

**COMMUNE DE KERLAZ
DEPARTEMENT DU FINISTERE
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

Pièce n°3

Arrêté le : 12 juin 2014	Approuvé le :

SOMMAIRE

1. OBJECTIFS ET APPLICATIONS	3
2. PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT	4
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (SPECIFIQUES AUX SECTEURS D'URBANISATION FUTURE A DOMINANTE HABITAT).....	5
Les secteurs d'urbanisation à court / moyen terme.....	5
SECTEUR 1AUh.....	6
« RUE DE LA BAIE »	6
SECTEUR 1AUh.....	8
« ROUTE DE L'ECOLE ».....	8
SECTEUR 2AUh.....	10
« STADE MUNICIPAL »	10
SECTEUR 1AUi	12
« KER ANNA »	12

1. Objectifs et applications

Le présent document présentant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Kerlaz est organisé en deux parties :

- La programmation de l'aménagement ;
- Les orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs d'urbanisation future à dominante habitat.

Conformément à l'article L.123.1-4 du Code de l'Urbanisme, et 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 :

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP peuvent définir les actions et les opérations nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, les paysages, les entrées de ville et au renouvellement urbain afin d'assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser pour assurer un développement urbain en cohérence avec le renforcement de centralité du bourg.

Elles comportent des schémas d'aménagement précisant notamment les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En ce qui concerne l'habitat, les OAP définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, les OAP définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues en matière d'habitat, de transports et de déplacements.

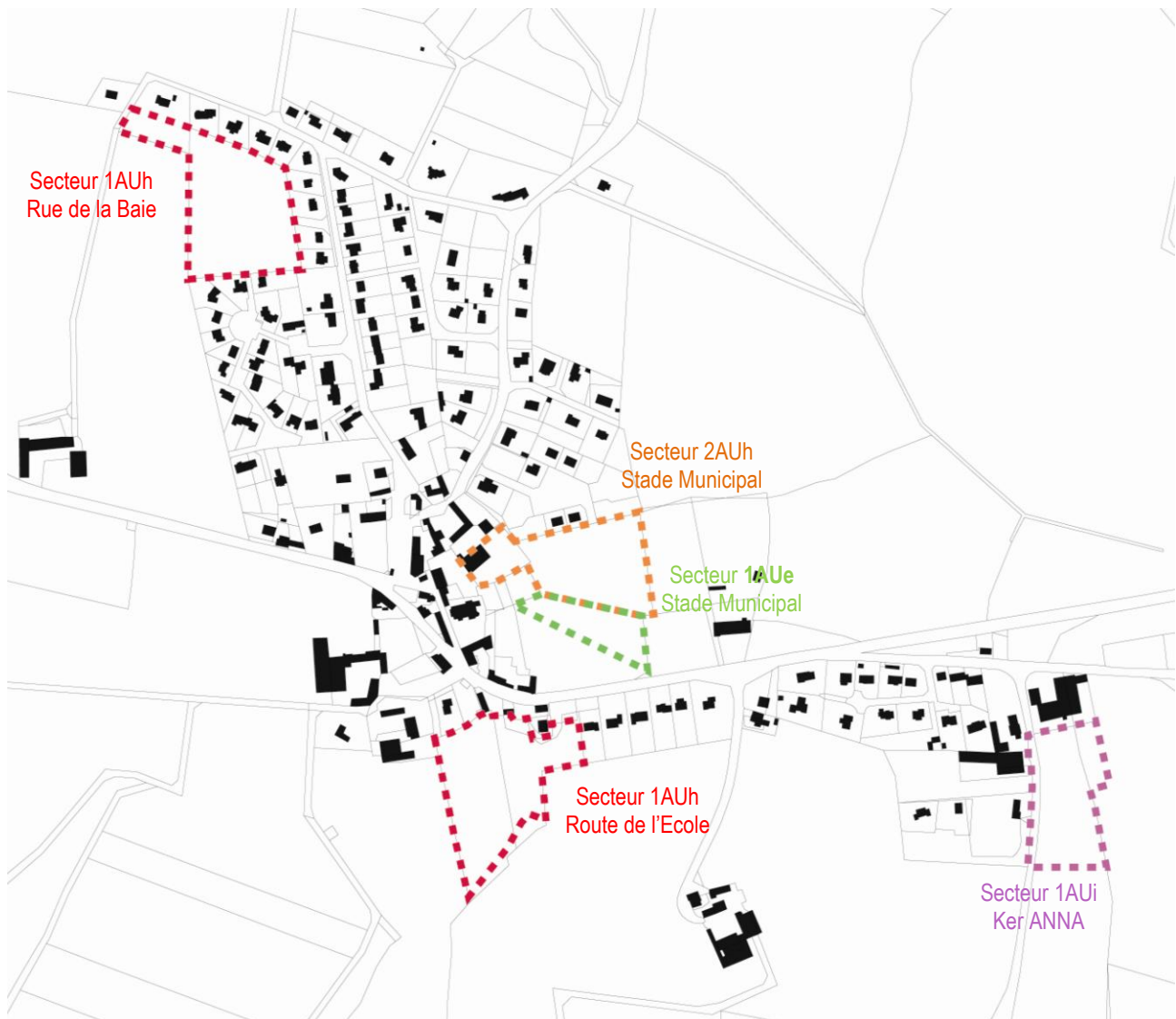
Conformément à l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme, les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité :

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. [...]

2. Programmation de l'aménagement

La loi ENE du 12 juillet 2010 ajoute un volet programmation aux orientations d'aménagement. Celui-ci consiste en « un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants » (art. L. 123-1-4, 1). La volonté communale est de programmer l'ouverture à l'urbanisation pour permettre un développement urbain durable et cohérent, tout en renforçant la centralité du bourg. C'est dans ce sens que le PLU de Kerlaz prévoit un ordre d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs d'urbanisation future.



Trois secteurs feront l'objet d'une urbanisation à court/moyen terme (en rouge sur la carte ci-dessus). La programmation de l'urbanisation résulte d'une volonté d'organiser le développement de Kerlaz pour renforcer la centralité du centre-ville.

La commune de Kerlaz a également prévu des secteurs d'urbanisation future à moyen / long terme. Ainsi, 1 secteur (en orange sur la carte ci-dessus) est prévu en urbanisation à moyen / long terme.

Court / Moyen terme	Secteur 1AUh « Rue de la Baie »
	Secteur 1AUh « Route de l'Ecole »
	Secteur 1AUi « Ker Anna »
	Secteur 1AUe « Stade Municipal »
Moyen / Long terme	Secteur 2AUh « Stade Municipal »

Le PLU prévoit donc :

- 3 secteurs d'urbanisation future à court / moyen terme, soit, 3,3 ha.
- 2 secteurs d'urbanisation future à moyen / long terme, soit 1,4 ha.

Le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation à dominante habitat d'environ 3,6 ha, à dominante d'activité environ 0,7 ha et à dominante d'équipements publics environ 0,4 ha.

3. Orientations d'Aménagement et de programmation (spécifiques aux secteurs d'urbanisation future à dominante habitat)

Les secteurs d'urbanisation à court / moyen terme

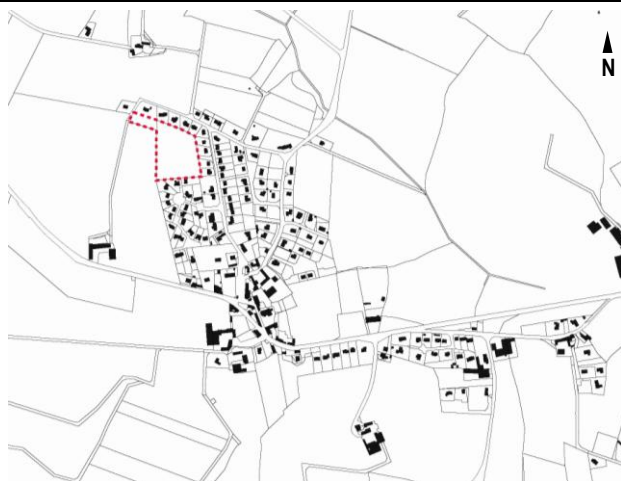
Les secteurs d'urbanisation à court / moyen terme concernés par les orientations d'aménagement et de programmation sont présentés ci-après

