

Plan local d'urbanisme

COMMUNE DE BANGOR

DÉPARTEMENT DU MORBIHAN

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PIÈCE DU PLU

3

SOMMAIRE

I. PRÉAMBULE

Le contexte législatif et réglementaire.....5

II. OAP DES ZONES À URBANISER DU BOURG ET DU VILLAGE DE KERVILAHOUEN

Principes d'aménagement communs.....8

Localisation des secteurs d'OAP.....12

Présentation des OAP.....13

III. OAP À VOCATION D'ACTIVITÉS ET D'ÉQUIPEMENTS

Présentation des OAP.....21

I - PRÉAMBULE

LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLU 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.

Le contenu des OAP est principalement défini par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme qui précisent le champ d'application et le contenu que peuvent prendre les OAP.

L'article **L151-6 du code de l'urbanisme** indique que «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.».

L'article **L.151-7 du code de l'urbanisme** précise que «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 des 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 des 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.»

II - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES À URBANISER DU BOURG ET DU VILLAGE DE KERVILAHOUEN

① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à la création de logements sous la forme d'une opération d'ensemble
- Espace destiné à la création de logements majoritairement sous des formes denses
- Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, placette, terrain de jeux, etc.)
- Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements
- Espace destiné à la création de bâtiments d'activités
- Parcelles déjà construites
- Terrains destinés à des activités particulières

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Traiter les abords du site en contact avec la voie et cette dernière de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le centre-bourg
- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en :
 - limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes
 - préservant voir en favorisant leur potentiel d'évolution (accès, position des constructions, etc.)
- Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit
- Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)
- Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise
- Exemple d'implantation des constructions à privilégier

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir les haies ou arbres remarquables
- Assurer une transition en maintenant des ouvertures
- Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
- Créer un alignement d'arbres
- Arbrer l'espace
- Positionnement préférentiel pour un point de collecte sélective
- Cône de vue à préserver
- Traitement qualitatif de la limite avec la rue

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

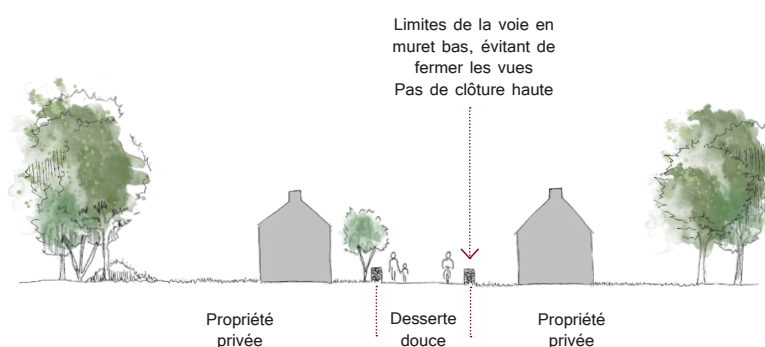
- Voie structurante à créer (position indicative)
- Voie de desserte à créer (position indicative)
- Possibilité de desserte complémentaire (position indicative)
- Liaison douce à créer (position indicative)
- Possibilité de liaison douce complémentaire (position indicative)
- Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé
- Accès aux constructions mutualisé ou individuel (position indicative)
- Exemple d'emplacement préférentiel

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT COMMUNS À TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

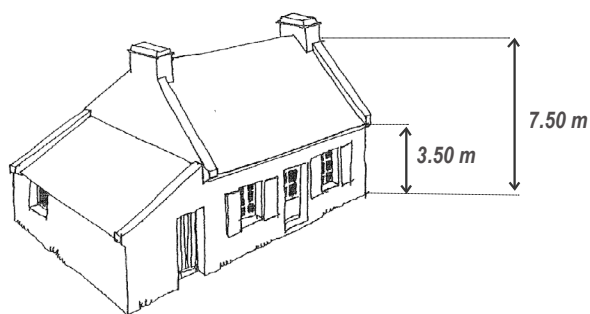
1 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Les secteurs de projet doivent être urbanisés sous la forme d'une opération d'ensemble, et doivent comprendre une programmation diversifiée, permettant l'accueil de tout type de population, notamment :

