

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE BEUZEC CAP SIZUN

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION /

*Approuvé par délibération
du Conseil municipal du 24 / 09 / 2018*

SOMMAIRE

PRÉAMBULE / 5

ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS / 7

LOCALISATION DES PRINCIPAUX SECTEURS DE PROJET / 8

ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION / 9

LES PRÉCONISATIONS GÉNÉRALES / 11

L'ORIENTATION DE L'HABITATION SUR LA PARCELLE ET LA PRÉSERVATION DE L'INTIMITÉ DES ESPACES PRIVÉS / 12

LA DIVERSIFICATION DES ESPACES PUBLICS / 14

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES / 16

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT / 17

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES DU BOURG / 18

LE SECTEUR « LIORS COAT » / 20

LE SECTEUR « MENEZ GUINIS » / 22

LE SECTEUR « PRAT AL LENN » / 25

LE SECTEUR « CROAS AR RAN » / 28

LE SECTEUR « PARK HUELLA » / 31

PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) exposent la manière dont la municipalité désire mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles sont obligatoires et doivent être établies dans le respect des orientations générales définies dans le PADD, document n°2 du PLU.

EXTRAITS DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME RELATIVES AUX OAP

Article L151-6

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

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.

Article L152-1

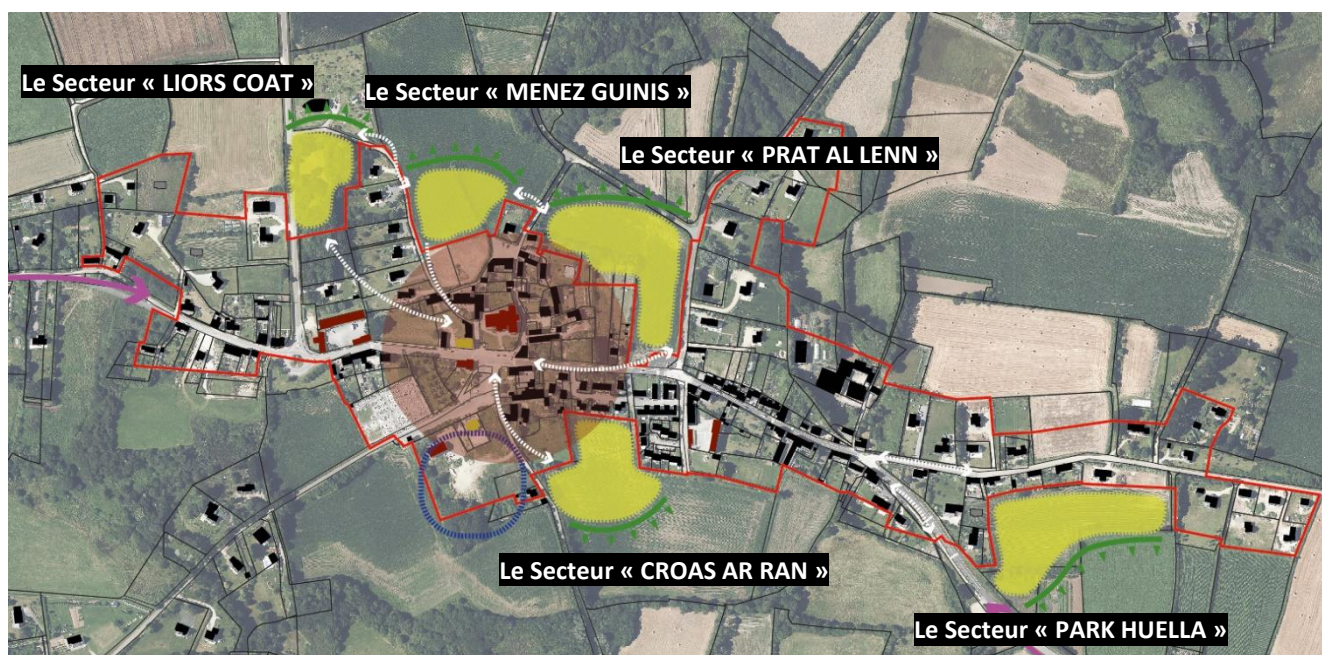
L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont (...) compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

RAPPEL DES OBJECTIFS D'ACCUEIL DE LA COMMUNE

Le PADD fixe comme ambition de permettre une légère augmentation de la population sur les 15 années à venir (2017-2032). Afin d'atteindre cet objectif démographique, **le PLU est calibré pour permettre la production d'environ 135 logements.**

Le PADD affiche l'ambition de privilégier la densification du tissu urbain existant. Le potentiel estimé en **dents creuses et en divisions parcellaires est de l'ordre de 45 logements** au sein de l'enveloppe urbaine du bourg. À cela s'ajoute un potentiel de changement de destination estimé à 30 logements.

Afin d'atteindre l'objectif de 135 logements, **4,6 hectares d'extensions urbaines sont nécessaires.** Ces zones d'extensions sont réparties sur 5 sites positionnés en continuité directe du bourg de Beuzec-Cap-Sizun. Chacun d'eux fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.



▾ *Localisation des principaux secteurs de projet de la commune à vocation majoritaire d'habitat*

ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Secteurs	Superficie aménageable	Logements estimés	Échéance prévisionnelle
Densification du bourg			
Dents creuses et divisions parcellaires	2,9 ha	45	Durée de vie du PLU, soit 15 ans
Extensions urbaines			
Le secteur « LIORS COAT » / 2AU	0,7 ha	9	Long terme
Le secteur « MENEZ GUINIS » / 2AU	0,45 ha	7	Long terme
Le secteur « PRAT AL LENN » / 1AU	1,35 ha	19	Court / Moyen terme
Le secteur « CROAS AR RAN » / 2AU	0,75 ha	11	Long terme
Le secteur « PARK HUELLA » / 1AU	1,4 ha	19	Court / Moyen terme
Les changements de destination		30	Durée de vie du PLU, soit 15 ans
TOTAL	7,7 ha (avec 4,6 ha en extension)	140*	

