



URBACTION



MICHELLE
TANGUY

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE
Conseil en
aménagement
environnement

Commune de Pluneret (56)



Révision du Plan Local d'Urbanisme

3. Les O.A.P.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU approuvé en Conseil Municipal du 27 février 2019

Modification simplifiée n°1 approuvée en Conseil municipal du 11 octobre 2023

Modification de droit commun n°1, vu pour être approuvée en Conseil Municipal
du 18 septembre 2024,

Le Maire, Franck VALLEIN



Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE



3. Les O.A.P. – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

ville de
Plunéret
Plunered

Sommaire



Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

Sommaire

I. Préalable	5
II. Localisation des secteurs soumis à OAP	15
III. Les OAP	18



3. Les O.A.P. – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE



I. Préalable



I.1. Rappel de la portée juridique des O.A.P.

La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L. 152-1 : « 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 conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation »

Les OAP sont **donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme** : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces 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 administratives.

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de construction, pourcentage de logements sociaux) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 15%.

Par ailleurs, en cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

Sur une OAP, obligation de construire au moins 20 logements.

Cas n° 1 : le projet comporte 26 logements => projet compatible avec les OAP

Cas n° 2 : le projet comporte 17 logements => le seuil de tolérance de 15% est respecté, projet compatible avec les OAP

Cas n° 3 : le projet comporte 16 logements => le seuil de tolérance est dépassé, le projet n'est plus compatible.



I.2. Aménagement en opération d'ensemble

Les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.

Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la tranche lorsqu'elle existe, ou à défaut du périmètre, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

Dans le cas où plusieurs tranches seraient aménagées en une fois, l'éventuel reliquat pourra se situer sur une seule tranche.

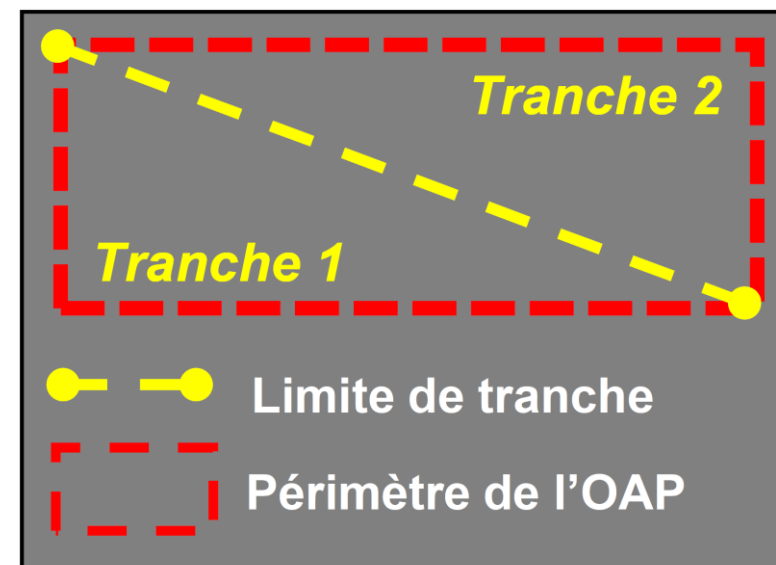
L'aménagement du reliquat de chaque tranche, ou du reliquat global, se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat. Tous les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés.

Sauf indication contraire, il n'y a pas d'ordre imposé pour l'urbanisation des tranches.

Cependant, pourront être autorisés :

- ➔ la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- ➔ la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification de dépendance d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou la dépendance ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.





I.3. Respect du programme de constructions

Les secteurs soumis à OAP ont pour vocation l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat (notamment équipements), ou ont pour vocation l'activité artisanale et commerciale (zone de Kerfontaine).

Concernant les opérations d'habitat, une densité minimum est indiquée. Le programme de construction de la future opération devra respecter ce nombre minimum de logement à produire. Il sera calculé au prorata de la surface opérationnelle. Cette surface opérationnelle pourra correspondre :

- ➔ à la surface totale du périmètre couvert par l'OAP,
- ➔ à la surface d'une tranche prévue aux OAP,
- ➔ à la surface dédiée à l'habitat dans le cadre d'une opération mixte (habitat et activité par exemple).

Un pourcentage de logements sociaux est également indiqué dans le programme de construction. Il sera à respecter pour chaque opération de plus de 10 logements ou lots, applicable par tranche lorsqu'elles existent, et à défaut à l'échelle du périmètre de l'OAP (donc tranche de plus de 10 logements, ou opération globale de plus de 10 logements lorsqu'aucune tranche n'a été définie).

Ces logements doivent correspondre à du locatif social à hauteur de 20%, et de l'accession aidée à hauteur de 5%, dans le respect du PLH, conformément au règlement écrit. Est considérée comme accession aidée :

- ▶ Le PSLA (location-accession),
- ▶ Les lots commercialisés dans des lotissements communaux à prix maîtrisés,
- ▶ Les lots ou logements commercialisés par des opérateurs (promoteurs ou bailleurs) de 20 à 30% en-dessous du marché,
- ▶ La cession de logements sociaux ou communaux.

Ces obligations s'entendent en terme de pourcentage du nombre de lots en cas de permis d'aménager, ou de pourcentage de surface de plancher affectée à l'habitat dans le cas de permis de construire portant sur la création de bâtiments collectifs ou semi-collectifs, ou de permis groupés.



I.4. Accessibilité des aménagements piétons

D'une manière générale, à chaque fois que l'emprise et la topographie le permettent, les aménagements destinés à la circulation des piétons seront conçus de manière à faciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Ces cheminements seront donc réalisés en portant une attention particulière aux points suivants :

