

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation

//O.A.P//

5

Prescription	17/02/2009
Arrêt	31/03/2016
Approbation	28/11/2016
Rendu exécutoire	
Modification n°1 approuvée	04/02/2020
Modification n°2 approuvée	27/06/2023
Modification n°3 approuvée	24/06/2025

INTRODUCTION

1. DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

1.1. Article L.151-2

« Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

1.2. Article L.151-6 (Extrait) :

« 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.

[...] »

1.3. Article L.151-7 :

« 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. »

2. LECTURE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation ci-après exposées sont opposables aux autorisations d'occupation du sol dans un rapport de compatibilité.

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles.

PRINCIPES DE DENSIFICATION DES ZONES U A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Les U (UA et UC notamment) correspondent aux secteurs urbanisés de la commune. Ces secteurs correspondent pour l'essentiel à des parcelles bâties, sachant que le règlement d'urbanisme associé à ces zones ne fait pas obstacle à la densification de ce tissu urbain (extension des constructions existantes, constructions nouvelles,...).

Ces capacités offertes par le règlement doivent néanmoins être confrontées au principe de gestion économe de l'espace consacré notamment par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

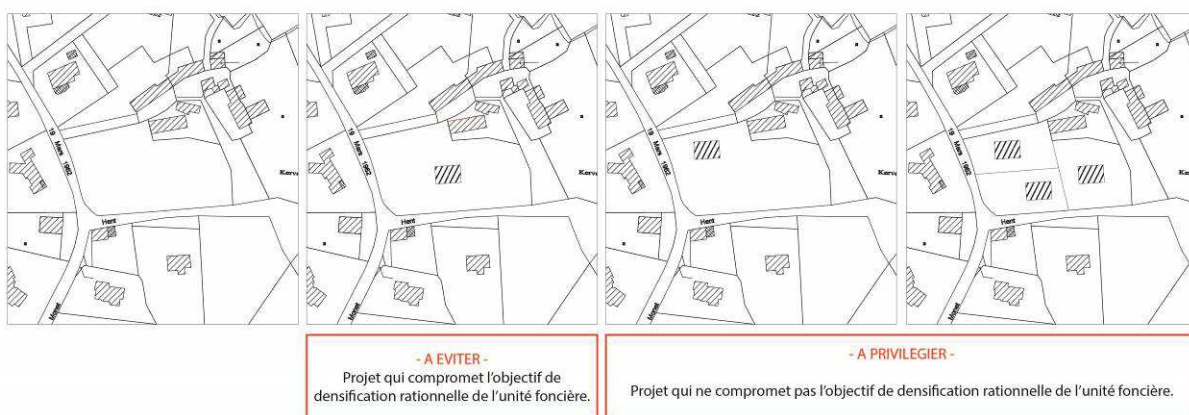
Les constructions nouvelles admises dans ces zones U devront donc veiller (par leur implantation et au regard de la taille de l'unité foncière sur lequel elles prennent places) à ne pas faire obstacle à ce principe de gestion économe de l'espace et ne pas contrarier une densification rationnelle des zones urbanisées.

Ces principes seront bien évidemment à confronter avec la taille et la forme de l'unité foncière.

CAVAN

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEURS

1. PRINCIPES COMMUNS A TOUTES LES ZONES

1.1. Formes urbaines, parcellaire et distribution des constructions

Il n'est pas fixé de prescriptions concernant les formes urbaines, la distribution ou l'implantation des constructions, sauf dispositions particulières figurées sur les documents graphiques ci-après. D'une manière générale, le plan de fonctionnement doit être conçu de manière à ne pas contrarier les implantations de constructions qui :

- optimisent les apports solaires,
- dégagent un espace d'agrément bénéficiant de l'ensoleillement,
- autorisent des extensions dans le temps.

Les aménagements par tranche sont autorisés, étant précisé que les premiers projets ne doivent pas contrarier la mise en œuvre des grands principes fixées par les orientations d'aménagement. En particulier, ils ne doivent pas compromettre l'objectif fixé concernant la densité de constructions.