Le secteur d'urbanisation à plus long terme 2AUh « Stade Municipal » fait aussi l'objet d'une OAP car il était préalablement prévu d'être ouvert à l'urbanisation à plus court terme. Le choix de la commune a été de le mettre en secteur 2AUh pour se laisser le temps de la réflexion quant au projet qui pourrait être mené sur ce secteur.

- Secteur 1 : « Rue de la Baie »
- Secteur 2 : « Route de l'Ecole »
- Secteur 3 : « Stade Municipal »
- Secteur 4 : « Ker Anna »

SECTEUR 1AUh

« RUE DE LA BAIE »



CONTEXTE

Ce secteur est situé au Nord-ouest du centre-bourg en continuité du tissu urbain récent. Il s'inscrit dans un environnement bâti en continuité avec le tissu existant.

Caractéristiques urbaines

- Parcelle de 1,34 ha se trouve à l'interface entre des terres agricoles à l'ouest et des lotissements d'habitations individuelles.
- Bordée sur 3 faces par un tissu d'habitat.
- Voie en impasse (rue ar Groaz Cos) au nord du secteur.

Caractéristiques physiques et environnementales

- Topographie peu marquée de la zone d'implantation qui constitue une caractéristique favorable à l'aménagement de ce secteur.



Lotissement de la Baie Rue ar Groaz Coz



1 - Vue sur le Nord-Ouest du secteur



2 - Vue sur l'accès prévu depuis la rue ar Groaz Coz

OBJECTIFS

- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant.
- Connecter le projet au réseau viaire existant.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