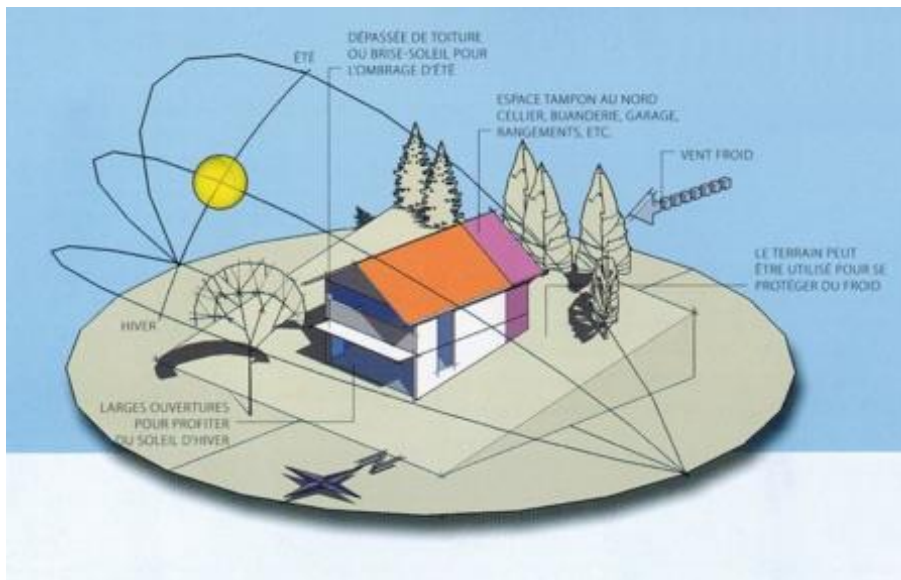
- ➔ La largeur des cheminements sera adaptée à la circulation des fauteuils roulants (min 1,50m de largeur), et la pente n'excèdera pas 3%
- ➔ Le revêtement des cheminements présentera des caractéristiques compatibles avec la circulation en fauteuil roulant, et sera idéalement antidérapant
- ➔ Le mobilier urbain éventuellement placé en accompagnement des cheminements ne devra pas présenter de danger ou d'entrave à la circulation des personnes à mobilité réduite



I.5. Performance énergétique

- ➔ Les OAP sectorielles imposent le plus souvent que la desserte interne et l'implantation des constructions favorisent une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ➔ La conception de l'aménagement d'ensemble, et la viabilisation conditionnent les possibilités ultérieures d'implantations des constructions. Aussi une réflexion sera menée à l'occasion des permis d'aménager ou permis groupés sur l'impact de l'aménagement sur l'ensoleillement futur des constructions.
- ➔ En complément, le règlement écrit des zones Ua, Uba, Ubb, Ubc, 1Aua et 1Aub impose que l'implantation des constructions privilégie le meilleur apport solaire possible pour la construction tout en limitant les ombres portées sur les constructions voisines.

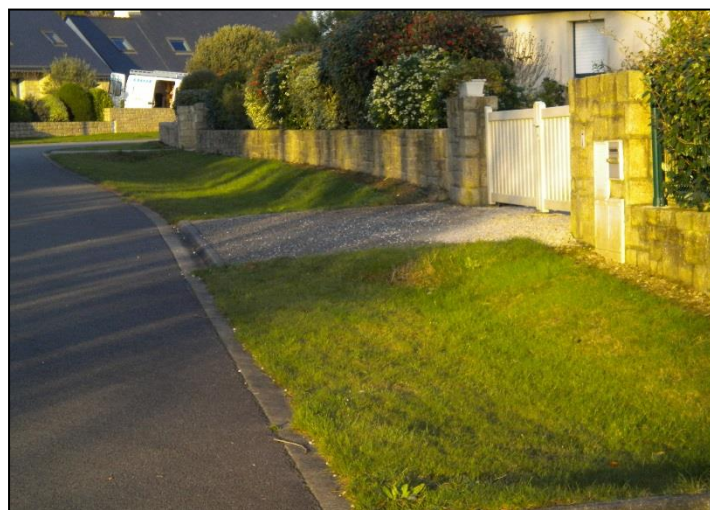
Orientation solaire et conception bioclimatique





I.6. Images de références : les noues

Les noues pourront être employées dans la gestion des eaux pluviales. Les illustrations ci-dessous sont des modèles dont les réalisations chercheront à s'inspirer.





I.6. Images de références : bassins de rétention paysagés

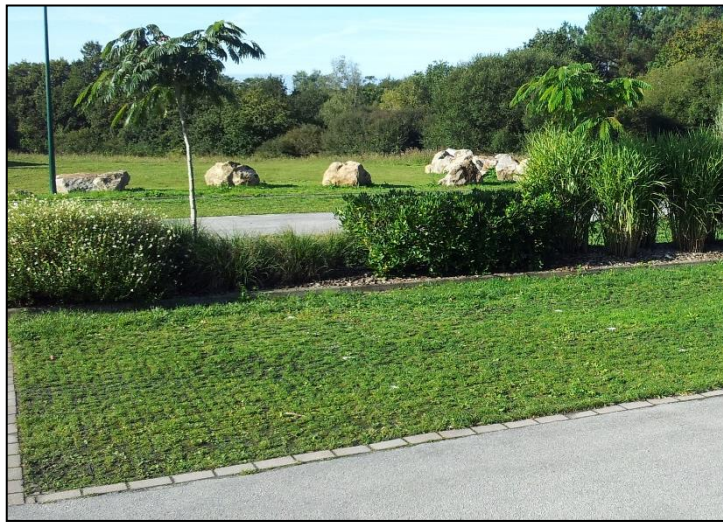
Les bassins de rétention paysagés pourront être employées dans la gestion des eaux pluviales. Les illustrations ci-dessous sont des modèles dont les réalisations chercheront à s'inspirer.





