

Plan Local d'Urbanisme de CLÉGUÉREC

Orientations d'Aménagement et de Programmation

COMMUNE DE CLÉGUÉREC





AVANT-PROPOS

En application de l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme, « *les orientations d'aménagement et de programmation, dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements*».

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour « *mettre en valeur l'environnement, 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 comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

En ce qui concerne l'habitat, elles 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 communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Pour la commune de CLÉGUÉREC, les orientations d'aménagement et de programmation prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables aux futures zones à urbaniser à court terme (1AU). Elles précisent également les principales caractéristiques des voies et les éléments du paysage à préserver.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.

LOCALISATION DES SITES À URBANISER



< Centre-bourg

Porhors >



DÉFINITIONS

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
<p>L'habitat individuel groupé Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen</p>	 <p>Arradon (56)</p>	<p>L'habitat collectif Petit collectif Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale</p>	 <p>Arradon (56)</p>
<p>L'habitat intermédiaire (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)</p>	 <p>Chantepie (35)</p>	<p>Collectif Un gabarit de type R+2 ou R+3 Adapté à des communes urbaines ou périurbaines Des logements prolongés par des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons) Proximité des services Offrir des espaces publics verts de qualité (publics, ou semi-publics que les riverains peuvent investir)</p>	 <p>Port-Louis (56)</p>

Source : CAUE 56

Orientation d'aménagement et de programmation n°1

Secteur Bourg Nord-Ouest

DESCRIPTION DU SITE

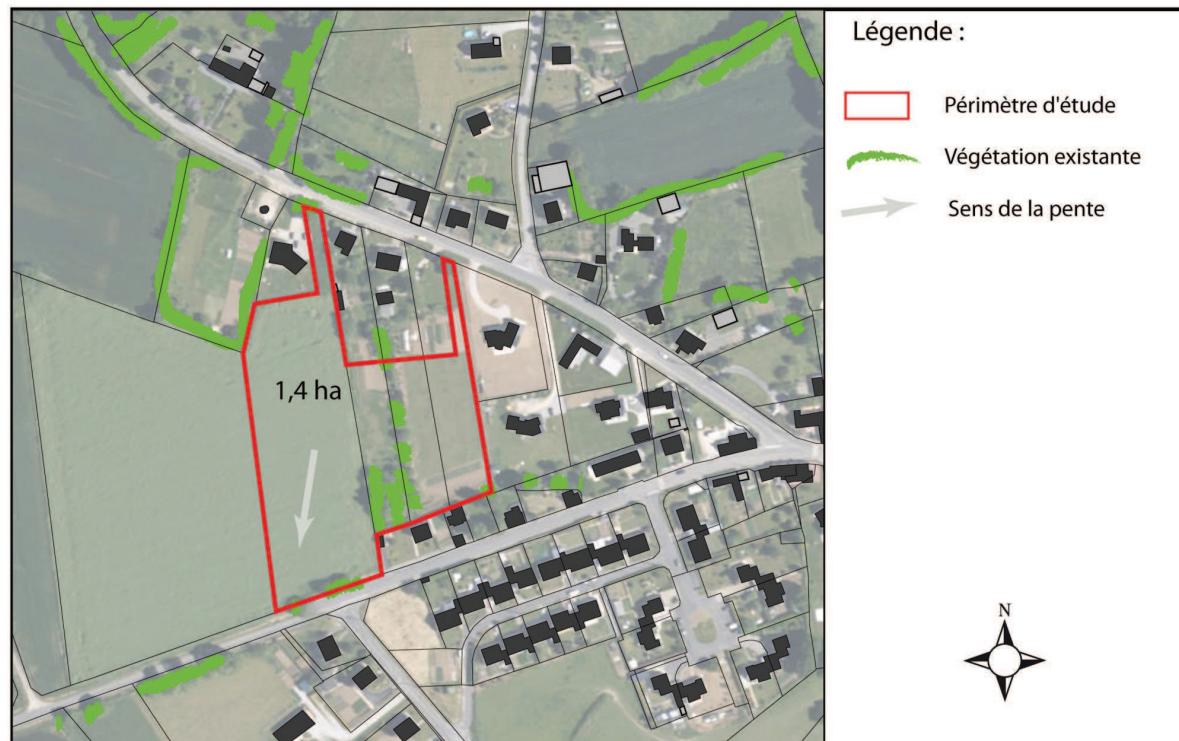
A environ un kilomètre au nord-ouest du centre-bourg, entre la rue de Kermané et la rue du Clandy, ce site se compose de deux secteurs distincts :

- un secteur est de densification, encadré par des habitations prenant la forme de pavillons et couvrant des fonds de jardins n'ayant pas de vocation agricole.