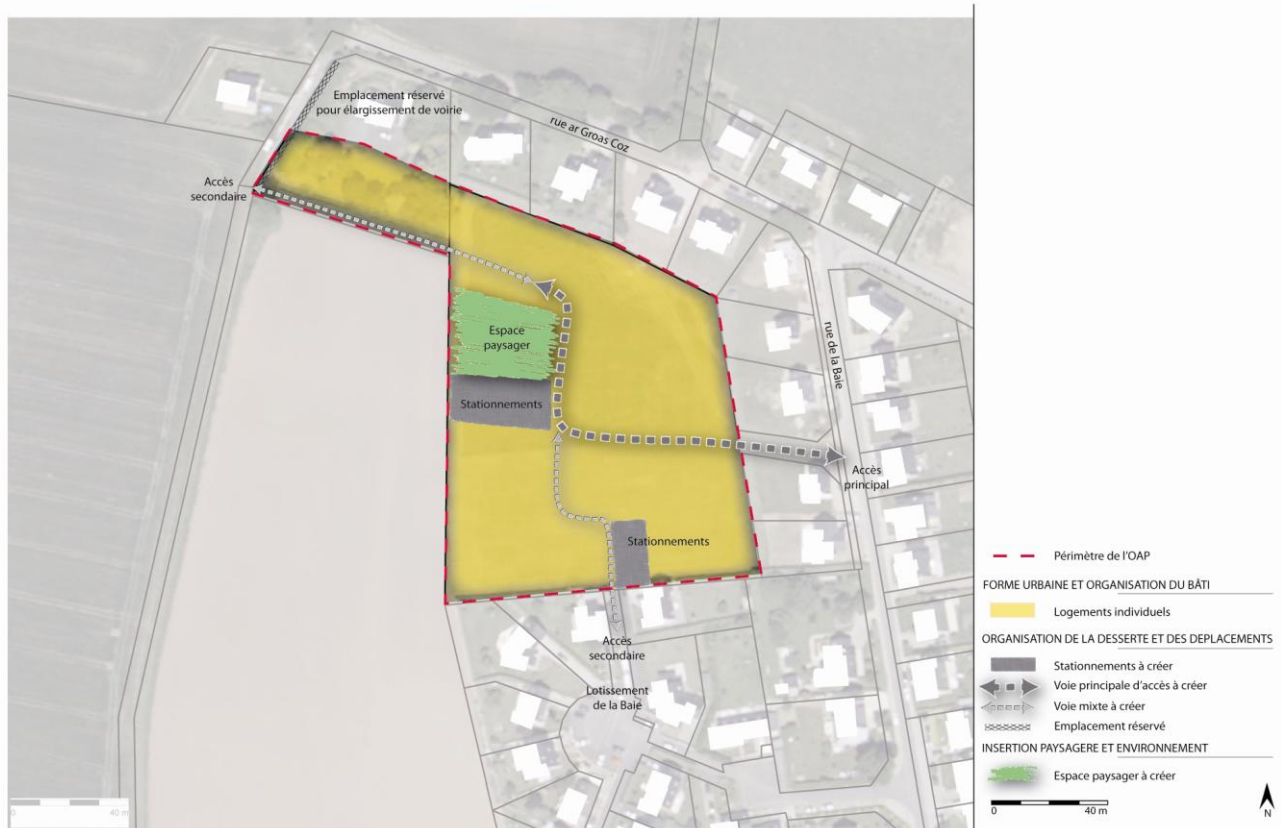
- Organisation générale d'habitat pavillonnaire.
- Densité moyenne de l'opération = 20 lgt/ha minimum.
- Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
- Exposition des façades principales vers le Sud.
- Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- 1 accès principal Rue de la Baie.
- 2 accès secondaires Rue ar Groas Coz et Lotissement de la Baie.
- Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour une circulation confortable des différents usagers.
- Circulation interne privilégiant les déplacements doux (espace partagé, espaces ouverts semi-piéton, etc.) : 2 voies mixtes permettant la desserte des habitations et une circulation plus douce des véhicules motorisés au profit des modes doux.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Création d'un espace paysager commun.
- 2 aires de stationnement minimum aménagées : 1 au centre du secteur et 1 au sud à proximité du lotissement de la Baie.
- Revêtement perméable pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : stabilisé, dalles engazonnées, ...).



