



Commune de DINEAULT

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - OAP



LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - OAP-

Les Orientations d'aménagement et de Programmation sont un outil du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Les OAP ont vocation à permettre à la collectivité, même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération, d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive de son territoire.

Les OAP sont définies au sein des articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

Article L151-6 du code de l'urbanisme :

« 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

... ».

Article L151-7 du code de l'urbanisme :

« I. - 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, favoriser la densification 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. II. - ...»

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Une orientation indique une direction à suivre plutôt qu'un résultat impératif à atteindre. Un écart par rapport aux dispositions fixées est donc admis, dès lors que l'esprit des dispositions définies dans les OAP est respecté. Les différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à la commune dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

L'OAP oriente un projet de manière qualitative en proposant des orientations plus ou moins précises. Elles édictent ainsi des principes d'aménagement qui peuvent concerner divers éléments : aménagement des espaces publics, trame viaire, gestion des eaux, traitement paysager etc...

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Ces schémas n'ont pas pour objet de définir précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement.

La commune de Dinéault a inscrit **4 OAP sectorielles** qui portent sur des secteurs de densification et d'extension urbaine. Les principes d'aménagement édictés poursuivent différents objectifs : l'intégration urbaine, paysagère... dans le cadre existant, la programmation urbaine (nombre de logements à réaliser, densité...).

ORIENTATIONS GENERALES POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE

Les **orientations générales** déclinées ci-dessous ne sont que **des principes** qui ont pour seul objectif de décliner des thématiques visant à mieux intégrer le **développement durable** dans les projets urbains futurs.

Pour chaque secteur à urbaniser, les orientations d'aménagement prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et fonctionnelles du site dans lequel elles s'inscrivent.

Le OAP précisent la typologie du bâti attendu sur chaque secteur permettant à la fois d'assurer une transition urbaine, paysagère et fonctionnelle avec l'existant et de répondre aux besoins de logements identifiés dans le cadre du diagnostic prospectif et du PADD.

- **Diversifier l'offre résidentielle, densité et maîtrise de la consommation foncière**

L'offre résidentielle doit être diversifiée au niveau de la forme, de la taille et du statut d'occupation pour répondre à l'ensemble des demandes (habitat individuel type pavillonnaire ou maisons de ville ...). L'implantation en milieu de parcelle est à proscrire puisqu'elle est très consommatrice d'espace, peut limiter une éventuelle extension ou bloquer une division parcellaire. Le découpage classique d'un lotissement est à éviter.

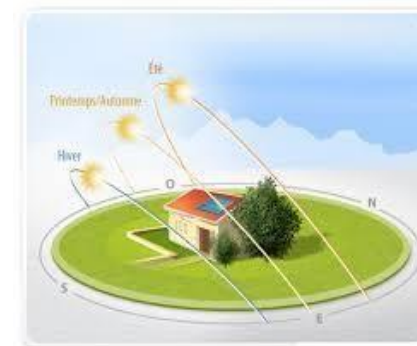
Afin de limiter la consommation foncière, les OAP répondent aux objectifs de densité fixés par le SCoT à savoir 16 logements/hectare dans l'enveloppe urbaine et 13 logements/hectare en extension urbaine. Le nombre minimum de logement à produire est calculé au prorata de la surface totale du périmètre couvert par l'OAP ou à la surface d'une tranche prévue aux OAP.

- **Promouvoir des typologies de logement favorables à l'environnement**

La forme du bâti et les types de logements ont un impact fort sur leur performance énergétique et acoustique, et sur le niveau de confort attendu. Des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments seront recherchées : l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie est très réduite (RT 2020) voire des bâtiments à énergie positive.

L'implantation du bâti devra se faire en fonction de l'orientation de la parcelle afin de proposer l'ensoleillement des pièces à vivre et des terrasses et/ou jardins. Les OAP sectorielles imposent le plus souvent que la desserte interne et l'implantation des constructions favorisent les orientations principales sud, ou traversantes est-ouest.

La mitoyenneté et/ou la compacité des bâtiments, réduisant les pertes de chaleur, seront recherchées.



Dans un souci d'éviter au maximum les perturbations du milieu naturel :

- L'implantation au milieu de la parcelle doit toujours être remise en cause pour trouver des alternatives.
- L'implantation doit tirer parti des terrains en pente.
- L'implantation doit préserver les éléments de végétation existants (talus, haies, murets...) dans la mesure du possible.