- un secteur ouest cultivé, plus ouvert.

D'une superficie totale avoisinant 1,4 hectare, le site possède une pente limitée en direction du sud et plusieurs accès sécurisés.

Du point de vue paysager, de par sa situation en entrée de bourg, la partie ouest du site semble la plus sensible.



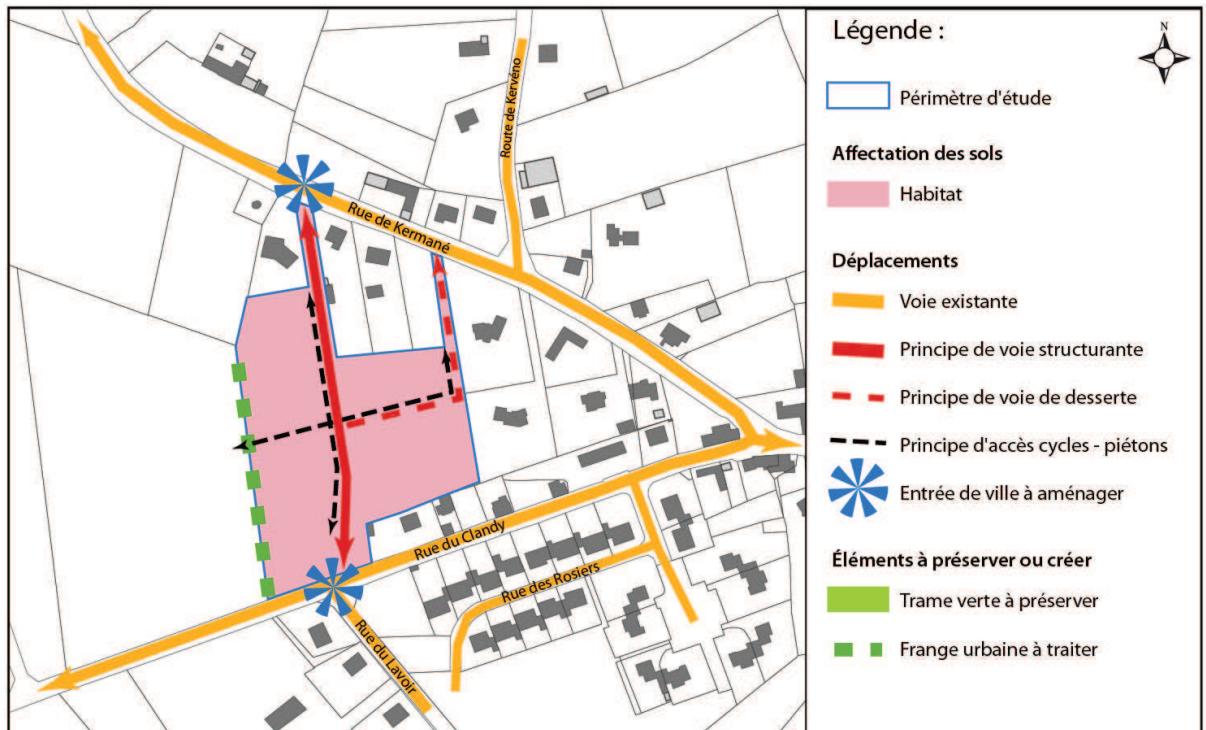
ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements à proximité du centre-bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Améliorer le cadre de vie des habitants.
- Densifier les arrières de grandes parcelles.

Schéma de principe

PROGRAMMATION URBAINE

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- Il sera appliqué une densité moyenne de 15 logements par hectare, soit la construction d'une vingtaine de logements minimum.
- La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et éventuellement petits collectifs.
- Un filtre végétal devra être créé en bordure ouest du site, afin de limiter l'impact de l'opération sur le paysage.



- Le réseau de voirie devra être hiérarchisé et le traitement des voies sera réalisé en vue de favoriser l'utilisation de plusieurs modes de déplacements (cycles, piétons, automobiles).
- Des accès par la rue de Kermané et la rue du Clandy devront être prévus, accompagnés d'un aménagement de ces entrées de ville.