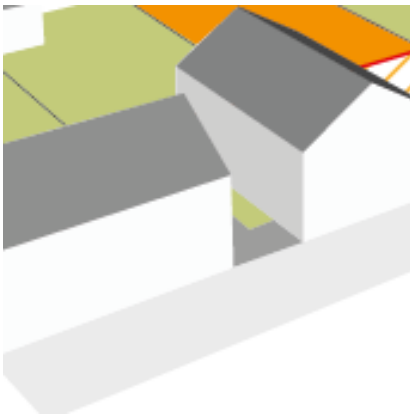
*en prenant en compte 2 logements/an pour le potentiel de changement de destination



LES PRÉCONISATIONS GÉNÉRALES*



**L'ORIENTATION DE L'HABITATION
SUR LA PARCELLE ET LA
PRÉSERVATION DE L'INTIMITÉ DES
ESPACES PRIVÉS / 12**



**LA DIVERSIFICATION DES ESPACES
PUBLICS / 14**

**LA GESTION DES EAUX PLUVIALES /
16**

**Ce cahier constitue un document pédagogique, il ne se substitue en aucun cas au règlement des lotissements, ni au projet individuel de construction de chaque habitation. Les préconisations présentées sont données à titre d'information, afin de susciter les questions les plus importantes à se poser pour développer un projet de qualité.*

L'ORIENTATION DE L'HABITATION SUR LA PARCELLE

Les principes généraux

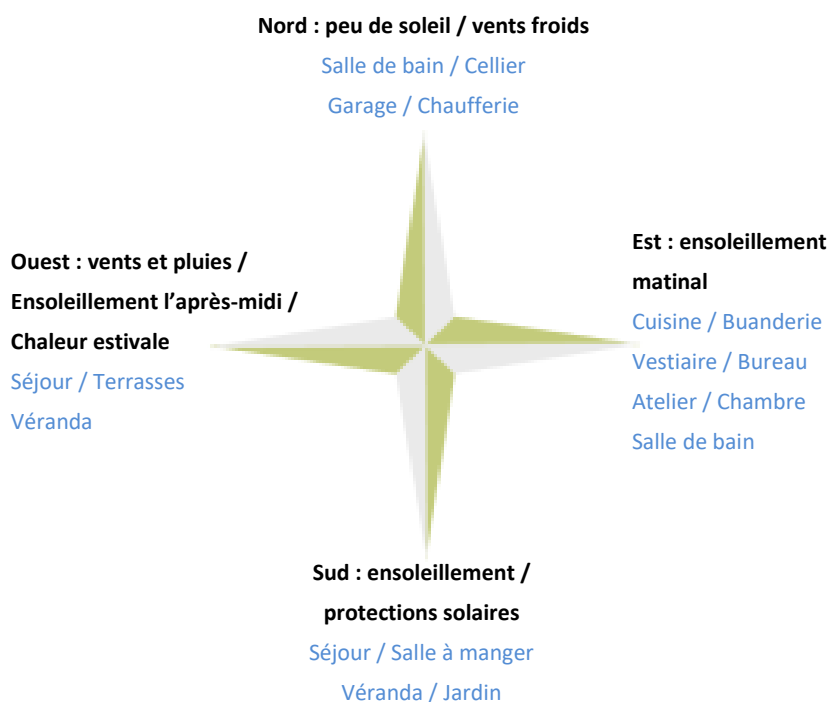
La conception bioclimatique consiste à mettre à profit les conditions climatiques favorables tout en se protégeant de celles qui sont indésirables, ceci afin d'obtenir le meilleur confort thermique. Elle utilise l'énergie solaire disponible sous forme de lumière ou de chaleur.

L'orientation du bâti doit autant que possible être adaptée aux caractéristiques des sites choisis (topographie, relevé des vents, relevé des masques, évaluation du rayonnement solaire...).

Il est opportun de privilégier les implantations nord/sud ou est/ouest.

Le sud et l'ouest sont les orientations générales à privilégier pour ouvrir la maison sur l'extérieur et profiter des apports solaires durant les saisons froides. En été, le soleil est plus haut dans le ciel à midi, un débord de la toiture ou de la végétation peuvent facilement protéger les ouvertures.

La distribution intérieure d'un logement doit offrir des ambiances thermiques appropriées à l'occupation et l'utilisation des divers espaces. Au nord, où il faut limiter les ouvertures, on aménage principalement des espaces non chauffés dits « tampons », de type garage, cellier, couloirs... ils assurent une protection thermique et contribuent directement aux économies d'énergie et au confort des occupants.



L'implantation du bâti sur la parcelle

L'idéal est d'avoir un accès sur rue au nord ou à l'ouest et un terrain qui s'étend vers le sud.

Une façade sur rue n'est pas pénalisante pour implanter la maison. Selon la largeur de la parcelle on peut soit implanter une maison de ville avec un étage, soit une maison avec un garage traversant ou un porche d'accès pour le jardin.





L'effet de perspective d'une parcelle en longueur donne une sensation d'espace et offre plus de choix d'aménagement : la terrasse près de la maison, la cour, la pelouse, le potager ou le verger dans le fond...

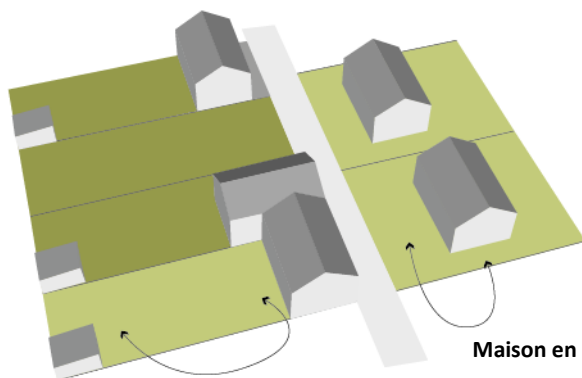
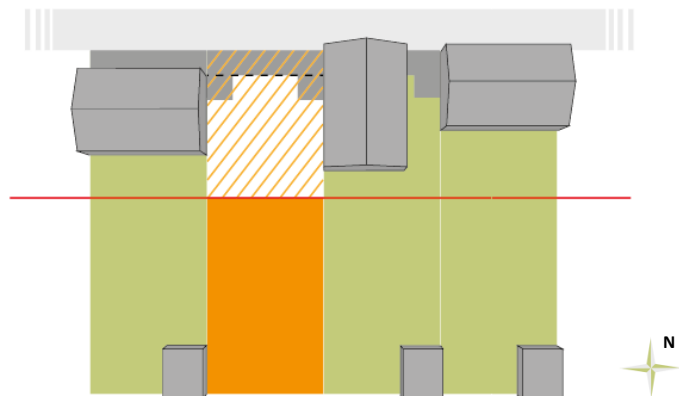
De plus, la parcelle en longueur est favorable à une extension de la maison ou à la construction d'un abri.

