
PLAN LOCAL D'URBANISME



PLOUGUERNEAU

Finistère

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Arrêté le : 02 juillet 2015

Approuvé le : 23 juin 2016

Rendu exécutoire le :



7, rue Le Reun - 29480 Le Relecq-Kerhuon
Téléphone : 02 98 28 13 16 - Fax : 02 98 28 30 12
Email : geolitt@geolitt.fr
www.geolitt.fr

LE CADRE JURIDIQUE

Article L.123-1-4 code de l'urbanisme (mars 2015)

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.

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, 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. Elles peuvent 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.*

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.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à [l'article L. 123-1-13](#).

2. *En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à [l'article L. 302-1](#) du code de la construction et de l'habitation.*

3. *En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux [articles L. 1214-1](#) et [L. 1214-2](#) du code des transports.*

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 mentionnées à [l'article L. 122-1-9](#) du présent code.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent des principes d'aménagement sur les zones 1AU.

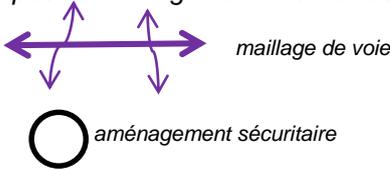
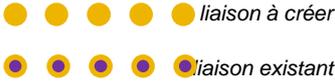
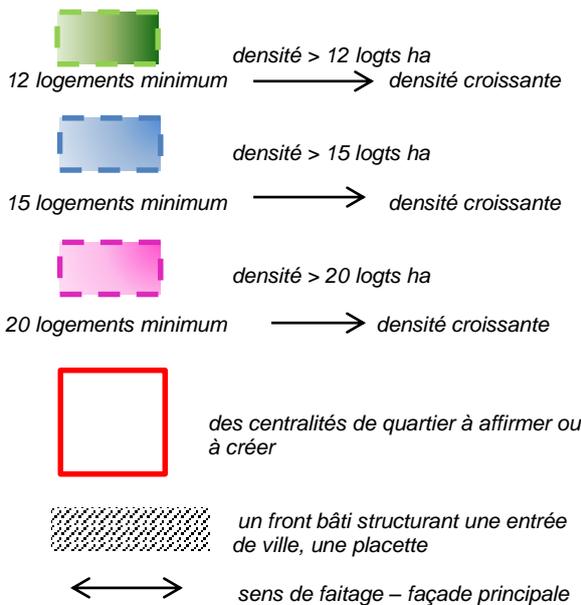
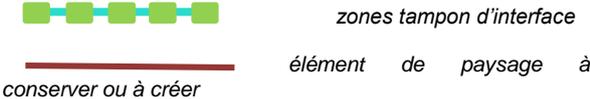
Il s'agit ici de définir un **schéma d'organisation** des zones 1AU. Ce schéma constitue un support sur lequel les aménageurs des zones devront s'inspirer pour présenter un projet d'aménagement d'ensemble. Document de référence pour les opérations d'aménagement, les OAP peuvent être écrites et/ou graphiques.

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec les orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Il s'agit de favoriser la qualité des futures opérations et les aménagements en les inscrivant dans la perspective d'un développement durable : maîtrise de la consommation foncière, qualité du cadre de vie, économie des ressources naturelles...

Aussi dans ce sens et à l'échelle des zones, des grands principes ont été respectés dans les OAP et le seront lorsque celles-ci seront opérationnelles et traductibles en aménagement. Ces principes relèvent à la fois d'urbanisme mais également de logique d'aménagement indissociable du développement durable d'un territoire.