I.6. Images de références : les aires de stationnements

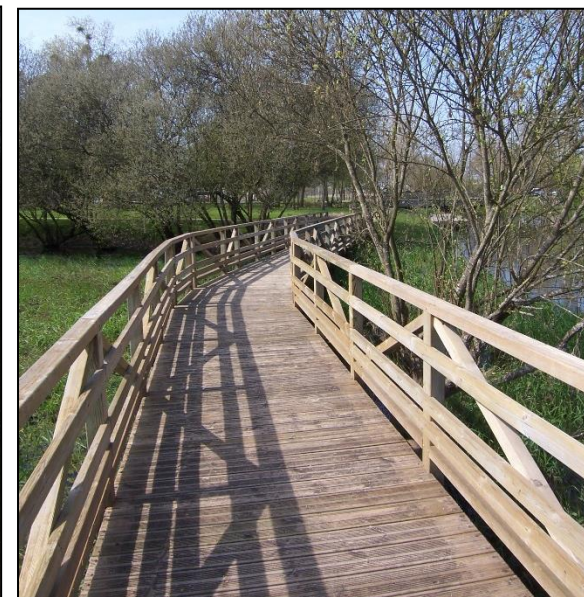
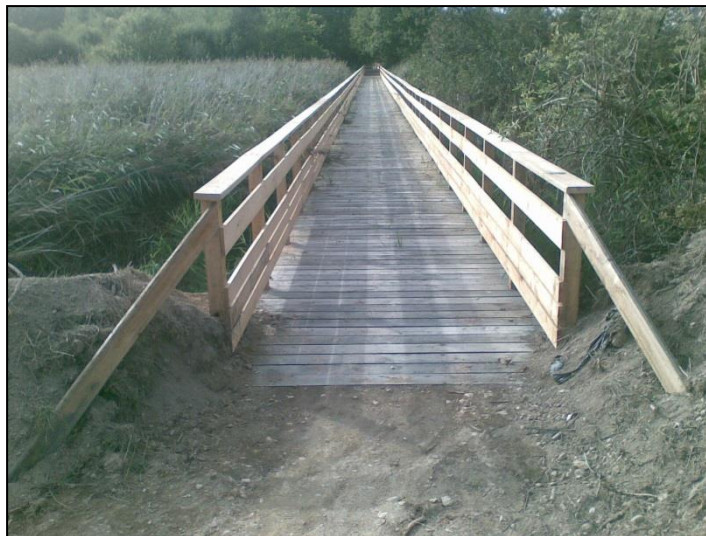
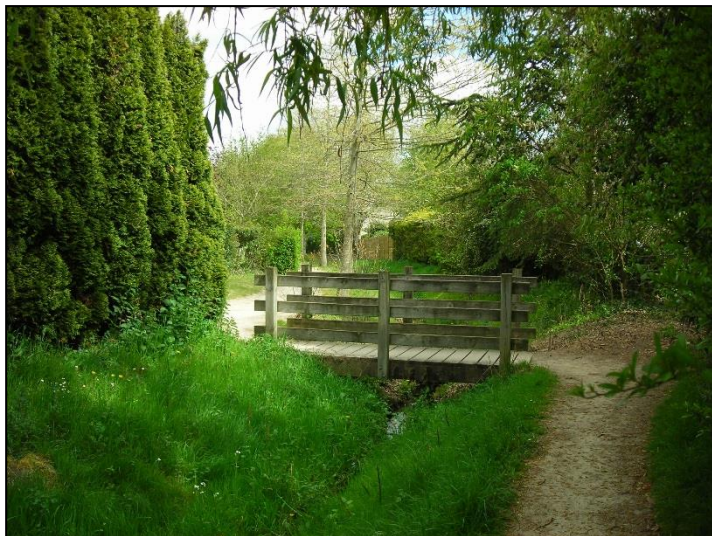
Les aires de stationnement (stationnement mutualisé ou stationnement visiteur) pourront privilégier les réalisations perméables : dalles alvéolées, stabilisé, ... Les illustrations ci-dessous sont des modèles dont les réalisations chercheront à s'inspirer.





I.6. Images de références : les liaisons douces en abords de zones humides

Des cheminements doux pourront être créés en abord ou au sein des zones humides. Les illustrations ci-dessous sont des modèles de réalisation de platelages et traversées de cours d'eau dont les réalisations chercheront à s'inspirer. Des panneaux pédagogiques pourront également être mis en œuvre.





3. Les O.A.P. – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE



II. Localisation des secteurs soumis à OAP

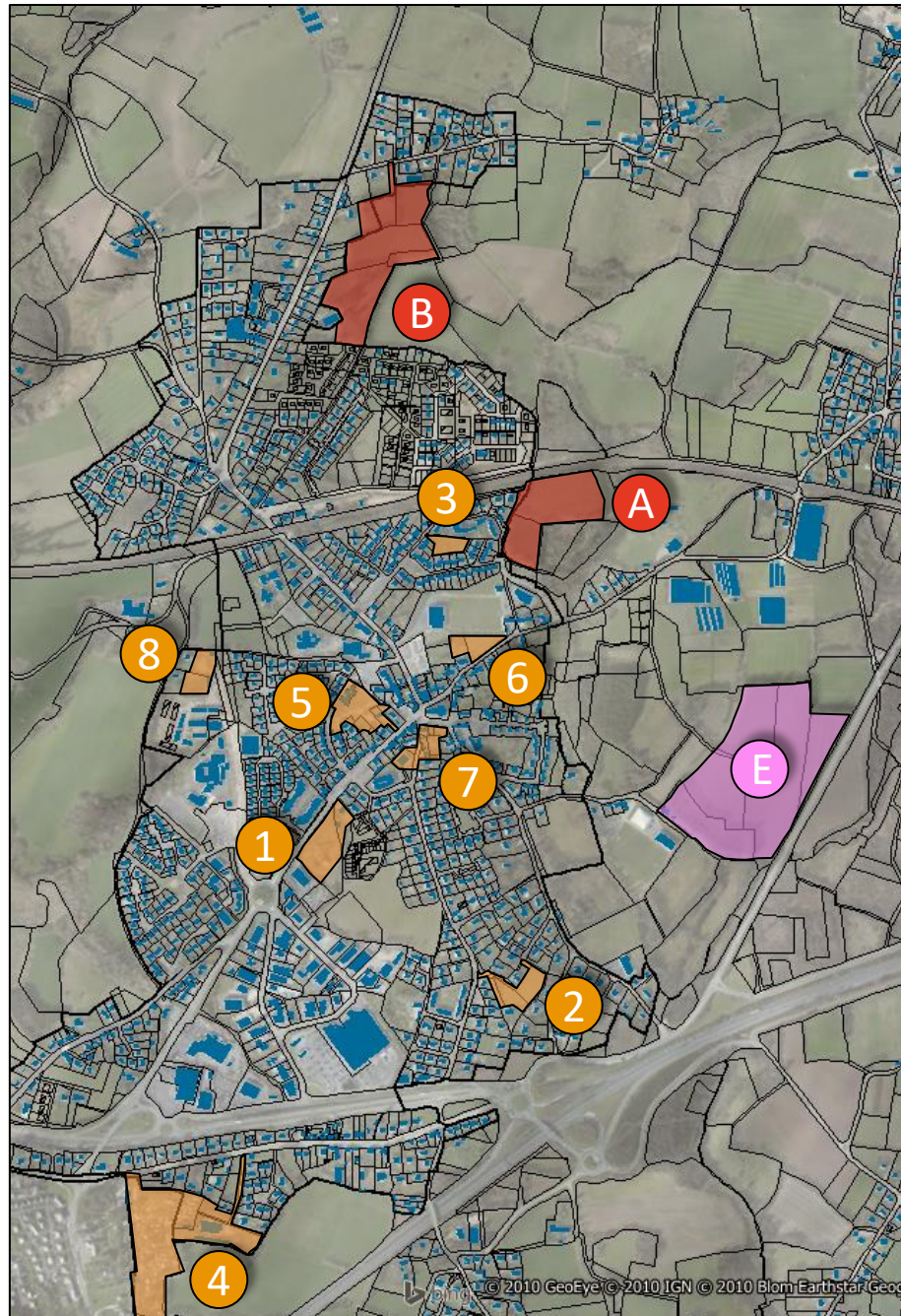
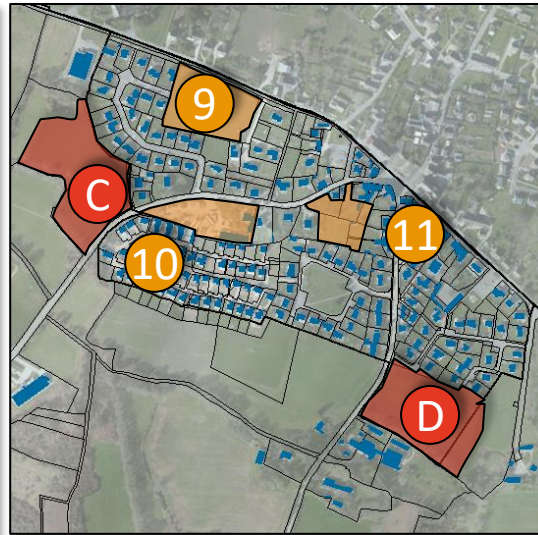