Orientation d'aménagement et de programmation n°2

Secteur Bourg Sud-Ouest

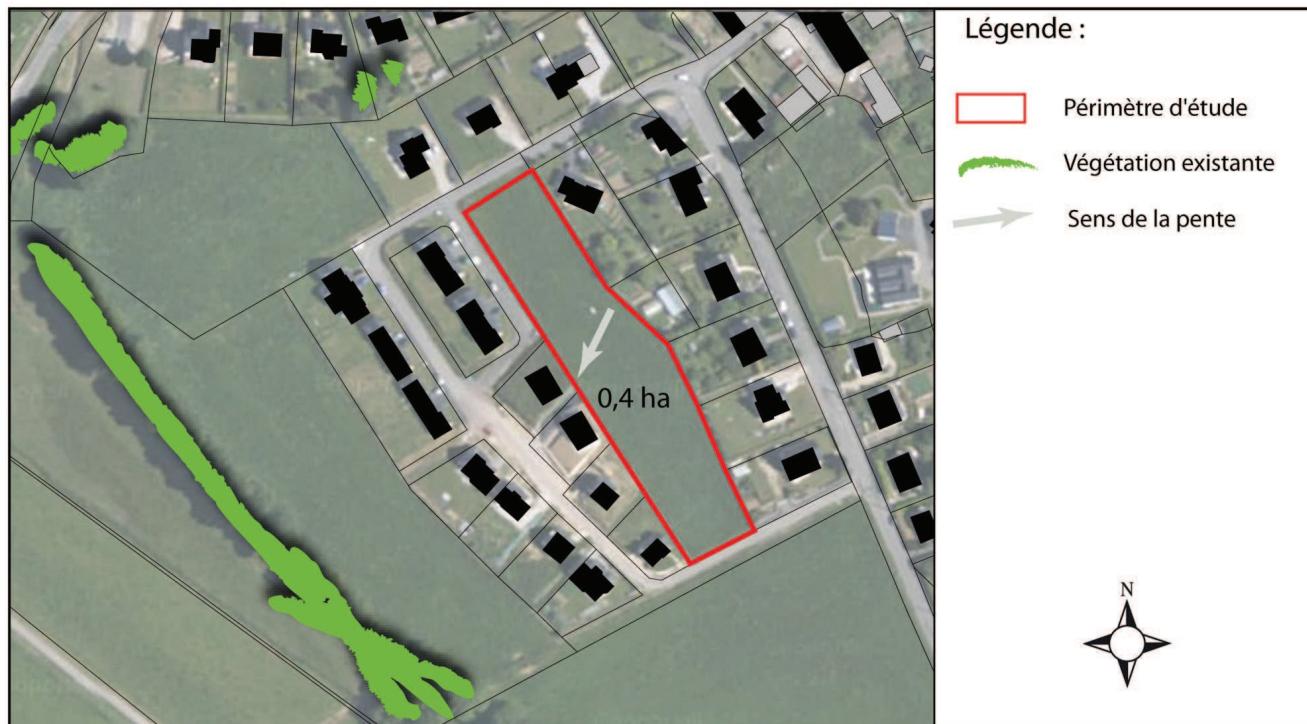
DESCRIPTION DU SITE

A environ 500 mètres au sud-ouest du centre-bourg, ce site s'inscrit entre la rue Beaupré et le lotissement de Parc Kermenaven. D'une superficie de 0,4 ha, le site s'implante sur une pente relativement marquée en direction du sud-ouest.

Le site est accessible par la rue desservant le lotissement de Parc Kermenaven. Aucune liaison douce ne le traverse.

Du point de vue paysager, de par sa situation en cœur de zone pavillonnaire, le site est très peu impactant sur le grand paysage.

Le périmètre d'étude est composé d'une parcelle non agricole.



ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements à proximité du bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Améliorer le cadre de vie des habitants.
- Densifier les grandes parcelles du bourg.

Schéma de principe

PROGRAMMATION URBAINE

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- Il sera appliqué une densité moyenne de 15 logements par hectare, soit la construction d'au moins 6 logements.
- La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et éventuellement petits collectifs.
- Une voie de desserte interne depuis Parc Kermenaven devra être prévu.



Orientation d'aménagement et de programmation n°3

Secteur Bourg-Sud

DESCRIPTION DU SITE

A environ 500 mètres au sud du centre-bourg, ce site est encadré par des habitations prenant majoritairement la forme de pavillons mais également de petits collectifs dans sa partie nord-est.

D'une superficie avoisinant les 3,8 hectares, le site s'implante sur un coteau présentant une pente régulière orientée nord-ouest/sud-est, pouvant atteindre 8% .

Le site est accessible par de multiples voies sécurisées, dont les rues de Belle Étoile, Monseigneur Jean-Marie Jan et des Ajoncs d'Or. Aucune liaison douce ne le traverse.

Du point de vue paysager, de par sa situation sur un coteau en entrée de ville et la quasi-absence de végétation, le site est relativement visible.