1.2. Voiries et circulations piétonnes

Le plan de fonctionnement et de circulation devra être conçu dans un rapport de compatibilité avec les principes figurés au document graphique. Le tracé des voies (routières et piétonnes) est schématique. Il s'agira notamment de :

- Hiérarchiser le réseau viaire en fonction de l'usage des voies et de l'intensité du trafic (traitement de l'espace public, gabarit,...) : Voie principale, voie secondaire, ruelle, venelle, cours,...
- Promouvoir le partage de la rue entre l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons,...)
- Prévoir la création d'espaces publics qui ponctuent le réseau viaire (zone d'échange, carrefour, places, cours pour les voies traitées en impasse). Ces espaces publics pourront abriter des aires de stationnement et des espaces d'agrément.
- Prévoir que les voies traitées en impasse (dont le nombre devra être limité dans la mesure du possible) prennent la forme de cours ou de placettes qui n'ont pas pour seul objectif le retournement des véhicules.
- Soigner l'intégration des aires de stationnement collectives
- Prendre les mesures nécessaires à la sécurisation des déplacements dans le cadre de l'aménagement des zones d'échanges figurées de façon schématique sur les documents ci-après.

1.3. Paysage

La suppression partielle des talus et haies bocagères (à préserver ou à créer) est toujours possible pour des raisons techniques ou de sécurité dûment justifiées (création de voies nouvelles, réseaux, sécurité des déplacements,...).

Pour la zone 2AUy2, la suppression des haies et talus situés au cœur du site est possible si cette suppression est utile à la création de terrains adaptés à l'accueil des entreprises. Dans ce cas, ces talus et haies seront recréés dans le site ou à ses abords.

L'emprise des « zones vertes » ou « zones tampons » définis au document graphique n'est pas déterminée. Leur définition est laissée à l'initiative du maître d'ouvrage, mais cette emprise devra néanmoins être suffisamment étendue de manière à jouer le rôle qui leur est consacré.

1.4. Réseaux et gestion des déchets

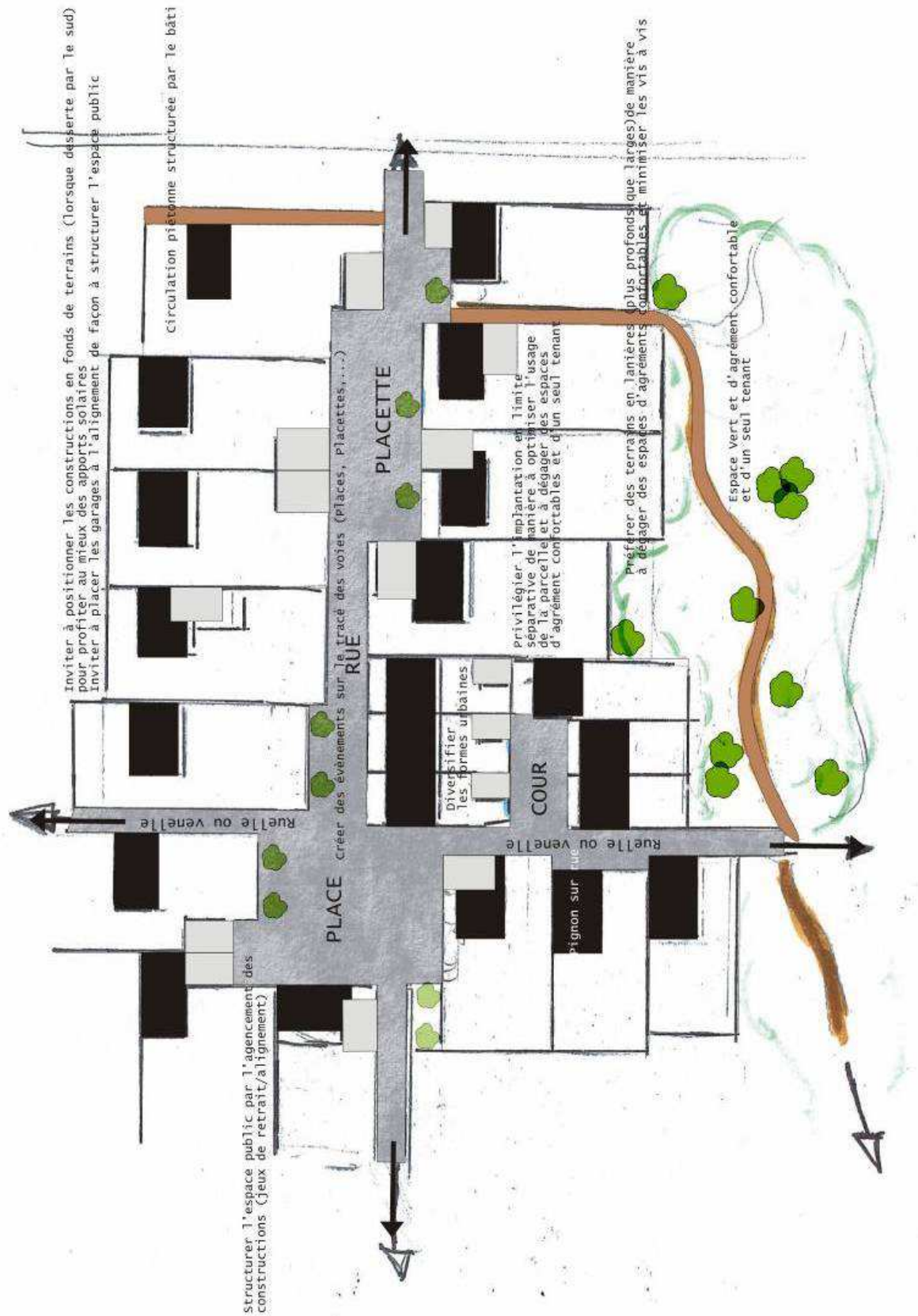
La collecte et le traitement des eaux pluviales doivent faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...) sauf dispositions techniques contraires et dûment justifiées (topographie, nature des sols, volume d'eaux pluviales à récolter...).