▪ Insérer la voirie dans le maillage existant

La composition des projets d'aménagement doit prendre en compte le réseau viaire existant en périphérie du secteur considéré. Les conditions d'accès et de desserte définies par les OAP participent à la structure de la trame viaire à l'échelle du bourg et ne doivent pas être réfléchies uniquement à l'échelle du projet.

Dans l'optique de limiter la place de la voirie et d'obtenir un maillage cohérent, les voies créées sont de préférence traversantes afin de limiter les impasses et les aires de retournement consommatrices en foncier.

Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, doivent par principe être aménagés dans le respect de la sécurité des usagers et végétalisés dans un souci de confort et de maintien d'une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cycliste.

Les aménagements favoriseront si possible l'intégration des cheminements doux aux éléments en lien avec la gestion de l'eau (réseau de noues, ouvrage de rétention, etc...).

▪ Gérer la trame hydraulique

La conception des opérations nouvelles doit contribuer à limiter l'imperméabilisation et ralentir le ruissellement. Cet objectif peut être atteint par la mise en place de dispositifs d'infiltration des eaux de ruissellement du terrain d'assiette (principe de gestion intégrée des eaux pluviales) sous réserve de l'aptitude à l'infiltration des sols.

Les projets urbains s'efforceront de limiter les surfaces imperméabilisées des voiries et espaces de stationnement,

- en conservant un maximum de surfaces de sol naturel en fonction des besoins
- en favorisant un traitement des surfaces de stationnement avec des revêtements poreux (roche concassée, dalles alvéolées, sol enherbé, mélange terre-pierre, stabilisé...),

L'intégration paysagère des ouvrages de gestion des eaux pluviales doit être pensée en amont de la conception du projet, permettant ainsi la création d'espaces semi-naturels si la capacité à infiltrer du sol le permet.



Stationnements en pavés à joints enherbés -
Saint-Clet (22) Agence AGAP

Les zones de rétention au point bas des futures zones urbanisées seront préférentiellement de type prairie inondable.

D'une manière générale, la mise en place de noues végétalisées ou de fossés végétalisés (plutôt que des canalisations enterrées), servant au stockage temporaire ainsi qu'à l'infiltration des eaux pluviales, est préconisée.

Ces techniques présentent par ailleurs des intérêts paysagers et écologiques : les noues végétalisées peuvent devenir partie intégrante de la structure paysagère de l'opération, tout en remplissant des fonctions de biotopes ou de corridors écologiques, voire des fonctions récréatives (aire de jeux...).



*Noue paysagère - Lesneven (29)
Agence AGAP*

- **Proposer des espaces communs et des transitions urbaines douces**

L'aménagement des espaces publics est essentiel pour assurer une qualité de cadre vie. Ces espaces doivent être réfléchis dans l'objet d'être des vecteurs de cohésion sociale.

Les opérations d'aménagement proposeront des espaces communs paysagers (espaces enherbés plantés d'essences locales selon la palette végétale annexée au règlement écrit) intégrant une dimension sociale (lieu de rencontre et de détente) et /ou fonctionnelle (stationnement mutualisé, accès aux parcelles ...).

Le principe est de conserver au maximum les éléments naturels existants et prolonger dans la mesure du possible la trame verte et bleue dans les projets urbains.

Lorsque les secteurs à urbaniser se situent en contact avec l'espace rural, la création de lisières paysagères (bandes de plantations d'essences arbustives ou arborescentes destinées à créer une séparation visuelle entre deux zones) est préconisée. Ces lisières pourront être le support de cheminements doux.

Pour garantir la préservation et l'entretien des talus et haies bocagères existantes, une marge de recul entre les constructions et le talus est préconisée (10 m minimum). Cette marge de recul pourra être le support de cheminements doux et/ou de dispositifs de gestion des eaux pluviales.

L'éclairage extérieur des espaces publics ne devra pas rayonner vers le ciel, devra impérativement être dirigé vers le bas et pour la zone 1AUi, devra être éteint en période d'inoccupation du site (hors usage de sécurité).

- **Gérer de façon mutualisée les déchets ménagers**

La création d'un ou de point(s) de regroupement des containers à déchets ménagers intégré(s) à l'aménagement du secteur à urbaniser est préconisé à proximité de l'entrée ou des entrées.

LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS A OAP SECTORIELLE



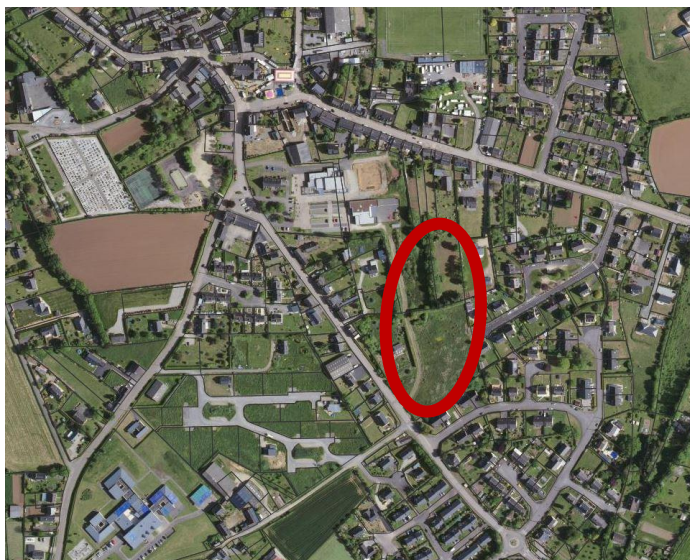
Zones 1AUh à vocation principale d'habitat

