

Département du Finistère

**Communauté de Communes
du Pays des Abers**



**ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

Commune de Saint-Pabu

**Pièce 3 : Orientations d'Aménagement et de
Programmation**

15U15

Conformément au 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.

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.151-6 et avec leurs documents graphiques.

La commune souhaite disposer des moyens nécessaires pour envisager une maîtrise foncière et de l'étude opérationnelle d'aménagement.

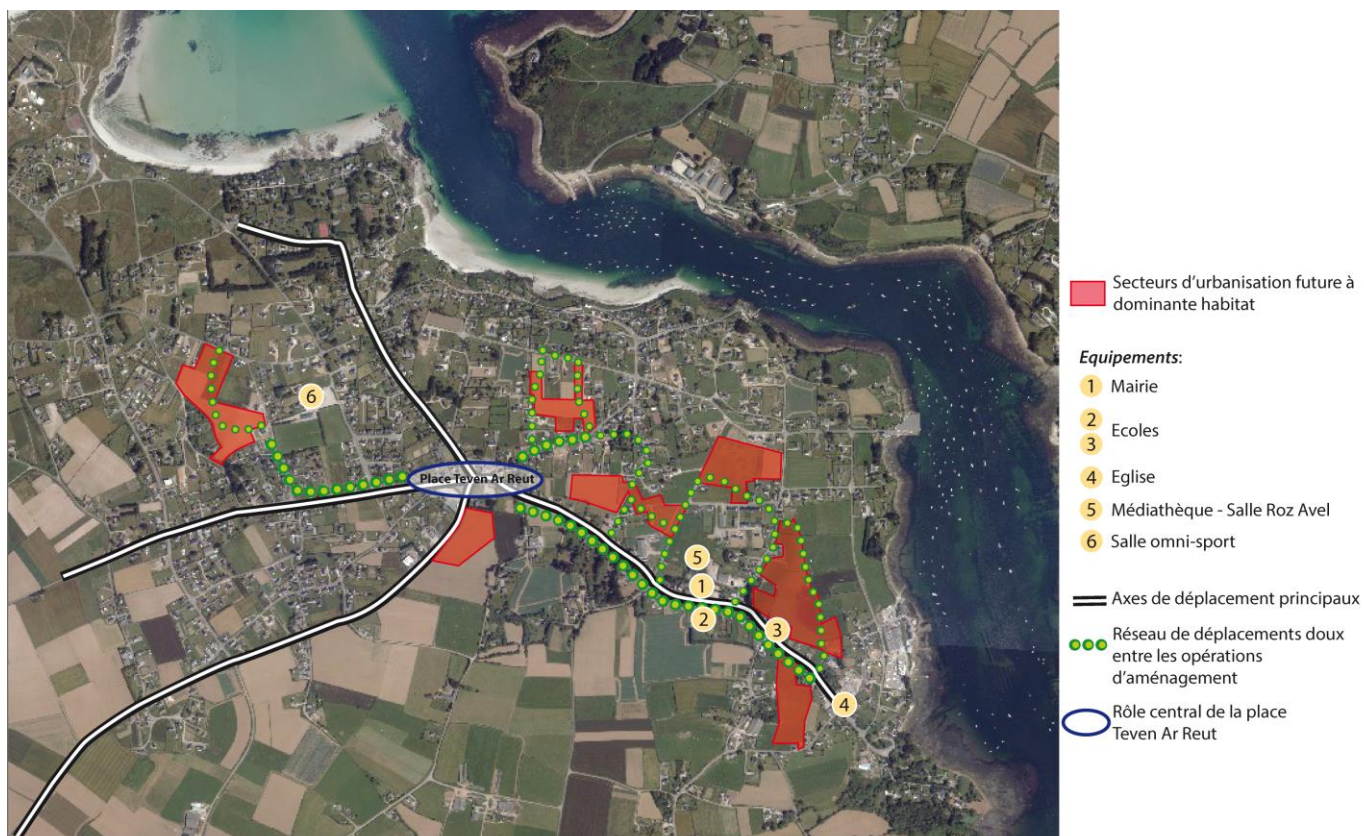
6 secteurs sont réservés pour atteindre cet objectif :

- le secteur (1a, 1b, 1c et 1d) sont classés en 1AU, urbanisable des approbations du PLU. Un phasage des opérations, tant au niveau du secteur dans son ensemble, qu'à l'intérieur même de ce secteur est possible.

