

ELABORATION DU PLU DE REDENE



3 - Orientations d'aménagement et de programmation



PREAMBULE

Conformément au 1^{er} alinéa L.123-1-4 ancien du Code de l'Urbanisme (L.151-46 du nouveau code de l'urbanisme), le PLU doit comporter des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** relative à des quartiers ou à des secteur à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

« 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.

1. En ce qui concerne l'aménagement, 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.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics

...».

En application de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme (L152-1 du nouveau code de l'urbanisme) tous **les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.**

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins à ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les **orientations** par secteur sont **complémentaires** des dispositions d'urbanisme contenues dans le **règlement écrit et graphique.**

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement écrit et graphique du PLU

Le PADD du PLU de REDENE affiche la volonté de limiter la consommation foncière qui passe notamment par la densification des opérations d'urbanisme. **Une dispersion de l'habitat est source de dysfonctionnements incompatibles avec le principe de développement durable : mitage de l'espace agricole et naturel**, multiplication des déplacements automobiles, coût d'extension et d'entretien des réseaux pour la collectivité, conflits d'usage avec l'agriculture...

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la commune a identifié plusieurs secteurs de développement qui font l'objet d'orientations d'aménagement et définissent les principes permettant d'orienter et de maîtriser l'évolution du territoire.

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.

- **Diversifier l'offre résidentielle**

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 groupé, habitat intermédiaire, habitat individuel)

- **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. L'implantation des constructions privilégiera les orientations les plus pertinentes : Sud ou Est/Ouest pour des logements traversants, en veillant au mieux à préserver l'accès au soleil (prise en compte des ombres portées).

- **Gestion de l'eau**

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. Pour toutes les constructions nouvelles, un dispositif de récupération d'eau pluviale devra être installé. 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 du concept paysager de l'opération, tout en remplissant des fonctions de biotopes ou de corridors écologiques.

- **Privilégier les déplacements doux**

Les aménagements visant à donner une plus grande place aux déplacements doux seront privilégiés (cheminement en site propre et/ou profil de voie mixte et/ou réduit).

- **Les espaces communs et les transitions urbaines**

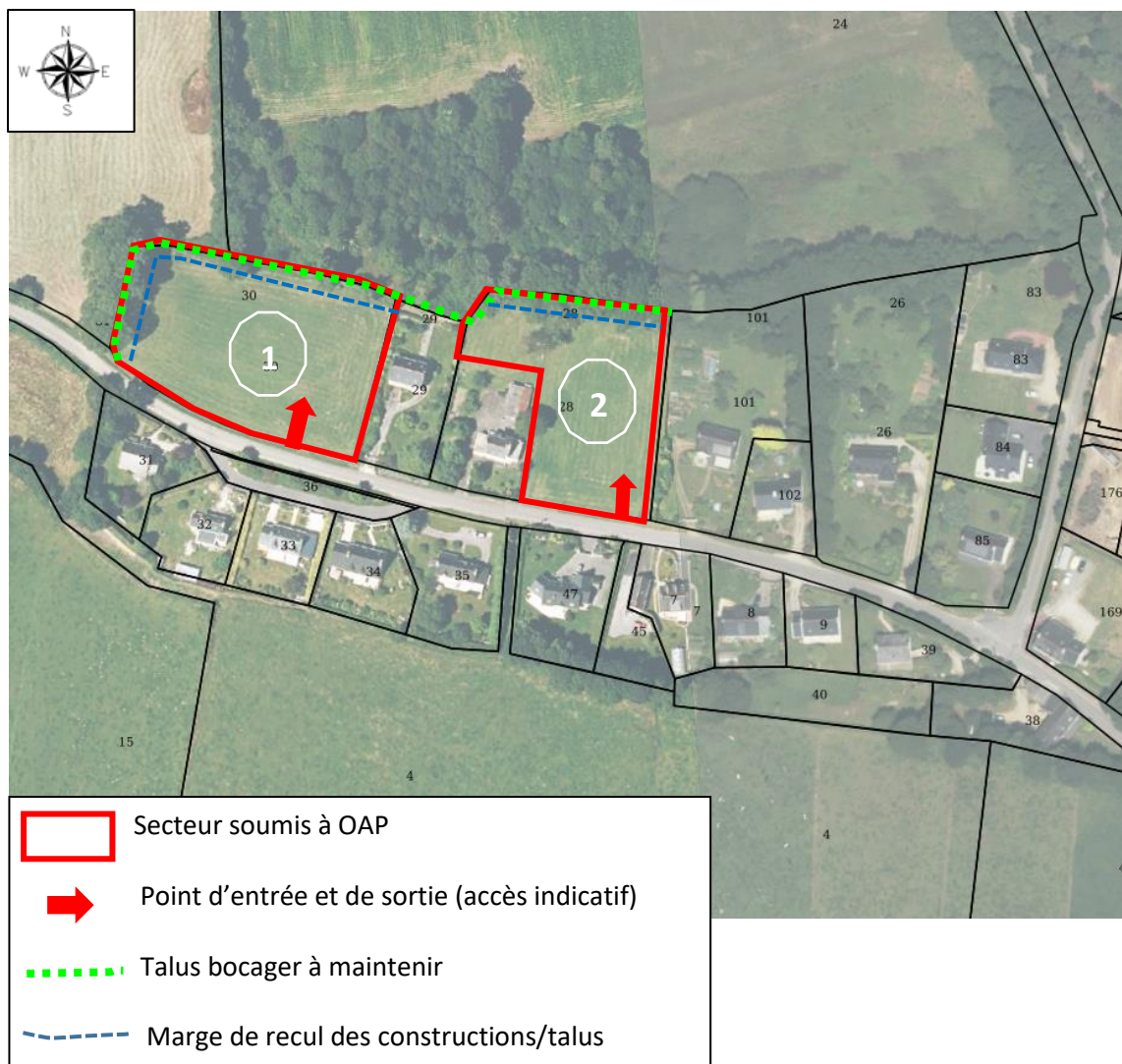
Les opérations d'aménagement d'ensemble devront proposer des espaces communs paysagers (espaces enherbés plantés d'essences locales selon la palette végétale annexée au règlement écrit) intégrant une dimension sociale (lieu de rencontre et de détente) et /ou fonctionnelle (stationnement mutualisé, accès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