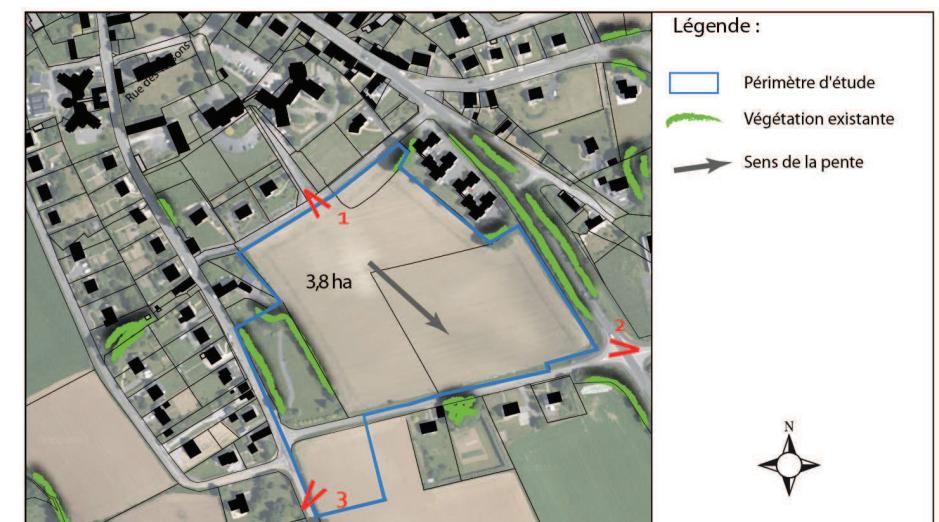
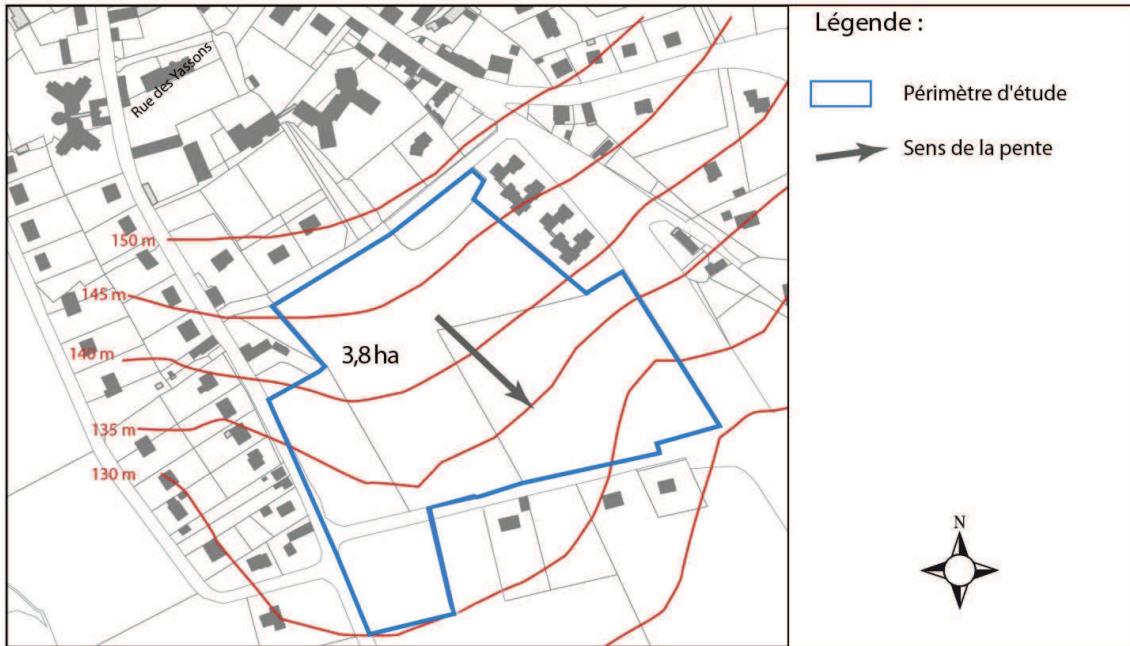


