PLAN LOCAL D'URBANISME

Finistère

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le : 09 décembre 2016

Approuvé le : 29 septembre 2017

Rendu exécutoire le : 16 octobre 2017

Modification n°1 approuvée le : 7 septembre 2020

Révision allégée n°1 approuvée le : 28 mars 2024

Modification n°2 approuvée le : 5 novembre 2025

Modification simplifiée n°3 approuvée le : 1er octobre 2026

GEOLITT
Études et conseils en développement durable des territoires

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

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

SOMMAIRE

LES OAP : LEUR ROLE, LEUR CONTENU ET LE PRINCIPE DE COMPATIBILITE 2

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT DU BOURG 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 5

Gestion des eaux pluviales 6

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES 7

Des densités minimales à respecter 8

Les secteurs et leurs OAP détaillées 10

1- Bourg : quartier de Raguénés 10

2- Bourg : Kérado 12

3- Bourg : Kerlosquet 14

4- Raguénes 'centre' 16

5- Raguénes 'Kerguillaouet' 18

6- Camping des 2 Fontaines 20

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 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 1AU.

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

TYPOLOGIE 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.

Des typologies bâties diversifiées, du logement individuel au logement collectif

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.
- **Implanter 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.**

Source : CAUE 56

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.
- **De plus, une servitude de mixité sociale** de 20 % de logements locatifs sociaux est imposée pour les opérations créant de 15 logements

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

Exemple de cheminements doux, agréables à emprunter

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

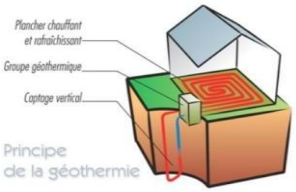
- **Privilégier une architecture simple** puisant ses réflexions dans l'architecture traditionnelle régionale. Les formes traditionnelles (typologie, volumétrie, rapport longueur/largeur, choix des matériaux) seront réinterprétées pour une adaptation au contexte et au mode de vie actuel.
- **Encourager 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 tentant 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.**
  Toutes les zones d'urbanisation futures, et en particulier faisant l'objet des présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation devront respecter les dispositions du zonage EAUX PLUVIALES réalisé par ARTELIA en 2016 (en annexe sanitaire du PLU).

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

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

3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES

Localisation des secteurs d'O.A.P.

Secteur à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'habitat

Secteur à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'activités touristiques de camping et de parcs résidentiels de loisirs

1- Bourg : éco-quartier

2- Bourg : Kérado

3- Bourg : Kerlosquet

4- Raguénes "centre"

5- Raguénes "Kerguillaouet"

6- Camping des deux fontaines

N 0 200 400 m

Sources :
- Plan Local d'Urbanisme - GEOLITT, 2016
- Cadastre 2016 - DGFiP
- BD Carto® - IGN
- Orthophoto 2015 - IGN

07/11/2016

GEOLITT

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 brute minimale de logements par hectare à respecter et ainsi un nombre minimum de logements à réaliser.**

SECTEURS	SURFACE	REGLEMENT APPLICABLE	DENSITE MINIMALE (y compris VRD)	NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER*	TAUX DE LOGTS SOCIAUX*	NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER*
1- Bourg : quartier de Réguénès	1,89 Ha	1AUHb	**21 logements/ha**	40 logements	20%	8 logements
2- Bourg : Kérado	0,82 ha	1AUHb	**15 logements/ha**	12 logements	_	
3- Bourg : Kerlosquet	0,65 Ha	1AUHb	**15 logements/ha**	9 logements	_	
4- Raguénes 'centre'	1,35 Ha	1AUHd	**12 logements/ha**	16 logements	20%	3 logements
5- Raguénes 'Kerguillaouet'	1,20 Ha	1AUHd	**12 logements/ha**	14 logements	_	
Total	***5,91 Ha***		***13,5 logts/ha en moyenne***	***79 logements***		***8 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.

Si l'aménagement du secteur est réalisé en plusieurs tranches ou plusieurs opérations successives :
1/ La densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches ou opérations.
2/ La servitude de Mixité Sociale s'appliquera dès que le seuil de 16 logements réalisés sera atteint.

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.