L'implantation sur rue pour préserver son intimité

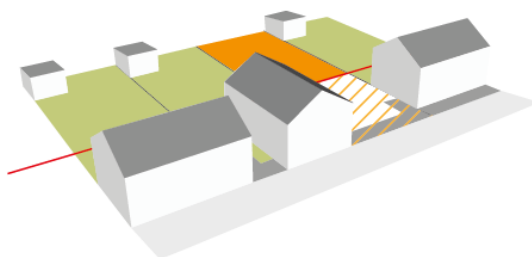
L'alignement sur la voie de desserte préserve l'intimité des espaces privés des jardins, clairement séparés de la rue par l'habitation.

La mitoyenneté et semi-mitoyenneté entre les habitations ou leurs annexes (garage, appentis...) permettent par ailleurs de réduire la co-visibilité entre les propriétés et d'assurer facilement l'intimité des espaces de vie extérieurs.

-  Zone de constructibilité principale
-  Zone de constructibilité à hauteur limitée
-  Stationnement sur parcelle
-  Limite de retrait du bâti



Maison en limite de propriété : un espace privé d'un seul tenant, des espaces de vie à l'abri des regards



Maison en milieu de parcelle : terrain morcelé, espaces résiduels de petite taille, souvent privés d'ensoleillement et d'intimité, et peu propice aux extensions du bâti

LA DIVERSIFICATION DES ESPACES PUBLICS

La hiérarchisation des voies

Il est essentiel d'assurer des connexions au réseau viaire existant et de limiter les voies en impasse afin d'éviter des allongements de parcours, donc une utilisation accrue de l'automobile, et des quartiers refermés sur eux-mêmes.

Il est nécessaire de différencier les voies selon l'intensité envisagée des flux et leurs usages. Cette hiérarchisation est importante car elle facilite l'orientation et appelle à une vigilance accrue du fait d'un séquençage de la voirie (pas de traitement systématique).

Lorsque l'intensité des flux est faible, il est possible de mettre en œuvre des voies partagées, où la priorité est donnée aux piétons. Il s'agit de favoriser la mixité des usages sur l'espace public.

Dans le cadre de projet d'aménagement dense, réduire la largeur des voies est un levier pour limiter la réduction des superficies parcellaires.

Par ailleurs, il est opportun d'adapter les gabarits des voies structurantes afin de sécuriser et faciliter les déplacements doux. Selon les gabarits, plusieurs principes peuvent être appliqués, notamment privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite, ou encore marquer la séparation entre espace piéton et espace circulé.

Exemple d'une voie structurante : l'espace piéton est clairement séparé par rapport à l'espace circulé.



Exemple d'une voie de desserte interne : la voie, moins large, ne permet pas de créer un espace piéton sécurisé. Il est nécessaire de privilégier la mixité des usages.



Sécuriser les déplacements non motorisés : lorsque la largeur de la voie le permet, les espaces piétons et les espaces circulés peuvent par exemple être séparés par du végétal et/ou des espaces de stationnement associés à un alignement d'arbres



La création d'espaces favorables à la création d'un « lieu de vie »

Les voies douces doivent favoriser les déplacements inter et intra quartiers et faciliter l'accessibilité des équipements et des commerces de proximité. Elles doivent être clairement identifiées, notamment par l'usage de la végétation et du mobilier urbain, mais également par leur gabarit.

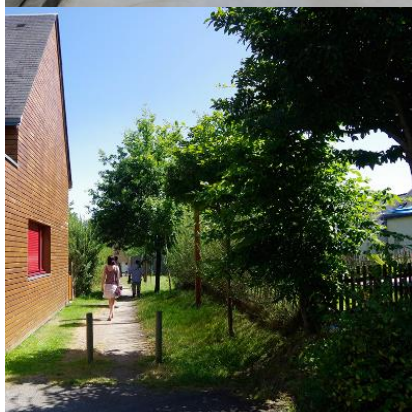
Créer des espaces multifonctionnels (espace de jeu, de stationnement, jardins collectifs, etc.) favorise des activités sources d'animation au sein des quartiers.

Les espaces publics doivent autant que possible être ouverts sur l'extérieur, afin de faire écho aux paysages environnants et créer des liens visuels entre les lieux. Ils serviront d'ossature à la forme et à la répartition des îlots constructibles, et ne se résument pas aux espaces résiduels liés au découpage des lots.

Des systèmes de cours communes pourront être privilégiés pour mutualiser les stationnements et limiter la place de la voiture dans les quartiers.



Exemple d'espaces publics multifonctionnels : des jardins partagés et un bassin de rétention servant d'aire de jeux



Exemple de voies douces : chemins piétons et venelle

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Lorsqu'ils doivent être aménagés au sein des zones à urbaniser, les dispositifs de gestion des eaux pluviales aériens, via un réseau de fossés, de noues, de profil de voirie adapté et de bassin de rétention sont à privilégier.

L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) devront permettre le stockage temporaire des eaux pluviales. Noues et bassins doivent être paysagés (engazonnement et/ou plantations). Leur faible profondeur est importante : elle facilitera leur entretien tout en permettant une ouverture au public en tant qu'espace de jeux notamment, car ils sont souvent à sec.

La limitation de l'imperméabilisation des sols est souhaitable, notamment en réduisant la part des surfaces imperméabilisées grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des chemins piétons, des trottoirs, des stationnements...

De manière générale, c'est la mutualisation de la gestion des eaux pluviales qui doit être recherchée : mutualisation des usages (rétention, valeur paysagère, espace de jeux, récupération), et des procédés (dispositifs collectifs).



