

**COMMUNE DE KERLAZ  
DEPARTEMENT DU FINISTERE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Orientations d'Aménagement et de Programmation**

**Pièce n°3**

Arrêté le : 12 juin 2014

Approuvé le : 28 avril 2015

**Modification n°2 : approbation délibération du conseil communautaire du 15 février 2024**



# SOMMAIRE

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



<b>Court / Moyen terme</b>	Secteur 1AUh « Rue de la Baie »
	Secteur 1AUh « Route de l'Ecole »
	Secteur 1AUi « Ker Anna »
	Secteur 1AUh « Stade Municipal »

Le PLU prévoit donc :

- 4 secteurs d'urbanisation future à court / moyen terme, soit, 4,7 ha.

Le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation à dominante habitat d'environ 4 ha, à dominante d'activité environ 0,7 ha.

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

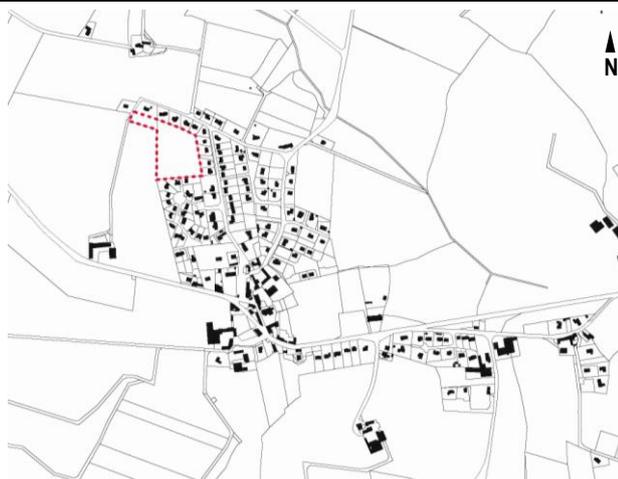
---

### 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

- 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 viarie existant.

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

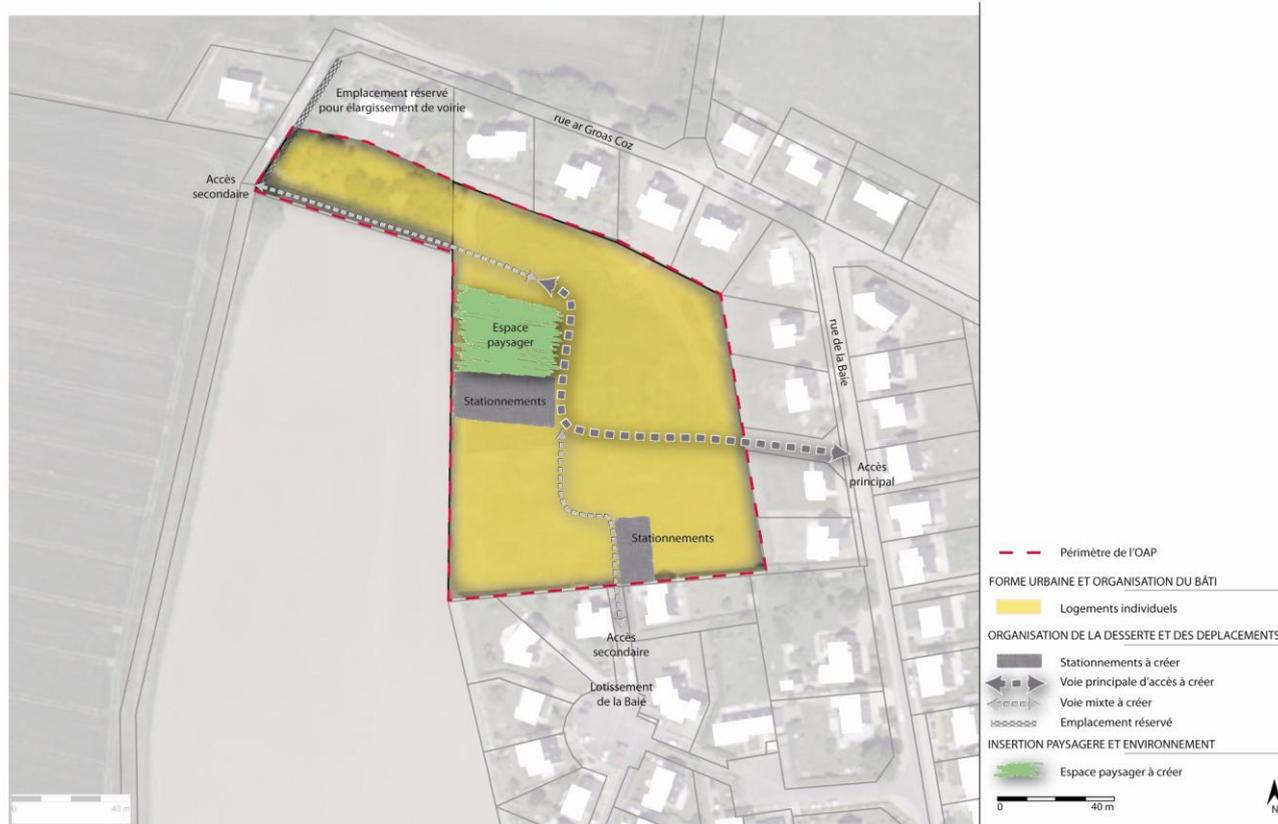
- Organisation générale d'habitat pavillonnaire.
- Densité moyenne de l'opération = 20 lgt/ha minimum.
- Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
- Exposition des façades principales vers le Sud.
- Forme et volume du bâti permettant une intégration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