Légende	Traduction d'urbanisme et d'aménagement
<p><i>Principes de maillage de voirie de desserte</i></p> 	<ul style="list-style-type: none"> * Hiérarchiser la trame viaire et la rattacher à celle existante. * Assurer la sécurité des usagers à la fois dans les zones tout comme aux abords de celles cci. Aménagement sécuritaire à prévoir. * Utilisation de matériaux pérennes, durables...
<p><i>Principes de liaisons douces</i></p> 	<ul style="list-style-type: none"> * Créer des liaisons douces sécurisées soit sur site propre soit en partage avec les autres modes de déplacements. * Rattacher ces liaisons à celles existantes de manière à créer des continuités de déplacements.
<p><i>Espaces public à aménager</i></p> 	<ul style="list-style-type: none"> * Des aménagements permettant la sécurité des usagers pour accéder aux futures zones urbaines – voirie : aménagement de voie.
<p><i>Secteur d'urbanisation</i></p> 	<ul style="list-style-type: none"> * Construire des formes urbaines diverses tout en poursuivant un objectif de densification. * Implanter les habitations de manière à optimiser l'utilisation du parcellaire constructible tout <ul style="list-style-type: none"> - en essayant de mettre en œuvre des critères bioclimatiques (orientation, protection au vent,...), - en incitant à la mitoyenneté, - en mutualisant des usages communs sur des espaces collectifs (stationnements, gestion des déchets, jardin partagés...). * Réaliser une composition qui permette d'affirmer des entrées de ville, des quartiers centraux, des placettes sur des secteurs identifiés comme centralité de quartier. * Des sens de faitage ou des façades principales
<p><i>Traitement paysager</i></p> 	<ul style="list-style-type: none"> * Créer une zone tampon entre la voie et la future urbanisation. Zone tampon valorisant à la fois l'espace urbain mais également l'axe routier. * Des éléments de paysages à conserver.
<p><i>Principe de continuité écologique</i></p> 	<ul style="list-style-type: none"> * Valoriser la création de continuités écologiques par la conservation d'élément de paysage ou la création d'espaces verts, d'espaces publics végétalisés. * introduire des zones tampon, transition entre espace rural et espace urbain, transition entre axe de circulation et espace urbain.

Il s'agit de disposer d'un guide.

Les projets présentés devront respecter l'esprit des orientations posés sur le papier à un instant « t » et suivants des thématiques « dans l'air du temps ».
On parlera de **compatibilité** plutôt que de conformité.

Ce guide d'aménagement met en évidence

- la vocation des espaces, la densité ainsi que la typologie des logements,
- les principes de desserte et d'accroche,
- les espaces paysagers ou naturels à préserver : patrimoine bâti ou végétal, haies bocagères, boisement, zones humides,...

Si les orientations prévoient une capacité de plus de 15 logements, elles préciseront :

- les différentes tranches du projet,
- le statut d'occupation des sols (place publique, espace vert, habitat, services, commerces, équipements, secteur mixte habitat/activités, ...) par zone...

Dans le cas d'opérations de plus de 10 logements, il sera demandé une production minimum de 10% de logement à vocation sociale.

Les zones à vocation d'habitat classées en 1AU sont au nombre de 5 au sein de

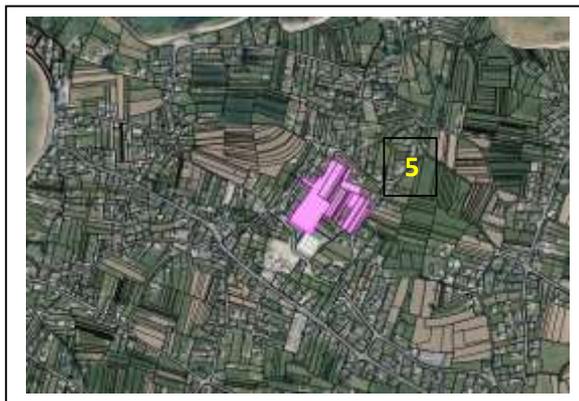
- l'agglomération du Bourg – Koréjou,
 - * 1 - OAP Gwelmeur.
 - * 2 - OAP rue de l'Armorique.
 - * 3 - OAP Mesquéau.



- du village du Grouaneg,
 - * 4 - OAP Grouaneg.



- et de l'agglomération de Lilia.
 - * 5 - OAP Lilia.



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ZONES A VOCATION D'HABITAT

Agglomération du bourg

OAP Gwelmeur

Caractéristiques :

Superficie : **4,88 ha** dont une partie au sein de la bande inconstructible liée au 35 m de part et d'autre de la RD10.