Le traitement des eaux pluviales à la parcelle doit également être privilégié.

L'emploi de matériaux perméables doit être privilégié pour le traitement des sols, à chaque fois que cela raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,...).

L'aménagement de la zone doit obligatoirement prévoir la création (dans l'éventualité où ce mode de collecte est retenu), d'un ou plusieurs espaces pour entreposer les ordures ménagères en attente de collecte étant précisé que ces espaces doivent être correctement intégrés dans leur environnement et qu'ils doivent être positionnés de façon à limiter les manœuvres inutiles des véhicules de ramassage.

Principes d'aménagement à privilégier



2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1. Zones 1AU₁, 1AU₂ et 2AU₄ et cœur de bourg

Les principes d'aménagement de secteur ont été définis dans le cadre de l'Etude « Plan de Développement du bourg » réalisé par la société Paysages de l'Ouest.

2.1.1. Données de cadrage et objectifs

Surface	6 ha pour les zones 1AU ₁ et 1AU ₂ 0,3 ha pour la zone 2AU ₄
Vocation principale	Habitat/ Equipements
Densité minimale de logements à respecter	15 logements/ha, 18 logements/ha pour la zone 1AU ₁
Formes urbaines	Mixité des formes urbaines (zones 1AU ₁ et 1AU ₂) Habitat individuel groupé ou Habitat intermédiaire (zone 2AU ₄)

Objectif n°1 : Renforcer la centralité

1/ Constitution d'un parc d'équipements publics structuré, avec comme principes :

- l'éventuel déplacement de la mairie et de la poste
- le maintien des capacités d'extension de l'Ecole,
- l'implantation possible de nouveaux commerces près de la pharmacie,
- le maintien des commerces existants y compris la supérette.