<p><b>SECTEUR 1AUh</b> <b>« ROUTE DE L'ECOLE »</b></p>	
<p><b>CONTEXTE</b></p>	
<p>Secteur situé au Sud du centre-bourg à proximité immédiate des principaux équipements de la ville (stade municipal, école).</p>	
<p><b>Caractéristiques urbaines</b> 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.</p>	
<p><b>Caractéristiques physiques et environnementales</b> -Topographie : zone d'implantation avec dénivelé.</p>	
<p><b>OBJECTIFS</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver les boisements existants sur la parcelle.</li> <li>- Intégrer le projet dans le tissu environnant existant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Connecter le projet au réseau viaire existant.</li> <li>- Connecter le projet aux équipements existants.</li> </ul>
 <p>1- Parcelle – vue depuis la place des résistants</p>	 <p>2- Parcelle – vue depuis l'accès prévu place des résistants</p>

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

**FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI**

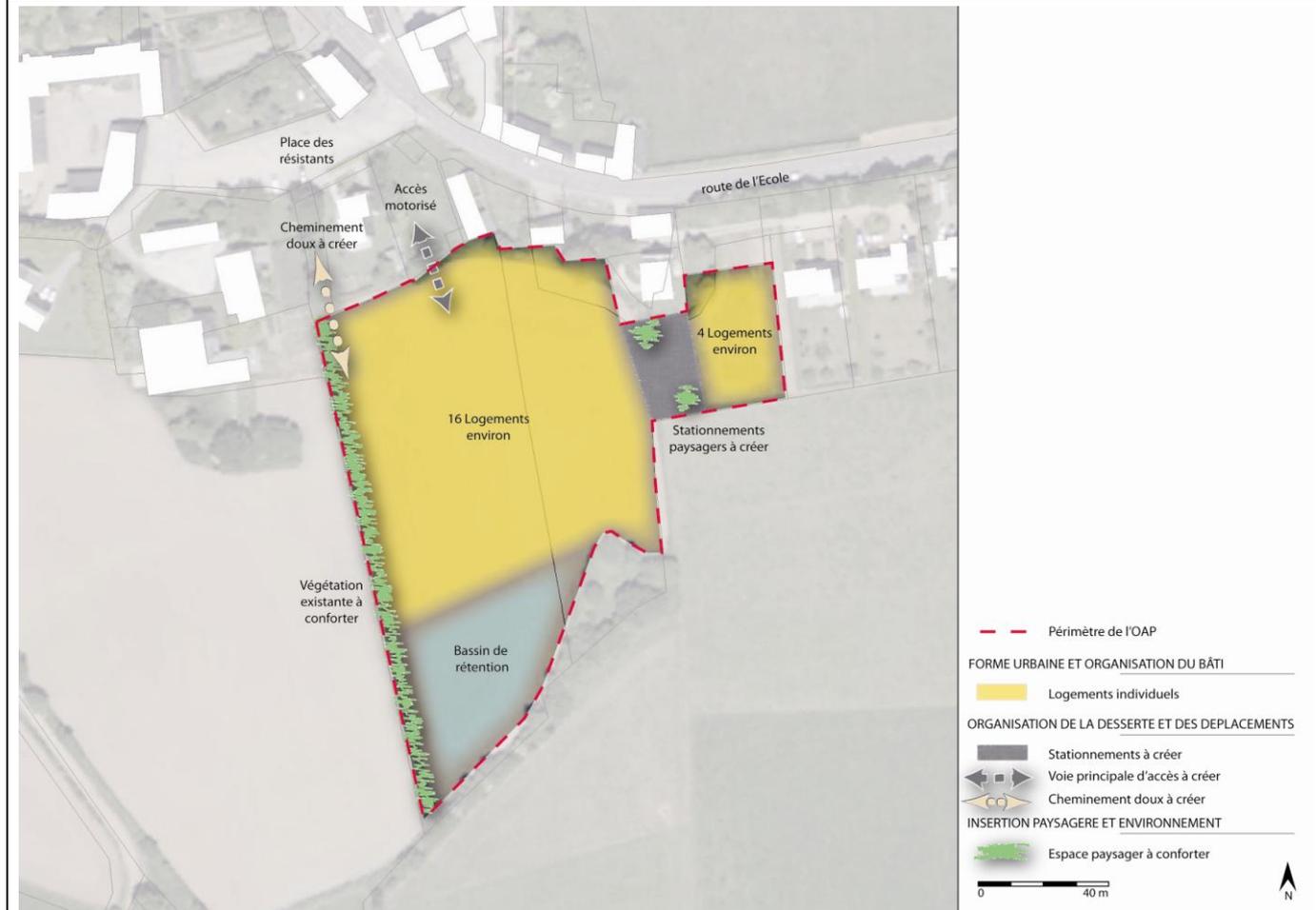
- Organisation générale d'habitat pavillonnaire.
- Densité moyenne de l'opération = 20 lgt/ha minimum.
- Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
- Exposition des façades principales vers le Sud.