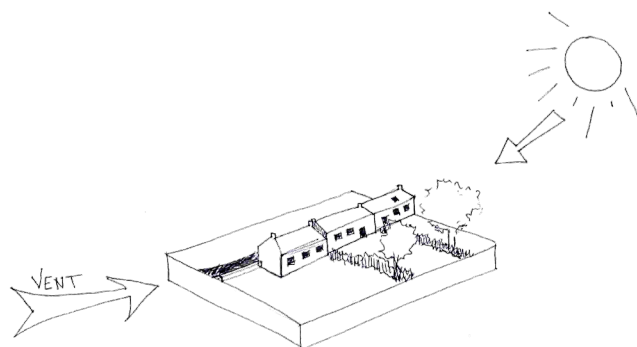
- Une offre de terrains à bâtir de tailles variées, permettant l'accueil de familles, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace.
- Garantir des logements adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux séniors et/ou aux ménages aux faibles ressources.
- Un espace ouvert public ou commun à l'opération,
- Un réseau viaire interne traversant et un réseau de cheminements doux (piétons, vélos, etc.) connectés aux quartiers environnant.



- L'intégration et la prise en compte du contexte notamment en terme de volumétrie et d'orientation des bâtiments environnants.



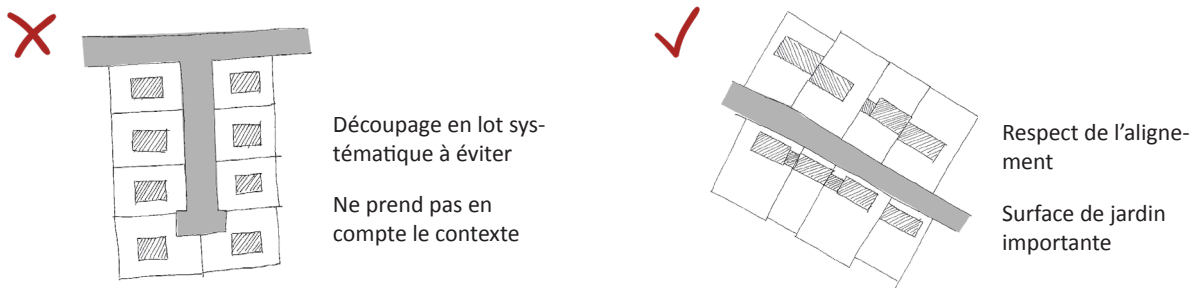
- L'implantation des nouvelles constructions devra prendre en compte les contraintes climatiques inhérentes à Belle-île, notamment les nuisances liées aux vents importants et l'optimisation de l'ensoleillement.



- L'implantation en milieu de parcelle est à proscrire puisqu'elle génère des formes urbaines pauvres. Le découpage classique d'un lotissement est à éviter.

Les nouvelles constructions devront créer des alignements avec le tissu urbain existant par les bâtiments et les garages, abris ...

L'implantation en limite de parcelle est conseillée, lorsqu'elle concorde avec le critère précédent, car elle protège les jardins et délimite l'espace privé de l'espace public.



L'aménagement de la zone sera conditionné à une opération d'ensemble.

2 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du SCOT, une densité minimale doit être respectée :

COMMUNE DU PALAIS	
Objectifs de densité	20 logements / hectare

3 - ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

Les zones À Urbaniser à vocation d'habitat devront comprendre 100% de logements principaux en y intégrant des logements aidés ou sociaux, a minima 25%.

4 - PRINCIPES DE VOIRIE

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues de bourgs et à marquer leur caractère bâti et aggloméré.

A travers leurs tracés, leurs profils, leur aménagement, et leurs matériaux et son accompagnement végétal, les voies principales reçoivent un traitement adapté à leur fonction de transit au sein des espaces urbanisés du bourg, tandis que les dessertes secondaires constituent des espaces ouverts de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse.

Ces voies doivent également s'articuler avec les nouvelles constructions de manière à créer un tissu bâti de qualité, prolongeant celui du bourg existant et marquant le statut des différentes voies.

Exemples de liaisons douces recherchées



5 - PRINCIPES RELATIF A L'ESPACE PUBLIC


Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique.