Localisation : Est de l'agglomération entre le centre bourg et la RD10

Occupation des sols : Parcelles agricoles exploitées.

Des photos du site



Les principes d'aménagement de la zone.

La vocation de la zone

Une zone à vocation principalement d'habitat et activités compatibles avec l'habitat.

Voirie et accès :

Sécuriser les entrées/sorties depuis la zone (rue de Guisseny – zone) mais également à l'échelle du quartier rue de Bel Air – Rue des venelles.

Instaurer un sens de circulation unique permettant d'entrer dans la zone depuis la rue de Gwelmeur et de ressortir sur la rue de Guisseny.

Option 1 :

Une voie principale faisant la liaison rue des venelles – rue de Guisseny. Un maillage de voie permettant la desserte de l'ensemble de l'opération.

Un réseau de déplacement doux qui permettra la liaison avec le cheminement piéton longeant en partie Nord, le lotissement de l'Océan.

Option 2 :

Zones Nord et Sud qui fonctionnent indépendamment mais reliées entre elles par un cheminement doux.

Un cheminement doux orienté Sud/Nord sera réalisé. Il prolongera le cheminement existant au Nord du lotissement de l'Océan

Paysage et vues

Préserver une coulée verte en partie Ouest qui s'appuie sur les jardins existants. Elle permet également de faire une zone tampon entre l'existant et la future urbanisation. Un espace public d'entrée de zone, s'appuyant sur cette coulée verte structurera l'entrée de zone depuis la rue des venelles.

Les talus existants le long de la rue des venelles seront conservés, tout comme ceux le long de la RD10. Ils seront renforcés le long de la RD10 : espace de transition avec la voie en contre bas. Bande tampon au sein de l'inconstructibilité liée à la RD10 et recul du Conseil Général.

Densité et hiérarchisation

Une zone scindée en 2 espaces :

- 1 espace qui permet de créer une centralité en entrée de zone depuis la rue des Venelles en s'appuyant sur des densités supérieures à
- 20 logements à l'hectare. L'habitat collectif, individuel groupé sera privilégié sur ce secteur proche des services, équipement et commerces. Cet espace deviendra la centralité de l'ensemble de l'ilot édifié entre la RD10, rue de Guisseny, rue de Bel Air et RD32.
Assurer un front bâti sur l'ilot de centralité de manière à marquer l'entrée du nouveau quartier.
- 1 espace en deuxième rideau où les densités seront de 15 logements à l'hectare minimum.

OAP Gwelmeur



OAP Armorique

Caractéristiques :

Superficie : 2,92 ha dont une partie au sein de la bande inconstructible liée à la RD71 et RD71a

Localisation : Ouest de l'agglomération – porte d'entrée Ouest de l'agglomération

Occupation des sols : Parcelles agricoles exploitées.

Des photos du site



Les principes d'aménagement de la zone.

La vocation de la zone

Une zone à vocation principalement d'habitat et activités compatibles avec l'habitat.

Voirie et accès :

Option 1 : l'accès à la zone se fera à partir du rond-point de l'Armorique. Cet accès unique permettra de mettre en place une voirie interne. L'entrée de la zone sera clairement identifiée par un front urbain basé sur des constructions privilégiant l'implantation en limite de voie et l'implantation en limite séparative. Cette logique de front urbain sera également retenue le long de la rue de l'Armorique.

Option 2 : L'accès à la zone se fera depuis la rue de l'Armorique. Un accès unique permettant de desservir l'ensemble de la zone. Une sécurisation de l'entrée Nord sera à assurer.

Le cheminement doux (voie bleue) en limite Sud, sera conservé. Une percée sera réalisée pour accéder aux réserves urbaines existantes. Une hiérarchisation sera réalisée dans les priorités de déplacement : voie bleue prioritaire.

Un maillage interne de voie desservira l'ensemble des constructions.

Paysage et vues

Les talus présents au sein et en limite de zone, notamment le long de « la voie bleue » sur la zone participeront à la qualité paysagère du site.

