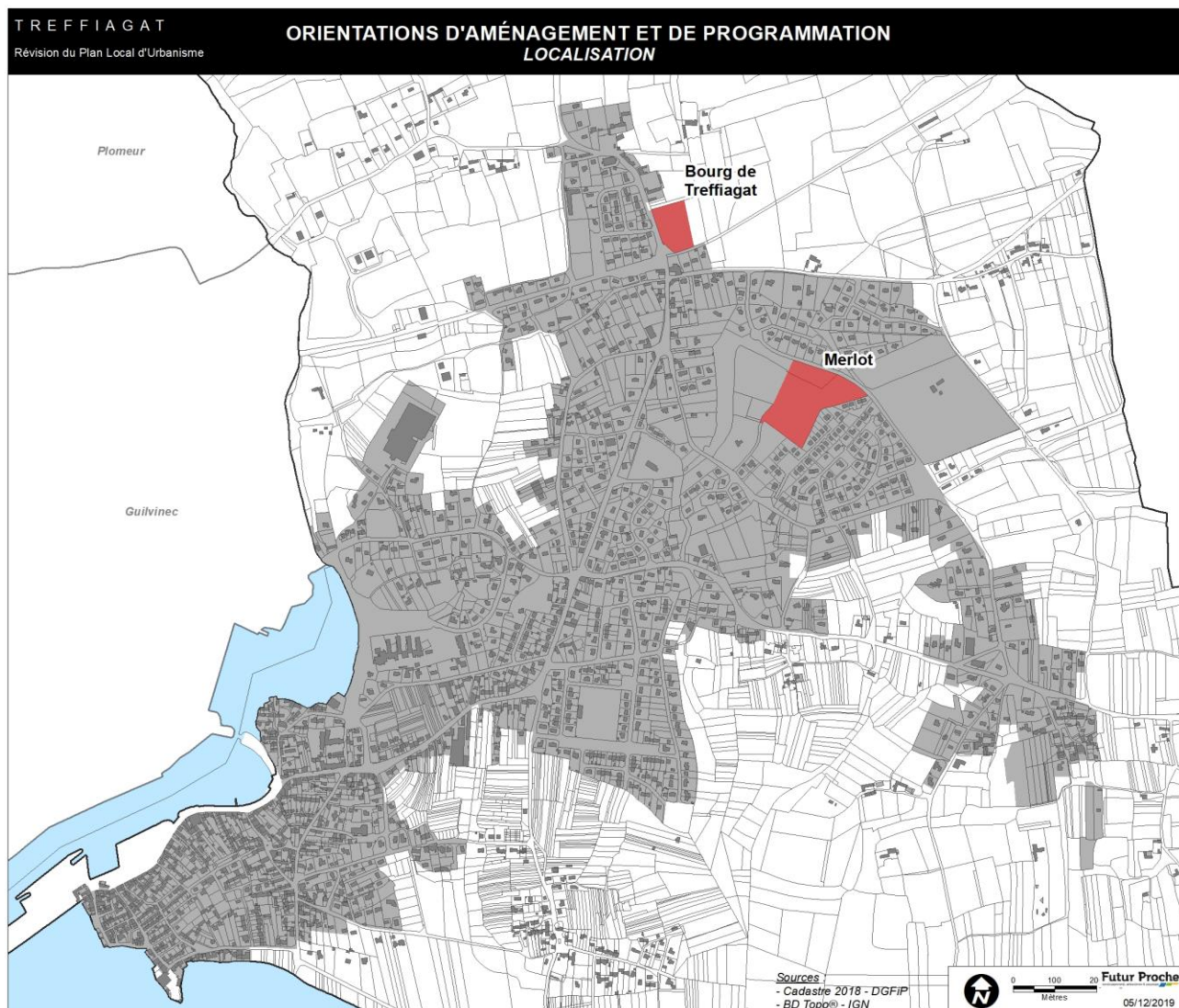


L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL

- Favoriser la gestion alternative des eaux pluviales et privilégier des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
- Favoriser les toitures végétales et privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : panneaux solaires... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.



4- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DETAILLEES



DES DENSITES MINIMALES A RESPECTER

- A- Pour chacun des secteurs à vocation d'habitat soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, est définie dans le tableau ci-dessous une densité minimale de logements par hectare à respecter et ainsi un nombre minimum de logements à réaliser.