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (Ha)	SURFACE DISPONIBLE (Ha)	NOMBRE MAXIMUM D'OPERATIONS	% MINIMUM D'ESPACES VERTS ET VRD	NOMBRE MINIMUM DE LOGMENTS	DONT LOGEMENTS AIDES
1,37	1,37	2	15	27	5

SECTEUR 1AUh « ROUTE DE L'ECOLE »			
CONTEXTE			
Secteur situé au Sud du centre-bourg à proximité immédiate des principaux équipements de la ville (stade municipal, école).		 Place des résistants Route de l'Ecole Bassin de rétention des eaux pluviales	
Caractéristiques urbaines Nord du secteur en périphérie du centre-bourg bordé par le front bâti donnant sur la place des résistants et la route des Ecoles. Est et Ouest du secteur bordés par des parcelles agricoles. Sud du secteur bordé par un bassin de rétention des eaux pluviales.			
Caractéristiques physiques et environnementales -Topographie : zone d'implantation avec dénivelé.			
OBJECTIFS			
- Conserver les boisements existants sur la parcelle. - Intégrer le projet dans le tissu environnant existant.		- Connecter le projet au réseau viaire existant. - Connecter le projet aux équipements existants.	
 1- Parcelle – vue depuis la place des résistants		 2- Parcelle – vue depuis l'accès prévu place des résistants	