- 1 – Secteur Ecole
- 2 – Secteur Cimetière
- 3 – Secteur Poulтусsec

Zone 1AUi à vocation d'activités

- 4 – Secteur Pont er Goff

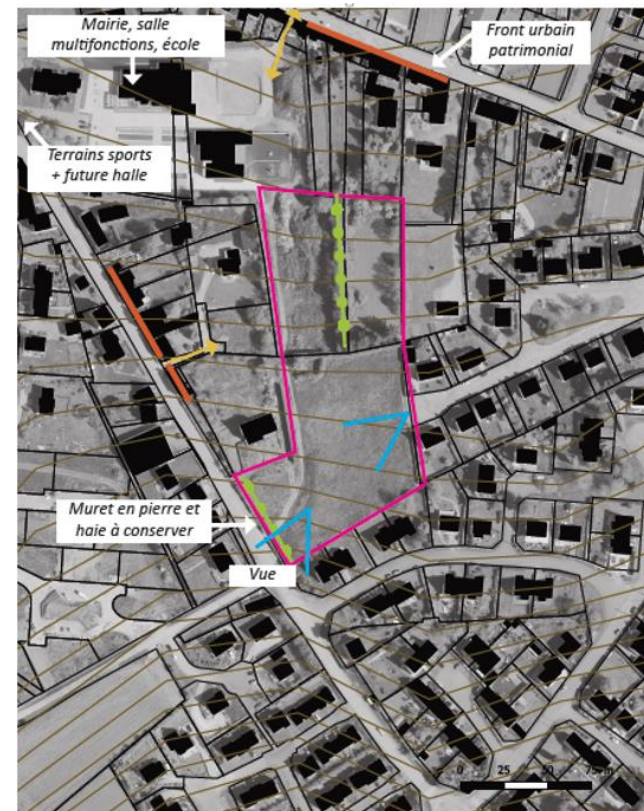
Secteur 1 : Ecole (1AUh) – 1,4 ha



Vue vers le Nord-est de la parcelle, depuis la Rue de la Tour d'Auvergne




Vue vers le Sud-ouest de la parcelle, depuis la Cité de la Madeleine

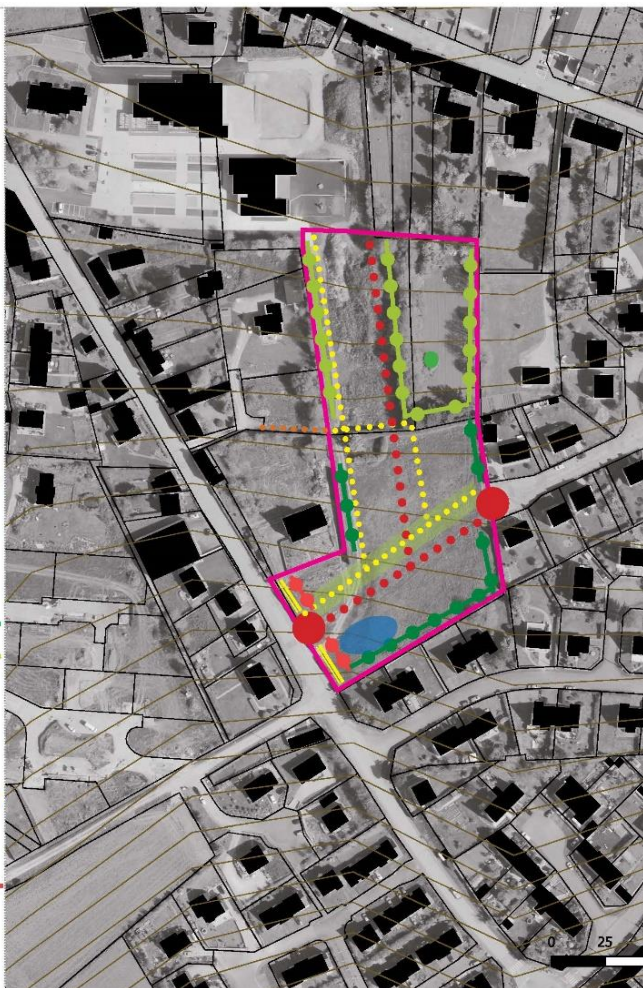


Contexte

- Ce secteur en centre-bourg porte sur 1,5 ha.
- L'aménagement de ce secteur représente une opportunité de connecter à l'Ouest la Rue de la Tour d'Auvergne (axe principal du bourg) à la « Cité de la Madeleine » (aujourd'hui en impasse) à l'Est.
- Dans la partie Nord, un talus bocager est à conserver au centre de la parcelle. En limite parcellaire, une lisière bocagère est également à préserver. Ces trames arborées existantes permettront d'intégrer les futures constructions.
- En limite sud-ouest, le muret en pierre existant matérialisera qualitativement l'entrée de ce nouveau secteur d'habitat. Les lauriers palmes existants le long du muret sont à supprimer.

Légende

Accès obligatoire la réalisation de l'opération est conditionnée par la réalisation de cet accès. Son emplacement peut varier à la marge.	
Desserte voiture	
cheminement doux à créer Leur emplacement est donné à titre indicatif, mais le principe de la desserte est obligatoire	
Emplacement réservé pour réalisation d'une liaison piétonne	
Espaces verts	
Haie basse à créer	
Haie existante à conserver	
Pommiers à conserver	
Muret pierres sèches à préserver	
Haie de laurier à supprimer et remplacer par une haie basse	
Zone de rétention des EP	



Principes d'aménagement

- ▶ Dans la partie Sud, les limites parcellaires dépourvues de haies seront plantées de haies basses de manière à créer des transitions plus douces avec les autres parcelles.
- ▶ Le sud de la parcelle sera desservi par deux accès : à l'Ouest par la Rue de la Tour d'Auvergne et à l'Est par la Cité de la Madeleine. La voie se présentera sous forme de ruelle, avec circulation partagée et longera un espace vert support de liaison douce.
- ▶ Le secteur Nord sera desservi par une voie en impasse (ruelle à double sens) depuis la voie qui reliera la Rue de la Tour d'Auvergne à la Cité de la Madeleine (tracé indicatif).
- ▶ L'aménagement de liaisons douces (tracé indicatif) permettra un bouclage piéton au sein de la zone et vers les équipements publics notamment (école, salle polyvalente, mairie...)
- ▶ Les haies bocagères présentes en limites Est seront préservées. Les pommiers existants seront également conservés et intégrés à des jardins privés ou à des espaces publics.
- ▶ Le talus bocager présent dans la partie Nord est à préserver. Les constructions devront respecter une distance d'implantation d'au moins 15 m par rapport à l'axe du talus.
- ▶ L'implantation ouest et sud des jardins est à privilégier afin de profiter d'une exposition au soleil avantageuse.
- ▶ Les lignes de façade seront alignées à la voirie.

Gestion des eaux pluviales : l'aménagement devra respecter les dispositions de la carte de zonage d'assainissement pluvial (cf. annexe sanitaire du PLU).

En cas d'impossibilité d'infiltration, le projet devra respecter les prescriptions en matière de débit de fuite (5l/s) et de volume de rétention (270 m³).