Photo n°1

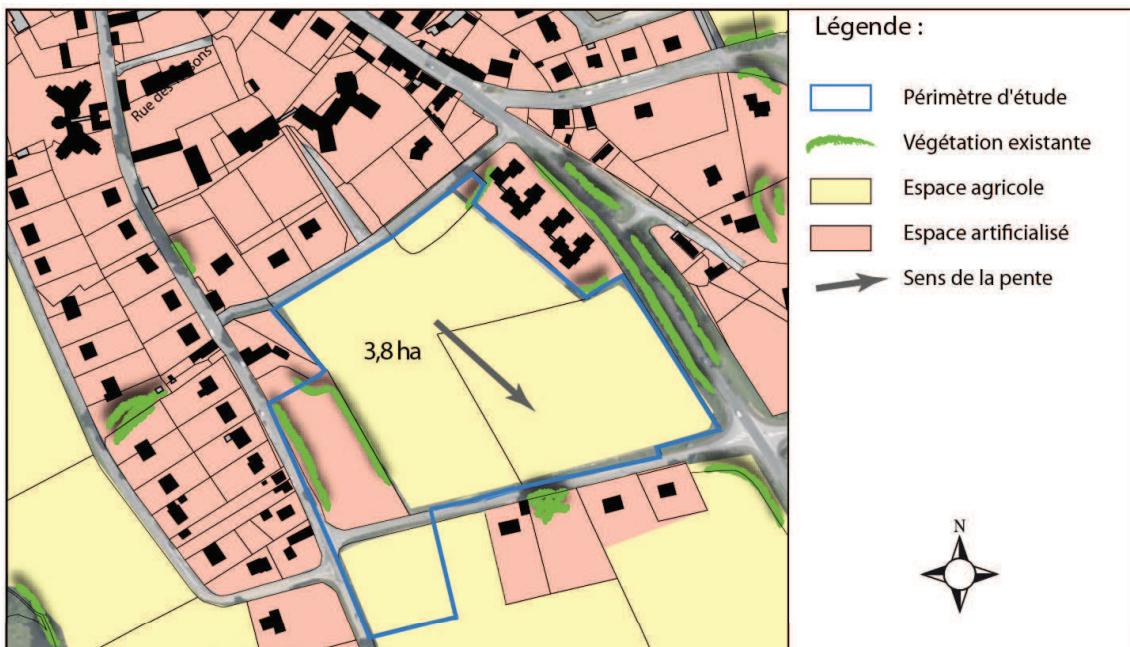


Photo n°2



DESCRIPTION DU SITE

Le périmètre d'étude est majoritairement composé d'espaces agricoles (culture). Néanmoins, il paraît important de signaler que les espaces périphériques sont en grande partie artificialisés.



ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements à proximité du centre-bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Améliorer le cadre de vie des habitants.



Orientation d'aménagement et de programmation n°3

Secteur Bourg-Sud

PROGRAMMATION URBAINE

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- Il sera appliqué une densité moyenne de 15 logements par hectare sur l'ensemble de la zone. La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et éventuellement collectifs.
- Le périmètre d'étude peut être divisé en 3 sous-secteurs :
 - Secteur n°1 : construction d'au moins 46 logements.
 - Secteur n°2 : construction d'au moins 6 logements.
 - Secteur n°3 : construction d'au moins 5 logements.
- Afin de limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage, des haies à caractère bocager ayant un rôle de filtre végétal seront créées à contre-pente du secteur n°1. Un filtre sera également créé au sud du secteur n°3.
- La haie existante entre les secteurs n°1 et n°2 pourra être intégrée au projet d'aménagement.
- Enfin, un espace paysager permettant la gestion des eaux pluviales sera réalisé à l'est du périmètre d'étude.
- Le réseau de voirie devra être hiérarchisé.
- Une voie structurante interne en double-sens, reliant la rue de Belle Étoile à la rue Monseigneur Jean-Marie Jan, sera créée. Le traitement de cette voie sera réalisé en vue de favoriser l'utilisation de plusieurs modes de déplacements (cycles, piétons, automobiles).
- Des voies de desserte avec priorité piétonne seront également créées.





- Des aménagements de liaisons douces devront permettent de mailler l'espace.
- Enfin, les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