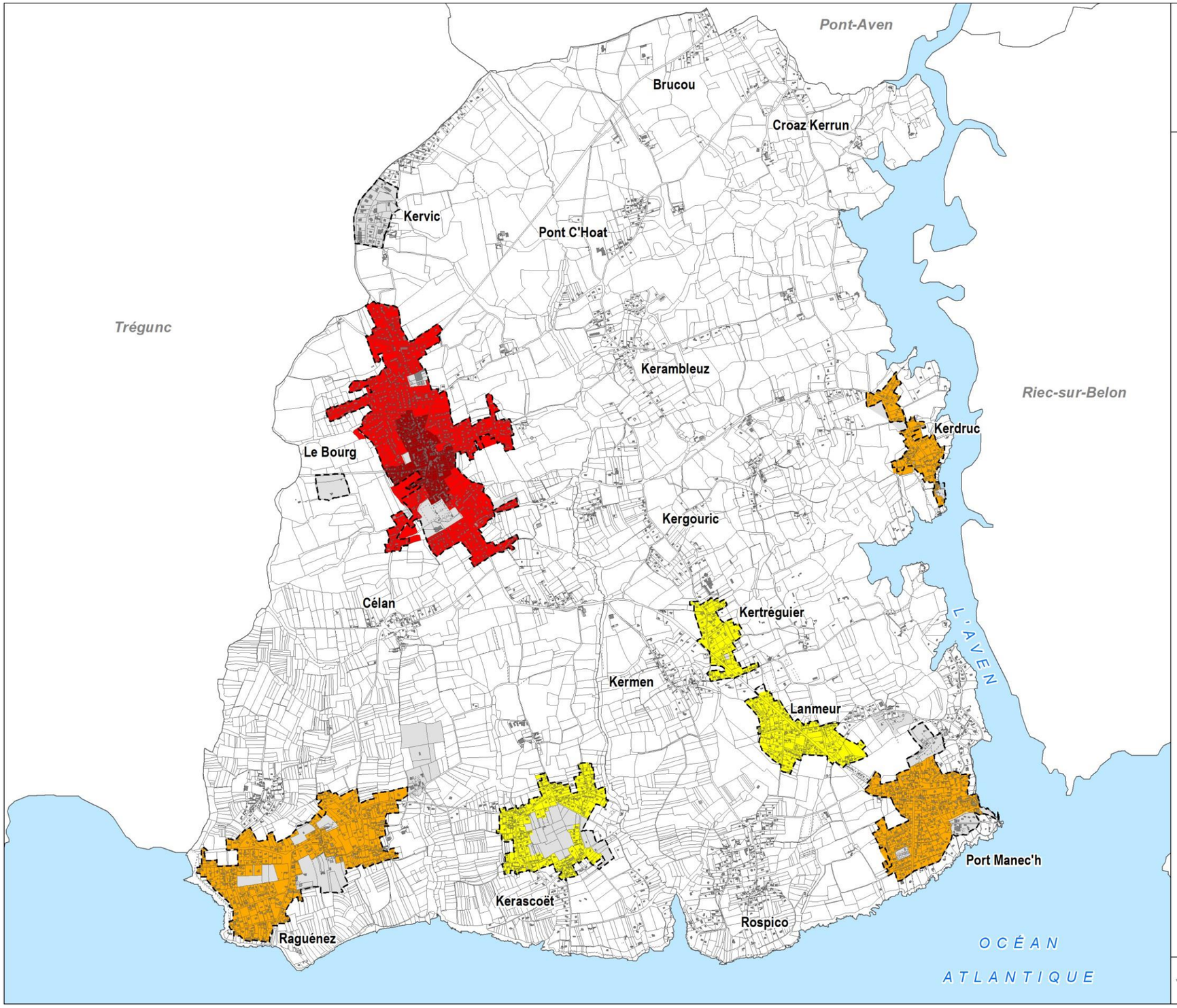
La densité brute minimale à respecter - sauf si la nature du sol ou la configuration de la parcelle ne le permet pas - est de :

- 20 logements par hectare en zone UHa (Centre-Bourg)

- 15 logements par hectares en zone UHb / 1AUHb (agglomération du Bourg)

- 12 logements par hectare en zone UHc et UHd / 1AUHd situées en agglomération / villages

- 10 logements par hectares en zone UHc / UHd situées en secteurs urbanisés de densités significatives.