Autant que possible, les espaces publics et les cheminements seront conçus pour créer de grandes continuités douces à l'échelle du bourg.

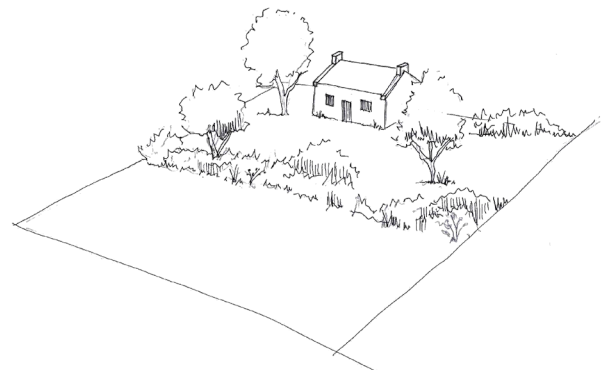
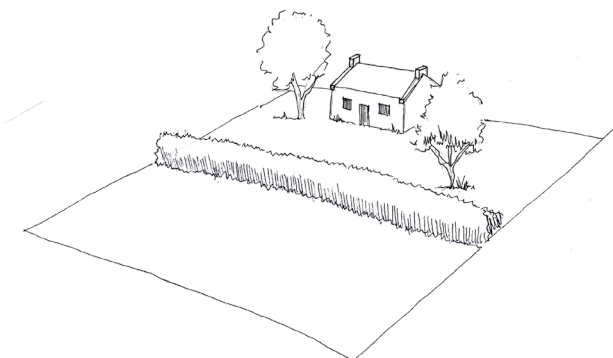
6 - TRAITEMENT QUALITATIF DES LISIÈRES URBAINES

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple en privilégiant de répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé.

 Haie monospécifique taillée créant un rupture nette

 Haie vive composée de différentes strates de végétation et en continuité avec la végétation du jardin



7 - ACCÈS ET STATIONNEMENT

L'accès au site s'effectuera principalement par le réseau de desserte interne, tout en profitant des accès possibles par les voies existantes lorsque ceux-ci ne posent pas de problèmes de sécurité.

Les intersections avec les voies existantes seront traitées pour identifier les voies créées comme de véritables rues participant au réseau viaire du bourg.

L'offre de stationnement sur les parcelles privées et au sein de l'espace public / commun sera dimensionnée pour répondre aux besoins de l'opération. Elle intégrera des places destinées aux visiteurs.

Pour toute opération de deux logements, les stationnements et les dessertes devront être mutualisées pour limiter l'impact des véhicules en coeur d'opération et sur les parcelles privées (de manière à favoriser les espaces jardinés).



Exemple d'opération à Belle-Ile-en-Mer où le stationnement a été concentré à l'entrée de l'opération afin d'optimiser l'espace public sous forme d'une place au centre de l'opération.

Les circulations sont essentiellement piétonnes ou cyclistes, la voiture est rarement utilisée jusqu'au logement.

8 - GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les zones imperméabilisées doivent être limitées au strict minimum pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales sur les parcelles privées.

Il est conseillé une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration.

Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.

Tout projet doit répondre à un débit de fuite de rejet à l'échelle de la zone à urbaniser maximum de 3 l/s/ha intercepté, bassin versant amont compris. Le schéma des eaux pluviales annexé au PLU doit être respecté au sein de chaque OAP.