Afin de marquer clairement l'entrée de ville, il sera pris en compte dans la réflexion globale l'aménagement du rond-point et de la rue de l'Armorique.

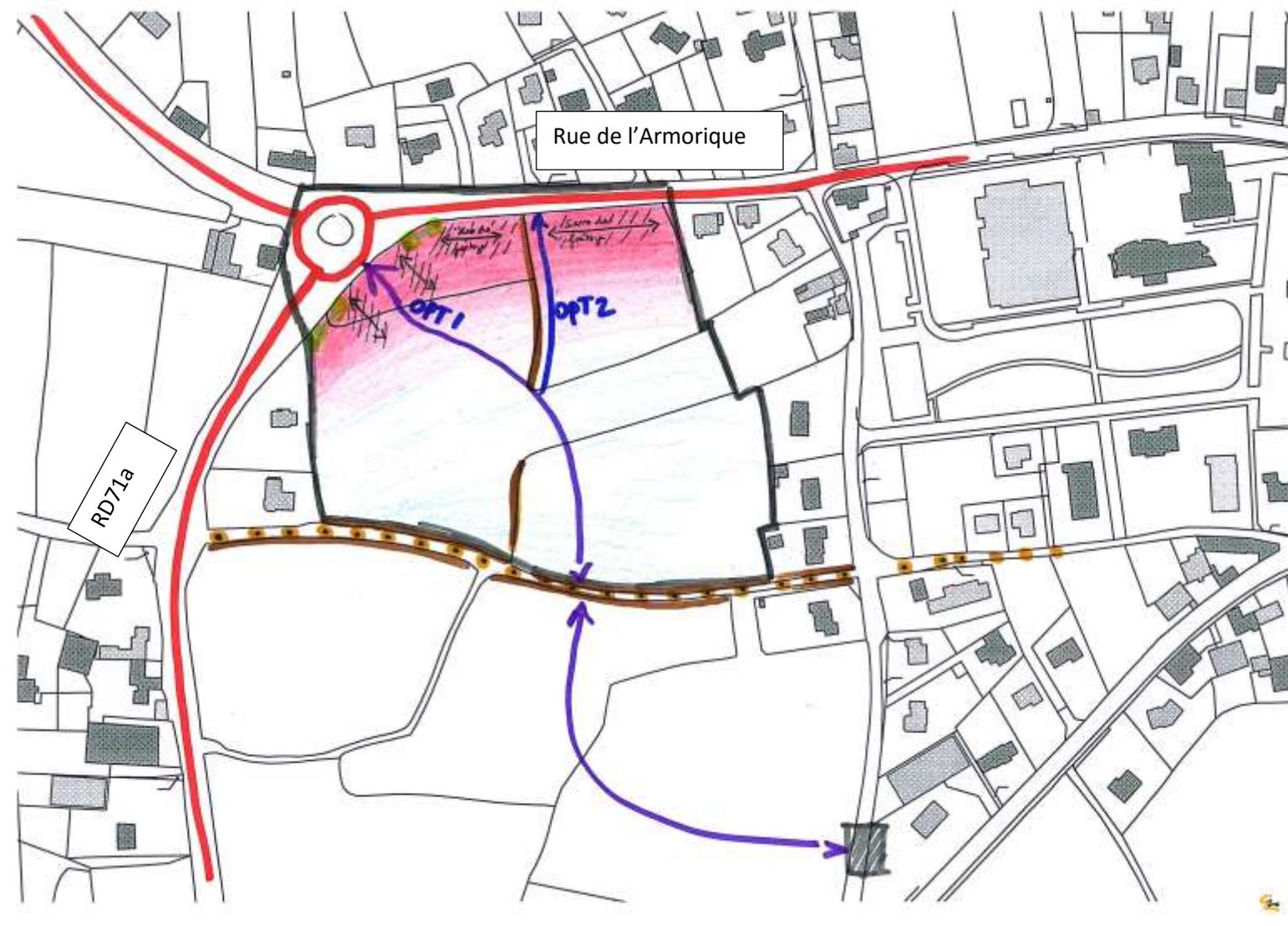
Entre les linéaires bâtis le long de la RD71a et de la rue de l'Armorique, une végétalisation d'interface comblant les vides sera réalisée.