N É V E Z

LES DENSITÉS

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Enveloppe urbaine

Densités applicables pour les secteurs à vocation d'habitat

(en logements par hectare)

- 20 (UHa)
- 15 (UHb)
- 12 (UHc/UHd villages)
- 10 (UHc/UHd hameaux)

Sources :
- Etude de densification - GEOLITT, 2017
- Cadastre 2017 - DGFiP
- BD Carto® - IGN

0 200 400 600
Mètres

GEOLITT
05/10/2017

LES SECTEURS ET LEURS OAP DETAILLEES

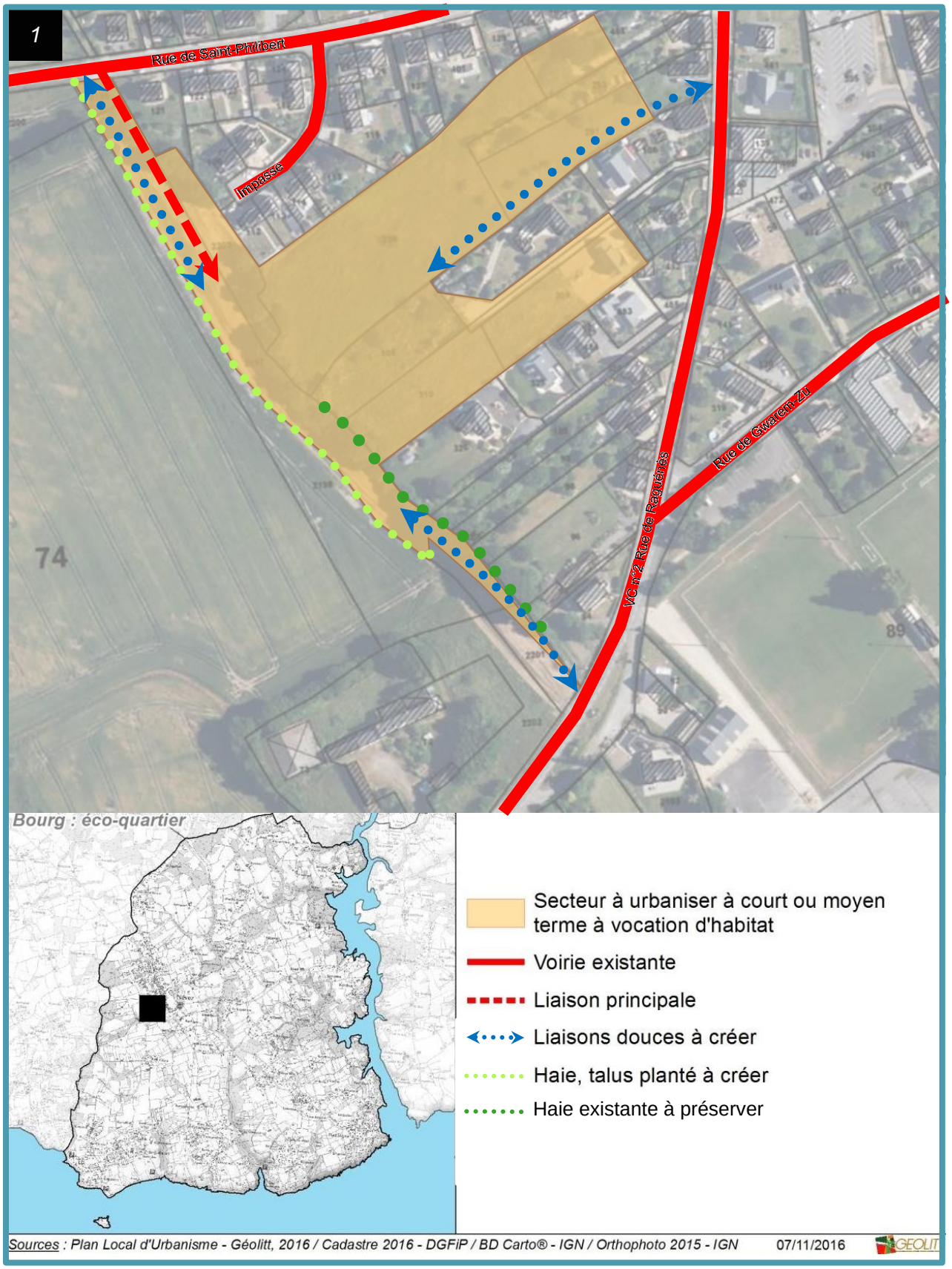
1- Bourg : quartier de Raguénés

ZONAGE - SURFACE	**Zone 1AUhb** – 2,14ha (dont 1,70ha 'utile', 0,27ha de voirie et desserte et 0,17ha de lot déjà bâti)
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'**habitat.** **Aménagement sous forme d'un éco-quartier.** Une servitude de mixité sociale est appliquée, afin d'imposer la réalisation d'**au minimum 7 logements sociaux sur le secteur (20% des logements créés).**
DENSITE MINIMALE	**21 logements / ha**, soit au minimum **36 logements à réaliser** sur les 1,70ha 'utiles'. **La partie 'utile' à retenir pour accueillir les logements et calculer la densité n'englobe pas la partie ajoutée par la révision allégée n°1 pour créer la voie de desserte.**