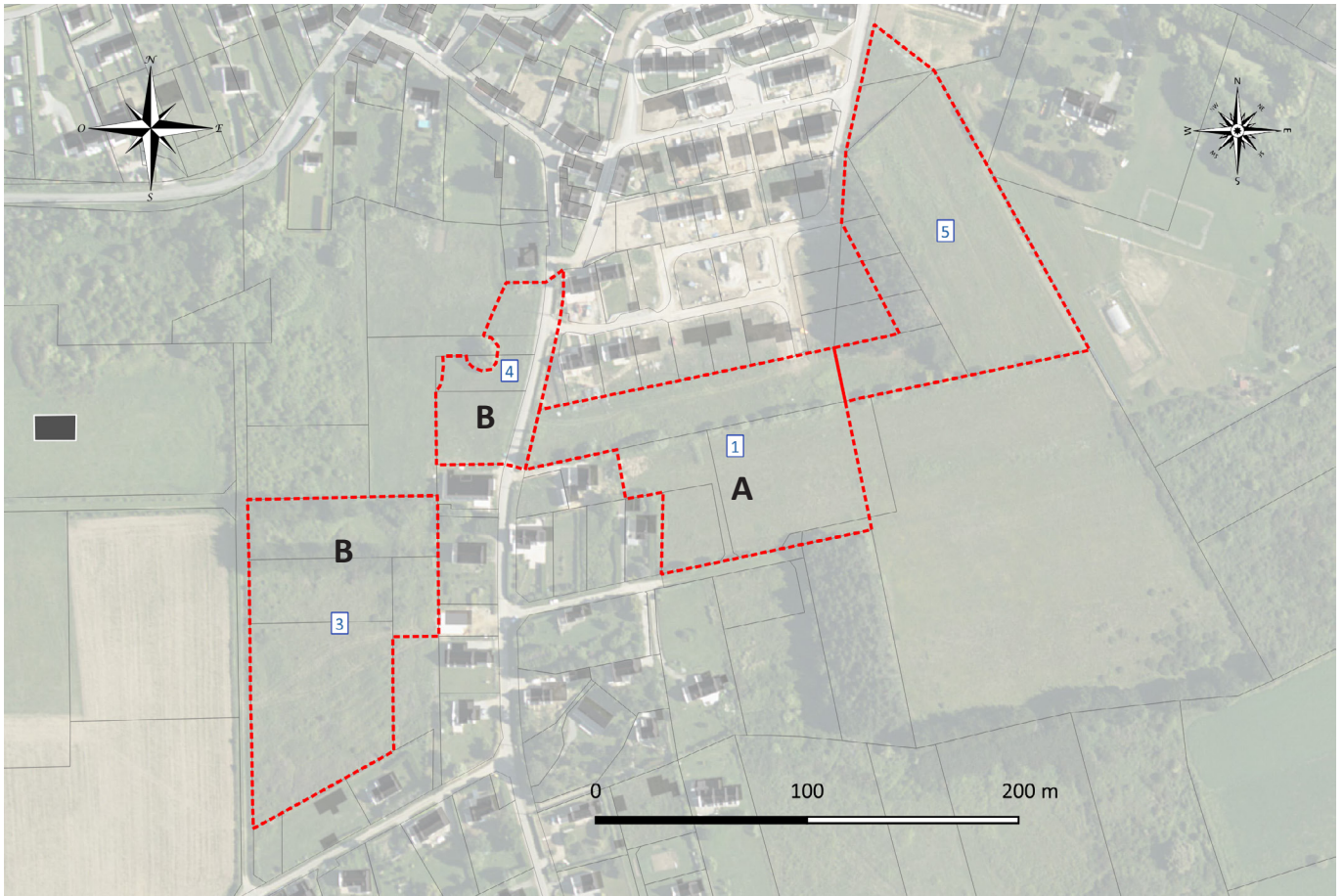
9 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Les opérations devront favoriser des orientations de bâtiments permettant une exploitation optimum des énergies naturelles, en favorisant notamment les ouvertures sur les façades au sud.

Il est également conseillé de favoriser le regroupement des bâtiments (mur mitoyen) pour limiter la perte énergétique et favoriser l'isolation du froid.

Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et respecter les normes thermiques en vigueur.

LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP



Les partie B ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que si au moins 30% de la partie A (partie Nord prioritaire) est aménagée.



PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ BANGOR - Kerprad

13

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Superficie du site : 1,05 ha

Densité à atteindre : 20 logements/ha

Zonage du PLU : 1AUa

Phasage de l'OAP : phase A prioritaire par rapport à la phase B

Le site de projet, à vocation d'habitat, est localisé dans le centre-bourg de la commune de Bangor et peut être desservi par deux accès Rue Sarah Bernhard et Kerprad.

Le site sera en contact direct avec une zone agricole et deux zones urbaines. Un emplacement réservé inscrit au PLU permettra la création d'une plateforme multisport à proximité immédiate du secteur.