2/ Création d'un espace public de qualité, avec comme principes :

- Une priorité accordée aux déplacements des piétons et des déplacements automobiles apaisés avec l'aménagement de l'esplanade Ecole / Salle polyvalente/Centre Culturel / Pôle Enfance, avec :
 - o Création d'un parvis aux abords de l'éventuelle nouvelle mairie.
 - o Révision des conditions de stationnement et de déplacements (Le cours des écoles).
 - o Aménagement de l'esplanade aux abords de la salle polyvalente et du centre-culturel.
- Le renforcement de la liaison douce Ecole/ Bibliothèque et la requalification de la liaison douce à l'arrière de la salle polyvalente
- La sécurisation de la rue Charles De Gaulle
- L'éventuelle requalification du bassin pluvial en proposant un espace d'agrément et de promenade, si les conditions techniques de fonctionnement de l'ouvrage le permettent.

3/ Préservation de la dynamique commerciale en centre bourg :

- La sécurisation de la rue Charles De Gaulle
- Le maintien des capacités d'accueil de nouveaux commerces en centre-bourg. A cet égard, les terrains identifiés par le n°4 sur le document graphique ci-après doivent être réservés de façon préférentielle à l'installation de nouveaux commerces. Cette destination préférentielle ne fait pas obstacle au programme qui associerait cellules commerciales et logements.

Objectif n°2/ Accueillir de nouveaux habitants (zones 1AU₁, 1AU₂ et 2AU₄)

Création d'une « opération greffe » avec formes urbaines denses à privilégier dans la partie Sud de la zone 1AU₂. Cette zone 1AU₂ est soumise aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, de même que la zone 1AU₁, en application duquel il doit être prévu un minimum de 10% de logements à usage social.

Mise en œuvre d'une opération d'habitat dense près de la salle de sport (zone 2AU₄) : formes urbaines denses.

2.1.2. Voiries et circulations piétonnes

Echanges avec les voies périphériques (Zone 1AU₁ et 1AU₂ et Cœur de bourg)

- Double accès depuis la rue du Général de Gaulle
- Un accès depuis Hent Crec'h ar Stank, avec un aménagement adapté pour prendre en compte le manque de visibilité et le gabarit de la voie (par exemple en interdisant toute sortie depuis le lotissement sur cette rue via un sens entrée uniquement)
- Un accès depuis le pôle d'équipements
- Accès individuels directs interdits depuis la rue du Général De Gaulle

Fonctionnement (Zones 1AU1, 1AU2 et Cœur de bourg)

- Hiérarchisation du réseau viaire
- Création de voies principales entre les accès mentionnés ci-dessus : axe Nord-Sud traité sous la forme d'un mail, étant précisé que cette voie Nord-Sud doit ne doit pas constituer une voie de transit. Pour ce faire, des mesures devront être prises pour « casser » la linéarité du tracé (traitement des carrefours, tracé ponctué de places et placettes,...), sans compter que le gabarit de la voie ne devra pas être surdimensionné. L'absence de connexion routière entre les zones 1AU1 et 1AU2 via cet axe, la continuité étant assurée uniquement pour les liaisons douces, permettra d'interdire tout transit routier entre ces deux zones.
- Création de voies secondaires et/ou tertiaires

Echanges avec les voies périphériques (Zone 2AU4)

- Accès depuis la rue Belturbet et depuis la voie de desserte de la salle des sports
- Accès individuels directs interdits depuis la rue Belturbet

Fonctionnement (Zone 2AU4)

- Création d'une voie entre les accès mentionnés ci-dessus.

2.1.3. Paysage (Zone 1AU1)

- Suppression des plantations réputées invasives observées sur l'un des talus de la zone

2.1.4. Espaces publics (Zone 1AU1)

- Création d'un espace de convivialité au sein du quartier, pouvant accueillir une aire de jeux