Accès à créer depuis la rue de Raguénes, au niveau de Kerado

Vue sur le Nord du site, depuis la rue de Saint-Philibert

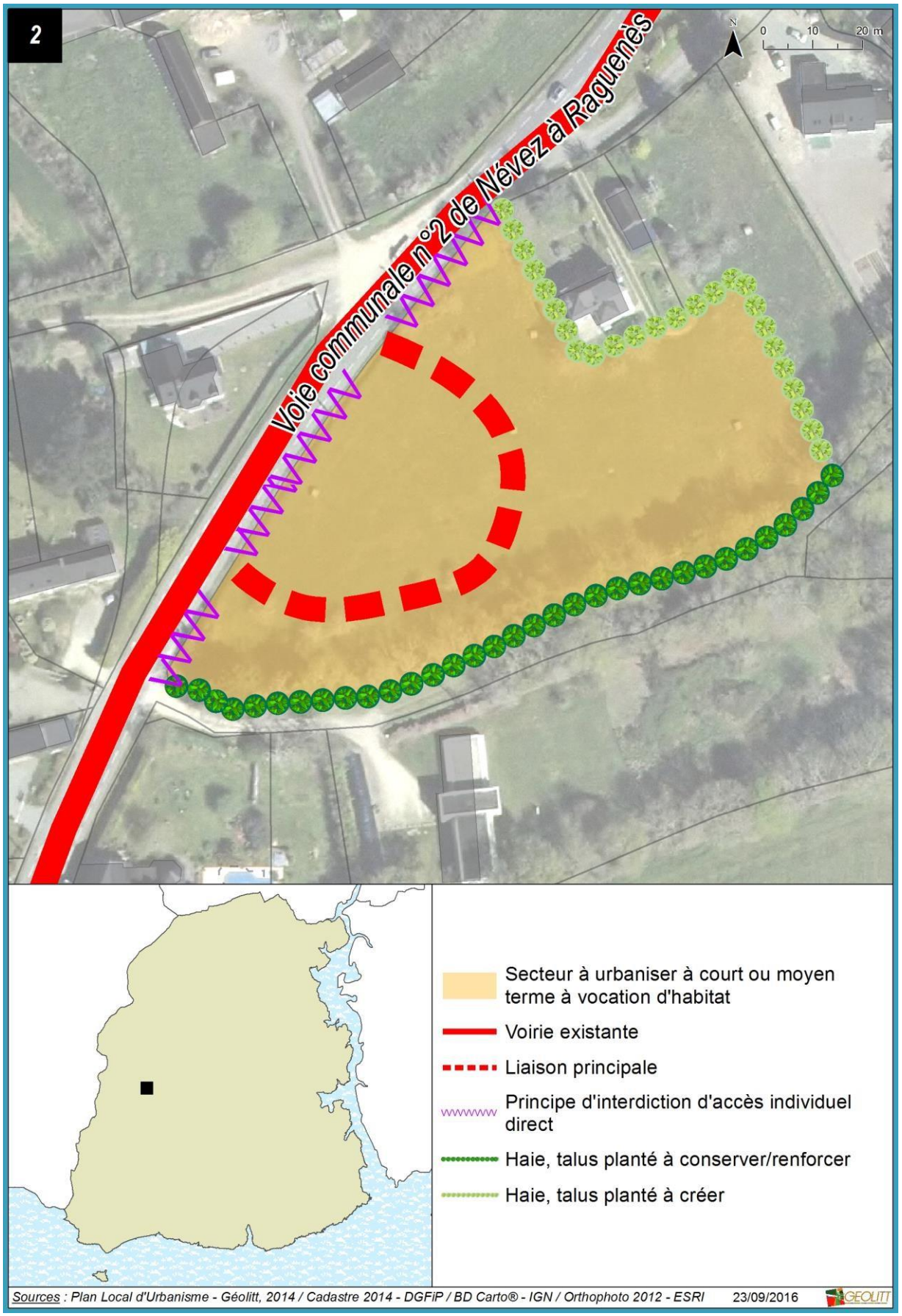
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
DEPLACEMENTS	**Desserte automobile :** Un accès à partir de la rue de Saint-Philibert (pour les parcelles situées au Nord de la zone) **Cheminements doux :** A créer en bordure de la zone humide, sur les parcelles 2201 / 2197, ainsi qu'au niveau de la voie d'accès Nord vers la Rue de Saint-Philibert et vers la rue de Raguénès à l'Est. La pose de canalisation et la circulation des engins agricoles ne doit pas compromettre la qualité et la mise en valeur de la zone humide située au Sud-ouest de la zone AUHb
PAYSAGE	Afin de créer une interface paysagée avec la zone agricole, un talus planté d'essences bocagères locales sera créé en bordure Ouest de la zone. La haie bocagère existante en limite des riverains au Sud-Est est à conserver/conforter. Préserver, si possible, quelques-uns des arbres encore présents sur le talus situé en limite Est de la parcelle 2197.