Zones U couvertes par des OAP :

- 1 1,05 hectares
- 2 0,65 hectare
- 3 0,26 hectare
- 4 3,81 hectares
- 5 0,88 hectare
- 6 0,38 hectare
- 7 0,49 hectare
- 8 0,46 hectare
- 9 1,1 hectares
- 10 0,73 hectare
- 11 0,5 hectare

Zones AU couvertes par des OAP :

- A 2,44 hectares
- B 4,21 hectares
- C 1,9 hectares
- D 1,84 hectares
- E 8,32 hectares





Zone Us de Kerizan/Kerbellec couverte par une OAP



3. Les O.A.P. – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE



III. Les O.A.P.





Légende générale

Topographie :








- Sens de la pente : c'est une donnée d'information sans caractère prescriptif qui donne une indication quant-à la topographie, afin de faciliter l'aménagement et la gestion des eaux pluviales.

Voiries et cheminement doux :

En toute zone, la réalisation de voies secondaires internes à la zone est autorisée, de même que les cheminements doux complémentaires à ceux imposés.

-  Voie principale à créer : cette voie destinée à la circulation automobile doit disposer d'un gabarit adapté aux usages qu'elle supportera
-  Voie secondaire autorisée : son dimensionnement pourra être moindre que celui de la voie principale, sans pouvoir être inférieur à 3,50m
-  Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver. Lorsqu'ils sont situés hors du périmètre de l'OAP, ils ne peuvent être déplacés. Lorsqu'ils préexistent dans le périmètre de l'OAP, ils peuvent être déplacés, aménagés, dès lors que le principe de desserte est maintenu.
-  Cheminement doux à créer : leur emplacement est donné à titre indicatif, mais le principe de desserte est obligatoire (direction, connexion).

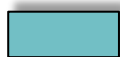
Accès et sorties :

-  Accès obligatoire : accès véhicule imposé pour la zone. La réalisation de l'opération est conditionnée par la réalisation de cet accès. Son emplacement peut varier à la marge. En dehors de cet accès, et des éventuels accès autorisés en complément, aucun accès direct n'est autorisé (desserte via la voirie interne de l'opération imposée).
-  Sortie autorisée : sortie véhicule autorisée pour la zone. Sa mobilisation n'est pas obligatoire. Son emplacement peut varier à la marge
-  Sortie obligatoire : sortie véhicule imposée pour la zone. Sa mobilisation est obligatoire. Son emplacement peut varier à la marge.
-  Accès autorisé : accès véhicule autorisé pour la zone. Sa mobilisation n'est pas obligatoire. Son emplacement peut varier à la marge.
-  Accès piéton uniquement : accès devant permettre la circulation des piétons uniquement (ce n'est pas un accès véhicule)
-  Accès direct interdit : le raccordement direct à la voie bordant le périmètre d'un accès desservant un bâtiment collectif ou un logement individuel est interdit
-  Amorce de voie en attente : il s'agit d'une connexion viaire réalisée en limite d'opération, dont le gabarit répond aux nécessités liées aux usages à venir.



Légende générale

Paysage et environnement :



Zone humide présente aux abords du périmètre de l'OAP : lorsqu'un périmètre d'OAP borde une zone humide, l'aménagement de la zone devra préserver ladite zone humide et son alimentation en eau. Une frange végétalisée sera ainsi créée aux abords de cette zone humide, dans le périmètre de l'OAP.



Talus existant à préserver : il s'agit d'un talus préexistant à conserver. Le cas échéant, il peut être réduit pour faciliter la réalisation d'un accès.



Haie bocagère à préserver : il s'agit d'une haie préexistante à conserver. La totalité de la haie doit être préservée, y compris son système racinaire. L'implantation des constructions, mais aussi des voiries devront être réalisées en respectant cet objectif.



Haie bocagère à créer : il s'agit de haies à planter par l'aménageur, ayant pour objectif de gérer la transition paysagère entre 2 secteurs. Ces haies seront constituées d'essence locales traditionnelles, et pourront comprendre des strates arborées et arbustives.



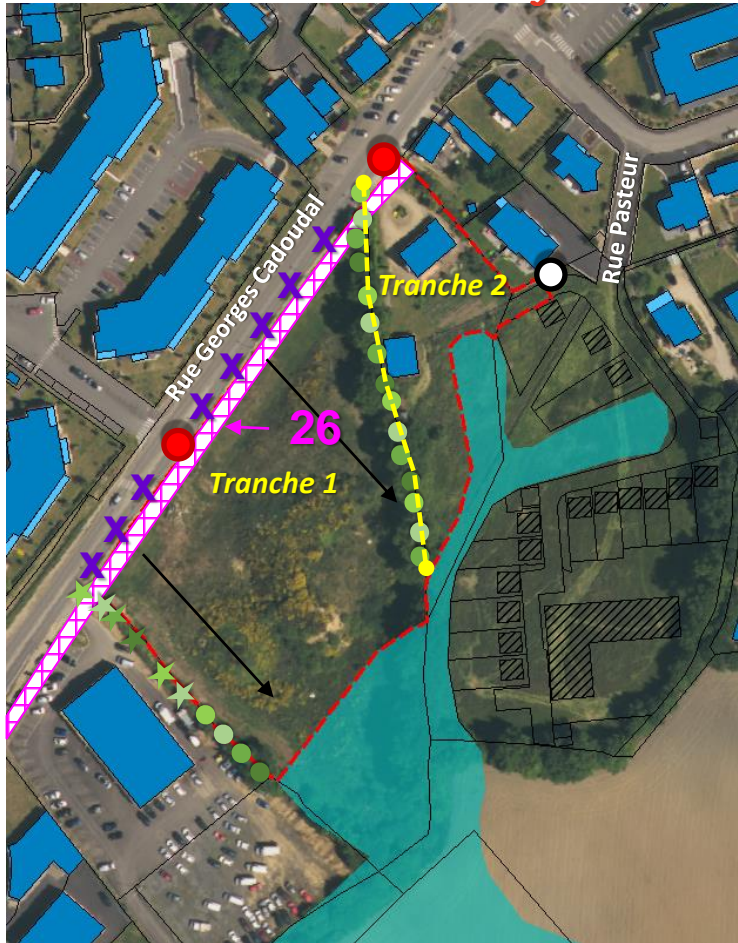
Frange végétalisée à créer : d'un dimensionnement variable, cette frange constitue un espace vert pouvant accueillir des ouvrages de rétention pluviale, des liaisons douces, ... La frange peut jouer différents rôles : transition avec un bâtiment ou un quartier, protection d'une zone humide, ...