- Forme et le volume du bâti permettant une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



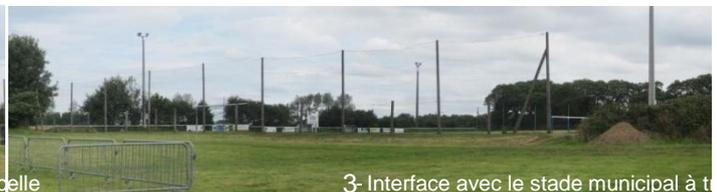
**PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT**

SURFACE TOTALE (Ha)	SURFACE DISPONIBLE (Ha)	NOMBRE MINIMUM DE LOGMENTS	DONT LOGEMENTS AIDES
1,24	1,02	20	4

<p style="text-align: center;"><b>SECTEUR 1AUh</b> <b>« STADE MUNICIPAL »</b></p>	
<b>CONTEXTE</b>	
<p>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.</p>	 
<p><b>Caractéristiques urbaines</b> 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.</p>	
<p><b>Caractéristiques physiques et environnementales</b> -Topographie peu marquée qui constitue une caractéristique favorable à l'aménagement de ce secteur.</p>	
<b>OBJECTIFS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traiter les zones d'interface le stade municipal pour limiter les nuisances occasionnées.</li> <li>- Valoriser la vue sur le clocher de l'Eglise.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant.</li> <li>- Recoudre l'urbanisation entre le bourg et le pôle d'équipements publics tout préservant le cône de vue sur l'église</li> <li>- Connecter le projet au réseau viaire existant.</li> <li>- Connecter le projet aux équipements existants.</li> </ul>