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

2- Bourg : Kérado

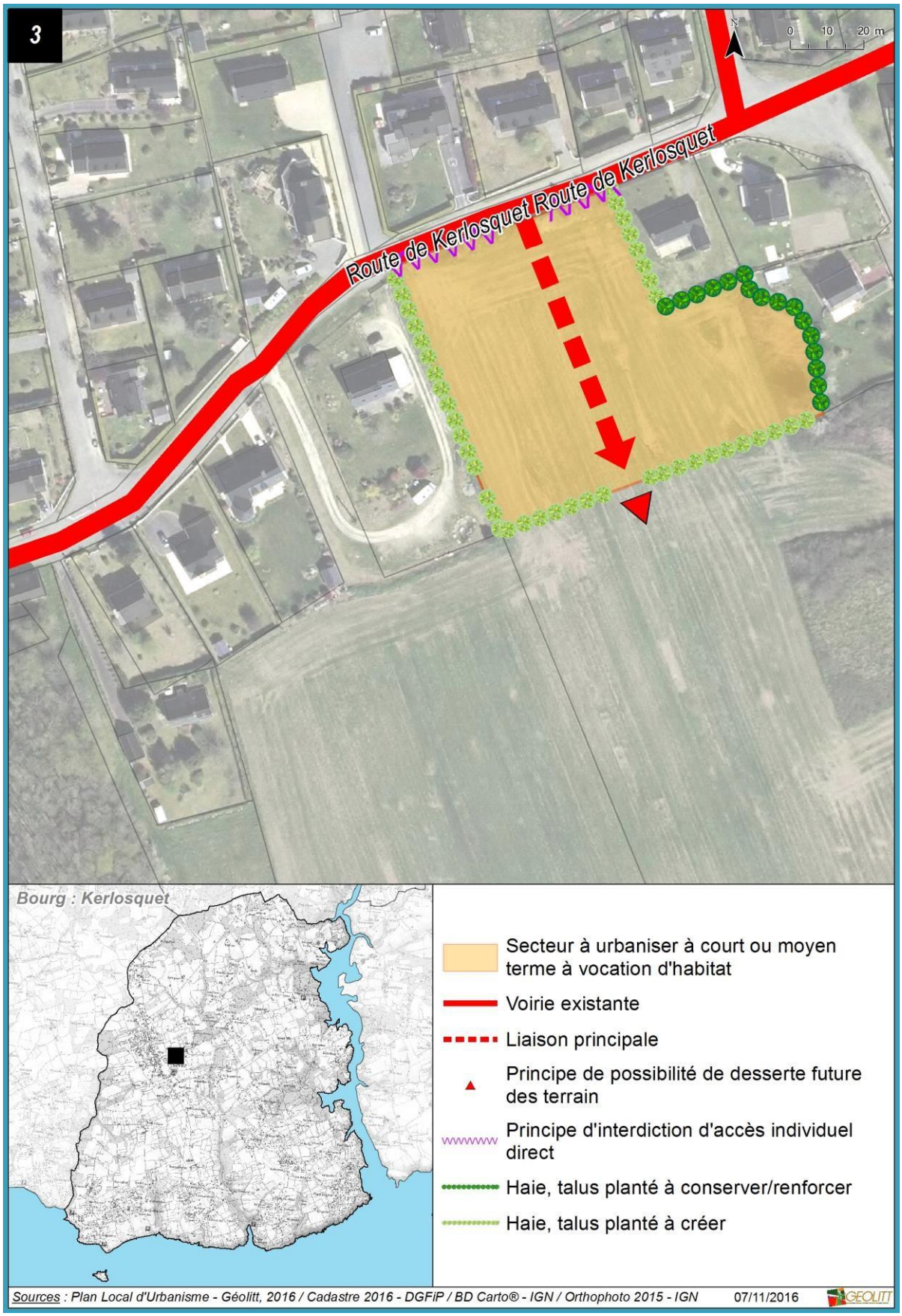
ZONAGE - SURFACE	**Zone 1AUhb** – 0,82 Ha	Vue d'ensemble de la zone, depuis la rue de Raguénés
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'**habitat.**	
DENSITE MINIMALE	**15 logements / ha**, soit au minimum **12 logements à réaliser**.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	**Desserte automobile** : La zone sera desservie depuis la VC 2 (rue de Raguénés) par une voirie principale. Aucun accès individuel direct sur la VC2 ne sera autorisé.	
PAYSAGE	La belle haie bocagère existante en limite des riverains au Sud est à conserver/conforter.	