- 2 secteurs (2a et 2b) seront ouverts à l'urbanisation après **réalisation** des premiers. Leur ouverture sera subordonnée à une modification ou une révision du PLU. Il est cependant prévu dans le présent PLU de fixer les grands principes d'aménagement de ces secteurs.

A l'intérieur de chaque secteur (1a, 1b, 1c et 1d), la mise en place d'un phasage est envisageable.

→ Orientations générales des secteurs d'urbanisation future à dominante habitat et activités compatibles avec l'habitat



Orientations issues de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme®

La commune de Saint-Pabu s'est inscrite dans une démarche AEU® pour aller plus loin dans la prise en compte des enjeux environnementaux dans la réalisation de son Plan Local d'Urbanisme. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de traduire les dispositions issues de l'AEU®.

Chaque secteur d'urbanisation future s'efforcera de mettre en œuvre les orientations suivantes :

- Récupération des eaux pluviales à la parcelle (stockage, infiltration, etc.),
- Gestion des eaux pluviales (issues des voiries notamment) par un système de noues,
- L'assainissement autonome réglementaire pourra être organisé en assainissement semi-collectif.
- Accès aux entrées de chaque opération grâce à des cheminements doux pour l'ensemble des constructions,
- L'accès à chaque voie principale bordant l'opération par des cheminements doux,
- Mixité des formes urbaines : architecture contemporaine (toiture terrasse/végétalisée, panneaux solaires, etc.) autorisée,
- Implantation des constructions en fonction de l'ensoleillement et des vents dominants,
- Regroupement des bacs individuels d'ordures ménagères aux entrées de chaque opération,

Voici quelques illustrations de noues pour la gestion alternatives des eaux de pluie :



Programmation des opérations d'aménagement d'ensemble

Pour assurer un développement urbain cohérent, les secteurs AU du présent Plan Local d'Urbanisme seront aménagés selon la chronologie suivante :

Secteurs 1a/1b /1c/ 1d → Secteurs 2a/2b

Les 4 premiers secteurs qui seront aménagés se situent à proximité des équipements publics, des services administratifs et des équipements scolaires. Cette situation privilégiée permet de réduire les distances de déplacement et favoriser les déplacements doux. Les **secteurs 1a, 1b, 1c et 1d** seront donc urbanisés en priorité, sans définir un ordre entre ces quatre secteurs. Cette programmation des **secteurs 1a, 1b, 1c et 1d** traduit une volonté de ne pas bloquer le premier aménagement en raison des disponibilités foncières.

Les **secteurs 2a et 2b** seront aménagés sans priorité entre eux. Ces deux derniers secteurs sont plus éloignés des lieux de vie et équipements publics de Saint-Pabu, mais ils constituent une potentialité foncière importante au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

Le secteur Act sera intégré dans une zone 1AUi

Il est dédié à l'extension de la zone d'activités. Il ne fait pas l'objet d'une programmation au même titre que les secteurs à vocation dominante habitat. Ce secteur sera aménagé en plusieurs étapes (ateliers municipaux, aire de covoiturage et zone d'activités) en respectant un aménagement d'ensemble prévu dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.



Six secteurs d'urbanisation future à vocation dominante habitat (et activités compatibles avec l'habitat)

En plus des orientations générales et des orientations issues de la démarche AEU®, chaque secteur 2AU doit respecter les prescriptions qui lui sont attribuées en matière de densité, logements sociaux, principes d'accès et de voirie interne.

Secteur 1a

Le secteur 1a est situé au Nord de la rue de Libenter, ce secteur est le plus proche des services administratifs et des équipements scolaires. Il est important de densifier ce secteur qui pourra accueillir environ 35 logements. L'aménagement du secteur devra prévoir des cheminements doux.