PRINCIPES D'AMENAGEMENT			
FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI			
- Organisation générale d'habitat pavillonnaire. - Densité moyenne de l'opération = 20 lgt/ha minimum. - Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc. - Exposition des façades principales vers le Sud. - Forme et le volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.			
ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS			
- 1 accès motorisé au Nord depuis la place des résistants. - 1 cheminement doux depuis la place des résistants longeant la frange végétale à conserver. - Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour la protection des usagers. - 1 aire de stationnement paysager à créer.			
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT			
- Frange végétale à conserver à l'Ouest de la parcelle. - Création d'un espace paysager mutualisé avec l'aire de stationnement. - Revêtement perméable pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : stabilisé, dalles engazonnées, ...).			
 Le plan illustre l'opération d'aménagement sur une parcelle de 1,24 ha. La parcelle est délimitée par un périmètre rouge en pointillés. Elle est divisée en deux zones principales : une zone jaune pour 16 logements environ et une zone grise pour 4 logements environ. Des zones de stationnement paysager sont indiquées en gris foncé. Des chemins sont tracés : un accès motorisé au nord et un cheminement doux longeant la frange végétale à l'ouest. Un bassin de rétention est visible au sud-ouest. La végétation existante est représentée en vert. Le plan est accompagné d'une légende et d'une échelle. Légende : — Périmètre de l'OAP - FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI - Logements individuels - ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS - Stationnements à créer - Voie principale d'accès à créer - Cheminement doux à créer - INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT - Espace paysager à conforter 0 40 m			
PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT			
SURFACE TOTALE (Ha)	SURFACE DISPONIBLE (Ha)	NOMBRE MINIMUM DE LOGMENTS	DONT LOGEMENTS AIDES
1,24	1,02	20	4

SECTEUR 2AUh

« STADE MUNICIPAL »



CONTEXTE

Secteur situé au Sud-est du centre-bourg à proximité immédiate des principaux équipements de la ville (stade municipal, école). Le secteur est visible depuis la RD7 (axe important rejoignant Douarnenez). Le tissu urbain environnant est à la fois ancien avec l'Eglise et le cimetière et récent avec l'implantation de nouveaux lotissements.

Caractéristiques urbaines

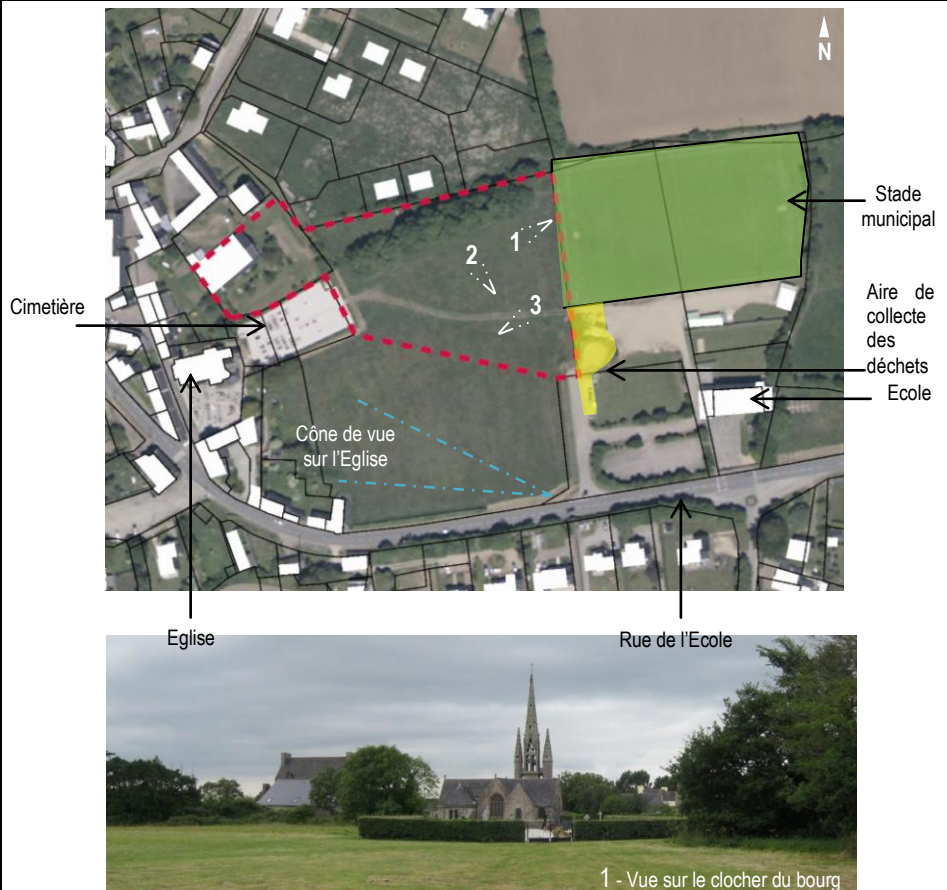
Ouest du secteur en périphérie du centre-bourg accolé à l'Eglise et au cimetière. Est du secteur en limite cadastrale avec le stade municipal et l'aire de collecte des déchets de la ville.