2.2. Zone 1AU3

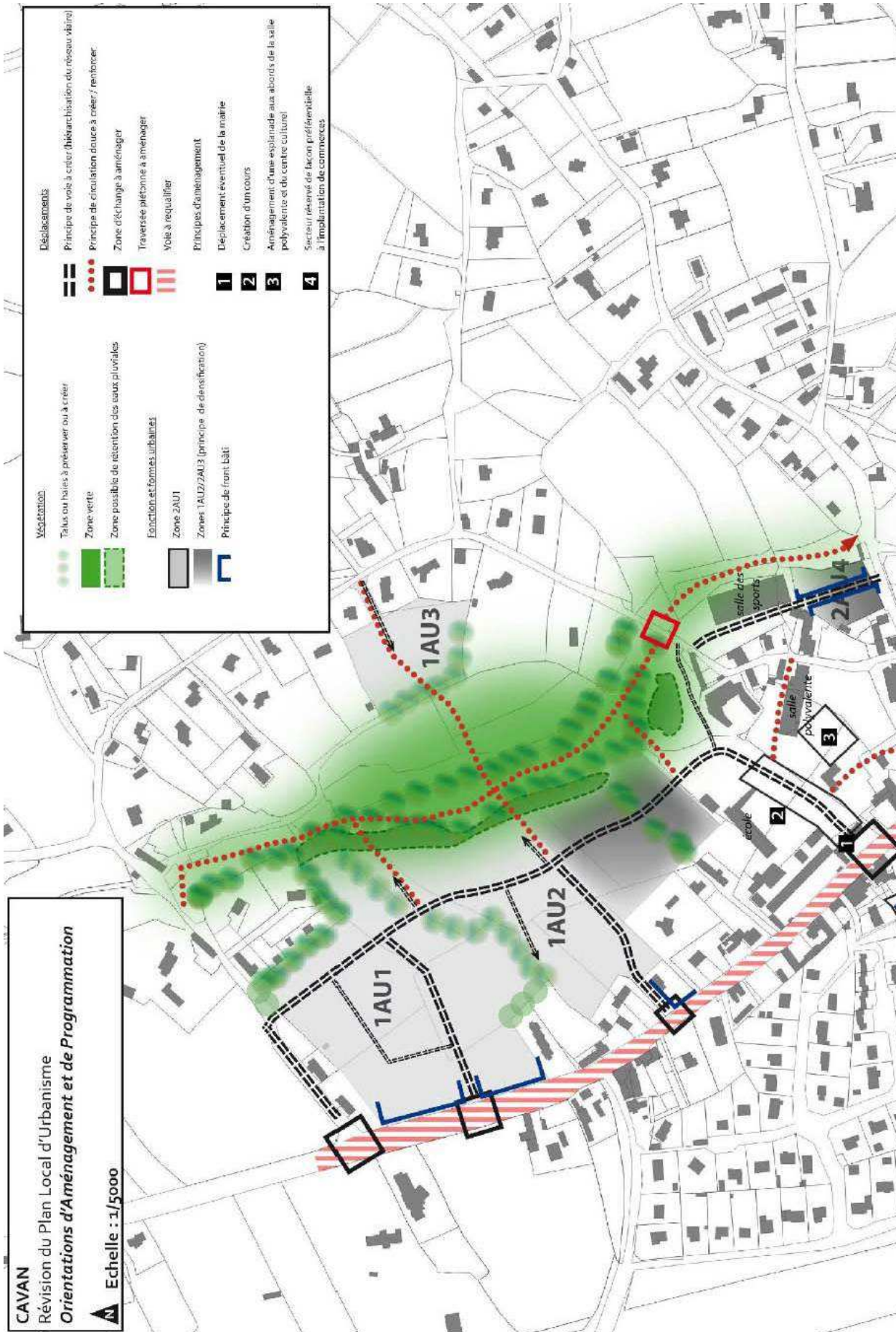
2.2.1. Données de cadrage et objectifs

Surface	0,6 ha
Vocation principale	Habitat
Densité minimale de logements à respecter	15 logements/ha
Formes urbaines	Sans objet

2.2.2. Voiries et circulations piétonnes

Echanges avec les voies périphériques

- Accès depuis la rue du 19 mars 1962



2.3. Zone 2AU5

2.3.1. Données de cadrage

Surface	1,95 ha
Vocation principale	Habitat
Densité minimale de logements à respecter	15 logements/ha
Formes urbaines	Sans objet

2.3.2. Voiries et circulations piétonnes

Echanges avec les voies périphériques

- Accès depuis la rue Ernest Renan

Fonctionnement

- Le plan de fonctionnement devra être déterminé de façon à faire en sorte que le quartier ne « tourne pas le dos » à la vallée (orientation et agencement des constructions).