Quelques exemples de dispositifs de gestion des eaux pluviales : fossé en bordure de voie, noue paysagère, voie avec un profil en « V » permettant de canaliser les eaux pluviales





LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT*

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT GENERALES DU BOURG / 18

LE SECTEUR « LIORS COAT » / 20

LE SECTEUR « MENEZ GUINIS » / 22

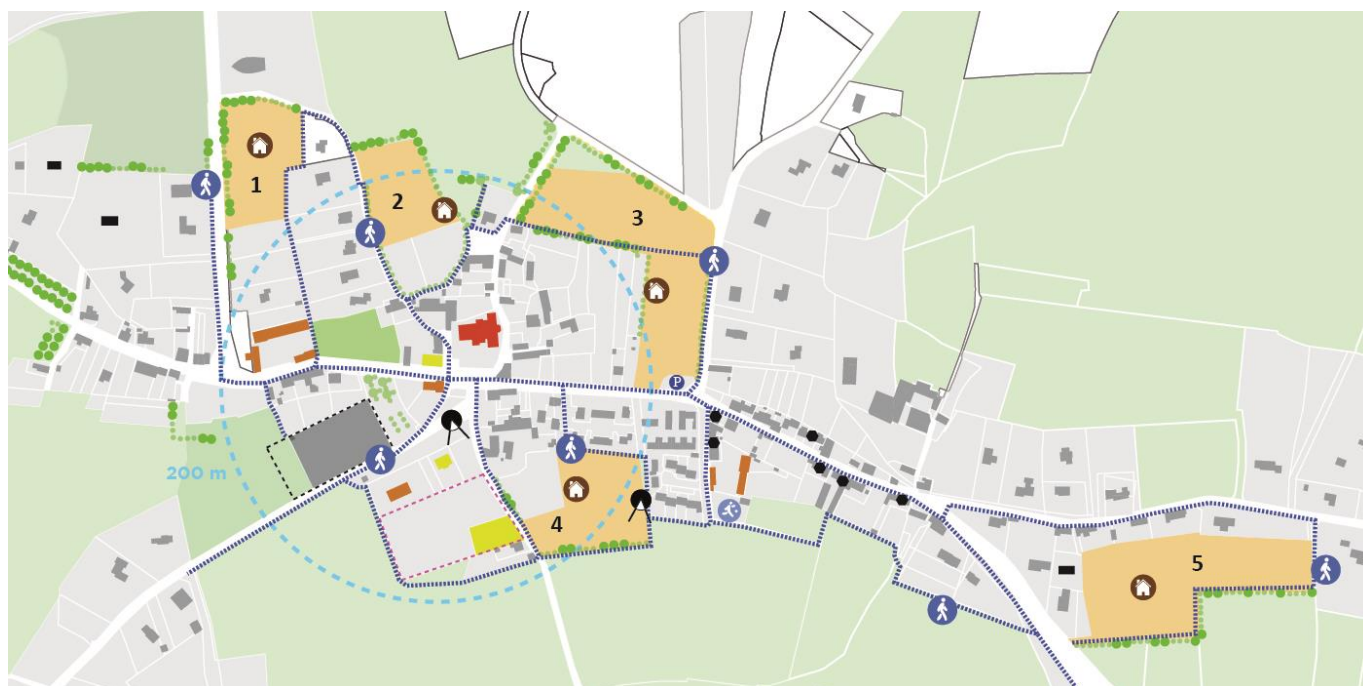
LE SECTEUR « PRAT AL LENN » / 25

LE SECTEUR « CROAS AR RAN » / 28













LE SECTEUR « PARK HUELLA » / 31

**Hormis le secteur de renouvellement de la RD 106, Chacune des opérations nécessite une opération groupée, avec les contraintes réglementaires que cela engendre (plan d'aménagement global, permis d'aménager, dossier loi sur l'eau, etc.). Les schémas suivants correspondent à des aménagements possibles des zones à urbaniser. Les principes qu'ils présentent sont à respecter « dans l'esprit ».*

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES DU BOURG



Éléments composant le projet du bourg et les objectifs visés

-  Les secteurs d'extension : permettre la réalisation de nouveaux quartiers d'habitation
 1. Le secteur « Le bois »
 2. Le secteur « Hent Kastel Koz »
 3. Le secteur « Route de Kerodoret »
 4. Le secteur « en continuité des logements sociaux »
 5. Le secteur « Kerouan Vian »
-  Cheminement doux
-  Création d'une aire de jeux pour les enfants
-  Maintenir et conforter les équipements publics existants (École élémentaire)
-  Maintenir et conforter les commerces et activités artisanales existants
-  Prévoir l'agrandissement du cimetière
-  Prévoir l'implantation d'un équipement intercommunal et d'activités artisanales
-  Maintenir et développer les cheminements doux. Connecter le bourg aux sentiers de randonnée
-  Intégrer le parking existant dans la réflexion sur les nouveaux quartiers
-  Recensement des logements vacants dans le bourg
-  Préserver les perspectives sur le grand paysage
-  Préserver des franges urbaines de qualité

Les orientations d'aménagement générales du bourg

- ❖ Renforcer le cœur du bourg existant : offrir un espace de vie convivial, améliorer la place faite aux piétons, mettre en valeur les commerces existants
- ❖ Développer un réseau de chemins piétonniers sécurisé qui relie les équipements, l'habitat, les commerces, les services et les circuits de randonnés.
- ❖ Veiller, pour chaque nouvelle opération, à bien relier les cheminements doux créés au réseau de chemins existant.
- ❖ Préserver les deux entrées de ville de qualité
- ❖ Sauvegarder les percés paysagères en préservant des espaces ouverts dans l'urbanisation
- ❖ Reconstituer les chemins de tour du village en les ponctuant par des espaces publics permettant une appropriation des lisières

LE SECTEUR « LIORS COAT » / OAP EXTENSION URBAINE / 2AU

Les caractéristiques du site



Ce secteur en extension d'une surface limitée (0,7 hectare) est localisé le long de la route menant au site archéologique et naturel classé de Kastel Koz. Le secteur est actuellement couvert par un petit boisement.

Aux abords du site, la morphologie urbaine est caractérisée par un bâti implanté majoritairement en milieu de parcelle.

Les sensibilités environnementales

Le site n'est pas directement concerné par des milieux particulièrement sensibles d'un point de vue environnementale.