SECTEURS	SURFACE 'utile'	REGLEMENT APPLICABLE	DENSITE BRUTE MINIMALE (y compris VRD)	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS A REALISER*
1- Merlot	2,43 Ha	1AUhc	25 logements / ha	60 logements
2- Bourg de Tréffiagat	0,83 Ha	Uhb	25 logements / ha	20 logements
Total	3,26 Ha		25 logements / ha	80 logements

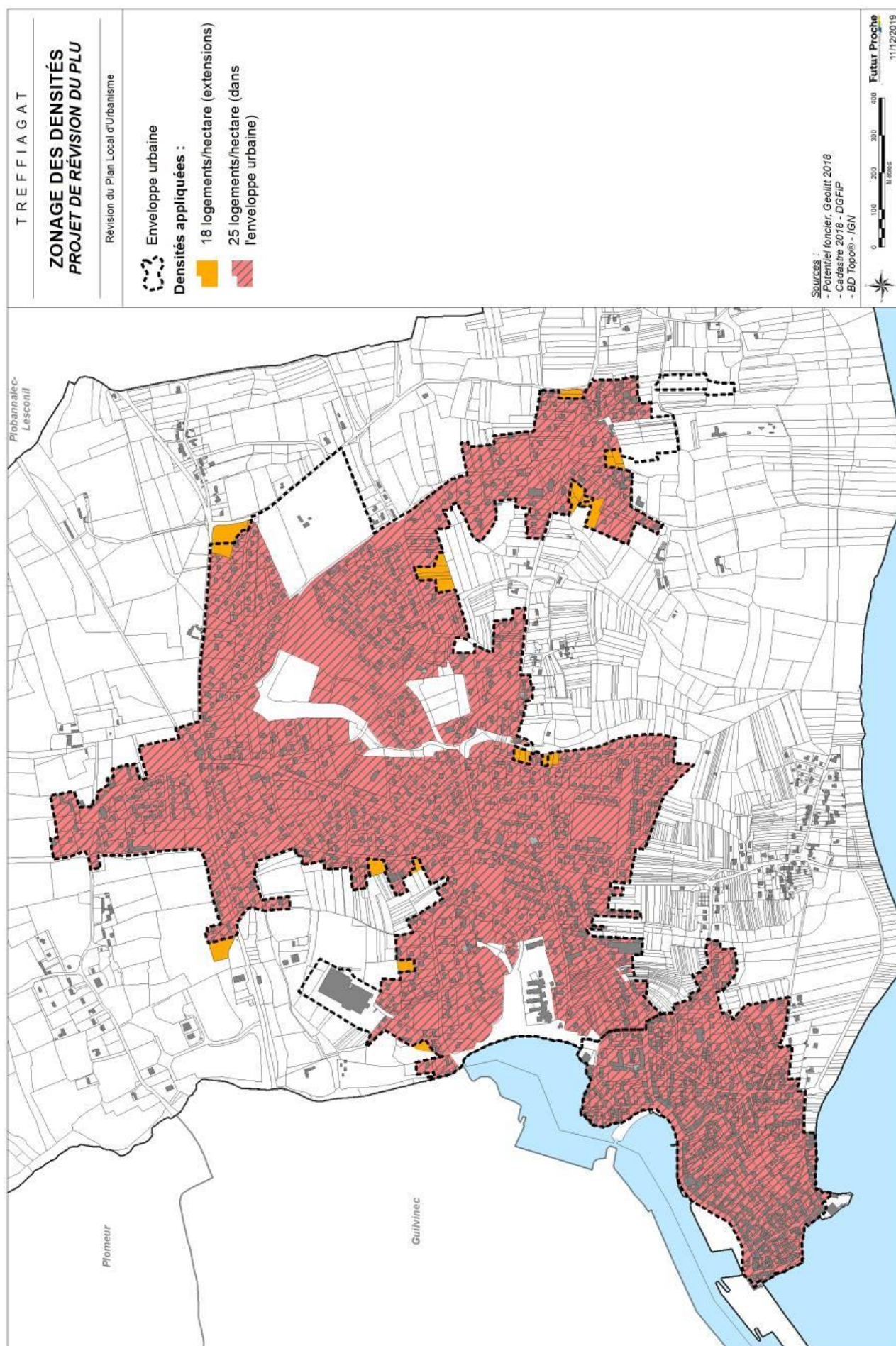
*nombre arrondi à l'entier le plus proche

Pour tous les secteurs, si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches.