Arbre remarquable à protéger : il s'agit d'un arbre présentant un intérêt paysager. Il est protégé, y compris son système racinaire. L'implantation des constructions, mais aussi des voiries devront être réalisées en respectant cet objectif.



Secteur 1 – Rue Georges Cadoudal – 1,05 ha



● Accès obligatoire ○ Sortie obligatoire (tranche 2)

▨ Emplacement Réservé 26 pour élargissement de trottoir

■ Zone humide dont l'alimentation en eau doit être préservée

●●●● Haie bocagère à préserver ; une traversée autorisée pour un cheminement doux

★★★★ Haie bocagère à créer en transition avec la ZA

→ Sens de la pente

✗ Accès direct interdit

Aménagement :

- ▶ L'accès à la zone se fera à partir de la rue Georges Cadoudal (2 accès obligatoires) et permettra un bouclage avec la rue Pasteur (sortie obligatoire pour la tranche 2 uniquement)
- ▶ L'accès direct des logements à la rue Georges Cadoudal est interdit
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou Ouest/Est.
- ▶ La haie bocagère existante en lisière des 2 tranches est à préserver. Une traversée est possible pour la réalisation d'un cheminement doux. La haie bocagère existante au Sud est à préserver et son linéaire doit être complété vers l'Ouest afin de créer une interface paysagère qualitative en limite avec la zone d'activité
- ▶ L'opération pourra être réalisée en 2 tranches distinctes

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ➡ densité de 35 logt/ha.
- ➡ 20% de logement locatif social, et 5% d'accession aidée
- ➡ Bâtiments en R+1+C à R+2 en frange de la rue Georges Cadoudal : logements intermédiaires et/ou collectifs imposés.

Déplacements doux :

- ▶ Une liaison douce Est-Ouest est à créer pour rejoindre la liaison douce réalisée dans le lotissement de Sainte Avoye à l'Est.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement respectera les prescriptions du règlement et du zonage d'assainissement pluvial (débits de fuite, coefficient d'imperméabilisation, infiltration)



Secteur 2 – La Montagne – 0,65 ha



● ● ● ● Haie bocagère à préserver

→ Sens de la pente

● Accès autorisé

● Accès obligatoire

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.
- ▶ L'accès principal se fera depuis la rue de Sainte Avoye. Un accès complémentaire est autorisé depuis l'impasse située au Nord Est du périmètre.
- ▶ L'opération pourra être réalisée en 2 tranches distinctes

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ➔ densité de 20 logt/ha.
- ➔ 20% de logement locatif social, et 5% d'accession aidée

Déplacements doux :

- ▶ Un cheminement doux est à aménager entre la rue de Sainte-Avoye (accès obligatoire) et l'accès autorisé (actuelle impasse)

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement respectera les prescriptions du règlement et du zonage d'assainissement pluvial (débits de fuite, coefficient d'imperméabilisation, infiltration)



Secteur 3 – Comtesse de Segur – 0,26 ha



● ● ● ● Haie bocagère à préserver

→ Sens de la pente

● Accès obligatoire

● Accès piéton uniquement

● ● ● ● Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver

Aménagement :

- ▶ La zone sera desservie par un seul accès à l'Ouest, sur lequel prendra appui une voie double sens
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ➡ densité minimale de 27 logt/ha.
- ➡ 20% de logement locatif social, et 5% d'accession aidée

Déplacements doux :

- ▶ Un cheminement doux traversant la zone permettra une connexion au chemin existant, à l'Est de la haie bocagère à préserver.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement respectera les prescriptions du règlement et du zonage d'assainissement pluvial (débits de fuite, coefficient d'imperméabilisation, infiltration)



Secteur 4 – camping – 3,81 ha



- Accès piéton imposé
- Accès obligatoire
- Accès autorisé
- ➡ Amorce de voie en attente
- ▨ Espace vert à créer
- Haie bocagère à préserver
- Sens de la pente

Aménagement :

- ▶ 2 accès obligatoires sur la rue de Kersalé, avec bouclage à créer entre les 2 tranches.
- ▶ Bouclage à créer si possible avec l'opération réalisée à l'Ouest sur le territoire d'Auray
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.
- ▶ La haie bocagère présente en lisière Sud-Ouest et Sud est à préserver. Elle sera traversée par 2 voies en attente. Il en va de même pour la haie en limite entre tranche 1 et tranche 2
- ▶ Un espace vert fédérateur devra être aménagé au Sud-Ouest

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ➡ densité de 35 logt/ha en tranche 1 et 27 logt/ha en tranche 2
- ➡ 20% de logement locatif social, et 5% d'accession aidée

Déplacements doux :