Les réflexions d'aménagement pourront aborder d'autres **thématiques environnementales** et proposer des solutions alternatives, sous réserve de leur faisabilité (ex : gestion des déchets ménagers : point de regroupement, protection de la biodiversité...)



LOCALISATION

- 1 - 2 : rue de Ty Lann
- 3 : rue du Stade
- 4 : Park ar Coat
- 5 - 6 : rue du Croëziou
- 7 : Kergloirec
- 8 : Sainte-Marguerite
- 9 : Les Trois Pierres
- 10 : Les Fougères



Rue de Ty Lann

Ces secteurs d'une superficie respective de 4586 m² (secteur 1) et 3200 m² (secteur 2), se situent rue de Ty Lann. L'aménagement du secteur 1, situé à la limite ouest du bourg de Rédéné, permettra de marquer de manière nette l'entrée ouest du bourg.

Vocation des secteurs : en cohérence avec l'urbanisation existante, ces secteurs à vocation d'habitat devront comporter au moins :

- 6 logements à usage d'habitation pour le secteur 1
- 4 logements à usage d'habitation pour le secteur 2.

Desserte et accès : depuis la rue de Ty Lann l'accès se fera par un accès unique situé au 3/4 sud-est du terrain pour le secteur 1 et à l'extrémité sud-est du terrain pour le secteur 2.

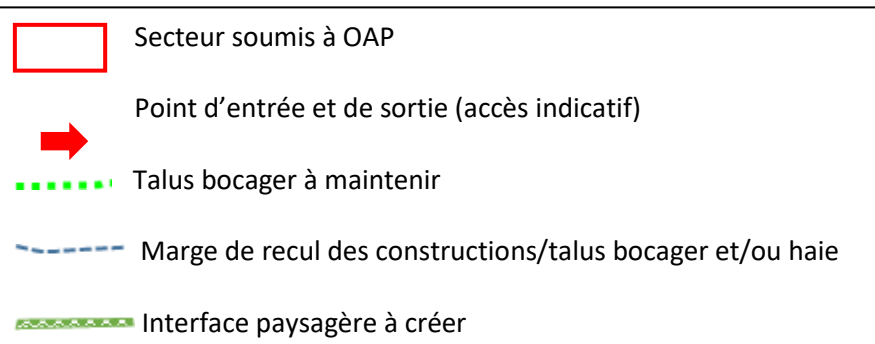
Stationnement : la mutualisation du stationnement sera recherchée.

Principes paysagers : les talus bocagers à l'Ouest et au Nord seront préservés. Les futures constructions et/ou voiries devront respecter une marge de recul d'au moins 10 mètres (emprise du talus comprise) par rapport aux talus afin de les préserver.

Gestion des eaux usées : ces secteurs sont raccordables au réseau eaux usées de la commune.

Gestion des eaux pluviales : «compte tenu des surfaces drainées (0,4 ha pour le secteur 1 et 0,3 ha pour le secteur 2) le débit de fuite global pour ces secteurs sera de 20 l/s (20 l/s maximum pour une surface comprise entre 1 ha et 7 ha) (source : zonage d'assainissement eaux pluviales).

Déchets ménagers : un point de regroupement des containers à déchets ménagers sera intégré à l'aménagement du secteur, à proximité des entrées en concertation avec le service dédié de Quimperlé Communauté.



Rue du stade

Ce secteur se situe au Nord de la rue du Stade, en continuité d'un lotissement existant. Bordée au Nord et à l'Est par des espaces naturels (zones humides et espace boisé).

Vocation du secteur : d'une superficie de 6200 m², ce secteur comportera au moins 9 logements

Desserte et accès : l'accès au terrain se fera par la voie publique qui dessert le lotissement situé au Sud.

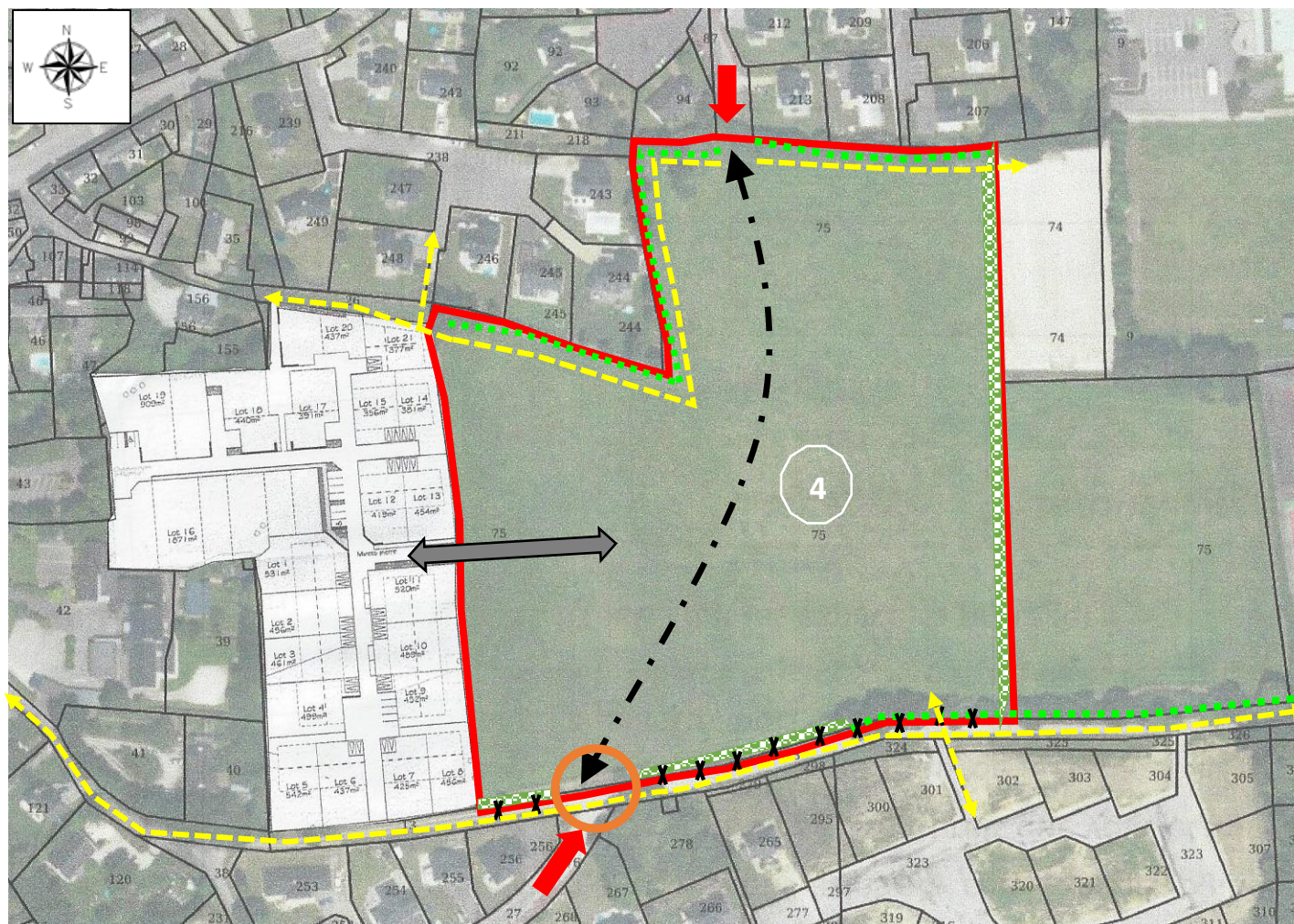
Stationnement : la mutualisation du stationnement sera privilégiée

Principes paysagers : les talus bocagers au Nord et à l'Est seront préservés. Les futures constructions et/ou voiries devront respecter une marge de recul d'au moins 10 mètres par rapport aux talus afin de les préserver.

Déchets ménagers : un point de regroupement des containers à déchets ménagers sera intégré à l'aménagement du secteur en concertation avec le service dédié de Quimperlé Communauté.

Gestion des eaux usées : ce secteur est raccordable au réseau eaux usées de la commune.

Gestion des eaux pluviales : « *infiltration et rétention type noue; compte tenu de la surface drainée (0,7 ha) le débit de fuite global pour ce secteur sera de 20 l/s (20 l/s maximum pour une surface comprise entre 1 ha et 7 ha). La majeure partie des eaux pluviales issues de cette zone s'écoule actuellement sur la parcelle en direction de la zone humide située en amont de l'affluent du Scao* » (source : zonage d'assainissement eaux pluviales).



- Secteur soumis à OAP
- ➔ Point d'entrée et de sortie (accès indicatif)
- Talus bocager à maintenir
- ▤ Interface paysagère à créer
- - - ➔ Principe de voie traversante
- ↔ Desserte inter quartier
- - - ➔ Liaison douce existante et/ou à créer
- Carrefour à aménager
- X X X Interdiction d'accès direct sur le chemin d'exploitation

Park ar Coat

Ce secteur s'insère entre le pôle de sport et de loisirs à l'Est et le bourg historique. Situé à proximité immédiate du bourg le principe d'aménagement de la zone est d'optimiser la ressource foncière en poursuivant l'urbanisation de la zone amorcée par l'opération Park an Iliz comprenant une mixité des formes d'habitat

Vocation du secteur : d'une superficie de 33 000 m², ce secteur comportera une cinquantaine de logements.

Desserte et accès : l'accès au site se fait au Nord à partir de la rue du Stade et au Sud à partir de la rue de la libération. L'accès sud de la zone, traversant la voie douce qui la longe, est à sécuriser au moyen d'un aménagement de la voirie. Le carrefour desservant à la fois l'accès unique de Park an Iliz pour les véhicules et la desserte des voies secondaires de Park ar Coat devra présenter un aménagement spécifique pour satisfaire aux exigences de la circulation et de la protection des usagers. Des cheminements doux sont prévus pour rejoindre les différents équipements (école, plateau sportif) et pour se connecter à des liaisons douces existantes pour rejoindre le bourg (rue du Penty). Les accès directs des constructions sur le chemin rural situé au Sud et à usage piétonnier est interdit aux véhicules.

Principes paysagers : les talus bocagers au Nord serviront de support à la liaison douce qui part de la rue du Penty, traverse la zone et rejoint le plateau sportif. L'interface avec le plateau sportif devra être paysagée : haie bocagère avec au moins trois essences différentes. Des espaces libres conviviaux, de type placette enherbée, aires de jeux, plantations... seront réalisés.

Stationnement : la mutualisation du stationnement sera privilégiée.

Déchets ménagers : des points de regroupement des containers à déchets ménagers seront intégrés à l'aménagement en concertation avec le service dédié de Quimperlé Communauté.

Gestion des eaux usées : ce secteur est raccordable au réseau eaux usées de la commune.

Gestion des eaux pluviales : « *infiltration et rétention type noue; compte tenu de la surface drainée (3,39 ha) le débit de fuite global pour ce secteur sera de 20 l/s (20 l/s maximum pour une surface comprise entre 1 ha et 7 ha). La majeure partie des eaux pluviales issues de cette zone s'écoule actuellement sur la parcelle en direction du lotissement des Coteaux du Malèze 1 et 2 au sud et de l'amorce du ruisseau de Scao. Il est à noter que le lotissement des Coteaux du Malèze 1 et 2 est équipé d'un bassin de rétention en point bas. Les eaux issues de la zone urbanisable transiteront par ce bassin de rétention après avoir été tamponnées dans le cadre du futur projet d'urbanisation* » (source : zonage d'assainissement eaux pluviales).



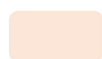
Secteur soumis à OAP



Point d'entrée et de sortie (accès indicatif)



Talus et/ou haie bocagère à maintenir



Création d'un front bâti (construction à l'alignement de la voie) pour marquer l'entrée du bourg ancien



Interdiction d'accès directs sur la rue du Croëziou

Nord rue du Croëziou

Ce secteur, d'une superficie de 8200 m², se situe rue du Croëziou en entrée du bourg ancien. Il est occupé par une construction dans sa partie Nord. La surface à aménager est d'environ 6000 m².

Vocation du secteur : il comprendra au moins 8 logements. La création d'un front urbain bâti le long de la rue du Croëziou permettra de marquer physiquement la transition avec le bourg ancien plus dense. Le long de la route du Croëziou, les façades auront une orientation Nord-Sud.

Desserte et accès : l'accès existant sera mutualisé afin de limiter les accès sur la route du Croëziou. La desserte interne se fera à travers une voie avec une chaussée de faible gabarit.

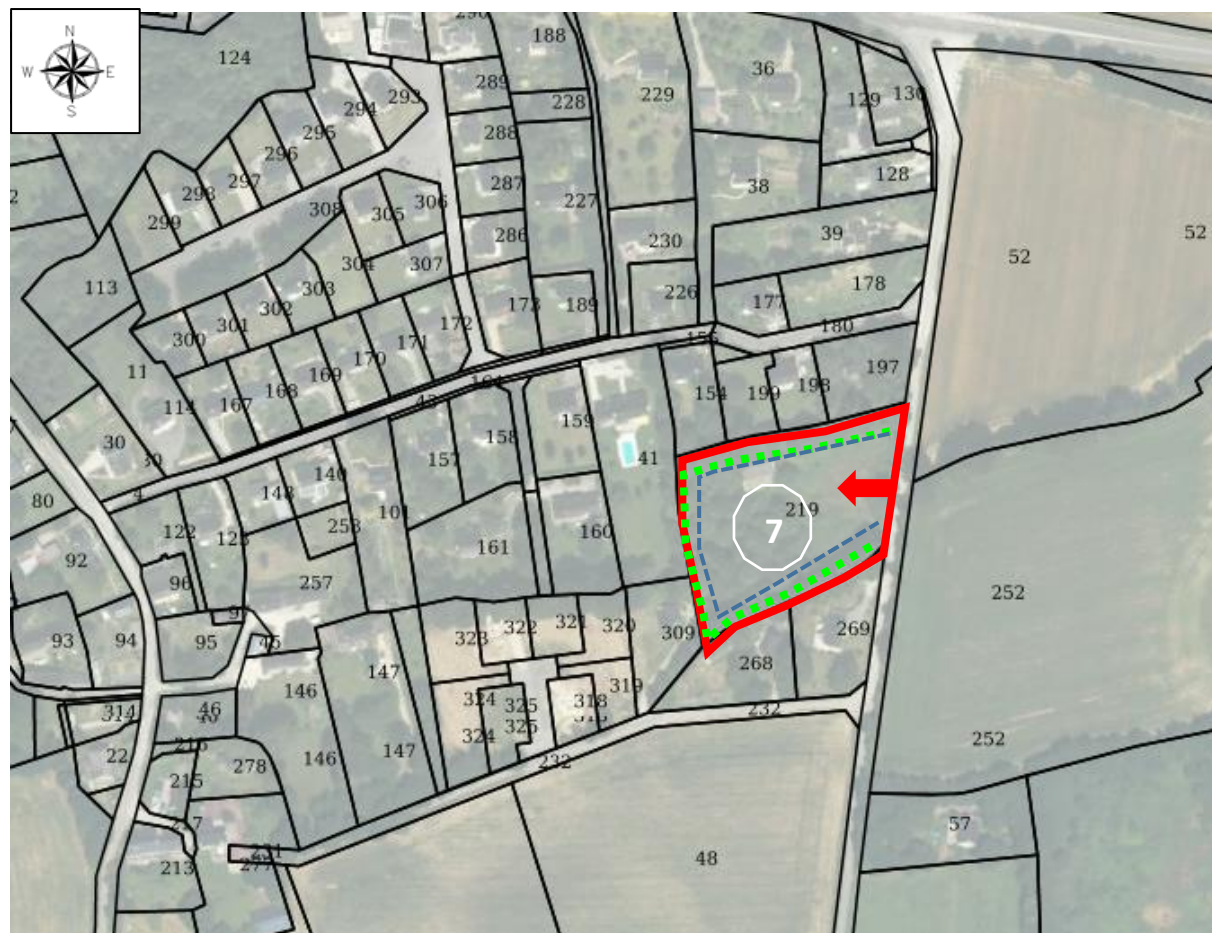
Stationnement : la mutualisation du stationnement sera privilégiée

Principes paysagers : la trame verte urbaine sera renforcée par la conservation des haies bocagères situées à l'ouest et au Nord de la zone. Les futures constructions et/ou voiries devront respecter une marge de recul par rapport à la limite de propriété afin de préserver les talus boisés remarquables.

Déchets ménagers : un point de regroupement des containers à déchets ménagers sera intégré à l'aménagement du secteur en concertation avec le service dédié de Quimperlé Communauté.

Gestion des eaux usées : ce secteur est raccordable au réseau eaux usées de la commune.

Gestion des eaux pluviales : « infiltration et rétention type noue; compte tenu de la surface drainée (0,8 ha) le débit de fuite global pour ce secteur sera de 20 l/s (20 l/s maximum pour une surface comprise entre 1 ha et 7 ha). La majeure partie des eaux pluviales issues de cette zone s'écoule actuellement sur la parcelle en direction du talweg situé au Sud de la parcelle avant de rejoindre l'affluent du ruisseau du Moulin Rouge » (source : zonage d'assainissement eaux pluviales)



Secteur soumis à OAP



Point d'entrée et de sortie (accès indicatif)



Talus bocager à maintenir



Marge de recul des constructions/talus bocager et/haies

Kergloirec

Cette parcelle de 7000 m² comportera au moins 8 logements.

Desserte et accès : l'accès au terrain se fera par un accès unique depuis la route de Kernivinen.

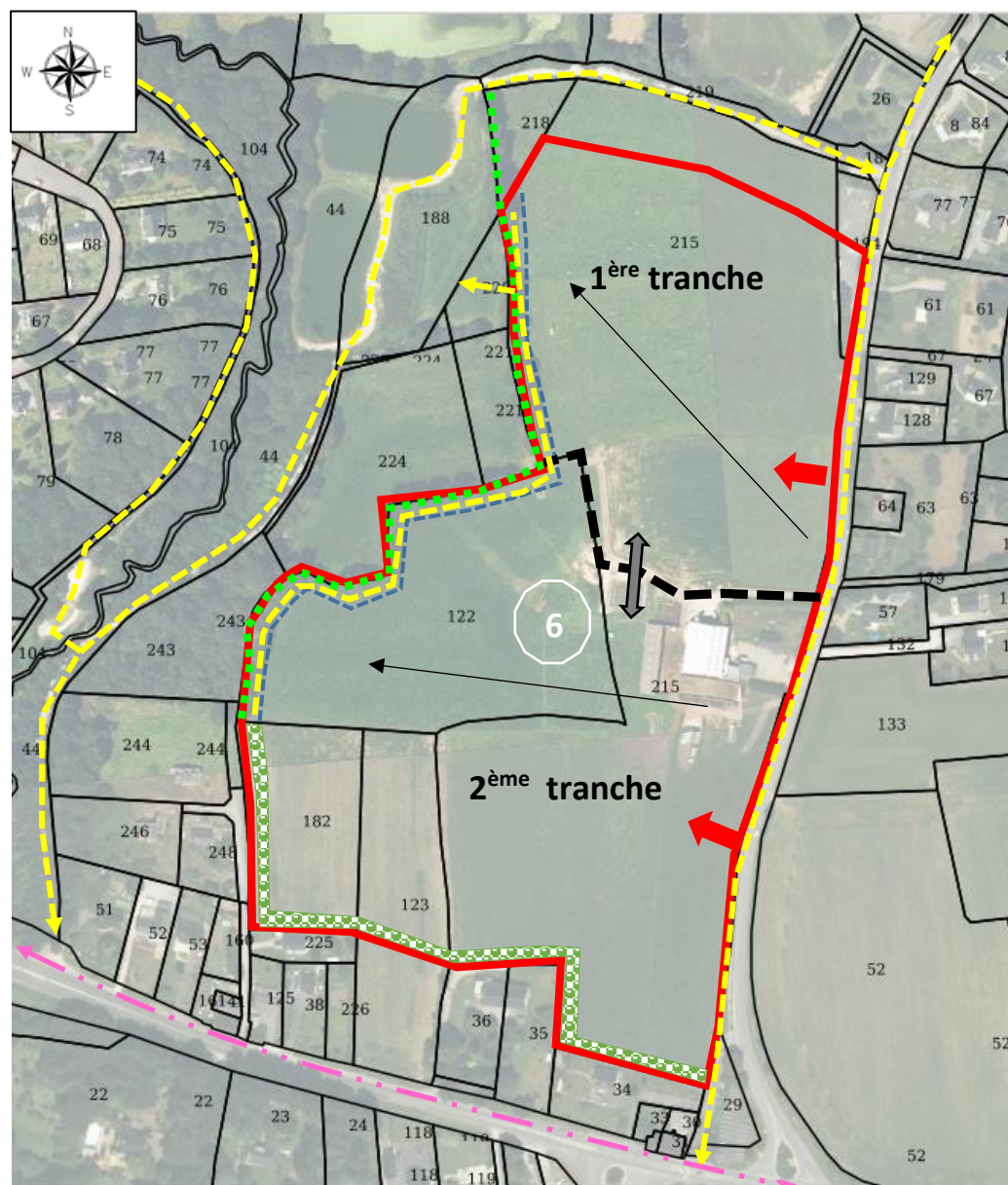
Principes paysagers : les talus qui cernent la parcelle seront préservés. Les futures constructions et/ou voiries devront respecter une marge de recul d'au moins 10 m (emprise des talus comprise) par rapport aux talus afin de les préserver.

Stationnement : la mutualisation des places de stationnement sera recherchée.










Gestion des eaux usées : ce secteur est raccordable au réseau eaux usées de la commune.

Déchets ménagers : un point de regroupement des containers à déchets ménagers sera intégré à l'aménagement du secteur en concertation avec le service dédié de Quimperlé Communauté.

Gestion des eaux pluviales : « infiltration et rétention type noue; compte tenu de la surface drainée (0,7 ha) le débit de fuite global pour ce secteur sera de 20 l/s (20 l/s maximum pour une surface comprise entre 1 ha et 7 ha). La majeure partie des eaux pluviales issues de cette zone s'écoule actuellement sur la parcelle en direction du lotissement « Le Clos des Pommiers » situées à l'Ouest de la parcelle concernée par l'urbanisation. Une attention particulière sera portée à la rétention des eaux



Sud rue du Croëziou

-  Secteur soumis à OAP
-  Point d'entrée et de sortie (accès indicatif)
-  Talus bocager à maintenir
-  Interface paysagère à créer
-  Marge de recul des constructions/talus bocager
-  Liaisons douces existantes et/ou à créer
-  Tracé indicatif voie douce mixte vélo/piétons entre le Croëziou et le Poteau Vert à Quimperlé (schéma départemental vélo)
-  Sens de la pente
-  Principe de desserte inter quartier

Sud rue du Croëziou

Le bourg de Rédéné est contraint dans son développement (présence d'exploitations agricoles actives, zones humides). L'urbanisation de ce plateau permettra de faire la liaison entre le bourg et ses zones urbanisées satellites que sont Le Croëziou et Rosbigot.

La superficie de cette zone (près de 10 ha) justifie de phaser l'urbanisation. La zone 1AUa est ainsi scindée en 2 secteurs préfigurant la répartition de l'aménagement avec une chronologie souhaitée. La première tranche débutera côté bourg. La seconde tranche ne pourra être engagée qu'après réalisation de 80% de la première tranche. Les lotissements en raquette sont interdits, les deux tranches devront être reliées entre elles par un réseau de voirie (automobile et piéton/cycle). Le long de la rue du Croëziou, en cohérence avec l'orientation des constructions situées de l'autre côté de la voie, les constructions devront avoir une façade sur rue (orientation des constructions Est-Ouest et sens des façades Nord-Sud).

Une diversité dans la typologie des logements devra être recherchée.

Accès et desserte : deux accès au minimum seront créés depuis la rue du Croëziou (circulation partagée).

Principes paysagers : les talus bocagers à l'Ouest seront préservés. Les futures constructions et/ou voiries devront respecter une marge de recul d'au moins 10 mètres (emprise des talus compris) par rapport aux talus existants. Cette marge de recul sera le support d'un cheminement doux menant au site aménagé des anciennes lagunes.

Des espaces publics ouverts pourront être imposés en fonction de la dimension de l'aménagement. Compte tenu de la superficie de la zone, on retiendra le principe de réalisation d'espaces conviviaux de type placette enherbée, aire de jeux... de préférence en cœur d'îlots.






Stationnement : la mutualisation du stationnement sera privilégiée par îlots.

Déchets ménagers : des points de regroupement des containers à déchets ménagers seront intégrés à l'aménagement en concertation avec le service dédié de Quimperlé Communauté.

Gestion des eaux usées : ce secteur est raccordable au réseau eaux usées de la commune.

Gestion des eaux pluviales : « infiltration et rétention type noue; compte tenu de la surface drainée (10,78 ha) le débit de fuite global pour ce secteur sera de 30,8 l/s (3 l/s/ha). La majeure partie des eaux pluviales issues de cette zone s'écoule actuellement sur la parcelle en direction du ruisseau du Moulin Rouge. L'affluent du ruisseau du Moulin rouge franchissant la RD62 à l'aval immédiat du secteur concerné par l'urbanisation, le Conseil Départemental du Finistère devra être consulté lors des études préalables à l'urbanisation du secteur» (source : zonage d'assainissement eaux pluviales)



-  Secteur soumis à OAP
-  Point d'entrée et de sortie (accès indicatif)
-  Talus bocager à maintenir
-  Interface paysagère à créer
-  Interdiction d'accès direct sur la voie communale

Sainte-Marguerite

Le secteur 8a, d'une superficie de 3650 m², comportera au moins 2 logements

Le secteur 8b, d'une superficie de 3000 m² comportera au moins 3 logements

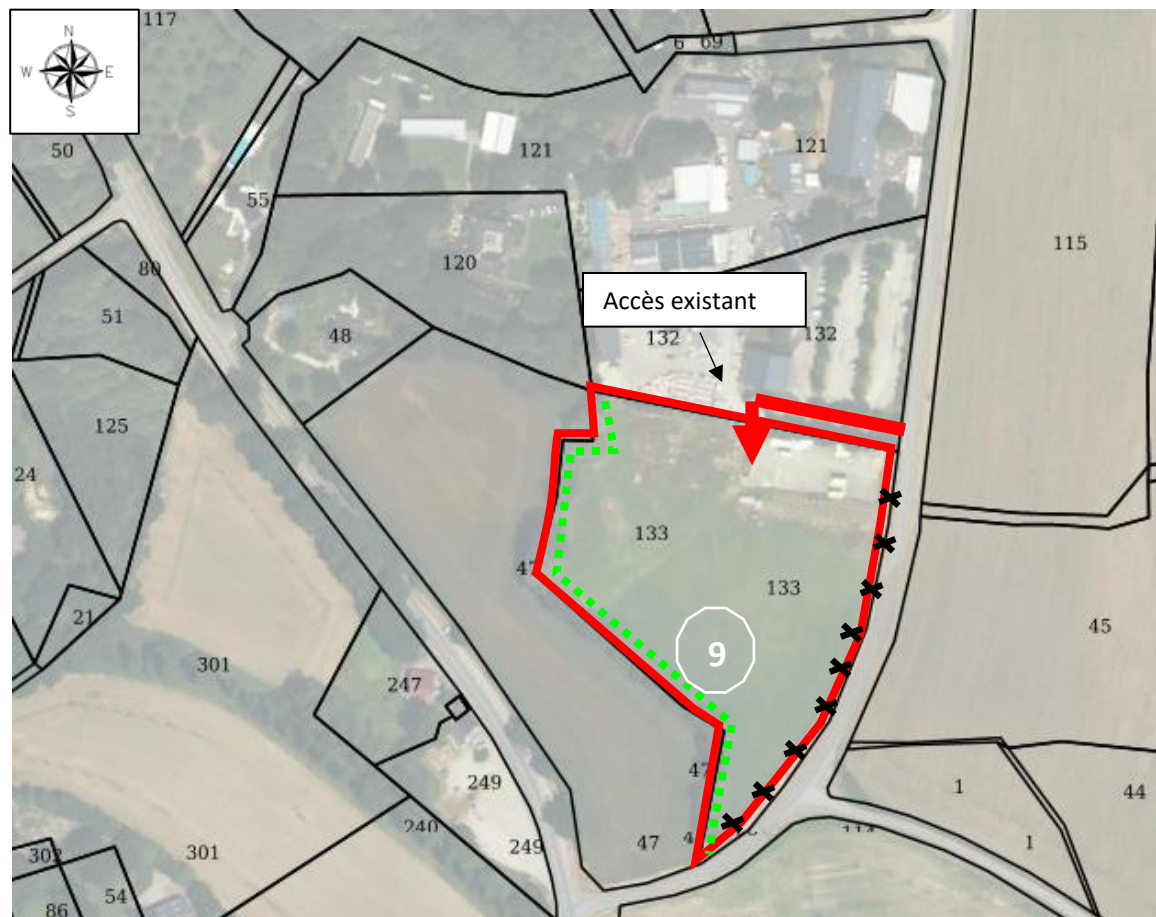
Desserte et accès : les accès se font à partir de la voie communale qui dessert le centre du hameau de Sainte-Marguerite. Tout accès direct sur la voie communale située à l'Est du secteur 8a est interdit.

Principes paysagers : les talus bocagers seront préservés. Une haie bocagère devra être plantée le long de la voie communale

Gestion des eaux pluviales : « infiltration et rétention type noue; compte tenu de la surface drainée (0,7 ha) le débit de fuite global pour ce secteur sera de 20 l/s (20 l/s maximum pour une surface comprise entre 1ha et 7ha). La majeure partie des eaux pluviales issues de cette zone s'écoule actuellement sur la parcelle en direction de l'affluent du ruisseau de Kerfleury » (source : zonage d'assainissement eaux pluviales)

Gestion des eaux usées : les futures constructions devront être implantées de manière à préserver une superficie suffisante permettant (si les caractéristiques pédologiques le permettent) la mise en place d'une filière Assainissement Non Collectif fonctionnant par épuration/dispersion dans le sol en place.

Quimperlé Communauté à la compétence Assainissement Non Collectif (ANC) depuis le 1^{er} avril 2012.



- Secteur soumis à OAP
- ← Point d'entrée et de sortie (accès indicatif)
- - - Talus bocager à maintenir
- X X X Interdiction d'accès direct sur la voie communale

Les Trois Pierres

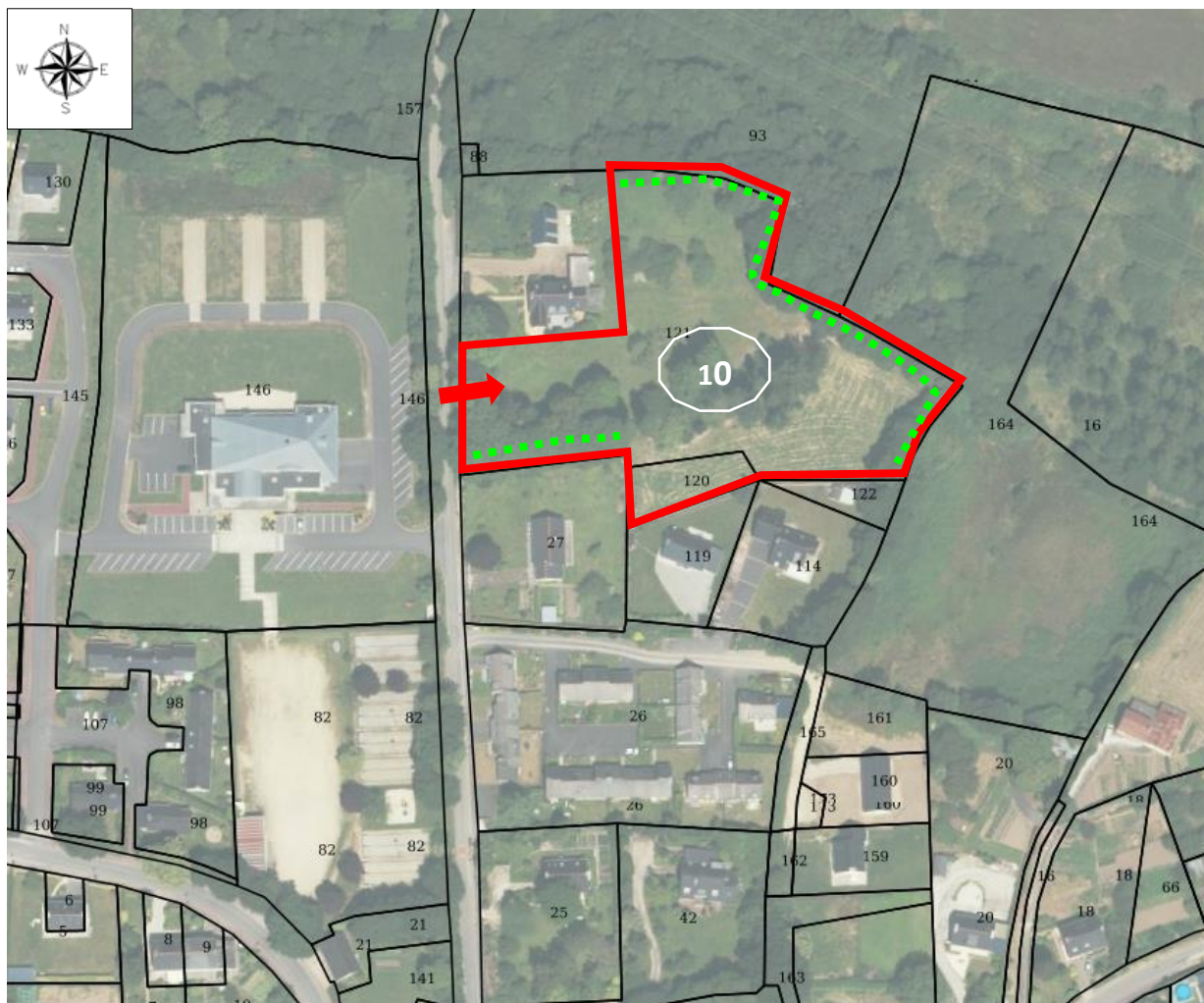
Vocation du secteur : en cohérence avec le PADD, cette zone d'une superficie de 1,8 ha, à vocation à permettre le développement de l'activité de réinsertion solidaire existante (activités et hébergement)

Desserte et accès : la desserte du pôle d'activités d'Emmaüs se fait depuis la voie communale à l'Est. L'accès existant au Sud de la zone Uis sera mutualisé et les accès directs sur la voie communale seront interdits.

Principes paysagers : le talus bocager situé à l'Ouest sera préservé. Une haie bocagère vient d'être plantée le long de la voie communale.

Gestion des eaux pluviales : « infiltration et rétention type noue; compte tenu de la surface drainée (1,8 ha) le débit de fuite global pour ce secteur sera de 20 l/s (20 l/s maximum pour une surface comprise entre 1ha et 7ha). La majeure partie des eaux pluviales issues de cette zone s'écoule actuellement sur la parcelle en direction du fossé de la voie communale avant de franchir la RD765 et de rejoindre le ruisseau des Trois Pierres. L'affluent du ruisseau des Trois Pierres franchissant la RD765 à l'aval immédiat du secteur concerné par l'urbanisation, le Conseil Départemental du Finistère devra être consulté lors des études préalables à l'urbanisation du secteur » (source : zonage d'assainissement eaux pluviales)

Gestion des eaux usées : les futures constructions devront être implantées de manière à préserver une superficie suffisante permettant (si les caractéristiques pédologiques le permettent) la mise en place d'une filière Assainissement Non Collectif fonctionnant par épuration/dispersion dans le sol en place. Quimperlre Communauté à la compétence Assainissement Non Collectif (ANC) depuis le 1^{er} avril 2012.



- Secteur soumis à OAP
- ← Point d'entrée et de sortie (accès indicatif)
- Talus bocager à maintenir

Les Fougères

Ce secteur, constitué de deux parcelles appartenant au même propriétaire, à une vocation de jardin d'agrément de la maison située au nord de la parcelle 121.

Sa localisation dans le bourg, à moins de 300 m des commerces et services, et sa superficie de 7500 m² justifient de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble comportant au minimum 7 logements.

Desserte et accès : l'accès au terrain se fera par un accès unique depuis la rue des Fougères.

Principes paysagers : les talus bocagers existants seront préservés. La présence de zones humides en limite Nord et Est du secteur justifie de prévoir un espace tampon non constructible.

Gestion des eaux usées : ce secteur est raccordable au réseau eaux usées de la commune.

Gestion des eaux pluviales : les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration et rétention de type noue) sont préconisées. La majeure partie des eaux pluviales issues de cette zone s'écoule actuellement sur la parcelle en direction de la zone humide située en amont de l'affluent du Scao