Nord du secteur caractérisé par un tissu constitué de logements individuels peu denses (densité moyenne d'environ 10 logements/ha).

Sud du secteur bordé par une parcelle non construite accueillant ponctuellement du stationnement et destinée à l'implantation d'équipements publics.

Caractéristiques physiques et environnementales

- Topographie peu marquée qui constitue une caractéristique favorable à l'aménagement de ce secteur.



OBJECTIFS

- Traiter les zones d'interface avec le site de collecte des déchets et le stade municipal pour limiter les nuisances occasionnées.
- Conserver les boisements existants sur la parcelle.
- Valoriser la vue sur le clocher de l'Eglise.

- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant.
- Connecter le projet au réseau viaire existant.
- Connecter le projet aux équipements existants.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

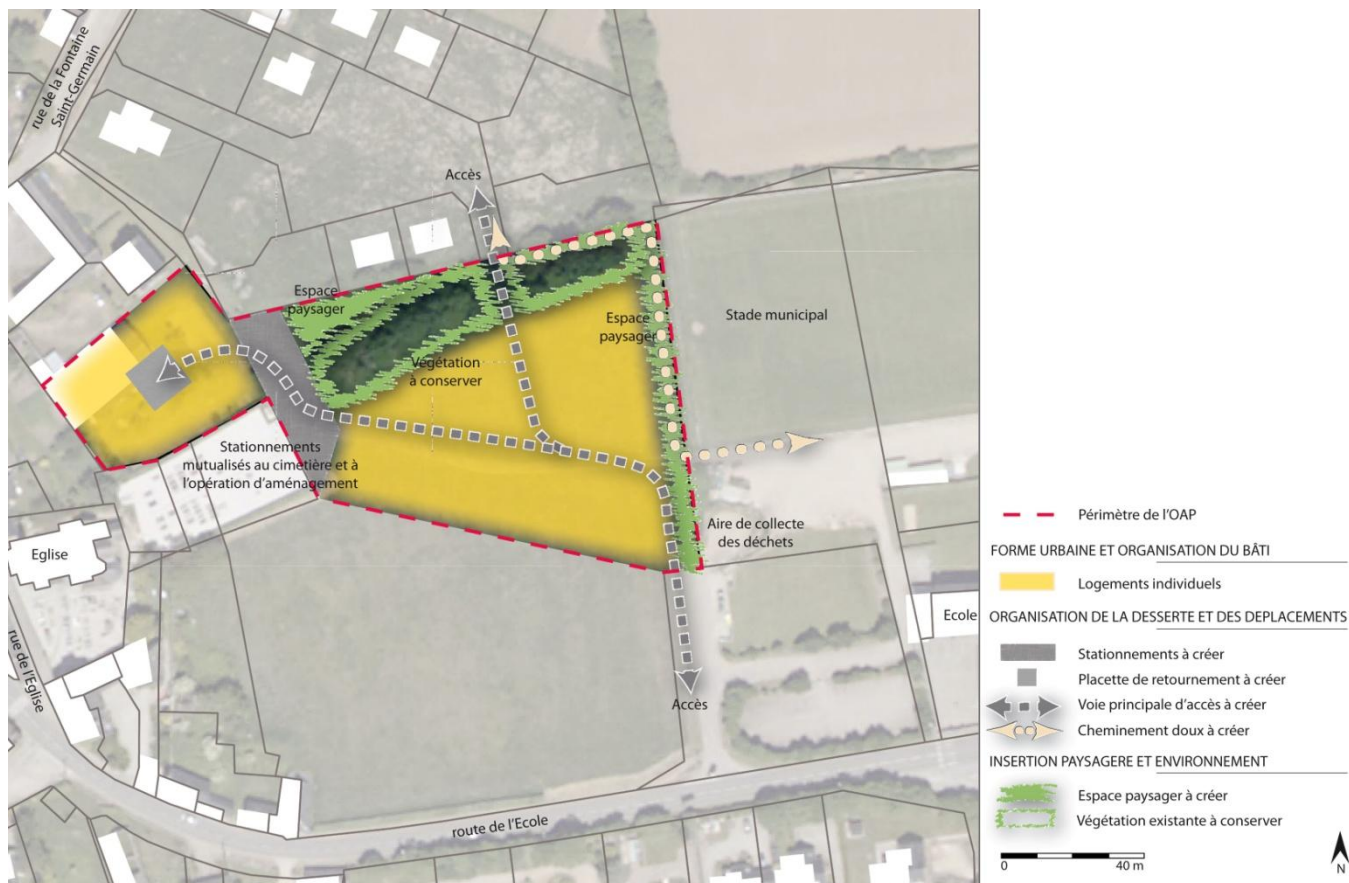
- Organisation générale d'habitat pavillonnaire.
- Densité moyenne de l'opération = 20 lgt/ha minimum.
- Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
- Exposition des façades principales vers le Sud.
- Forme et le volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- 1 accès au Sud depuis la route de l'Ecole (RD7).
- 1 accès au Nord du secteur raccordant le Clos Saint-Germain grâce à une percée dans le boisement existant (cf. document graphique ci-dessous).
- 1 cheminement doux longeant le stade municipal le connectant avec le Clos Saint-Germain.
- Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour la protection des usagers.
- 1 aire de stationnement mutualisée à l'opération d'aménagement et le cimetière.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Protection des boisements existants.
- Création d'un espace paysager à proximité de cette végétation existante.
- Traitement végétal à créer le long du stade municipal.
- Revêtement perméable pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : stabilisé, dalles engazonnées, ...).