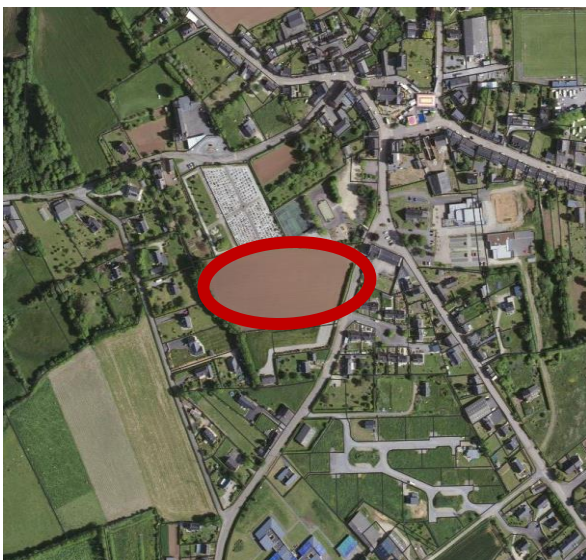
Un espace de rétention, qui pourra prendre la forme d'un bassin tampon paysagé, sera aménagé au point bas au sud de la zone (emplacement indicatif).

Le pourcentage d'espaces verts à maintenir est de 40%.

Programme de construction

- ▶ Densité de 15 logt/ha en application du SCoT de la CCPCP

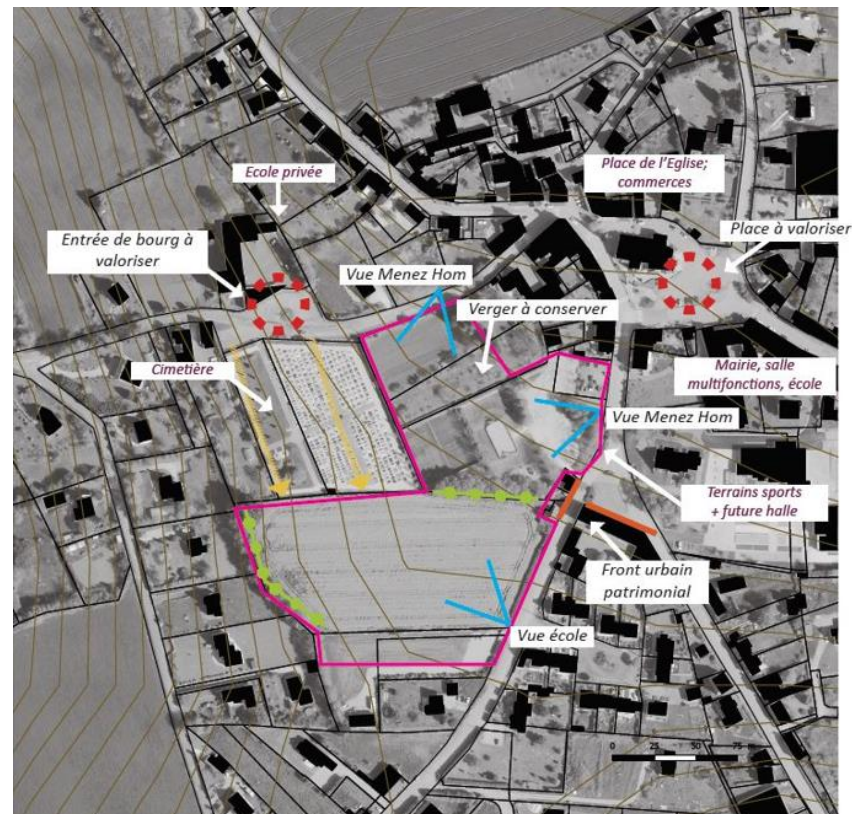
Secteur 2 : Cimetière (1AUh) – 1,3 ha



Vue vers le sud-ouest de la parcelle, depuis la Rue de Menez Ty Lor



Vue vers le nord-ouest de la parcelle, depuis la Rue de Menez Ty Lor



Contexte

- ▶ Ce secteur situé en centre-bourg porte sur 1,3 ha.
- ▶ Il jouxte des équipements de sports (terrains de tennis, city stade) et la halle aménagée récemment. Il est également proche des écoles, de la mairie et de la salle polyvalents
- ▶ Les talus bocagers existants en lisière de la zone participeront à l'intégration des futures constructions.
- ▶ A l'Est, le long de la Rue Menez Ty Lor, la haie de laurier palme est à supprimer et à remplacer par une haie bocagère d'essences locales et adaptées.