2.4. Zone 1AU6

2.4.1. Données de cadrage

Surface	0,8 ha
Vocation principale	Habitat
Densité minimale de logements à respecter	15 logements/ha
Formes urbaines	Sans objet

2.4.2. Voiries et circulations piétonnes

Echanges avec les voies périphériques

- Accès depuis la rue Tanguy Prigent
- Accès individuels directs autorisés depuis la rue Tanguy Prigent

2.5. Zone 1AU7

2.5.1. Données de cadrage

Surface	0,4 ha
Vocation principale	Habitat
Densité minimale de logements à respecter	15 logements/ha
Formes urbaines	Sans objet

2.5.2. Voiries et circulations piétonnes

Echanges avec les voies périphériques

- Accès depuis la rue Tanguy Prigent
- Accès individuels directs autorisés depuis la rue Tanguy Prigent

CAVAN

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

N

Echelle : 1/1500



2.6. Zone 2AU8

2.6.1. Données de cadrage

Surface	4,4 ha
Vocation principale	Habitat
Densité minimale de logements à respecter	15 logements/ha
Formes urbaines	Sans objet

2.6.2. Voiries et circulations piétonnes

Echanges avec les voies périphériques

- Accès depuis les rues Avril Charles Henri, Hent Kerbitous et depuis la voie communale située coté Sud
- Accès individuels directs autorisés depuis la voie communale située coté Sud.

Fonctionnement

- Création de voies traversantes entre les accès mentionnés ci-dessus

2.6.3. Formes urbaines, parcellaire et distribution des constructions

Distribution des constructions

- Principe de front bâti le long de la rue Avril Charles Henri

2.6.4. Paysage

- Création d'une zone verte au cœur de la zone selon un tracé de principe Nord-Sud en appui de la zone boisée existante

CAVAN

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

N

Echelle : 1/2000



2.7. Zones 1AUyc et 2AUE

2.7.1. Données de cadrage

Surface	0,5 ha pour la zone 2AUE 1,5 ha pour la zone 1AUyc
Vocation principale	Commerce, bureaux, services (zone 1AUyc) Equipements d'intérêt collectif et services publics (Zone 2AUE)
Densité minimale de logements à respecter	Sans objet
Formes urbaines	Sans objet

2.7.2. Voiries et circulations piétonnes

Echanges avec les voies périphériques

- Accès depuis les rues du général De Gaulle et Jean Moulin. L'accès depuis la rue Jean Moulin doit être positionné au droit de la rue Jean Jaurès et doit être traité de manière à constituer une porte d'entrée de la zone agglomérée.
- Accès individuels directs interdits depuis les rues du Général De Gaulle et Jean Moulin

Fonctionnement

- Création d'une voie traversante entre les accès mentionnés ci-dessus
- Création d'une circulation piétonne dans le « prolongement » de la venelle du Canada