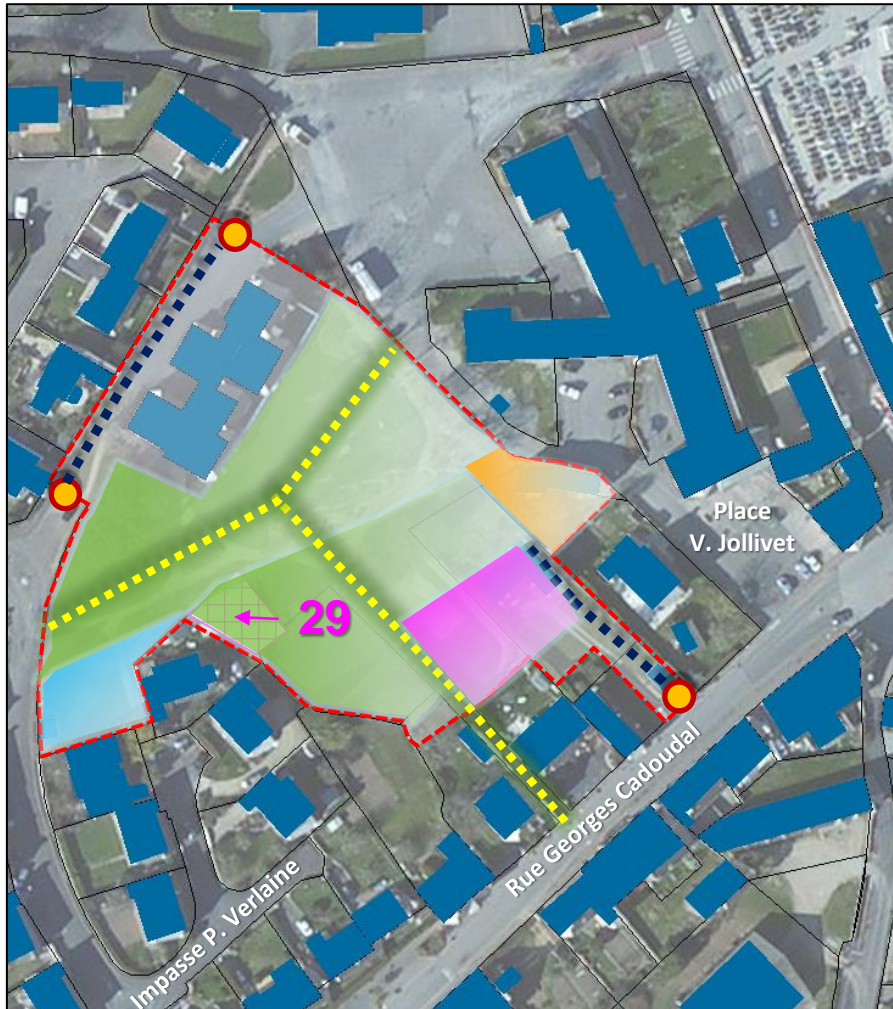
- ▶ Un cheminement doux interne est à créer, à connecter avec la rue de Kersalé. Il doit permettre un raccordement avec l'opération réalisée à l'Ouest sur le territoire d'Auray.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement respectera les prescriptions du règlement et du zonage d'assainissement pluvial (débits de fuite, coefficient d'imperméabilisation, infiltration)



Secteur 5 – centre-ville – 0,88 ha



● Accès obligatoire ● Accès autorisé

■ Voie secondaire (autorisée) –Emplacement indicatif

■ Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver

■ Emplacement Réservé 29 pour aménagement du cœur de bourg

Aménagement :

- Possibilité d'un aménagement en plusieurs tranches

- Placette à créer : cette placette pourra supporter de multiples usages, du lieu de rencontre à la terrasse de commerce.
- Emprise dédiée à la création de logements sociaux (densité de 35 logts/ha)
- Stationnement public
- Espace vert fédérateur

Déplacements doux :

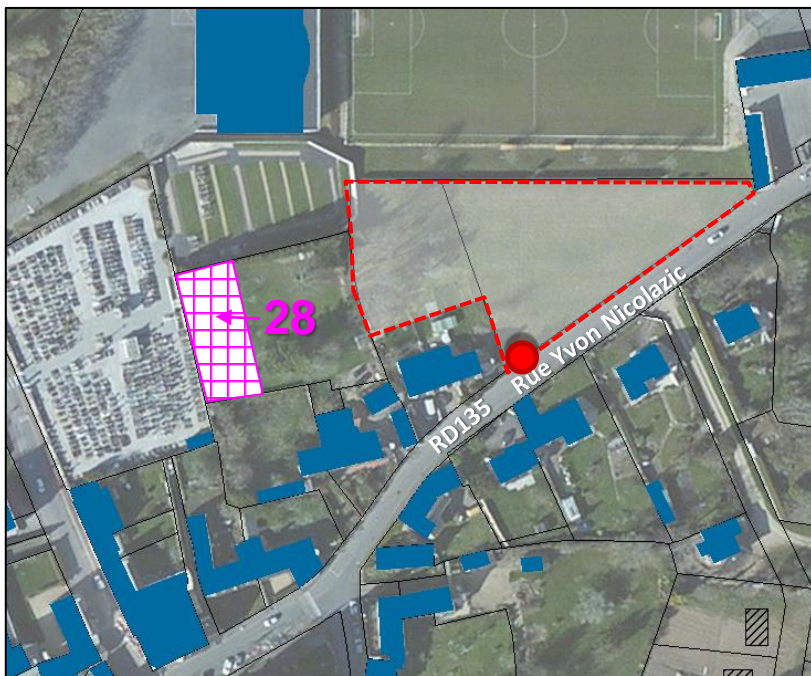
- Les continuités piétonnes existantes sont à maintenir dans leur principe. Toutefois leur tracé pourra être modifié dans le cadre de l'opération d'aménagement.


Eaux pluviales :


- L'aménagement respectera les prescriptions du règlement et du zonage d'assainissement pluvial (débits de fuite, coefficient d'imperméabilisation, infiltration)



Secteur 6 – Sud du terrain de sport – 0,38 ha



 Accès obligatoire

 Emplacement Réservé 28 pour extension du cimetière

Aménagement :

- ▶ L'accès à la zone se fait depuis la rue Yvon Nicolazic
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ➡ densité de 35 logt/ha.
- ➡ 20% de logement locatif social, et 5% d'accession aidée

Déplacements doux :