Un linéaire d'éléments paysagers à protéger a aussi été répertorié sur le flan nord du site.



- Kerprad -



- Rue Sarah Bernhard -

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ Plusieurs voiries sont créées afin de desservir au mieux le quartier, accessible par l'ouest (deux voies) et le nord (1 voie).

2/ Le stationnement de l'opération est mutualisé au maximum permettant ainsi de dégager des zones semi-piétonnes.

3/ L'orientation des maisons est pensée de telle façon à dégager des espaces jardinés au Sud.





4/ Un cheminement piétonnier dessert l'opération et rejoint le centre bourg de Bangor, les équipements ainsi que les services les plus proches.

5/ Les haies sont préservées ou recrées afin de réduire l'impact paysager et les vis-à-vis et de favoriser la biodiversité. Un espace vert est pensé pour alléger l'impact de l'urbanisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.






① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Espace destiné à la création de logements sous la forme d'une opération d'ensemble
-  Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
-  Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, placette, terrain de jeux, etc.)
-  Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Maintenir les haies ou arbres remarquables
-  Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
-  Exemple d'emplacement préférentiel

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Superficie du site : 0,59 ha

Densité à atteindre : 20 logements/ha

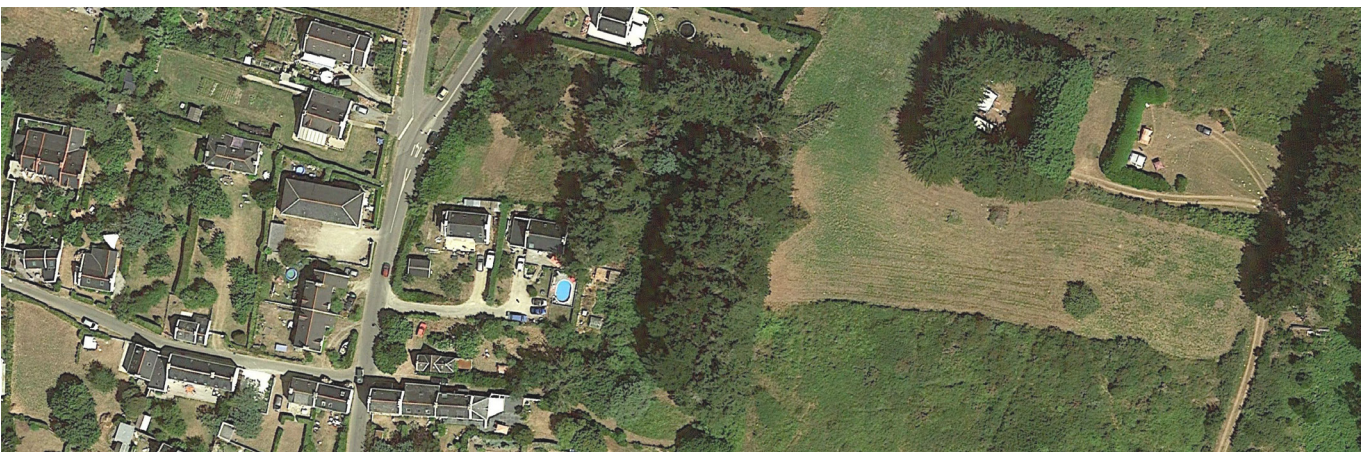
Le site de projet, à vocation d'habitat, est localisé dans le centre-bourg du village de Kervilahouen et peut être desservi par la route départementale traversant le village.

Le site sera aussi desservi par une liaison douce afin de désenclaver la partie Sud de la zone.

Le site est en contact direct avec une zone agricole et bénéficie de la présence d'une végétation importante.



- Vue du site depuis la rue de Platon -



- Vue aérienne du site -





ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Une intégration naturelle du site sera privilégiée, en s'appuyant sur la trame bocagère existante et en la confortant.
- 2/ Un recul des constructions par rapport à la rue des Impressionnistes sera conservé afin de garder le même rythme des constructions entrée de ville du village.
- 3/ Cet espace sera arboré et facilitera l'insertion paysagère de l'opération et participera à son intégration écologique.
- 4/ L'urbanisation s'organise autour de coeur d'îlots denses. L'implantation des maisons à l'alignement de la voirie marque une véritable rue de village traversante.






- ① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Espace destiné à la création de logements sous la forme d'une opération d'ensemble
-  Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
-  Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, placette, terrain de jeux, etc.)
-  Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Maintenir les haies ou arbres remarquables
-  Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
-  Exemple d'emplacement préférentiel

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Superficie du site : 1,11 ha

Densité à atteindre : 20 logements/ha

Cette zone ne pourra être aménagée que si au moins 30% de la zone 1AUa de Kerprad sont aménagés.

Le site de projet, à vocation d'habitat, est localisé au sud de la commune de Bangor.

Le site sera en contact direct avec une zone agricole et d'une zone urbaine.

Un linéaire d'éléments paysagers à protéger a aussi été répertorié sur le flan ouest du site et une zone humide au nord



- Vue depuis le sud du site -



- Rue Sarah Bernhard -

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ Un accès desserviront le futur quartier : un accès au Nord grâce à l'emplacement réservé au bénéfice de la commune. Le commun village au sud sera préservé.





2/ La préservation de la grande haie le long de la voie permettra de limiter l'impact paysager du projet et de préserver une trame verte côté agricole jouant le rôle de frange naturelle et écologique.

3/ La localisation des constructions permettra de bénéficier d'espaces jardinés au Sud, de desserte via une mobilité douce et de dégager des espaces communs pour favoriser la convivialité des lieux.






① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Espace destiné à la création de logements sous la forme d'une opération d'ensemble
-  Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
-  Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, placette, terrain de jeux, etc.)
-  Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Maintenir les haies ou arbres remarquables
-  Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
-  Exemple d'emplacement préférentiel

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Superficie du site : 0,34 ha

Densité à atteindre : 20 logements/ha

Cette zone ne pourra être aménagée que si au moins 30% de la zone 1AUa de Kerprad sont aménagés.

Le site de projet, à vocation d'habitat, est localisé au sud du centre-bourg de la commune de Bangor et peut être desservi par la Rue Sarah Bernhardt.

Le site est en contact direct avec une zone agricole et deux zones urbaines.

Tout le long de l'est du site se trouve une zone humide et un trou d'eau.



- Rue Sarah Bernhardt (sud) -



- Rue Sarah Bernhardt (nord) -





ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ L'accès principal se fera via l'emplacement réservé prévu par la commune.
- 2/ Préserver la zone humide présente à proximité immédiate du secteur d'urbanisation.
- 3/ Le sens des faitages se fera perpendiculaire à la route afin de préserver le rythme urbain existant.







- ① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Espace destiné à la création de logements sous la forme d'une opération d'ensemble
-  Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
-  Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, placette, terrain de jeux, etc.)
-  Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Maintenir les haies ou arbres remarquables
-  Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
-  Exemple d'emplacement préférentiel
-  Cône de vue à préserver

III - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION D'ÉQUIPEMENTS

5/ BANGOR - Secteur à l'est de Kerprad à vocation de loisir

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Superficie du site : 1,14 ha

Le site de projet, à vocation de loisir, est localisé à l'est du centre-bourg de la commune de Bangor. Ce projet vise à aménager un parking, un skatepark et une aire de jeu.

Le site est localisé entre la zone urbaine et la zone agricole de Bangor.

Plusieurs linéaires ont été répertoriés comme éléments à protéger.



- Rue Sarah Bernhard -





ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Un parking est aménagé en entrée d'opération, desservie par les voies existantes.
- 2/ Les équipements communaux liés au loisir et à la création d'une plate forme multisport sont déployés sur toutes l'emprise de la parcelle.
- 3/ Les boisements et haies sont préservés pour le vis-à-vis, l'impact paysager et leur rôle écologique..
- 4/ Des liaisons douces sont aménagées pour faciliter et sécuriser les déplacements piétons.






① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Espace destiné à la création de logements sous la forme d'une opération d'ensemble
-  Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
-  Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, placette, terrain de jeux, etc.)
-  Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Maintenir les haies ou arbres remarquables
-  Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
-  Exemple d'emplacement préférentiel