Légende

Accès obligatoire
la réalisation de l'opération est conditionnée par la réalisation de cet accès. Son emplacement peut varier à la marge.



Desserte voiture



Cheminement doux à créer
Leur emplacement est donné à titre indicatif, mais le principe de la desserte est obligatoire



Espaces verts



Haie existante à conserver



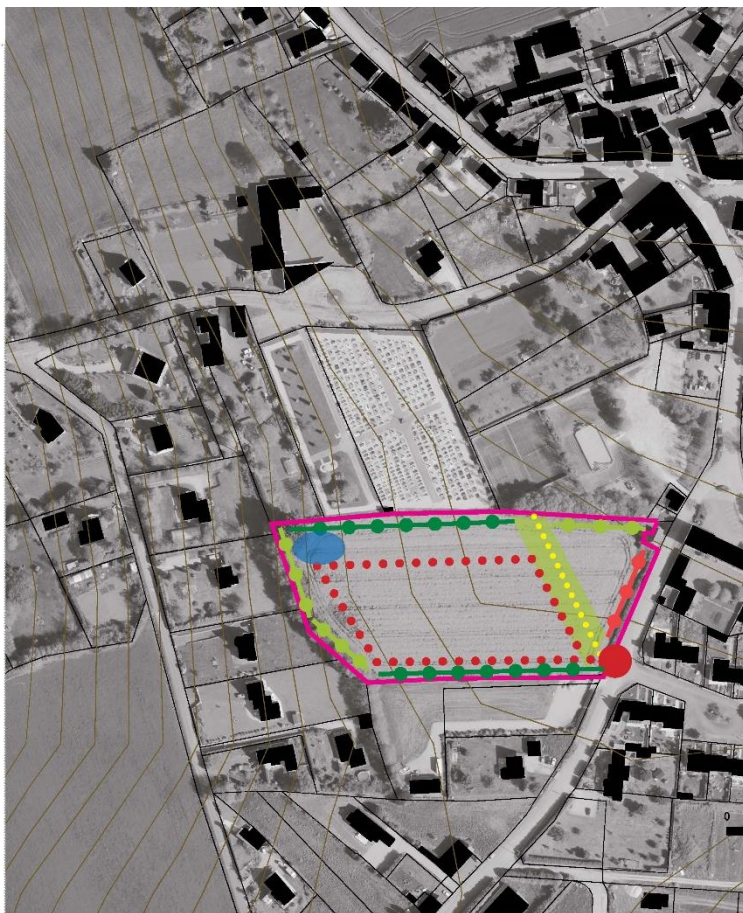
Haie à créer



Haie de laurier à supprimer
et remplacer par une haie basse



Zone de rétention des EP



Principes d'aménagement

- Un espace vert central d'orientation Nord-Ouest/ Sud-Est, support de liaison douce permettra de connecter le terrain de sport communal.
- L'accès véhicule s'organise au Sud-Est de la parcelle, de manière à réaliser un carrefour avec l'entrée de la « Cité du Menez Hom »
- La parcelle est desservie par une voie à sens unique qui dessine une boucle permettant d'organiser les différents lots (tracé indicatif). Cette voie se présentera sous forme d'une ruelle ou « voie partagée ».
- Les haies bocagères existantes devront être préservées et valorisées.
- Une haie basse sera créée en limite Sud du secteur afin de conserver un ensoleillement satisfaisant de la parcelle. Au Nord, une haie bocagère haute sera créée le long du mur du cimetière
- Une orientation Sud des jardins est à privilégier afin de profiter d'une exposition au soleil avantageuse.
- Les lignes de faîtage seront alignées à la voirie.
- Afin de conforter l'effet « entrée de bourg », les constructions seront préférentiellement alignées sur la Rue de Menez Ty Lor.

Gestion des eaux pluviales : l'aménagement devra respecter les dispositions de la carte de zonage d'assainissement pluvial (cf annexe sanitaire du PLU).

En cas d'impossibilité d'infiltration, le projet devra respecter les prescriptions en matière de débit de fuite (4L/s) et de volume de rétention (240 m³).

Un espace de rétention, qui pourra prendre la forme d'un bassin tampon paysagé, sera aménagé au nord-ouest de la zone (emplacement indicatif).

Le pourcentage d'espaces verts à maintenir est de 40%.

Programme de construction

- Densité de 15 logt/ha en application du SCoT de la CCPCP.