Orientation d'aménagement et de programmation n°4

Secteur Porhors-Nord

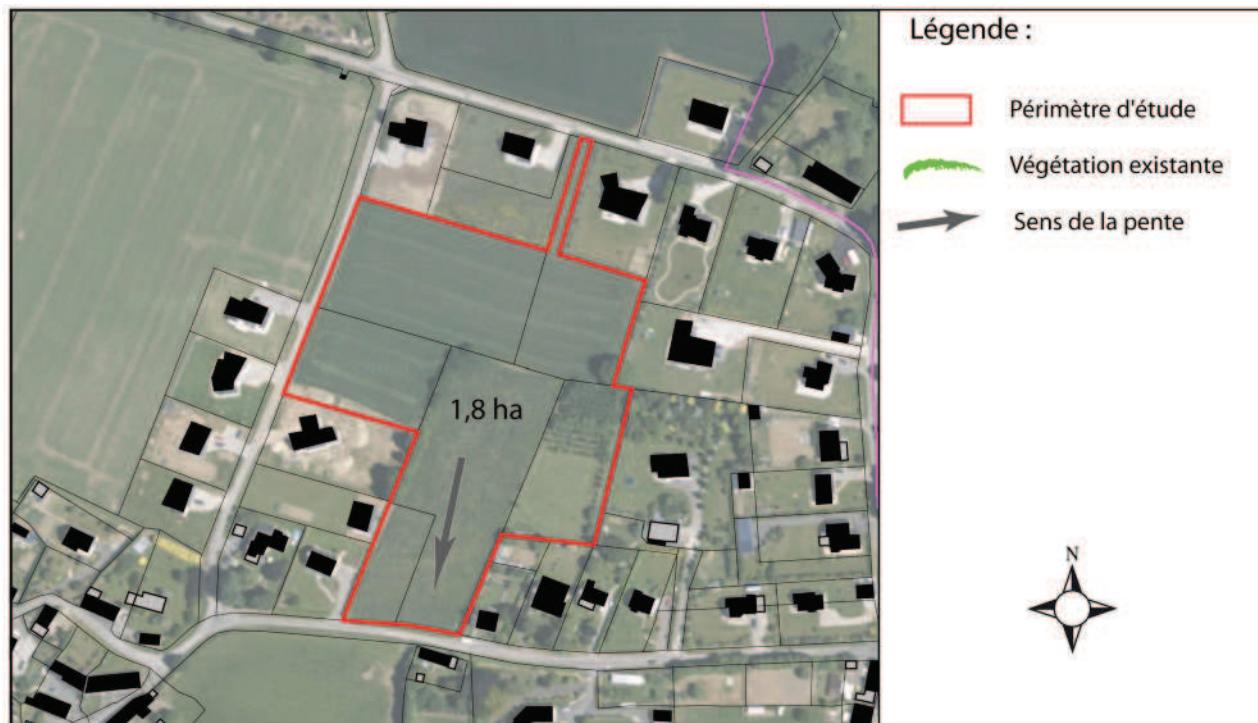
DESCRIPTION DU SITE

A environ 200 mètres au nord-est de la place centrale du village de Porhors, ce secteur est situé au sein d'un «carré» délimité par les rues de Lann-Porh, de Kervéhaut et Boquelen, caractérisées par une urbanisation linéaire, de type pavillonnaire.

D'une superficie de 1,8 ha, le site présente une légère pente en direction du sud et est accessible par les trois rues citées précédemment.

Étant donné que le site est encerclé par l'urbanisation, aucun impact possible sur le grand paysage n'est à signaler.

Le périmètre d'étude est aujourd'hui une prairie.



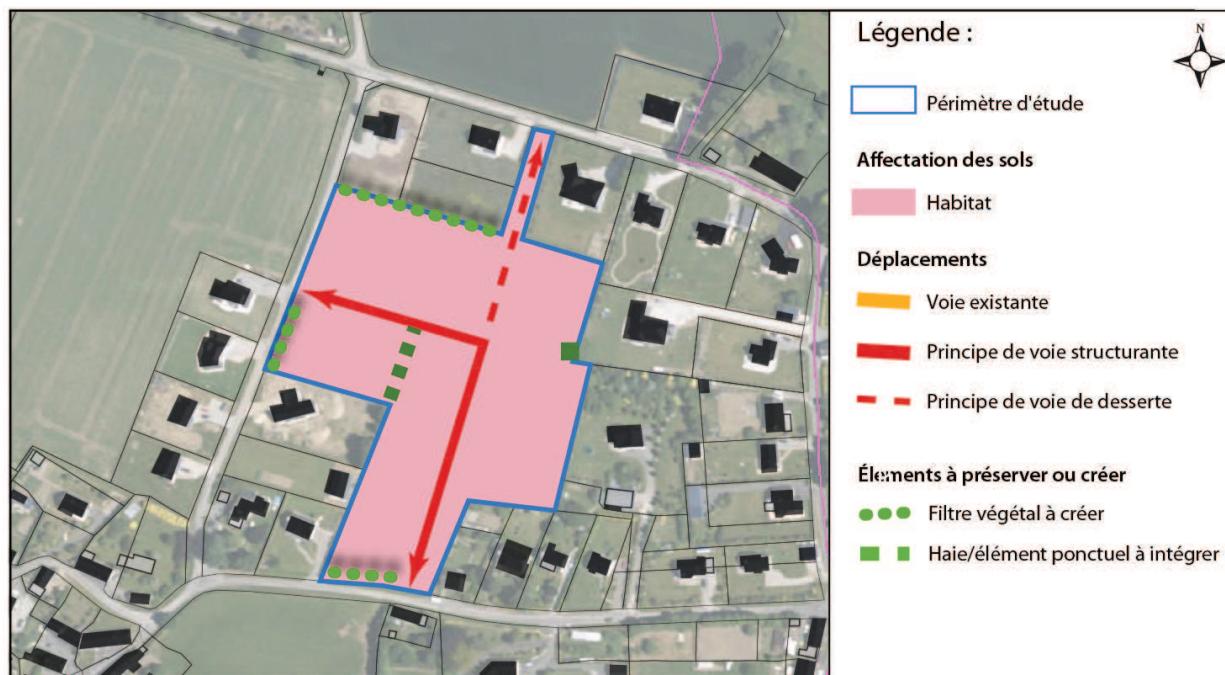
ENJEUX / OBJECTIFS :