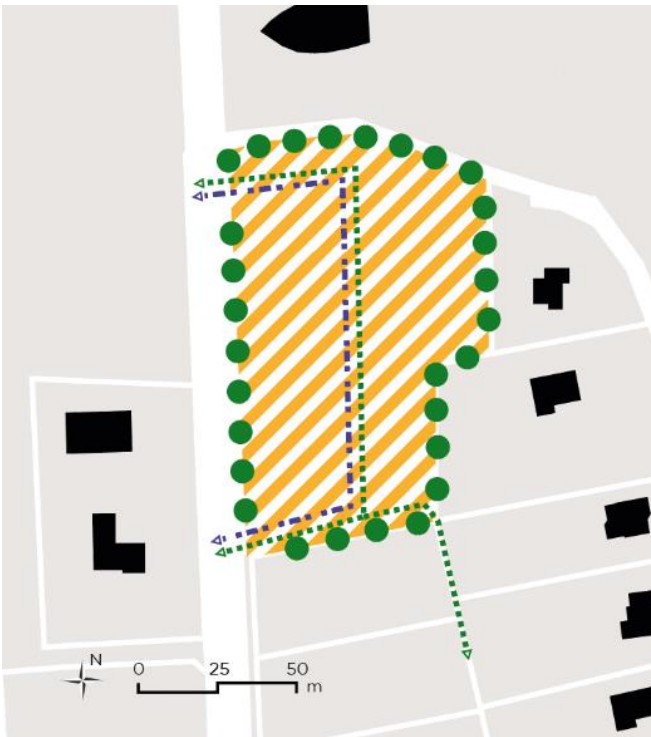
Il s'agit d'un secteur stratégique :

- Pour renforcer la cohérence avec le tissu urbain environnant
- Par sa proximité avec le pôle d'équipement de la mairie (300 mètres environ).






Les objectifs poursuivis

- Conserver la haie bocagère existante
- Insérer des cheminements piétonniers dans le projet permettant de rejoindre le cœur du bourg
- Ouvrir le futur quartier sur la zone agglomérée existante
- Favoriser la perméabilité des futurs aménagements

Les invariants



Objectifs visés

-  Secteur à dominante d'habitat
-  Principe de desserte viaire (voie partagée)
-  Cheminement doux
-  Haie à créer
-  Haie à conserver

LE SECTEUR « MENEZ GUINIS » / OAP EXTENSION URBAINE / 2AU

Les caractéristiques du site



Ce secteur en extension d'une surface limitée (0,45 hectare) est localisé le long de la route menant au site archéologique et naturel classé de Kastel Koz. Le secteur est actuellement un champ agricole exploité.

La morphologie urbaine sur les rives du site, est caractérisée par une association de bâtis hétérogènes plus ou moins anciens et par un bâti implanté en milieu de parcelle.

Les sensibilités environnementales

Le site n'est pas directement concerné par des milieux particulièrement sensibles d'un point de vue environnementale.

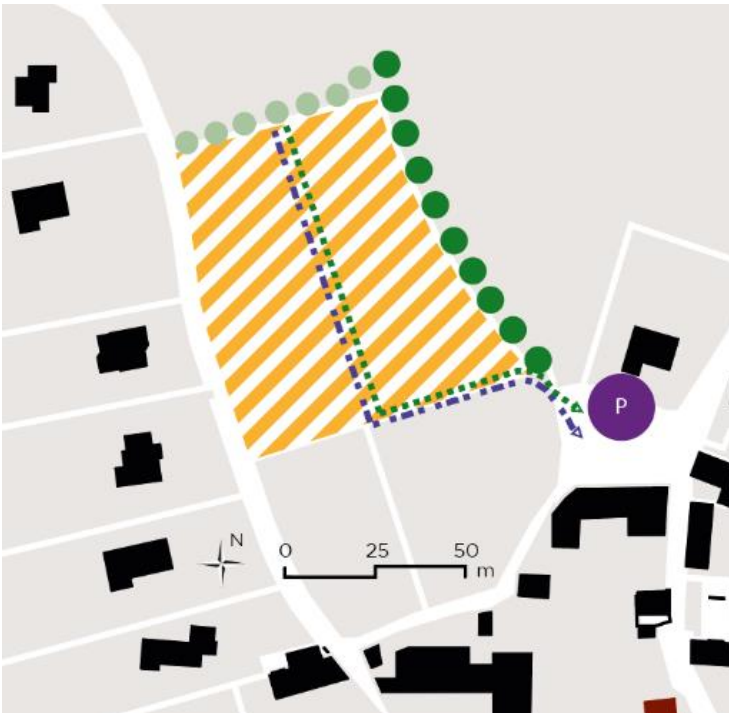
Il s'agit d'un secteur stratégique :

- Pour renforcer la cohérence avec le tissu urbain existant environnant
- Par sa proximité avec le pôle d'équipement de la mairie (200 mètres environ).







Les objectifs poursuivis

- Conserver la haie bocagère existante
- Insérer des cheminements piétonniers dans le projet permettant de rejoindre le cœur du bourg
- Ouvrir le futur quartier sur la zone agglomérée existante
- Aménager un espace de stationnement mutualisé à proximité de l'entrée est du site
- Favoriser la perméabilité des futurs aménagements

Les invariants



Objectifs visés

-  Secteur à dominante d'habitat
-  Principe de desserte viaire (voie partagée)
-  Cheminement doux
-  Haie à créer
-  Haie à conserver
-  Principe de parking groupé

Esquisse d'aménagement (valeur indicative et illustrative)



LE SECTEUR « PRAT AL LENN » / OAP EXTENSION URBAINE / 1AU

Les caractéristiques du site



Ce secteur en extension d'une surface relativement importante (1,35 hectare) est localisé le long de la route Kerodoret. Le secteur est actuellement un champ agricole exploité. La morphologie urbaine sur les rives du site est caractérisée par une association de bâtis hétérogènes plus ou moins anciens et par un bâti implanté en milieu de parcelle. L'aménagement proposé veillera à préserver les possibilités d'urbanisation sur le cœur d'îlot limitrophe identifié comme espace non bâti à protéger en zone urbaine sur le règlement graphique du PLU. L'assainissement du futur quartier nécessitera l'installation d'une pompe de relevage.