Surface : 2,3 ha

Densité : 15 logements/hectare

Total d'environ 35 logements
(dont 4 logements sociaux)

→ Principe d'accès

●● Traitement paysager en
lisière d'urbanisation
existante

Secteur 1b

Le secteur 1b est situé au Nord de la rue du Bourg et de part et d'autre de la rue de Kervasdoué. Cette situation permet de prévoir l'aménagement de ce secteur en 2 phases. Dans ce cas, chaque phase doit prévoir un aménagement respectant le plan d'ensemble de la zone. Les 2 tranches de l'opération doivent être reliées entre elles par un réseau de voirie (automobile et piéton/cycle).



Surface : 2,1 ha

Densité : 15 logements/hectare

Total d'environ 32 logements
(dont 4 logements sociaux)

Possibilité de prévoir 2 phases
dans l'aménagement

Voirie interne permettant une
liaison Est-Ouest

..... Principe de voirie interne (voiture et piéton/vélo)

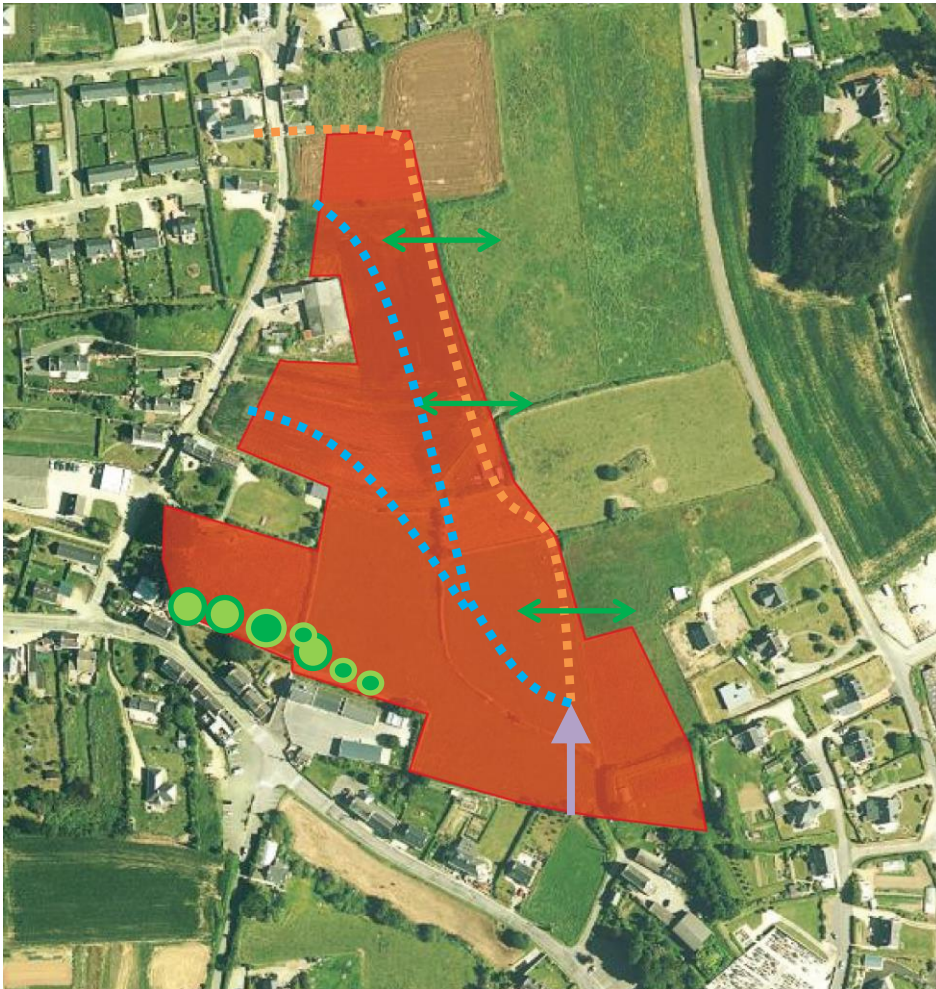
➔ Principe d'accès

/// Possibilité de différencier l'aménagement
en 2 phases

●●● Traitement paysager en lisière d'urbanisation existante

Secteur 1c

Le secteur 1c est situé à l'Est de la rue Kertanguy, à proximité des services administratifs et des équipements scolaires. Bien que la partie Est de la zone donne directement sur l'Aber Benoît, les constructions se situeront à l'Ouest de la ligne de crête. Une attention particulière devra porter sur une « perméabilité visuelle » sur la lisière Est de ce secteur d'aménagement. Un accès sur la rue du Bourg permettra la création d'une nouvelle liaison (voiture et piéton/vélo), pour ne pas accentuer le trafic sur la rue de Kertanguy.








Surface : 3,9 ha

Densité : 15 logements/hectare

Total d'environ 58 logements (dont 3 logements sociaux)

Pas de front bâti mais du végétal sur la limite Est de la zone

-  Principe de cheminement doux (piéton/vélo uniquement)
-  Principe de voirie interne (voiture et piéton/vélo)
-  Traitement paysager en lisière d'urbanisation existante
-  Perméabilité visuelle vers et depuis l'Aber Benoît
-  Principe d'accès

Secteur 1d

Le secteur 1d est situé Sud du bourg à proximité des équipements scolaires.



Surface : 1,6 ha

Densité : 15 logements/hectare

Total d'environ 24 logements (dont 3 logements sociaux)

Pas de front bâti mais du végétal sur la limite Est de la zone



Principe d'accès



Traitement paysager en lisière d'urbanisation



Zone humide à préserver

Secteur 2a

Le secteur 2a se situe entre la rue de Morgan et la rue du Passage. La position plus excentrée de cette zone et la densité moyenne du tissu urbain environnant permettent de fixer une densité de 10 logements/hectare. Un cheminement interne (piéton/vélo) permettra de relier la rue de Morgan et la rue du Passage. Ce cheminement permettra aux piétons de rejoindre plus aisément la plage de Beniguet au Nord.



Surface : 1,4 ha

Densité : 10 logements/hectare

Total d'environ 14 logements (dont 2 logements sociaux)



Traitement paysager en lisière d'urbanisation existante



Principe de cheminement doux (piéton/vélo uniquement)



Principe d'accès

Secteur 2b

Le secteur 2b se situe entre la rue de Trevorc'h et la rue de Guenioc. A cause de la position plus excentrée et de la configuration de cette zone, la densité fixée est de 8 logements/hectare. Une voirie interne (automobile et piéton/vélo) permettra de créer une liaison Est-Ouest pour permettre de rejoindre la salle omnisports à l'Est. Le lotissement en cours ne fait pas partie des Orientations d'Aménagement et de Programmation.



Surface : 3 ha

Densité : 8 logements/hectare

Total d'environ 25 logements
(dont 3 logements sociaux)



Traitement paysager en lisière d'urbanisation existante



Principe de cheminement doux (piéton/vélo uniquement)



Principe de voirie interne (voiture et piéton/vélo)



Principe d'accès

Un secteur d'urbanisation future à vocation dominante artisanale

Secteur Act

L'extension de la zone d'activités (Zone 1AUi)

La commune de Saint-Pabu reçoit actuellement des demandes d'artisans souhaitant se développer et se relocaliser sur la commune. La zone d'activités est aujourd'hui occupée dans sa totalité. Le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'extension de cette zone d'activités en face de la rue de Teven Ar Reut. Ce projet permet également d'accueillir une aire de covoiturage (stationnement voitures et vélos) ainsi que les locaux des services techniques.




Surface : 1,5 ha


Prescription générale :


- Une partie au Sud de la zone pour l'accueil d'activités,
- Une partie au Nord de la zone pour l'aire de covoiturage et les ateliers municipaux,
- Différenciation des accès sur la rue de Teven ar Reut,
- Traitement paysager en bordure de zone (talus plantés) ;


Disposition spécifique :

- Aire de covoiturage avec 20 stationnements automobiles minimum, un abri vélos et en fonction des besoins un point éco-propreté,
- 8 lots minimum dans la zone d'activités ;

 Principe d'accès pour les locaux des services techniques

 Principe d'accès pour l'aire de covoiturage

 Principe d'accès pour la zone d'activités

 Talus plantés en bordure de zone