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

3- Bourg : Kerlosquet

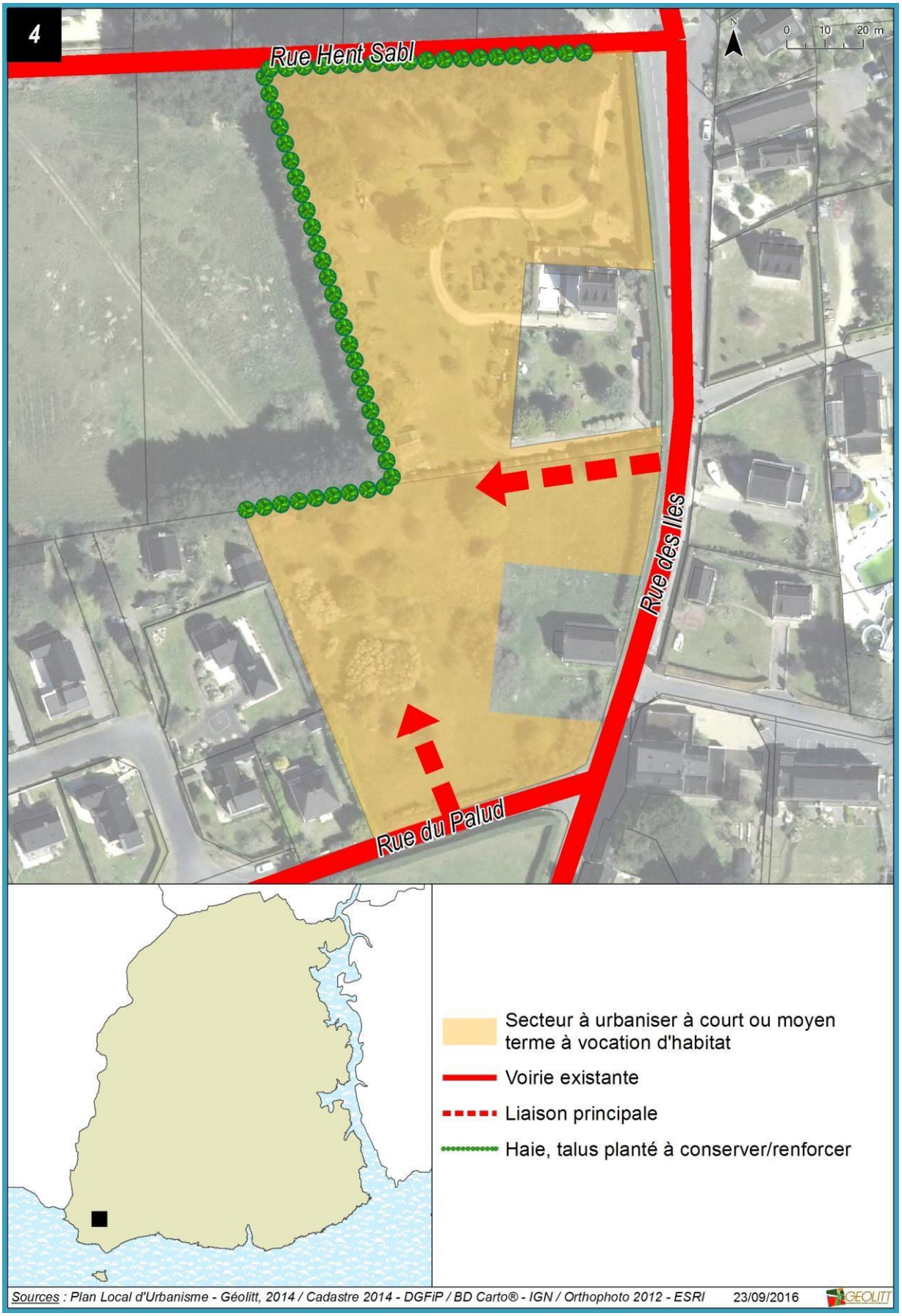
ZONAGE - SURFACE	**Zone 1AUhb** – 0,65 Ha	Vue globale de la zone depuis la route de Kerlosquet
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'**habitat.**	
DENSITE MINIMALE	**15 logements / ha**, soit au minimum **9 logements à réaliser**.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	**Desserte automobile** : La zone sera desservie depuis la route de Kerlosquet. Aucun accès individuel direct sur la route de Kerlosquet ne sera autorisé. Une possibilité de voirie de desserte future des terrains agricoles situés au Sud est à prévoir dans l'aménagement.	
PAYSAGE	Afin de créer une interface paysagée avec la zone agricole, un talus planté d'essences bocagères locales sera créé en bordure Sud de la zone. Des haies bocagères seront également à prévoir avec les riverains.	