Densité et hiérarchisation

Une zone scindée en 2 espaces :

- Une densité supérieure à 20 logements à l'hectare le long des axes majeurs RD71a et Rue de l'Armorique. Privilégier l'habitat individuel groupé ou petit collectif. Densité qui sera la plus importante à l'échelle de la zone.
- En cœur de zone, une densité de 15 logements minimum à l'hectare sera à installer.

Une hiérarchisation et densité qui s'effectue du Nord vers le Sud.



OAP Hellez

Caractéristiques :

Superficie : 1,5 ha

Localisation : Est de l'agglomération, en continuité de la zone du Hellez, le long de la route du Hellez

Occupation des sols : Parcelles agricoles exploitées.

Les principes d'aménagement de la zone.

La vocation de la zone

Une zone à vocation d'activités économique. Elle correspond à une bande de profondeur de 70 m environ.

Voirie et accès :

Accès à partir de la route du Hellez. Une voirie interne permettra de desservir les unités qui s'installeront. Dans le cas de petites unités, cette voie pourra scinder la zone en deux. Un sens unique de circulation permettra de sécuriser les entrées/sorties à la zone.

Paysage

En partie Sud, un tampon végétalisé permettra d'assurer l'intégration de la zone dans un paysage qui reste agricole.

Korejou

OAP Mesquéau

Superficie : 0,56 ha

Localisation : Mesquéau – tissu urbain aérée de type pavillonnaire.

Occupation des sols : Parcelles entretenues

Les principes d'aménagement de la zone.

La vocation de la zone

Une zone à vocation principalement d'habitat et activités compatibles avec l'habitat.

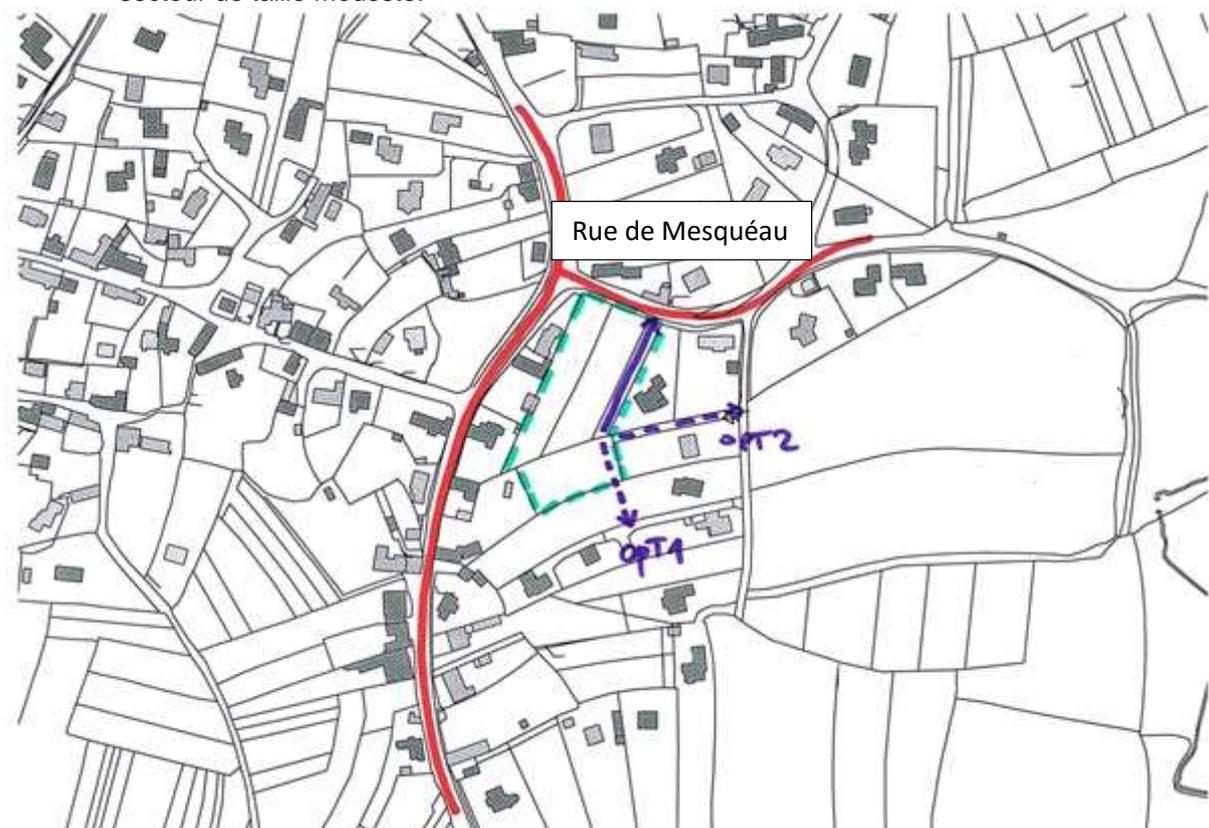
Voirie et accès :