- Renforcer l'accessibilité du site.
- Densifier le secteur.

Schéma de principe

PROGRAMMATION URBAINE

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- Il sera appliqué une densité moyenne de 15 logements par hectare, soit la construction d'au moins 28 logements.
- La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et éventuellement petits collectifs.
- Un filtre végétal devra être créé sur les franges sud, ouest et nord.
- Les boisements existants devront être pris en compte lors de l'opération.



Orientation d'aménagement et de programmation n°5

Secteur Porhors-Ouest

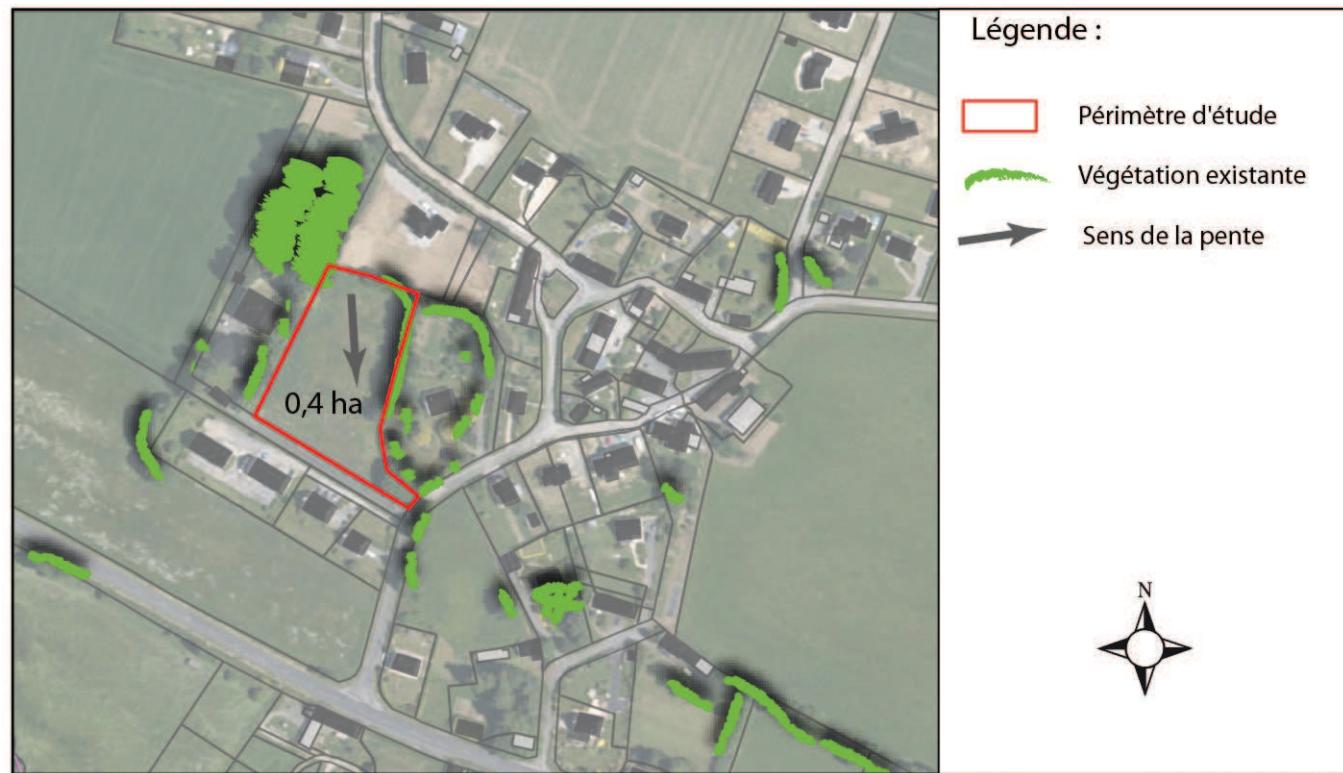
DESCRIPTION DU SITE

A proximité immédiate de la place centrale du village de Porhors, ce secteur correspond à la moitié ouest d'une très grande parcelle où existe déjà une construction.