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

4- Raguénes 'centre'

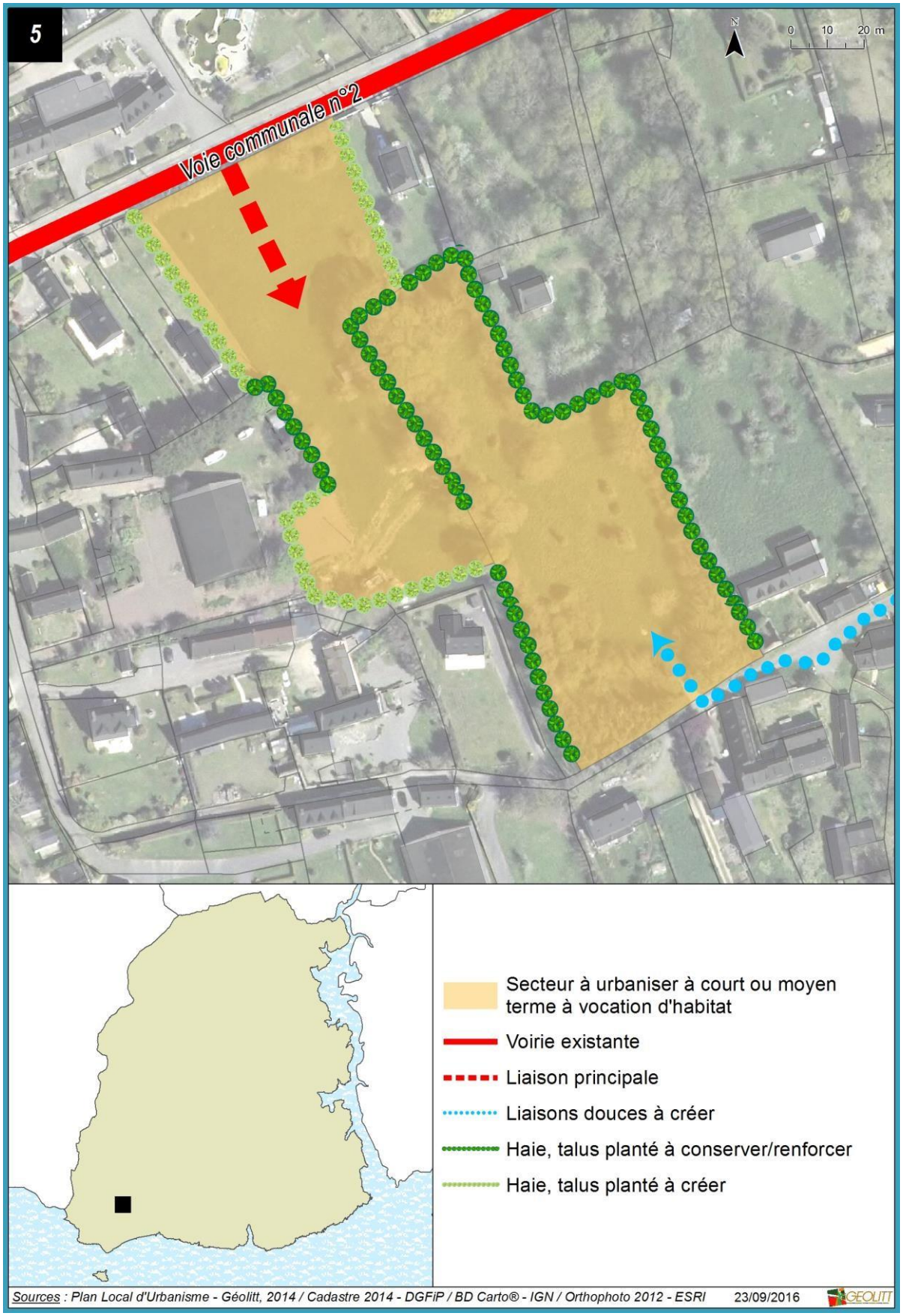
ZONAGE - SURFACE	**Zone 1AUhd** – 1,35 Ha	Vue sur la zone depuis la rue des Iles
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'**habitat.** Une servitude de mixité sociale est appliquée, afin d'imposer la réalisation d'**au minimum 3 logements sociaux sur le secteur (20% des logements créés).**	
DENSITE MINIMALE	**12 logements / ha**, soit au minimum 16 logements à réaliser.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	**Desserte automobile** : Compte-tenu de la superficie de la zone, plusieurs accès sont à envisager : un principal depuis la rue des îles, un secondaire depuis la rue du Palud. Le carrefour rue des Iles / rue de Dourveil (RD) est à réaménager pour faciliter les flux automobiles supplémentaires qui seront générés par l'urbanisation de cette zone (Emplacement réservé prévu).	
PAYSAGE	Les talus plantés existants en périphérie de la zone sont à conserver / renforcer.	



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

5- Raguénes 'Kerguillaouet'

ZONAGE - SURFACE	**Zone 1AUhd** – 1,23 Ha	Rue des Iles, au niveau de la zone
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'**habitat.**	
DENSITE MINIMALE	**12 logements / ha**, soit au minimum 14 logements à réaliser.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	**Desserte automobile** : L'accès principal se fera depuis la rue des îles.	