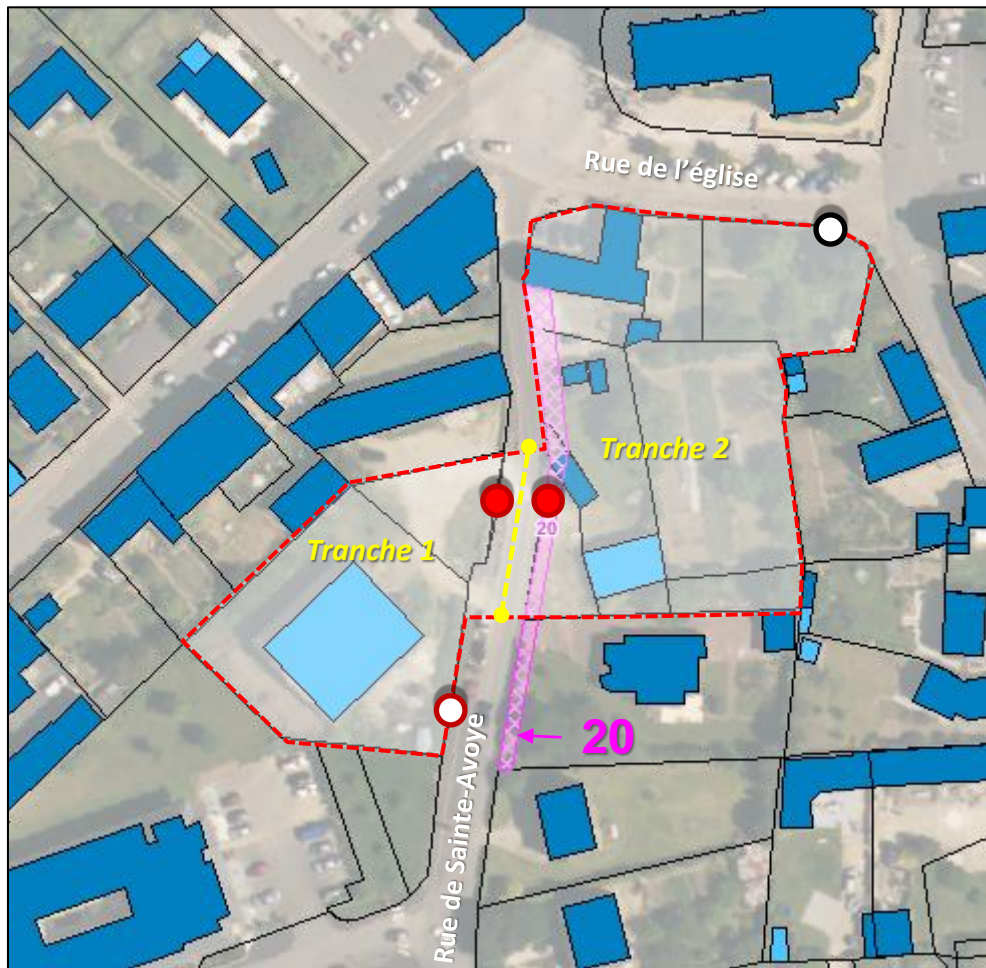
▶ /

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement respectera les prescriptions du règlement et du zonage d'assainissement pluvial (débits de fuite, coefficient d'imperméabilisation, infiltration)



Secteur 7 – Rue de Sainte-Avoye – 0,49 ha



● Accès obligatoire

○ Sortie obligatoire

○ Sortie autorisée

▨ Emplacement Réservé 20 pour aménagement de trottoirs

Aménagement :

- ▶ L'aménagement de la zone pourra se faire en 2 tranches.
- ▶ Chaque tranche bénéficiera d'un accès distinct
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ➔ densité de 35 logt/ha.
- ➔ 20% de logement locatif social, et 5% d'accession aidée

Déplacements doux :

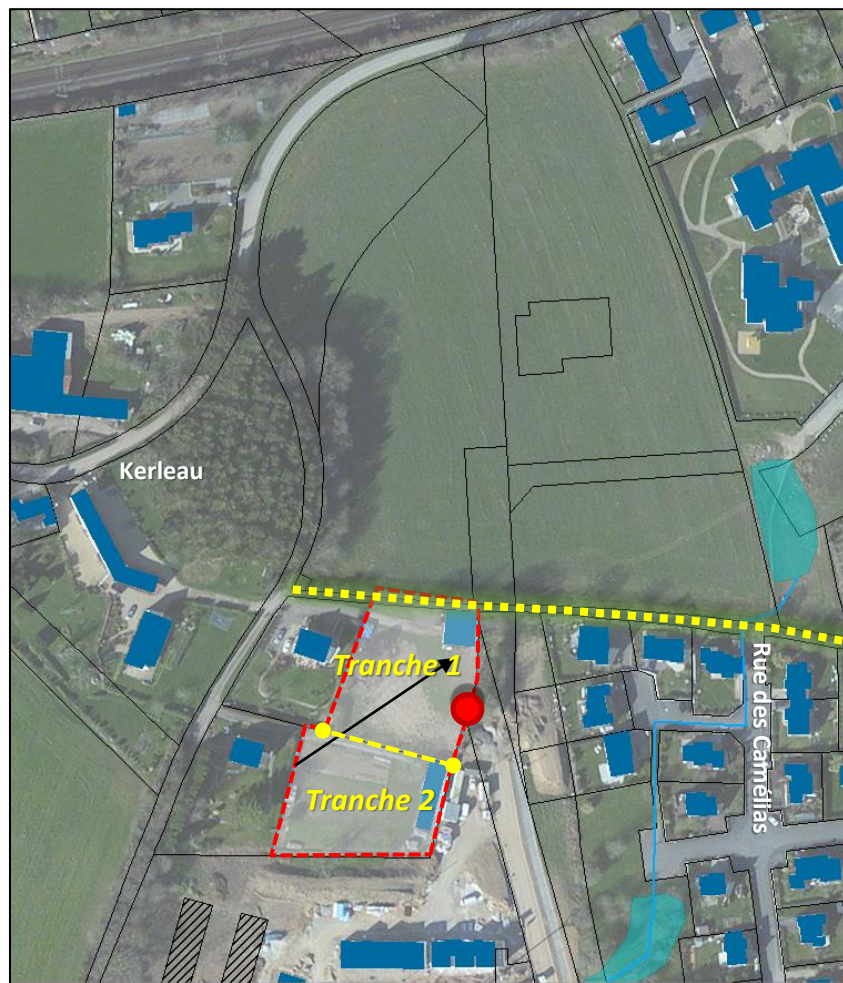
- ▶ Un cheminement doux est à créer en accompagnement de la voirie (Emplacement réservé)

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement respectera les prescriptions du règlement et du zonage d'assainissement pluvial (débits de fuite, coefficient d'imperméabilisation, infiltration)



Secteur 8 — Est de Kerleau — 0,46 ha



● Accès obligatoire → Sens de la pente

--- Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver

Aménagement :

- ▶ L'aménagement de la zone pourra se faire en 2 tranches.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest-Est.
- ▶ Un seul accès est autorisé à l'Est

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ➡ densité de 20 logt/ha.
- ➡ 20% de logement locatif social, et 5% d'accession aidée

Déplacements doux :

- ▶ Le cheminement doux existant est à maintenir.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement respectera les prescriptions du règlement et du zonage d'assainissement pluvial (débits de fuite, coefficient d'imperméabilisation, infiltration)



Secteur 9 – Rue de la Paix / Le Bellano (Mériadec) – 1,1 ha



Accès obligatoire



Accès piéton uniquement



Accès direct interdit

Aménagement :

- ▶ La zone sera desservie depuis la rue des Moissons à l'ouest et la RD19 au Nord
- ▶ Les accès directs depuis la RD19 sont interdits
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.
- ▶ Un accès piétons sera créé au sud de la zone pour rejoindre l'espace vert existant. L'aménagement ne prévoira pas la création d'un espace vert, mais s'organisera autour de celui existant en rive Sud.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ➡ densité minimale de 20 logt/ha.
- ➡ 20% de logement locatif social, et 5% d'accession aidée

Déplacements doux :

- ▶ L'aménagement permettra une connexion piétonne entre l'opération d'aménagement, et l'espace vert situé hors du périmètre de l'OAP en rive Sud. Il permettra également une connexion piétonne avec la RD19.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement respectera les prescriptions du règlement et du zonage d'assainissement pluvial (débits de fuite, coefficient d'imperméabilisation, infiltration)