Les sensibilités environnementales

Le site n'est pas directement concerné par des milieux particulièrement sensibles d'un point de vue environnementale.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

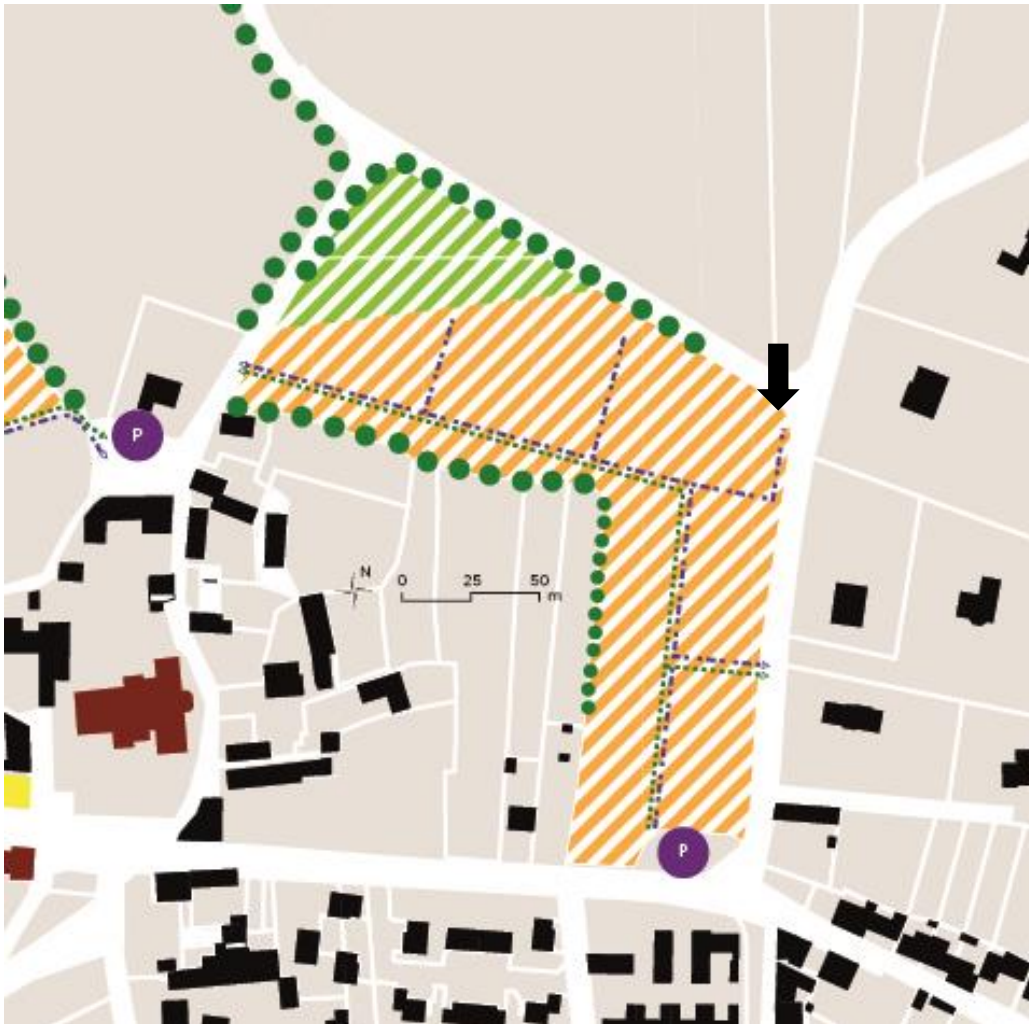
- Pour renforcer la cohérence avec le tissu urbain existant environnant
- Par sa proximité avec le pôle d'équipement de la mairie (200 mètres environ).

Les objectifs poursuivis









- Créer un îlot d'habitat favorisant la mixité sociale et générationnelle, en programmant des parcelles de taille variée
- Préserver l'ensemble des haies bocagères existantes qui marquent la limite entre espace urbain et rural
- Préserver les possibilités futures d'aménagement des fonds de jardin limitrophes au site
- Insérer des cheminements piétonniers dans le projet permettant de rejoindre le cœur du bourg
- Ouvrir le futur quartier sur la zone agglomérée existante

- Créer des accès routiers au sud et à l'ouest et maintenir un stationnement mutualisé à l'entrée sud du site
- Favoriser la perméabilité des aménagements et adapter les constructions à la topographie du terrain

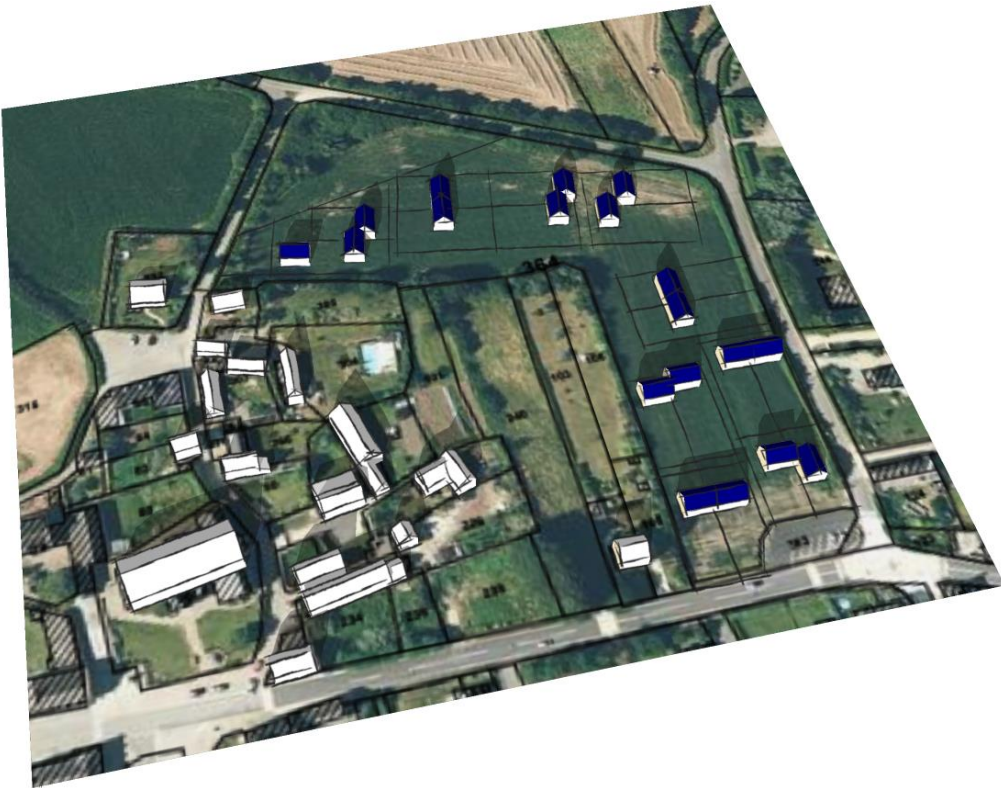
Les invariants



Objectifs visés

-  Secteur à dominante d'habitat
-  Secteur à dominante non bâtie (loisirs...)
-  Principe de desserte viaire (voie partagée)
-  Cheminement doux
-  Haie à créer
-  Haie à conserver
-  Principe de parking groupé
-  Point de raccordement au réseau