PAYSAGE	Le talus planté existant en limite Est de la zone est à conserver, ainsi que ceux présents de façon discontinue à l'Ouest. Préserver, si possible, quelques-uns des arbres encore présents sur le talus bocager central (en limite des parcelles 308 et 109). Afin de mieux s'intégrer aux propriétés bâties alentours, un talus planté d'essences bocagères locales sera créé en périphérie de la zone. N.B. : la haie plantée en bordure de la rue des Iles ne présente pas d'intérêt particulier.	



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

6- Camping des 2 Fontaines	
ZONAGE - SURFACE	**Zone 1AUAtc**– 2,7 Ha
PROGRAMME	Secteur destiné à l'extension du camping**.**
IMPLANTATION DU BATI	Adapter l'implantation des bungalows/mobil-homes en fonction de l'orientation solaire. Topographie du site relativement plane.
DEPLACEMENTS	**Desserte automobile** : desserte (si possible continue) à raccorder en un ou deux points au camping existant, notamment en partie haute du site. Priorité aux piétons, vélos. **Tout accès véhicule / piéton depuis le camping vers le village voisin de Célan est interdit.**
PAYSAGE	Les talus présents en limites de propriétés sont à préserver et renforcer avec des essences bocagères locales, de façon à limiter l'impact visuel du camping depuis l'espace rural alentour.

La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.