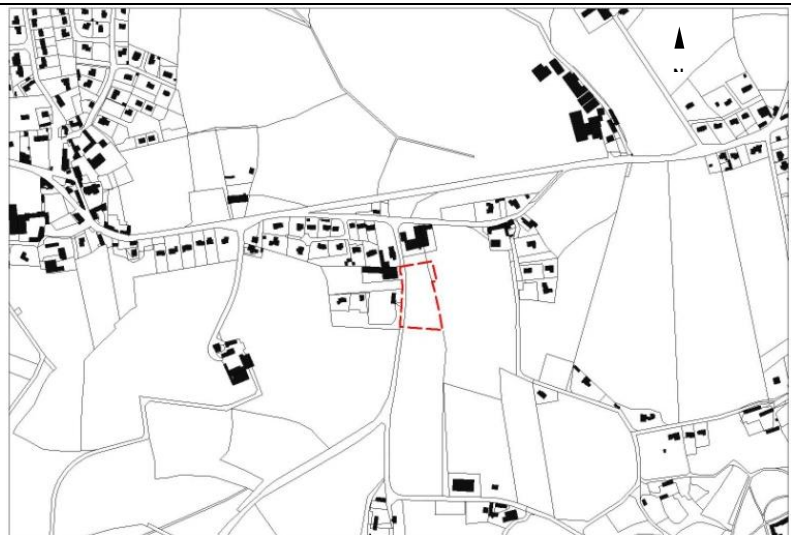


PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (Ha)	SURFACE DISPONIBLE (Ha)	NOMBRE MAXIMUM D'OPERATIONS	% MINIMUM D'ESPACES VERTS ET VRD	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS AIDES
1,07	1,07	2	30	20	4

SECTEUR 1AUi

« KER ANNA »



CONTEXTE

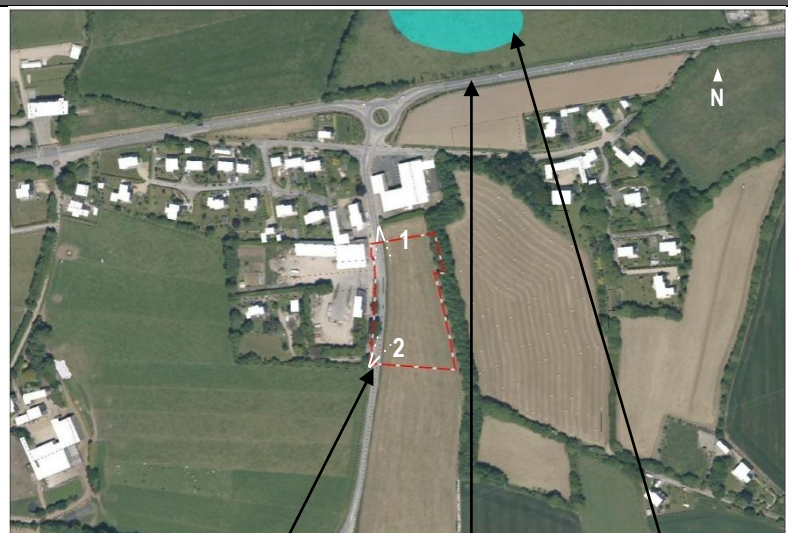
Secteur situé au Sud de la zone d'activité.
Le secteur se situe en continuité avec la zone d'activité existante de la commune.

Caractéristiques urbaines

Le secteur se situe à proximité de la RD7 (route de Locronan) et est desservi par la route de Parc Land.

Caractéristiques physiques et environnementales

Topographie peu marquée qui constitue une caractéristique favorable à l'aménagement de ce secteur.



Route de Parc Land

Route de Locronan

Zones Humides

OBJECTIFS

-Intégrer le projet dans le tissu urbain existant.

-Connecter le projet au réseau viaire existant.



1 - Vue sur l'accès prévu depuis la route de Park Land



2 - Vue depuis le Sud de la parcelle

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	
FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI	
- Organisation générale d'un mélange de bâtis à vocation d'activités artisanales.* - Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc. - Exposition des façades principales vers le Sud. - Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.	
ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS	
- 1 accès pour les déplacements motorisés à créer permettant la desserte interne de la zone.* - Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.	
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT	
- Haie bocagère existante à conserver et protégée au titre de l'article L123-1-5-III-2° du CU.* - Revêtement perméable pour les aires de stationnement à privilégier (exemple : stabilisé, dalles engazonnées, ...). - Gestion des eaux pluviales : elle devra être assurée en concordance avec les préconisations du schéma directeur / zonage d'assainissement des eaux pluviales. La réalisation d'un bassin de rétention pourra, le cas échéant, être prévue dans le cadre du projet d'aménagement. Son dimensionnement et sa localisation devront être assurés en concordance avec le schéma directeur / zonage d'assainissement des eaux pluviales par le pétitionnaire.	
	
PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT	
SUPERFICIE (HA)	
0,7	

*dispositions reportées dans le règlement