Esquisse d'aménagement (valeur indicative et illustrative)



LE SECTEUR « CROAS AR RAN » / OAP EXTENSION URBAINE / 2AU

Les caractéristiques du site



Ce secteur en extension d'une surface limitée (0,75 hectare) est localisé au sud de la route départementale 7 qui traverse le bourg de Beuzec. Le secteur est actuellement un champ agricole exploité.

La morphologie urbaine sur les rives du site se caractérise par une petite cité de logements sociaux relativement dense et par des bâtiments artisanaux.

Le site n'est pas directement concerné par des milieux particulièrement sensibles d'un point de vue environnementale.

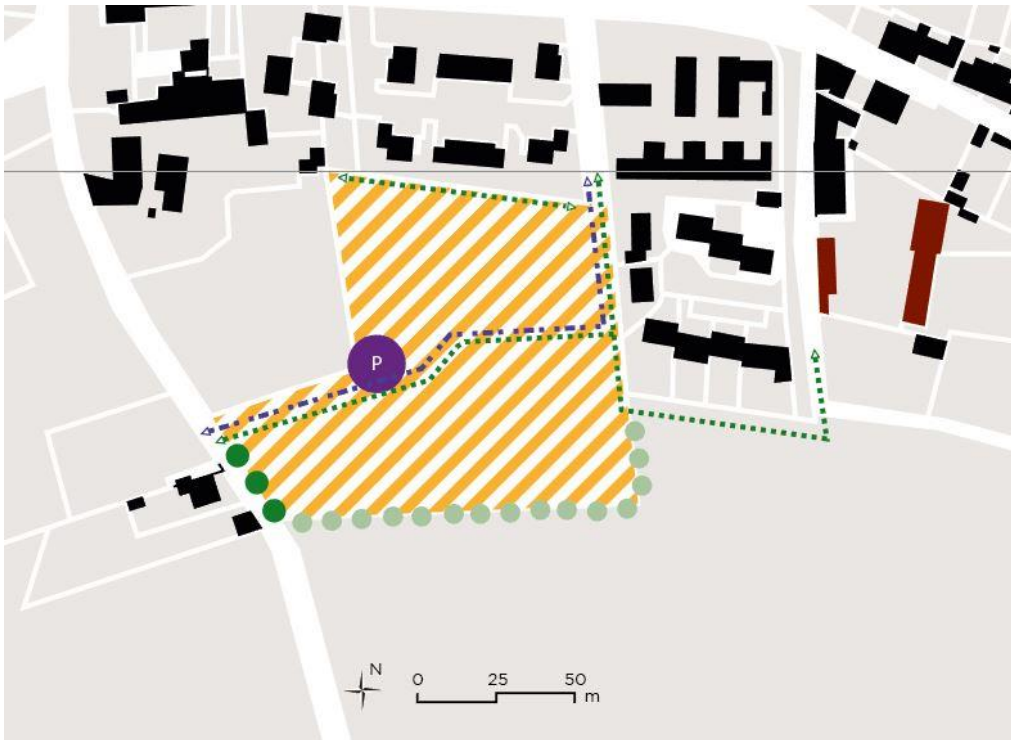
Il s'agit d'un secteur stratégique :

- Pour renforcer la cohérence avec le tissu urbain existant environnant
- Par sa proximité avec le pôle d'équipement de la mairie (200 mètres environ).







Les objectifs poursuivis

- Conserver la haie bocagère existante
- Insérer des cheminements piétonniers dans le projet permettant de rejoindre le cœur du bourg
- Ouvrir le futur quartier sur la zone agglomérée existante
- Aménager un espace de stationnement mutualisé à proximité de l'entrée ouest du site
- Favoriser la perméabilité des futurs aménagements
- Veillez à la qualité des futures franges urbaines qui marqueront la limite entre espace urbain et rural
- Créer un stationnement mutualisé à l'ouest du site