Secteur 3 : Poulthoussec (1AUh) – 0,9 ha



Vue vers le Nord de la parcelle, depuis la Rue de la Déesse Brigitte



Vue vers le sud-est de la parcelle, depuis la Rue de la Déesse Brigitte



Contexte

- ▶ Ce secteur proche du centre-bourg, porte sur 0,9 ha
- ▶ Cette parcelle actuellement cultivée n'est entourée d'aucune haie, talus ou muret à préserver.
- ▶ La parcelle donne à l'Ouest sur l'entrée Nord-Ouest du bourg : la Rue de la Déesse Brigitte.
- ▶ L'aménagement de ce secteur permettra de recoudre l'urbanisation entre le bourg et le lotissement Park ar Garec et ainsi de créer une véritable entrée de bourg.

Légende

- Accès obligatoire
la réalisation de l'opération est conditionnée par la réalisation de cet accès. Son emplacement peut varier à la marge.
- Desserte voiture
- Haie bocagère à créer
- Zone de rétention des EP



Principes d'aménagement

- La parcelle sera desservie par une voie à sens unique qui dessine une boucle permettant d'organiser les différents lots. Cette voie se présentera sous forme d'une ruelle ou « voie partagée ».
- Des haies basses (afin d'assurer l'ensoleillement de la parcelle) seront créées en limites parcellaires Nord, Est, Ouest et Sud
- Une orientation sud des jardins est à privilégier afin de profiter d'une exposition au soleil avantageuse.
- Les lignes de faîtage seront alignées à la voirie.
- Afin de conforter l'effet « entrée de bourg », les constructions pourront préférentiellement être alignées sur la Rue de la Déesse Brigitte (en continuité du front bâti existant), à la place de la haie à créer.

Gestion des eaux pluviales : l'aménagement devra respecter les dispositions de la carte de zonage d'assainissement pluvial (cf annexe sanitaire du PLU).

En cas d'impossibilité d'infiltration, le projet devra respecter les prescriptions en matière de débit de fuite (3l/s) et de volume de rétention (180 m³).

Un espace de rétention, qui pourra prendre la forme d'un bassin tampon paysagé, sera aménagé au nord-ouest de la zone (emplacement indicatif).

Le pourcentage d'espaces verts à maintenir est de 40%.

Programme de construction

- Densité de 15 logt/ha en application du SCoT de la CCPCP.

Secteur 4 : Pont ar Goff (1AUi) – 0,7 ha

Une zone 1AUi à vocation d'activités est créée en continuité du bourg afin de permettre l'accueil d'entreprises artisanales nouvelles et/ou permettre la délocalisation d'activités existantes dont la localisation actuelle est contraignante pour permettre l'évolution de l'outil de production par exemple.



Vue vers le sud de la parcelle, depuis la voie de Kerdonnard



Contexte

- ▶ Ce secteur en entrée Sud du bourg porte sur 0.7 ha
- ▶ Cette parcelle se situe entre une zone humide (à l'Ouest), un bassin de rétention des eaux pluviales et un bassin tampon des eaux usées (au Sud) et la Rue de la Tour d'Auvergne
- ▶ En limite parcellaire Ouest, Nord et Est le site est bordé de haies bocagères et horticoles.

Légende

Accès obligatoire

la réalisation de l'opération est conditionnée par la réalisation de cet accès. Son emplacement peut varier à la marge.



Desserte voiture



Haie existante à conserver



Haie bocagère à créer



Marge inconstructible de 20 m en lisière sud pour préserver l'expression du caractère humide du site



Principes d'aménagement

- La parcelle est desservie par une voie à double sens permettant d'organiser l'accès aux différents lots tout en permettant de conserver l'accès au bassin de rétention et au bassin tampon des eaux usées.
- Une haie bocagère sera créée en limite parcellaire Sud-Ouest.
- Les lignes de faîtage seront alignées à la voie de Kerdonnard.
- Une marge inconstructible de 20 m est prévue en lisière Sud pour préserver l'expression du caractère humide du site

Gestion des eaux pluviales : l'aménagement devra respecter les dispositions de la carte de zonage d'assainissement pluvial (cf. annexe sanitaire du PLU). En cas d'impossibilité d'infiltration, le projet devra respecter les prescriptions en matière de débit de fuite (2l/s) et de volume de rétention (190 m³).

Le pourcentage d'espaces verts à maintenir est de 20%.