2-Boisement à conserver sur la parcelle



3-Interface avec le stade municipal à t

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

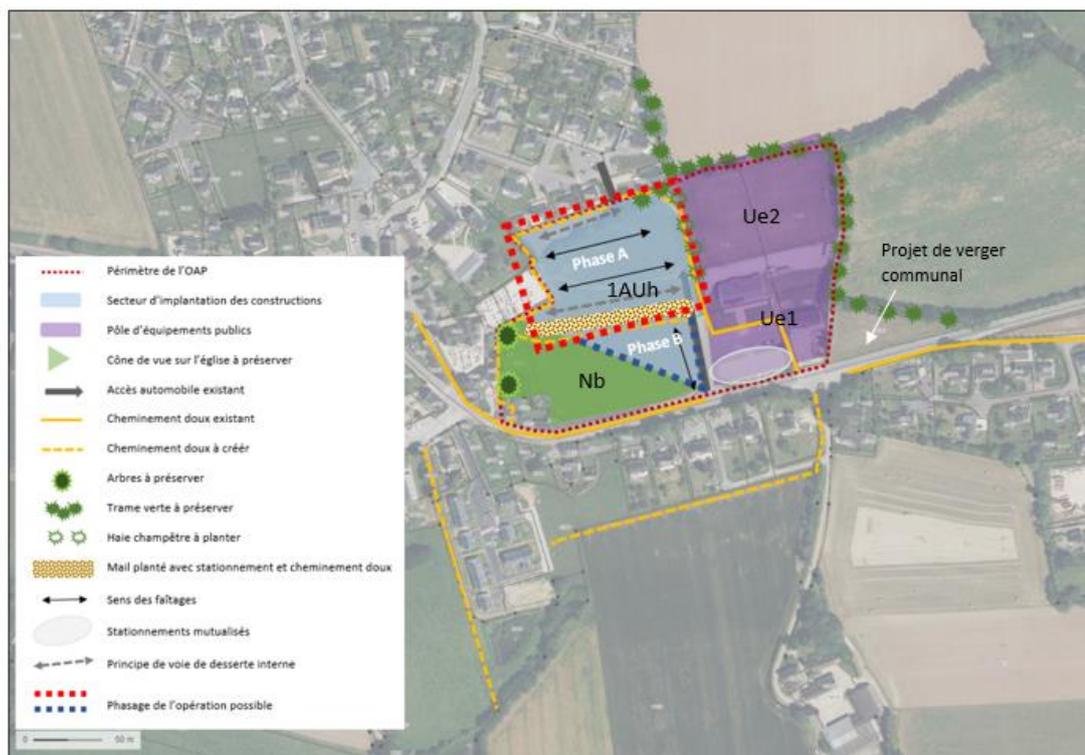
- Densité minimale de l'opération = 20 lgt/ha minimum.
- Implantation des constructions devront favoriser les orientations sud ou traversantes Est-Ouest afin de limiter les consommations énergétiques
- La tranche 2 étant particulièrement visible depuis la rue des écoles, en entrée de bourg, un soin particulier sera apporté à l'architecture et à l'insertion paysagère à l'interface avec la zone Nb de protection du cône de vue

### ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- L'accès Sud se fera depuis la route des Ecoles (RD7) en empruntant la voie desservant la salle polyvalente
- L'accès Nord se fera depuis la rue du stade du « Clos Saint-Germain »
- Des liaisons douces nord-sud et est-ouest mailleront cet espace et viendront se connecter à des liaisons douces existantes menant au bourg ou rejoignant les chemins de randonnées du PDIPR (plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée) existants et à venir
- L'aire de stationnement de la salle polyvalente et de l'école sera mutualisée avec des logements qui seront réalisés le long e la voie d'accès sud
- Un mail arboré support d'une liaison douce et de stationnements perméables et drainants sera aménagé en limite sud de la zone
- Le revêtement des cheminements doux et des stationnements devront être perméables (exemples : stabilisé, dalles engazonnées...)

### INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

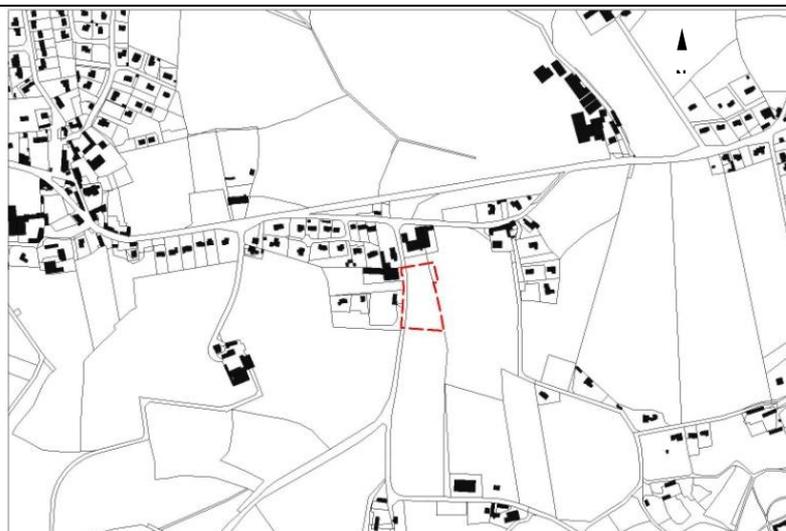
- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Un traitement végétal de type haie champêtre sera réalisé à l'interface avec le terrain de sport : accompagnement végétale de la liaison douce existante
- La suppression totale ou partielle de la haie située dans la partie Nord du site sera compensée par la réalisation du mail planté en limite sud de la zone
- Le cône de vue sur l'église sera préservé par le maintien d'un espace non constructible qui pourra être aménagé en lieu de rencontre des habitants (parcours sportifs...)



## PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (Ha)	PHASAGE DE L'OPERATION	GABARIT DES CONSTRUCTIONS	NOMBRE MINIMUM DE LOGMENTS	LOGEMENTS AIDES
1,25	<b>La phase B sera ouverte à l'urbanisation quand au moins 70% des constructions de la phase A seront réalisées</b>	<b>Minimum de R+1+C</b>	<b>20 logements à l'hectare Maisons accolées et/ou pavillonnaires, habitat intermédiaire</b>	<b>20% minimum du programme sera réservé à du locatif social (PLSA)</b>

**SECTEUR 1AU*i***  
**« KER ANNA »**



**CONTEXTE**

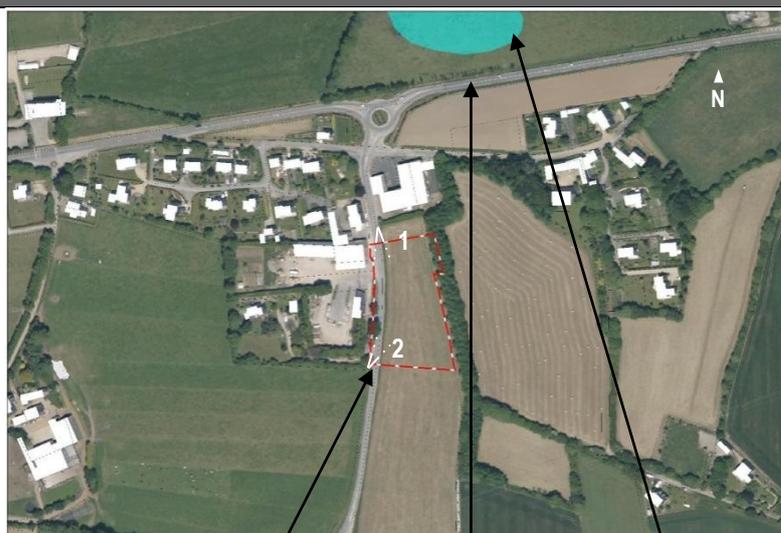
Secteur situé au Sud de la zone d'activité.  
 Le secteur se situe en continuité avec la zone d'activité existante de la commune.

**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 Sudd de la parcelle

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	
<b>FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organisation générale d'un mélange de bâtis à vocation d'activités artisanales.*</li> <li>- Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.</li> <li>- Exposition des façades principales vers le Sud.</li> <li>- Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.</li> </ul>	
<b>ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 accès pour les déplacements motorisés à créer permettant la desserte interne de la zone.*</li> <li>- Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.</li> </ul>	
<b>INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Haie bocagère existante à conserver et protégée au titre de l'article L123-1-5-III-2° du CU.*</li> <li>- Revêtement perméable pour les aires de stationnement à privilégier (exemple : stabilisé, dalles engazonnées, ...).</li> <li>- 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.</li> </ul>	
<p>Accès</p> <p>Zone d'activité de Ker Anna</p> <p>Route de Parc Land</p> <p>Haie bocagère à préserver</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- - - Périmètre de l'OAP</li> </ul> <p><b>FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BÂTI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tissu à vocation économique</li> </ul> <p><b>ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voie d'accès à créer - principe de bouclage</li> </ul> <p><b>INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Haie bocagère à conserver</li> </ul> <p>0 40 m</p> <p>N</p>
PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT	
SUPERFICIE (HA)	
0,7	

\*dispositions reportées dans le règlement