2.7.3. Formes urbaines, parcellaire et distribution des constructions

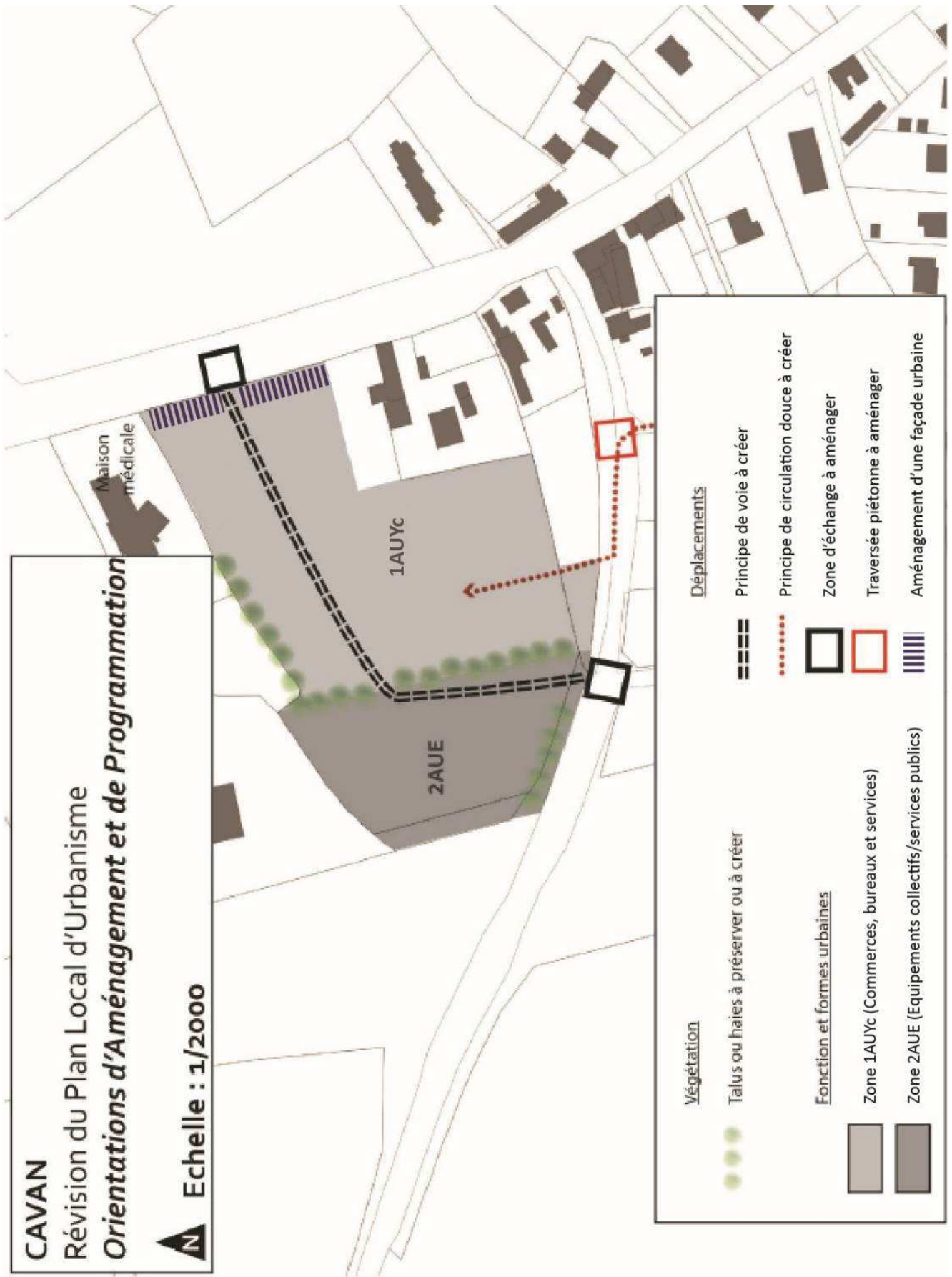
Distribution des constructions

- Constitution d'une façade urbaine qualifiée le long des rues du Général de Gaulle et Jean Moulin par une implantation des bâtiments suivant un ordonnancement rationnel : constructions implantées parallèlement à la voie et dans un alignement homogène.

2.7.4. Paysage

- Création d'une zone tampon entre la zone 2AUE et la RD n°767.

Un soin particulier devra être apporté à l'aménagement de ce secteur compte tenu de sa situation en entrée de bourg. Cela peut passer notamment par un traitement de l'interface entre le site et les voies périphériques et par une distribution des constructions qui contribuerait à souligner le tracé de ces voies périphériques. En tout état de cause, la qualité architecturale et l'aménagement de ce secteur devront avoir un même niveau qualitatif que dans le centre-bourg.