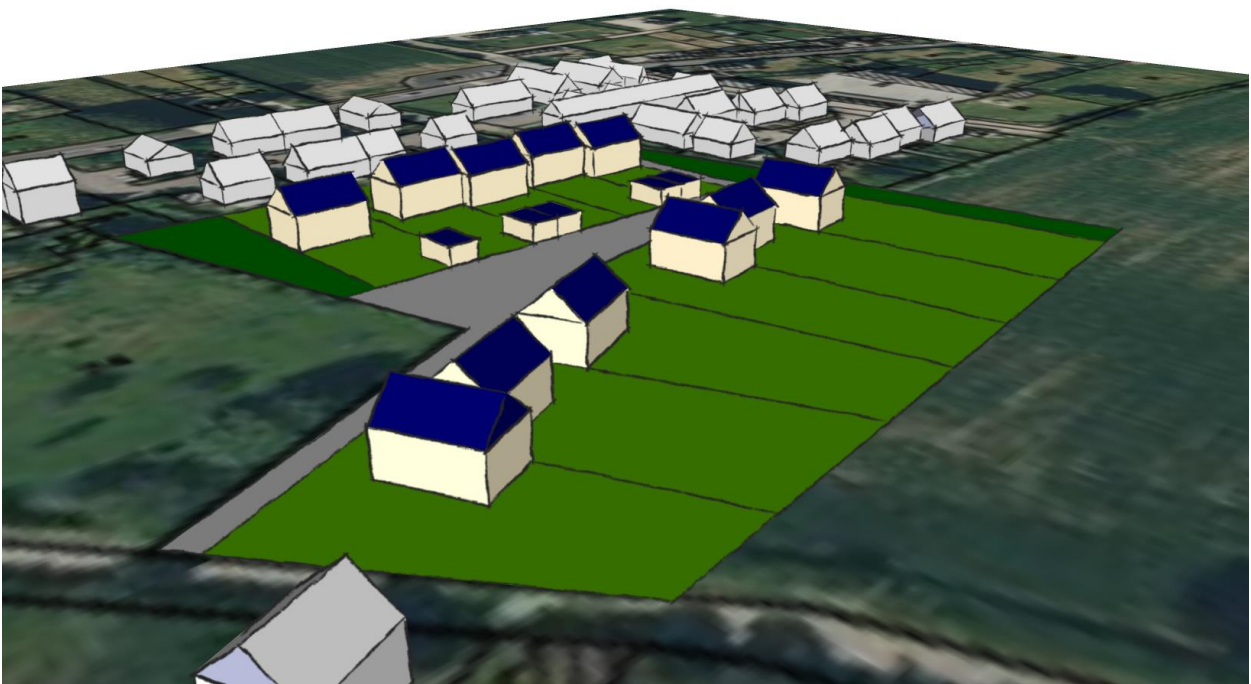
Les invariants



Objectifs visés

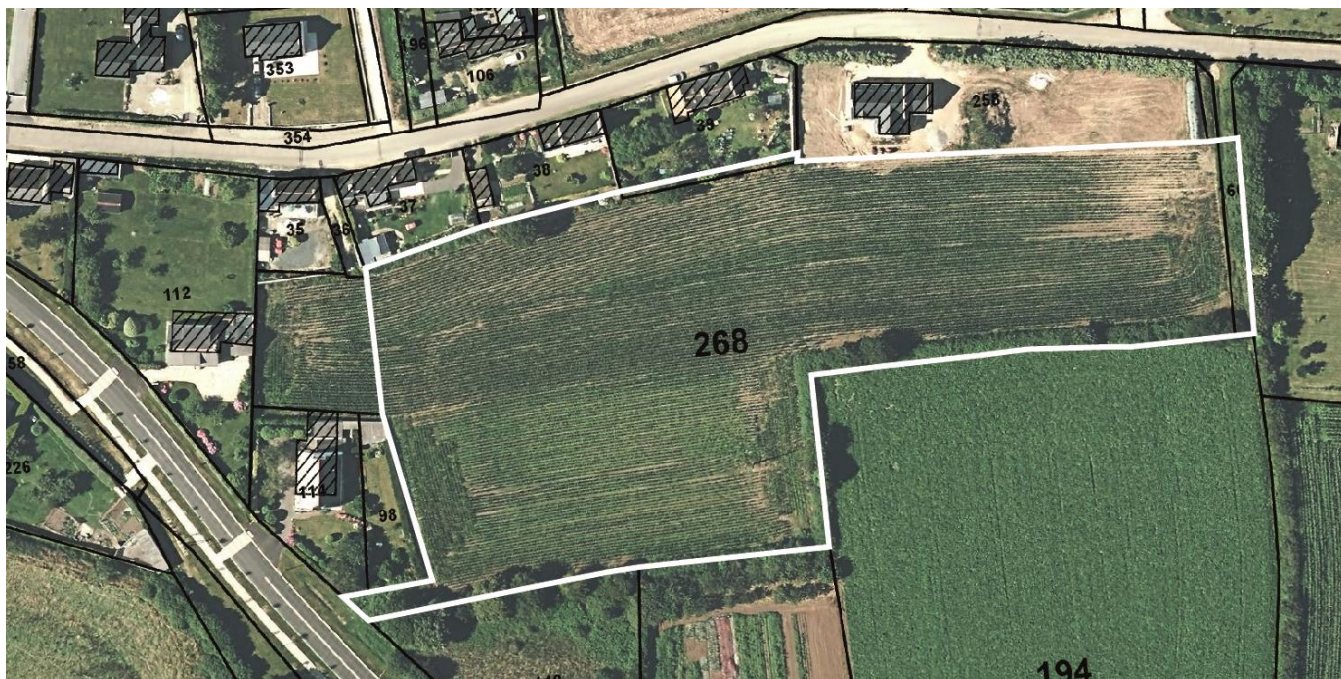
-  Secteur à dominante d'habitat
-  Principe de desserte viaire (voie partagée)
-  Cheminement doux
-  Haie à créer
-  Haie à conserver
-  Principe de parking groupé

Esquisse d'aménagement (valeur indicative et illustrative)



LE SECTEUR « PARK HUELLA » / OAP EXTENSION URBAINE / 1AU

Les caractéristiques du site



Ce secteur en extension d'une surface relativement importante (1,4 hectare) est localisé en entrée de ville entre la route de Rosco au sud, et la route de Kerouan Vian au Nord. Le secteur est actuellement un champ agricole exploité. La morphologie urbaine sur les rives du site est caractérisée par une association de bâtis hétérogènes plus ou moins anciens alignés sur la rue et par un bâti implanté en milieu de parcelle. L'assainissement du futur quartier sera réalisé de manière gravitaire.

Les sensibilités environnementales

Le site n'est pas directement concerné par des milieux particulièrement sensibles d'un point de vue environnementale.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- D'une part, par sa localisation en entrée de ville et sa proximité du cœur de bourg (500 mètres de la Place de l'église)
- Et d'autre part, par son potentiel foncier (1,4 hectare).









Les objectifs poursuivis

- Créer un îlot d'habitat favorisant la mixité sociale et générationnelle, en programmant des parcelles de taille variée
- Préserver l'ensemble des haies bocagères existantes qui marquent la limite entre espace urbain et rural
- Insérer des cheminements piétonniers dans le projet permettant de rejoindre le cœur du bourg
- Ouvrir le futur quartier sur la zone agglomérée existante
- Créer des accès routiers au sud et au nord
- Maintenir un stationnement mutualisé à l'entrée nord du site
- Favoriser la perméabilité des futurs aménagements

Les invariants



Objectifs visés

-  Secteur à dominante d'habitat
-  Principe de desserte viaire (voie partagée)
-  Cheminement doux
-  Haie à créer
-  Haie à conserver
-  Principe de parking groupé
-  Principe de sécurisation du carrefour, voie à sens unique en entrée de lotissement
-  Point de raccordement au réseau

Esquisse d'aménagement (valeur indicative et illustrative)