Accès unique à partir de la rue de Mesquéau. Une voirie interne desservira l'ensemble des constructions.

Un bouclage avec la voie privé au Sud peut être réalisé. Dans ce cas, un sens de circulation sera instauré.

Densité :

La densité est de 12 logements minimum à l'hectare. Densité homogène à l'échelle de ce secteur de taille modeste.



Village du Grouaneg

OAP Grouaneg

Caractéristiques :

Superficie : 0,5 ha

Localisation : Le Grouaneg

Occupation des sols : Parcelles agricoles exploitées en extension du village du Grouaneg

Les principes d'aménagement de la zone.

La vocation de la zone

Une zone à vocation principalement d'habitat et activités compatibles avec l'habitat.

Voirie et accès :

Accès depuis le lotissement de Grouaneg pour la totalité de la zone

Préservation du cheminement doux existant en partie Ouest.

Paysage

Préservation des talus en limite Sud de zone.

Densité :

La densité est de 12 logements minimum à l'hectare. Densité homogène à l'échelle de ce secteur de taille modeste.



Agglomération de Lilia

OAP Lilia

Superficie : 2,23 ha dont 1,54 non utilisé

Localisation : Nord Est du centre bourg de Lilia

Occupation des sols : Parcelles agricoles entretenues

Les principes d'aménagement de la zone.

La vocation de la zone

Une zone à vocation principalement d'habitat et activités compatibles avec l'habitat. l'espace du terrain de sport (terrain de foot) sera requalifié vers un espace de loisirs.

Voirie et accès :

Accès à partir des rues de Thevezan Bihan et de la rue menant à Kervelt. Un maillage de voie permettra de desservir l'ensemble des constructions de la zone.

Aux abords de la zone, la sécurisation des entrées/sorties sera à réaliser.

Un cheminement doux permettra de relier la rue de la salle des sports au Sud à la future zone d'habitat.

Paysage et vues

Sans objet.

Densité et hiérarchisation

une densité de l'ordre de 15 logements minimum à l'hectare est instauré sur la zone.



ZONES A VOCATION D'EQUIPEMENT ET D'ECONOMIE

A ces zones 1AU d'habitat s'ajoutent :

- Une zone 1AUs dédiée spécifiquement à l'extension du cimetière. Par ailleurs, un emplacement réservé est inscrit sur la zone.
- Une zone 1AUec qui correspond à une extension de la zone du Hellez.
- Une zone 1AUe qui correspond au développement d'une activité économique au Grouanec.

Zone d'extension du cimetière

Un emplacement réservé est inscrit et la vocation est clairement identifiée.

Zone du Hellez – zone 1AUec

La rue qui mène au Hellez constitue l'accroche aux entrées/sorties de la zone. Les éléments en bordure de zone seront à préserver dans la mesure du possible.

Le Grouanec – zone 1AUe

Cette extension de zone économique se situe sur une seule et unique parcelle. Elle peut permettre l'extension de l'activité existante au nord comme permettre l'installation d'une nouvelle activité économique.