D'une superficie de 0,4 ha, le site présente une légère pente en direction du sud et est accessible par la rue du Kreisker.

Du point de vue paysager, de par sa situation en cœur de village et en raison de l'existence d'une haie sur sa limite ouest, le site est très peu impactant sur le grand paysage.

Le périmètre d'étude n'a pas de vocation agricole.



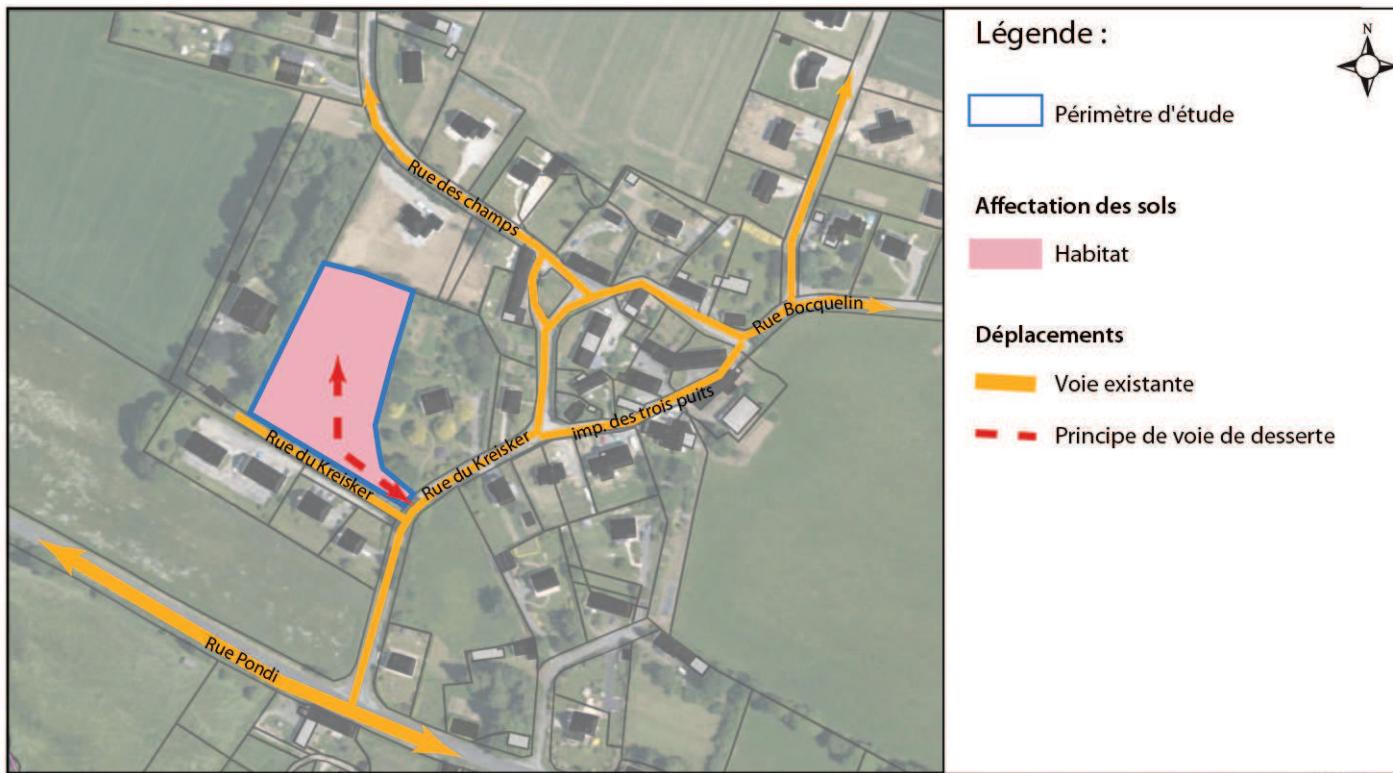
ENJEUX / OBJECTIFS :

- Renforcer l'accessibilité du site.
- Densifier le secteur.

Schéma de principe

PROGRAMMATION URBAINE

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- Il sera appliqué une densité moyenne de 15 logements par hectare sur l'ensemble de la zone, soit la construction d'au moins 6 logements.
- La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et éventuellement petits collectifs.
- Seule une opération d'ensemble pourra prendre place sur ce secteur.





SARL L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE