



Jean Louis LE MASLE  
Maire d'INGUINIEL



Commune d'  
**Inguiniel**

**ORIENTATIONS  
D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

**PLU**

Plan Local d'Urbanisme

**PLU approuvé**  
par délibération du Conseil Municipal  
en date du 24 octobre 2017

Le Maire,  
*Jean-Louis Le Masle*

**LORIENT**  
AGGLOMÉRATION  
PÔLE AMÉNAGEMENT,  
ENVIRONNEMENT &  
TRANSPORTS



## SOMMAIRE

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT & DE PROGRAMMATION	P.05
NOTICE DE PRESCRIPTIONS COMMUNES À TOUS LES SECTEURS	P.07
CARTE DES OAP SECTORIELLES	P.09
1- EST DU BOURG (1)	P.10
2- EST DU BOURG (2)	P.12
3- CENTRE-BOURG (1)- DENSIFICATION	P.14
4- CENTRE-BOURG (2)	P.16
5- CENTRE-BOURG (3)- DENSIFICATION	P.18
6- SUD DU BOURG	P.20
7- EST DU BOURG (3)	P.22
8- NORD DU BOURG- ÉQUIPEMENT COMMUNAL	P.24



Conformément à la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle2) et aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, elles ont pour objectif d'apporter des précisions sur les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Document réglementaire complétant les dispositions contenues dans le règlement et le plan de zonage, les OAP s'inscrivent également dans une perspective pré-opérationnelle, sans que les conditions de procédure ni de montage financier ne soient connues.

Elles établissent des éléments de projet tant pour les extensions d'urbanisation que pour les opérations de renouvellement urbain, ces deux approches étant nécessairement complémentaires entre elles.

En l'application de l'article L152-1 du Code de l'urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les OAP et avec les documents graphiques. Ainsi les OAP sont opposables aux tiers lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les OAP par secteur et avec l'OAP commune, en en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

Les OAP sont bien des représentations et non des projets, ainsi leur représentation se veut schématique. Il s'agit d'indiquer les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les opérations d'aménagement. Ces principes constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement tout en laissant une marge de manoeuvre aux équipes municipales, opérateurs et concepteurs. Ainsi l'opérateur devra intégrer ces intentions tout en les adaptant aux détails de la configuration des lieux. Par exemple s'il est inscrit dans une orientation d'aménagement qu'une liaison est à assurer entre deux voies, que des liaisons douces ou des espaces verts sont à créer, qu'une haie sera maintenue ou que des formes urbaines sont définies, l'opération projetée devra intégrer ces intentions, mais pourra les adapter aux détails de la configuration du terrain et/ou de l'opération tant sur la localisation des équipements envisagés que sur les formes qu'ils peuvent prendre.

Sur la commune d'Inguiniel les OAP prennent 2 formes distinctes mais complémentaires :

- une OAP commune rédigée sous la forme d'une notice de prescriptions concernant tout nouveau projet d'implantation de construction en zone U ou AU.
- des OAP sectorielles concernant à la fois des zones de densification à l'intérieur de l'aire urbanisée U, et les zones d'extension 1AU ouvertes à l'urbanisation. Une version écrite accompagne chaque schéma ; une distinction est faite suivant le caractère de prescription ou de recommandation des orientations.



Des enjeux d'insertion urbaine, de préservation des sols ou encore de consommation énergétique, mériteront d'être pris en compte de manière assidue que le secteur soit ou non concerné par une OAP. C'est pourquoi la présente notice a vocation notamment à s'appliquer à toutes les OAP qui vont suivre.

#### **RESPECT & DENSIFICATION DU BÂTI EXISTANT**

Le bourg d'Inguiniel est en grande partie couvert par un zonage U ; il s'agira donc pour les projets de s'adapter à un environnement bâti non diffus et de participer à renforcer l'identité d'Inguiniel. Le tissu existant doit en outre faire l'objet d'une densification adaptée à l'échelle de la commune, respectant les objectifs fixés par le PLH 2016-2022.

Pour cela des implantations cohérentes avec l'existant devront être recherchées : qu'il s'agisse d'implantation vis-à-vis de la voirie ou des limites parcellaires, les constructions voisines des projets feront exemple. De manière générale seront tout à fait déconseillées les implantations en milieu de parcelle qui déstructurent le tissu bâti et rendent ensuite difficiles des opérations de division de parcelles.

Il en sera de même pour les gabarits des futures constructions qui devront s'inscrire dans une continuité avec les gabarits présents de part et d'autre et, le cas échéant, faire l'objet d'une argumentation solide et sensible qui sera soumise à l'appréciation de l'autorité d'instructrice des autorisations d'urbanisme.

Les éventuelles clôtures sur l'espace public ne devront pas être appréhendées seulement comme outils de cloisonnement mais devront aussi traduire, par le choix de matériaux de qualité (naturels, en particulier), un souci d'intégration dans l'environnement du bourg.

#### **IMPERMÉABILISATION DES SOLS**

Afin d'optimiser des parcelles aux dimensions souvent plus réduites qu'auparavant, il sera essentiel de penser le projet en vue de limiter l'artificialisation des sols.

En l'occurrence, la place de la voiture devra être réfléchi de façon à éviter impérativement des allées de garages ou des surfaces bitumées ayant pour seule vocation de mener les véhicules aux garages ou à d'autres espaces de stationnement privés.

#### **PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

Il s'agira pour les futurs projets de ne plus se limiter aux plafonds de consommation énergétique fixés par la Réglementation Thermique RT2012, mais d'anticiper désormais les objectifs de la RT2020.

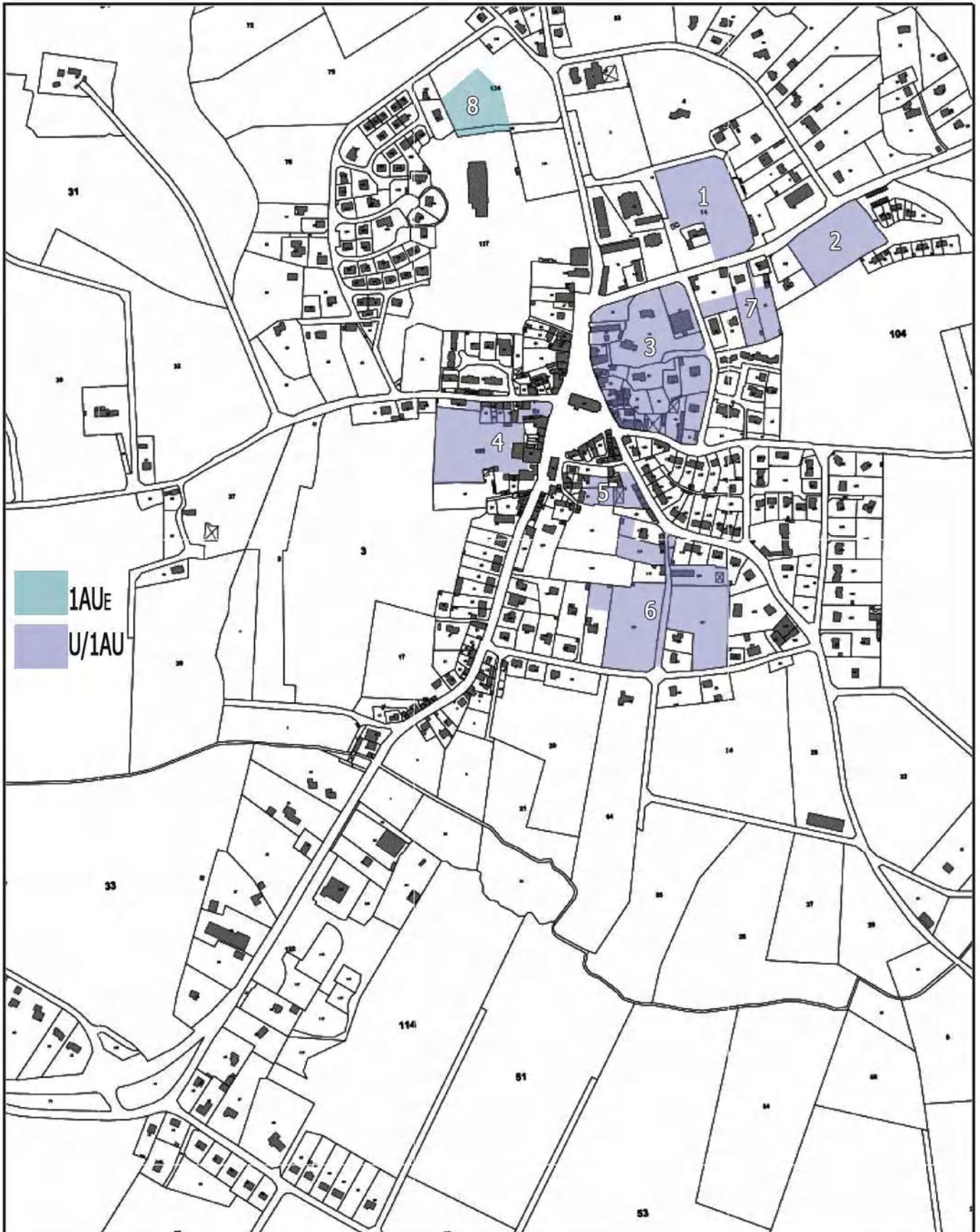
En outre la qualité des implantations et des orientations aura une influence directe sur la qualité de l'ensoleillement au sein des constructions et, par extension, sur les performances en matière de chauffage et de lumière. A court ou moyen terme des pentes de toits bien exposées (idéalement sud ou sud-ouest) permettront également un rendement supérieur en cas d'installation de panneaux solaires en toiture.

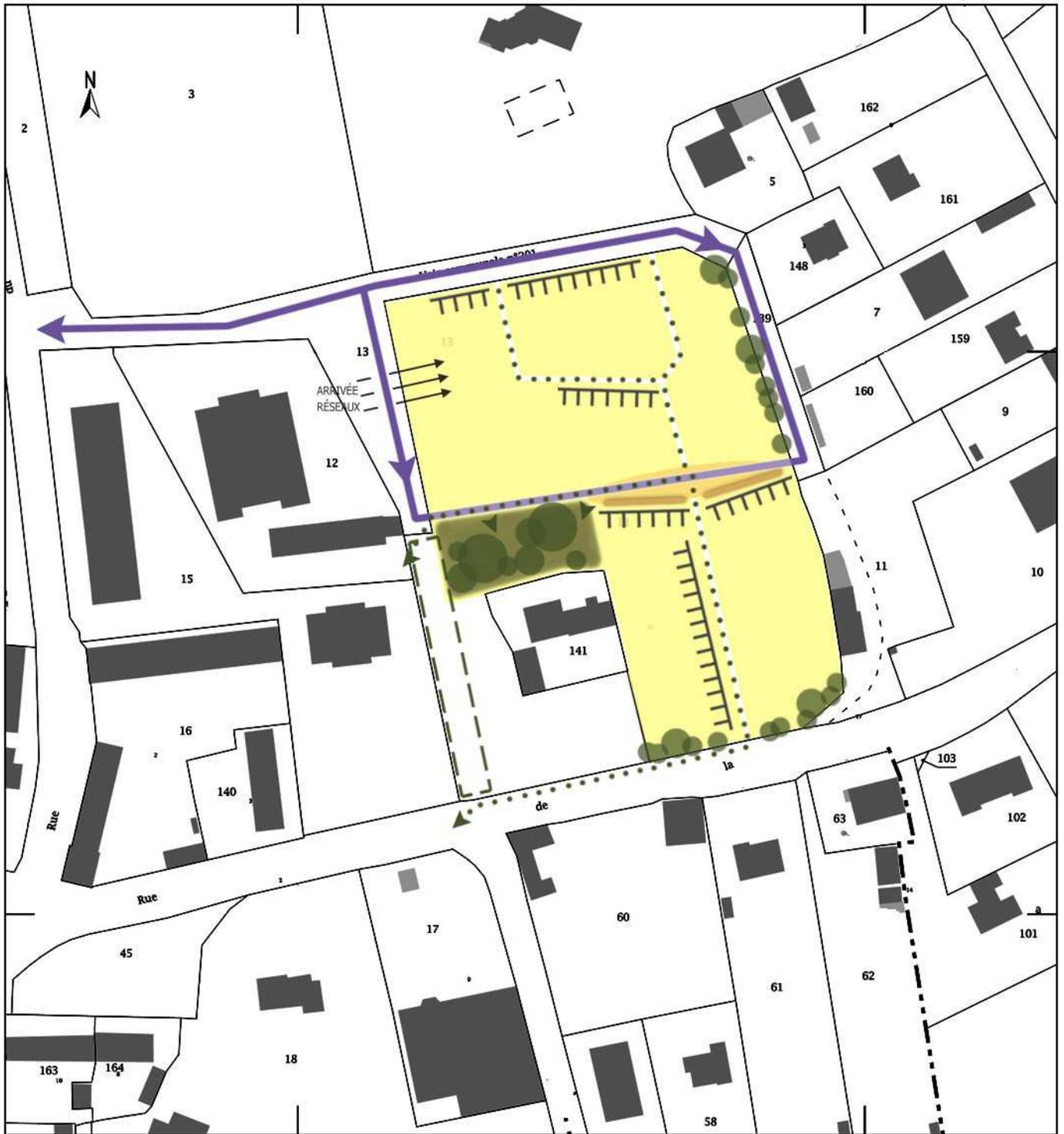
La mitoyenneté sera aussi vivement encouragée ; elle permet non seulement de façonner un tissu de bourg dense et souvent plus qualitatif que le bâti diffus, mais elle minimise aussi les pertes énergétiques et l'étirement des réseaux.

Enfin en vue d'une construction responsable, le recours à des matériaux écologiques et performants ainsi qu'aux énergies renouvelables, plus rentables sur le moyen et le long terme, sera fortement préconisé.

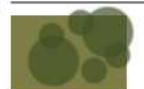


CARTE DES OAP SECTORIELLES





EST DU BOURG (1)

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | DESSERTE AUTOMOBILE PRINCIPALE<br>DEPUIS LA VOIRIE ET EN INTERNE |  | ESPACE VERT ARBORÉ À RENFORCER COMME<br>POLARITÉ DES CHEMINEMENTS DOUX |
|  | ÉLARGISSEMENT DE L'ESPACE PUBLIC                                 |  | FRANGES ARBORÉES À CONSERVER OU CRÉER                                  |
|  | STATIONNEMENT QUALITATIF   |  | LIAISONS DOUCES À DÉPLOYER   |
|  | FRONT BÂTI À METTRE EN PLACE<br>(ACCROCHE À LA LIGNE)            |  | EMPLACEMENT RÉSERVÉ  |

ENJEUX	CADRE DE VIE PROJETÉ
<p>Étendre le bourg vers l'est</p> <p>Promouvoir des raccourcis piétons rejoignant les aménagement rue de la Libération au sud du secteur, contre un accès voiture uniquement par la rue du Levant au nord qui permet déjà l'accès à l'Espace du Scorff</p>	<p>Une voirie principale en boucle qui poursuit la rue du Levant et permet l'accès direct à tous les lots qu'elle ceinture.</p> <p>La voirie change de statut lorsqu'elle franchit l'emprise colorée et devient partagée : les aménagements de sols contribuent à ralentir la vitesse au sein du futur lotissement et donnent la priorité aux modes de circulation doux afin de faire de ce tronçon un véritable espace public de largeur variable. Cet espace public a vocation à contenir également des stationnements ayant fait l'objet d'un travail paysager (traitement du sol, car-ports éventuels intégrés à la voirie...)</p> <p>Essentiellement dédiée aux circulations douces, la venelle qui débouche sur la rue de la Libération permettra le passage en voiture des riverains uniquement afin d'amener le véhicule sur la parcelle individuelle.</p> <p>La zone richement arborée existante sera conservée pour devenir un square, noeud des chemins piétons et vélos entre le lotissement, l'école et l'espace du Scorff, et le bourg.</p> <p>La gestion des eaux pluviales se fera à l'opération ou, à défaut, à la parcelle.</p>
<b>PROGRAMMATION</b>	
<p>Habitat individuel et intermédiaire</p> <p>Opérations groupées à privilégier</p> <p>Superficie du secteur : 1ha ; densité préconisée : 17 logements/ha minimum, soit 17 à 18 logements programmés.</p>	



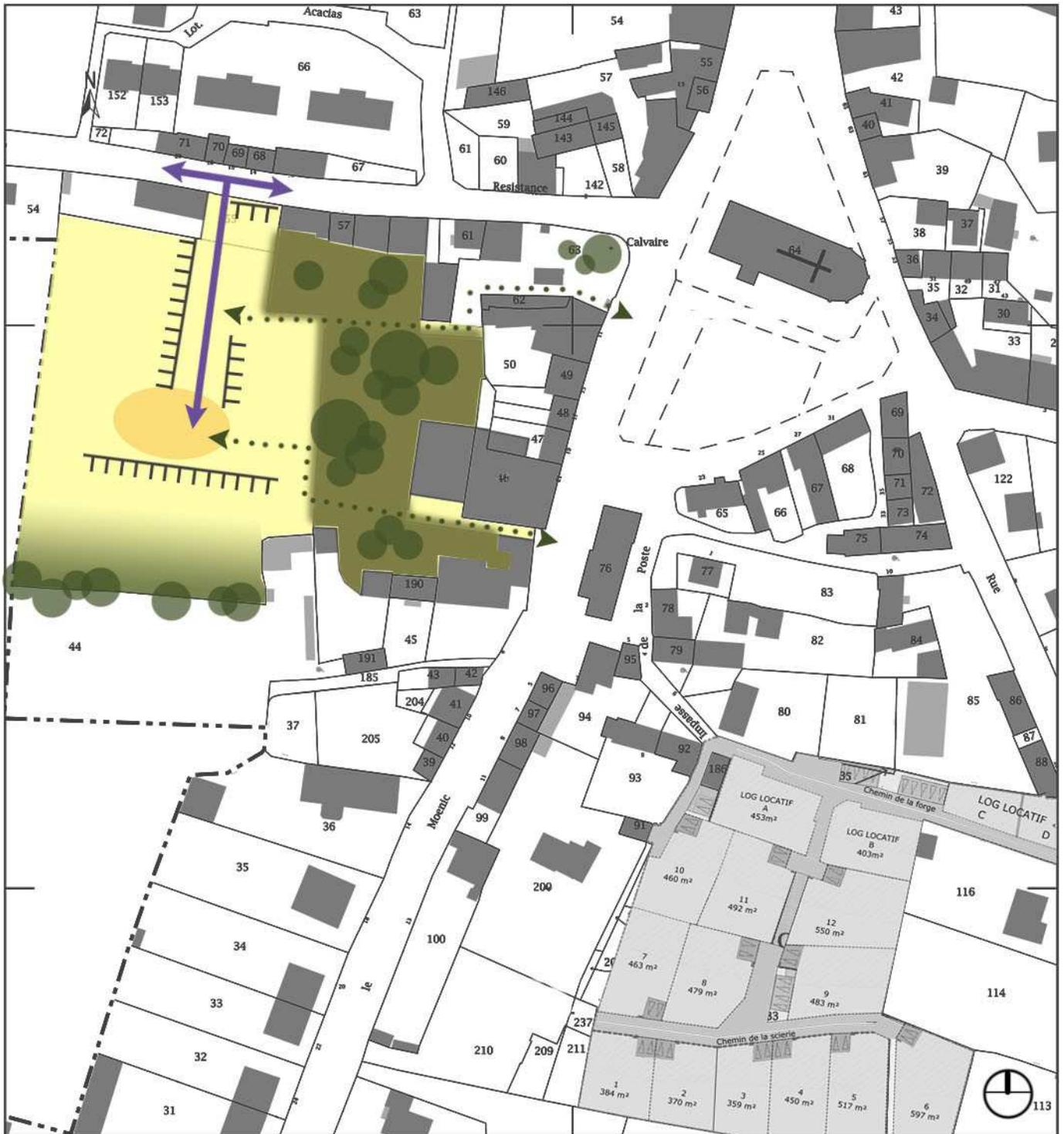
EST DU BOURG (2)

- |   |  |  |                                       |
|---|--|--|---------------------------------------|
|  | DESSERTE AUTOMOBILE PRINCIPALE<br>DEPUIS LA VOIRIE EXISTANTE |  | LIAISONS DOUCES À DÉPLOYER            |
|  | VOIRIE PARTAGÉE FAIBLE VITESSE                               |  | FRANGES ARBORÉES À CONSERVER OU CRÉER |
|  | ÉLARGISSEMENT DE L'ESPACE PUBLIC                             |  | HAIES OU TALUS À PRÉSERVER            |
|  | FRONT BÂTI À METTRE EN PLACE<br>(ACCROCHE À LA LIGNE)        |  | EMPLACEMENT RÉSERVÉ                   |

ENJEUX	CADRE DE VIE PROJETÉ
<p>Densifier le sud du bourg</p> <p>Desservir les futurs lots sans créer de nouvelle sortie sur la rue de la Libération, jugée dangereuse sur ce tronçon</p> <p>Proposer des lots étroits orientés nord-sud, permettant de mettre en place des mitoyennetés afin d'atteindre une densité intéressante</p>	<p>Un accès au groupe d'habitations projeté par la route de Guémené, grâce à deux ramifications parallèles à la rue de la Libération</p> <p>Ces deux ramifications seront traitées comme des voiries partagées, plus proche de l'ambiance d'une venelle que d'une route.</p> <p>Des placettes qualitatives qui feront le relais entre la fin de la desserte automobile et le début des chemins piétons/vélos ; ces chemins pourront rejoindre le bourg soit par les aménagement sur la rue de la Libération, soit par un emplacement réservé sur l'espace agricole</p> <p>Une échelle humaine pour les venelles, renforcée par l'alignement et la mitoyenneté des constructions en façade sur rue.</p> <p>La gestion des eaux pluviales se fera à l'opération ou, à défaut, à la parcelle.</p>
<b>PROGRAMMATION</b>	
<p>Habitat individuel et intermédiaire</p> <p>Opérations groupées à privilégier</p> <p>Superficie du secteur : 0,75ha ; densité préconisée : 17 logements/ha minimum, soit 13 logements programmés.</p>	



ENJEUX	CADRE DE VIE PROJETÉ
<p>Densifier le centre-bourg</p> <p>Créer une percée est-ouest afin de mieux desservir le coeur d'îlot, sans en faire un raccourci pour les voitures</p>	<p>Une impasse des fauvelles réaménagée afin de desservir de nouveaux lots qui s'alignent au nord de la voie</p> <p>La création d'un raccourci piéton/vélo au bout de l'impasse, qui crée une venelle d'entrée/sortie par l'ouest de l'îlot afin de déboucher immédiatement sur le centre-bourg</p> <p>Des terrains plus petits et denses, compensés par des alignements obligatoires sur voies ou sur limites latérales qui évitent le gaspillage de bandes de foncier et s'inscrivent dans la logique de la zone U</p> <p>Une poche verte à créer à l'intérieur de l'îlot, respiration pour les riverains, accessible par une venelle qui crée une seconde percée dans le front bâti ouest de l'îlot</p> <p>Un stationnement raisonné à l'intérieur de l'îlot, relais éventuel avec les commerces tout proches</p> <p>La gestion des eaux pluviales se fera à l'opération ou, à défaut, à la parcelle.</p>
<b>PROGRAMMATION</b>	
<p>Habitat individuel essentiellement</p> <p>Nombre de logements programmés en densification de l'emprise colorée : 10 à 12</p>	



**CENTRE BOURG (2)**

- 

DESSERTE AUTOMOBILE PRINCIPALE DEPUIS LA VOIRIE ET À L'INTÉRIEUR DE L'ÎLOT



ESPACES VERTS EXISTANTS OU À CRÉER
- 

PLACETTE : ESPACE PUBLIC + STATIONNEMENT



ESPACES VERTS À CONSERVER (JARDINS INDIVIDUELS POTENTIELS)
- 

FRONT BÂTI À METTRE EN PLACE (ACCROCHE À LA LIGNE)



LIAISONS DOUCES AVEC LE BOURG

ENJEUX	CADRE DE VIE PROJETÉ
<p>Densifier le centre-bourg</p> <p>Réussir l'intégration de nouvelles typologies bâties dans le tissu ordinaire du bourg, sans donner l'image d'une poche d'habitat pavillonnaire dans l'îlot</p> <p>Opérer la greffe avec l'espace public qui se déploie autour de l'église, en passant par un espace intermédiaire : le square du 19 mars 62</p>	<p>Une desserte du secteur par le nord, depuis la rue de la Résistance</p> <p>Une voirie cadrée par le bâti qui s'approche des futures limites de parcelles afin de ne donner aux voitures que la largeur minimale nécessaire, et de promouvoir une intimité et une proximité au sein de l'îlot, à l'inverse des lotissements ordinaires</p> <p>Des futurs jardins qui profitent des limites sud du secteur, déjà très vertes et plantées</p> <p>Un espace public généreux et vert qui s'infiltré par l'est de l'îlot en partant du square du 19 mars 1962 grâce à des chemins piétons</p> <p>Une placette minérale en impasse qui polarise le stationnement et fait converger les liaisons douces, avec un dimensionnement pensé à l'échelle du groupe d'habitations qui l'entoure</p> <p>La gestion des eaux pluviales se fera à l'opération ou, à défaut, à la parcelle.</p>
<b>PROGRAMMATION</b>	
<p>Habitat individuel et intermédiaire</p> <p>Opérations groupées à privilégier</p> <p>Superficie de l'emprise colorée à allotir: 0,7ha ; densité préconisée : 17 logements/ha minimum, soit 12 logements programmés.</p>	



ENJEUX	CADRE DE VIE PROJETÉ
<p>Densifier le centre-bourg</p> <p>Mettre en valeur un espace paysager entre le coeur du bourg et le futur lotissement programmé au sud</p> <p>Poursuivre des liaisons piétonnes amorcées par le futur lotissement, afin de les raccrocher au chemin menant à la poste</p>	<p>Un bâti projeté en partie est de l'îlot concerné, faisant l'objet d'une desserte par la rue Saint Alban, avec de nouvelles façades alignées sur la rue et sur la placette intérieure nécessaire au braquage des véhicules</p> <p>Un parcellaire dense cohérent avec sa situation en centre-bourg</p> <p>Un cône de verdure préservé à l'ouest de cette zone bâtie, afin de créer une perspective du futur lotissement vers le clocher de l'église</p> <p>Des chemins piétons et vélos qui s'articulent avec cet espace paysager pour rejoindre le bourg par la venelle existante qui dessine le contour nord de l'îlot</p> <p>Pas de stationnement sur l'espace public contenu à l'intérieur de l'îlot</p> <p>La gestion des eaux pluviales se fera à l'opération ou, à défaut, à la parcelle.</p>
<b>PROGRAMMATION</b>	
<p>Habitat individuel essentiellement ; plot d'habitat intermédiaire dense envisageable</p> <p>Nombre de logements programmés en densification de l'emprise colorée : 4 à 6</p>	



**SUD DU BOURG**

- 
DESSERTE AUTOMOBILE PRINCIPALE PAR L'EXTÉRIEUR ET EN INTERNE
- 
ACCÈS PAR LE LOTISSEMENT EN COURS
- 
FRONT BÂTI À METTRE EN PLACE (ACCROCHE À LA LIGNE)
- 
MITOYENNETÉ CONSEILLÉE
- 
ZONE ARBORÉE À PRÉSERVER COMME TAMPON NATUREL
- 
LIMITES DE PARCELLES VÉGÉTALISÉES À CONSERVER
- 
CHEMINEMENTS DOUX À DÉPLOYER VERS LE BOURG
- 
PLACETTE : ESPACE PUBLIC + STATIONNEMENT
- 
ESPACE VERT À CRÉER
- 
JARDINS INDIVIDUELS POTENTIELS

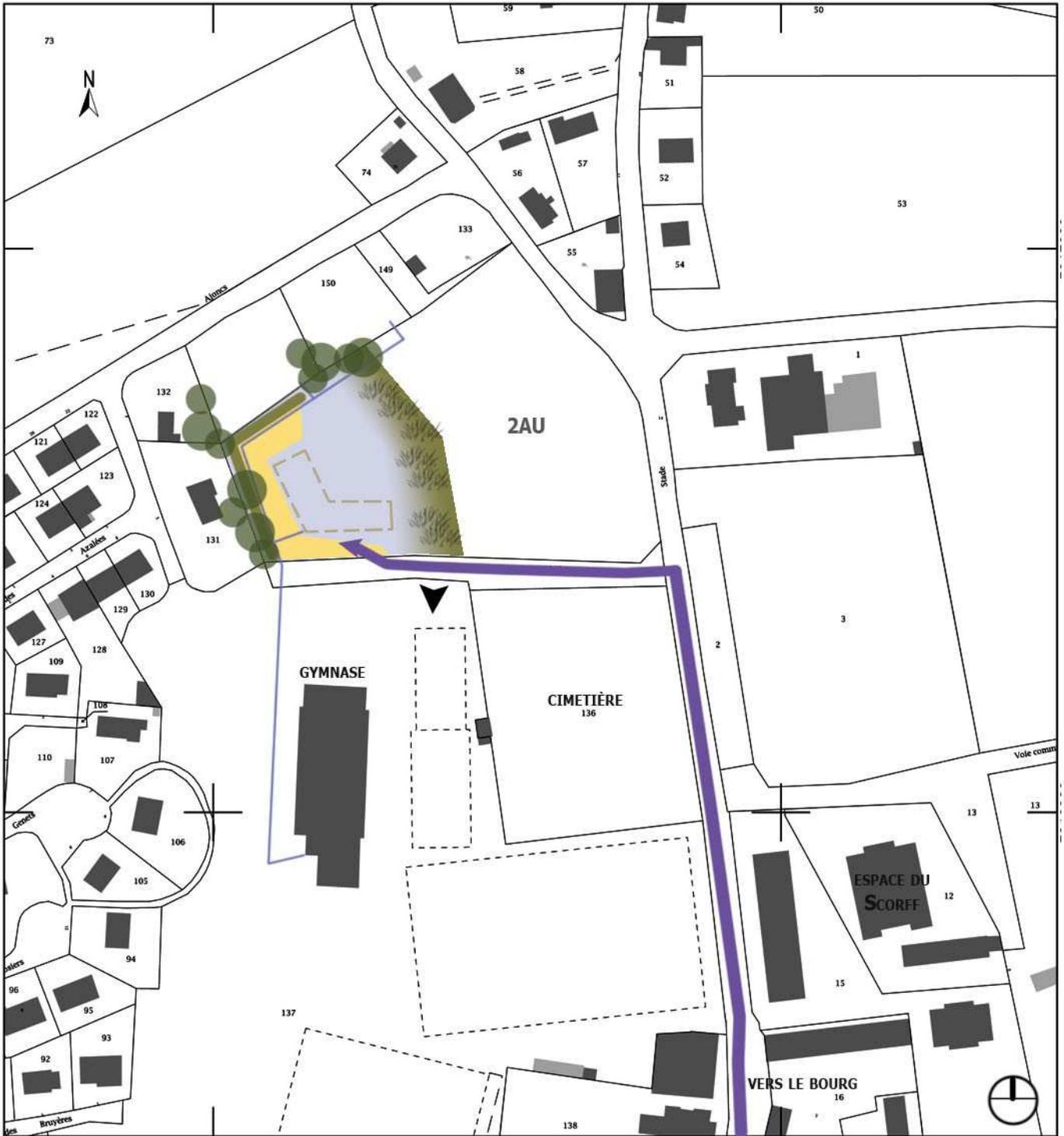
ENJEUX	CADRE DE VIE PROJETÉ
<p>Étendre le bourg vers le sud</p> <p>Proposer des orientations cohérentes avec le futur lotissement en cours, à mi-chemin entre le bourg et le secteur à urbaniser</p> <p>Permettre des continuités piétonnes et cyclables vers les services proposés par le bourg</p>	<p>Principe de desserte calqué sur le futur lotissement adjacent: un accès partiel par le nord, et un second par le sud</p> <p>Une zone arborée existante à introduire dans le projet sous la forme d'un atout paysager, tampon naturel entre les deux zones d'habitations projetées</p> <p>Des liaisons douces qui traversent l'espace arboré et raccrochent les deux parties du secteur à urbaniser ; ces raccourcis déboucheront sur des chemins ou trottoirs existants pour rejoindre le bourg, afin que l'utilisation de la voiture n'aie pas de sens</p> <p>Des voiries cadrées en particulier sur leurs bords sud et ouest, par un bâti plus resserré et mitoyen offrant une frontalité et une densité dignes des habitations d'un bourg</p> <p>Des possibilités de stationnement mutualisé, au niveau de places plus minérales organisées à l'échelle d'un petit groupement d'habitations</p> <p>La gestion des eaux pluviales se fera à l'opération ou, à défaut, à la parcelle.</p>
<b>PROGRAMMATION</b>	
<p>Habitat individuel et intermédiaire</p> <p>Opérations groupées à privilégier</p> <p>Superficie du secteur : 2,1ha ; densité préconisée : 17 logements/ha minimum, soit 34 logements programmés.</p>	



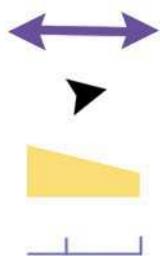
EST DU BOURG (3)

ENJEUX	CADRE DE VIE PROJETÉ
densifier de vastes fonds de jardins sans dénaturer le paysage	<p>Une voie principale en boucle entre les rue de la Libération et rue des Canaris avec une imperméabilisation et une largeur limitées compte-tenu de l'échelle du projet ; le stationnement sur les parcelles se cantonnera aux abords immédiats de cette voie partagée.</p> <p>De parts et d'autres, même dans des temporalités différentes, les constructions seront réalisées en accroche sur emprise publique (0-3m) et en vis-à-vis si possible pour créer des effets de venelles structurantes et grouper les implantations.</p> <p>Les projets individuels seront intégrés dans le paysage et la lisière sud-est de l'emprise valorisée par des aménagements naturels.</p>
<p><b>PROGRAMMATION</b></p> <p>emprise indicative : 4000-4500m<sup>2</sup></p> <p>environ 6 à 9 logements individuels (20lgts/ha)</p>	





**NORD DU BOURG**



- DESSERTE AUTOMOBILE PRINCIPALE DEPUIS LA VOIRIE EXISTANTE
- ACCÈS À UN ÉQUIPEMENT EXISTANT
- CIRCULATION/STATIONNEMENT VÉHICULES SERVICES TECHNIQUES
- RÉSEAU ASSAINISSEMENT COLLECTIF PROJETÉ



- EMPRISE CONSEILLÉE DU BÂTI
- TALUS À PROFILER OU REPROFILER
- LIMITES DE PARCELLES ARBORÉES À ENRICHIR  
ZONE TAMPON ARBORÉE À ENRICHIR
- ZONE ENHERBÉE VOIRE PAYSAGÈRE EN TRANSITION AVEC LE SECTEUR 2AU (JONCS, NOUES, BASSIN D'ORAGE..)

ENJEUX	CADRE DE VIE PROJETÉ
<p>Deplacer le bâtiment des Services techniques de la commune sur une parcelle proche du centre et à proximité d'autres équipements</p> <p>Mettre en place des aménagements et une implantation qui n'entraveront pas le renouvellement urbain ou la création d'un habitat dense aux alentours</p>	<p>Une desserte par la voie communale existante qui mène aujourd'hui au stade</p> <p>Des accès véhicules au plus proche de la voie pour minimiser les nuisances sur le site, et une zone de stationnement et de circulation interne aménagée à l'extrême ouest de la parcelle, protégée du lotissement de la rue des ajoncs par une frontière arborée et un talus à reprofiler au besoin</p> <p>Une implantation conseillée du bâtiment à l'ouest et au sud de la zone 1AUe, afin de masquer les véhicules et leur allers-venues vis à vis de la zone 2AU à l'est</p> <p>Des aménagements verts de type jons ou bocage en transition avec la zone 2AU pour ébaucher un espace paysager qualitatif qui pourra profiter à de futures habitations</p>
<b>PROGRAMMATION</b>	
<p>Equipement communal</p>	