- B- En dehors des secteurs d'habitat faisant l'objet d'une OAP détaillées, pour toutes les constructions, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, notamment en termes de création d'accès et d'implantation de la construction pour permettre une densification ultérieure du terrain.

La densité brute minimale à respecter - sauf si la nature du sol ou la configuration de la parcelle ne le permet pas - est de :

- 25 logements / Ha en zones Uha, Uhb, Uhbp et Uhc situées dans l'enveloppe urbaine,
- 18 logements / Ha en zones Uha, Uhb, Uhbp et Uhc situées hors enveloppe urbaine.



LES OAP DETAILLEES SUR LES SECTEURS D'HABITAT

1- Merlot



Vue sur la zone depuis l'Allée de Villoury

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhc – 2,51 ha, dont 2,43 ha 'utiles'
PROGRAMME ET FORME URBAINE	Programme : habitat et activités compatibles, sous forme d'éco-lotissement communal. Formes urbaines : habitat individuel en lots libres et en bande / habitat intermédiaire ou petit collectif contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs. Principe d'implantation du bâti : la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le Sud / Sud-Ouest afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	25 logements / ha, soit au minimum 60 logements à réaliser. Mixité sociale : Au minimum, la production de logements devra comporter 20% de logements locatifs sociaux (création de 12 logements locatifs sociaux au minimum).
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone.
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	Desserte automobile : Le secteur sera desservi depuis l'Allée de Villoury, qui borde la zone au Nord. La mutualisation des espaces de stationnement sera privilégiée.
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminements doux : Un réseau continu devra être assuré au sein de la zone ; il devra être connecté au réseau existant, y compris vers la zone verte naturelle aménagée. Une liaison douce bordera le site, le long de l'Allée de Villoury. Celle-ci vise à relier le centre-bourg à la zone d'urbanisation.
PAYSAGE	Un espace tampon paysager est à prévoir en limite Ouest (qui borde une zone naturelle). Des talus bocagers d'essences locales sont à créer en limites avec les quartiers résidentiels périphériques. Des espaces verts extérieurs collectifs devront être aménagés. Les espaces libres devront être traités avec des revêtements perméables. Les éléments végétaux structurants (talus/arbres) seront préservés au maximum.

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).

TREFFIAGAT

Révision du Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

MERLOT



2- Bourg de Tréffiat



Vue sur la zone (à droite de la photo) depuis le carrefour entre la rue du 08 mai 1945 (RD 153) et la rue de Bretagne

ZONAGE - SURFACE	Zone Uhb – 0,95 ha, dont 0,82 ha 'utiles' (hors RD 153 et hors délaissé routier de l'abribus situé à l'angle Sud-Ouest de la zone).
PROGRAMME ET FORME URBAINE	Programme : habitat et activités compatibles ; cette opération permettra de densifier le Bourg de Tréffiat, et de structurer cette entrée de bourg en affirmant la vocation d'artère urbaine de la rue du 08 mai 1945. Formes urbaines : <u>En front de rue</u>, habitat intermédiaire ou petit collectif, tout en contrôlant les vis-à-vis, en réduisant les parties communes et en conservant des espaces extérieurs privatifs. <u>Sur le reste de la zone</u> : Habitat individuel, en lots libres ou en bande. Principe d'implantation du bâti : La façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers l'Ouest ou vers le Sud / Sud-Ouest afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage. <u>Interdiction de présenter des pignons en front de rue.</u>
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	25 logements / ha , soit au minimum 20 logements à réaliser au total .
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	Desserte automobile : La zone sera desservie depuis la rue du 08 mai 1945, via un <u>accès unique</u> qui se situera en face de la rue de Bretagne. Les accès directs sur la rue du 08 mai 1945 sont interdits. Des voies internes secondaires distribueront l'ensemble des logements. Des placettes de retournement sont à prévoir à l'intérieur de la zone.
CHEMINEMENTS DOUX	La circulation douce à mettre en place au sein de l'opération devra être raccordée aux trottoirs qui bordent la rue du 08 mai 1945, et qui permettent d'atteindre l'abribus situé au Sud-Ouest.
PAYSAGE	L'aménagement veillera à préserver – dans la mesure du possible - les arbustes et arbres les plus significatifs présents sur le site. Les espaces libres devront être traités avec des revêtements perméables.
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).