2.8. Zones 1AUY1, 1AUY2 et 2AUY2

2.8.1. Données de cadrage

Surface	1,1 ha (zone 1AUY1) 8,4 ha (zone 1AUY2) 0,8 ha (zone 2AUY2)
Vocation principale	Activités économiques
Densité minimale de logements à respecter	Sans objet
Formes urbaines	Sans objet

2.8.2. Voiries et circulations piétonnes

Echanges avec les voies périphériques

- Accès structurants depuis la voie communale n°900, la voie principale de la zone d'activités de Kerbiquet pour la zone 1AUY2.
- Accès individuels directs possibles sur la VC900 et la VC8 (un seul accès direct autorisé pour la VC8, en limite est, réservé aux véhicules légers, et impliquant en cas de réalisation une sécurisation du tronçon de la VC8 situé entre la voie principale de la zone d'activité de Kerbiquet et l'accès direct sur cette voie).
- VC900 à requalifier entre les accès à la zone 1AUY2 et la voie principale de la zone d'activités de Kerbiquet.

Fonctionnement

- Création d'une voie traversante entre les accès mentionnés ci-dessus pour la zone 1AUY2.

2.8.3. Paysage et écologie

- Une zone tampon devra être aménagée entre la zone 1AUY1 et les propriétés bâties situées côté Sud. Cette zone pourra notamment être doublée d'un talus et d'une haie bocagère.
- Afin d'améliorer l'intégration paysagère du site dans son environnement et vis-à-vis de riverains, de renforcer la préservation des haies sur le long terme et la fonctionnalité écologique du site de la zone 1AUY2, les dispositions suivantes devront être respectées :
 - Prévoir un recul des futures constructions de 10m vis-à-vis des habitations riveraines.
 - Aménager un talus bocager entre l'habitation riveraine au nord-ouest du site et les lots d'activités, un talus bocager en limite nord du site et mettre en place d'une bande paysagée plantée de 30m en limite sud du site tout en préservant le talus-mur existant.
 - Préserver une bande non imperméabilisée de 5m vis-à-vis des pieds de talus existants et futurs (avec possible intégration de noues peu profondes du côté de la nouvelle voie).
 - Conserver, restaurer et renforcer la continuité du linéaire bocager, en favorisant les haies plurispécifiques (plusieurs essences locales) et multistratifiées et en préservant le roncier et les prunelliers en limite est, qui constituent l'habitat d'espèces protégées et assurent la continuité du maillage bocager.
 - Limiter les accès à travers la haie centrale : une seule ouverture à privilégier, deux ouvertures maximum limitées à 6m de large, avec une neutralisation des effets via le confortement des haies latérales. En cas d'ouvertures complémentaires ou de positionnement différent des ouvertures proposées par le schéma ci-après, il sera opportun d'étudier la portée des effets des passages dans la haie (nécessité probable de demander un dossier de dérogation espèces protégées pour cause de destruction ou d'altération de leur site de reproduction).
 - Laisser les haies se densifier de façon spontanée et prévoir une gestion adaptée (intensité et période) aux espaces en place, alimentant la filière bois-énergie, favoriser une gestion différenciée des espaces verts.
 - Privilégier le chêne, châtaignier (planter un nombre inférieur au nombre de chênes), noisetier, aubépine, prunellier et autres plantes du bocage du Trégor pour les plants.
 - Faciliter la migration des blaireaux vers un autre site en programmant les travaux à proximité entre mai et décembre, hors période de mise bas avec au préalable, l'aménagement d'un tas de terre à l'ouest dans le bosquet existant.
 - Prévoir des clôtures inter-lots avec plantations privilégiées d'essences bocagères et si nécessaire, doublage par grillage rehaussé de 20cm pour passage de la petite faune.

- Ne pas prévoir d'implanter de dispositif au droit des haies ou de limiter l'éclairage aux abords des haies, fourrés et boisements afin de limiter les perturbations sur la faune nocturne (orientation vers le sol, avec un angle de projection de 70° maximum, privilégier les ampoules LED dans un spectre de couleurs orangées / ambrées, horaires limités).
- Respecter un recul inconstructible non imperméabilisable de 10m vis-à-vis des zones humides.



CAVAN
Révision du Plan Local d'Urbanisme
Orientations d'Aménagement et de Programmation



○ ○ ○ ○ ○

○ ○ ○ ○ ○ ○

●●●●●●●●●●

1561