Secteur 10 – Rue Conan Mériadec Sud – 0,73 ha



● Accès obligatoire ● Accès piéton uniquement

X Accès direct interdit

Aménagement :

- ▶ L'accès se fera dans l'axe de la rue des Moissons. Aucun accès direct individuel n'est autorisé sur la Rue Conan Mériadec
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ➔ densité de 20 logt/ha.
- ➔ 20% de logement locatif social, et 5% d'accession aidée

Déplacements doux :

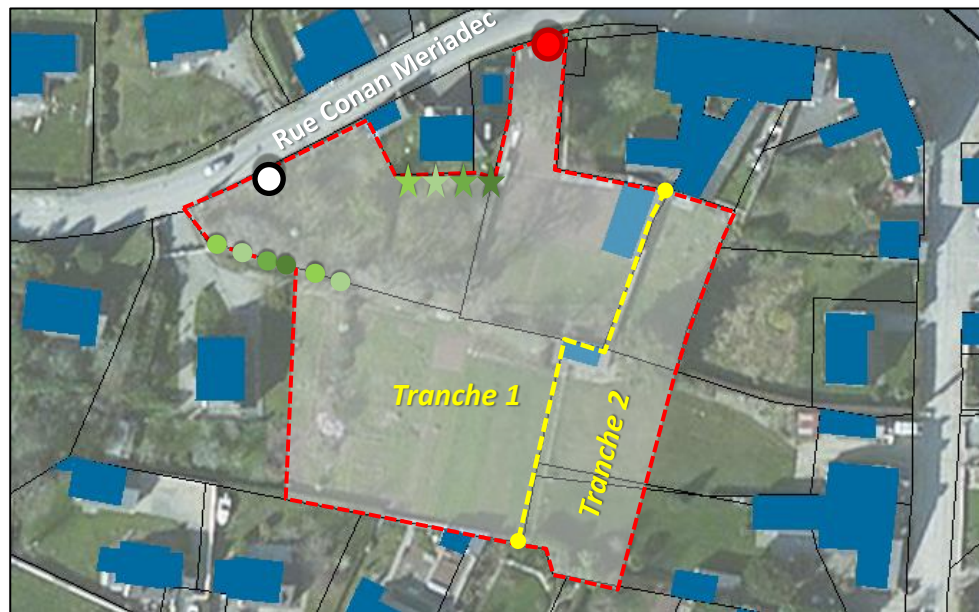
- ▶ L'opération prévoira un accès piéton au Sud-Ouest de la zone, permettant une connexion avec le lotissement situé au Sud.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement respectera les prescriptions du règlement et du zonage d'assainissement pluvial (débits de fuite, coefficient d'imperméabilisation, infiltration)



Secteur 11 – Rue Conan Mériadec Nord – 0,5 ha



●●●●● Haie bocagère à préserver

● Accès obligatoire

○ Sortie obligatoire

★★★★★ Haie bocagère à créer en transition avec les habitations

Aménagement :

- ▶ Une voie en sens unique descendant sera aménagée entre l'accès Est et la sortie Ouest
- ▶ L'aménagement devra permettre le désenclavement de la tranche 2 (desserte interne)
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ➡ densité de 20 logt/ha.
- ➡ 20% de logement locatif social, et 5% d'accession aidée

Déplacements doux :

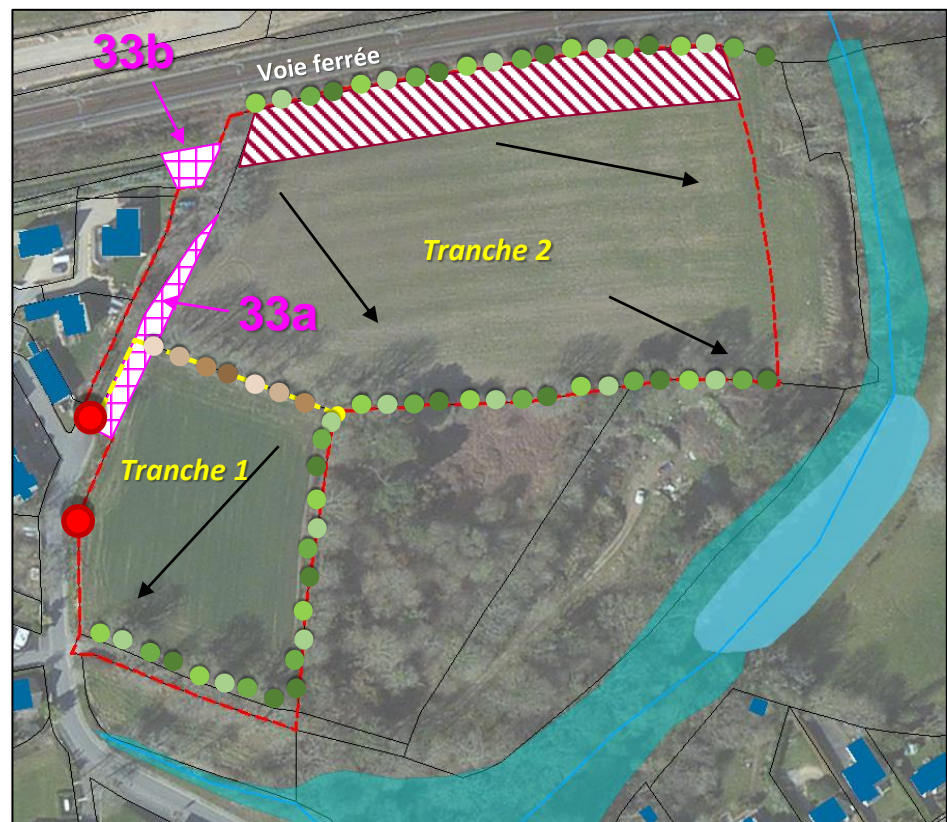
- ▶ Un bouclage piéton desservant les 2 tranches est à prévoir au sein du périmètre.







Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement respectera les prescriptions du règlement et du zonage d'assainissement pluvial (débits de fuite, coefficient d'imperméabilisation, infiltration)



Secteur A – La Villeneuve – 2,44 ha



-  Accès obligatoire
-  Zone humide dont l'alimentation en eau doit être préservée
-  Talus existant à préserver
-  Haie bocagère à préserver (quelques traversées pourront être aménagées)
-  Marge de recul phonique des habitations à prévoir; elle permettra la création d'un merlon planté et pourra intégrer du stationnement, des espaces communs, de la voirie, ...
-  Sens de la pente

Aménagement :

- ▶ L'aménagement de la zone pourra se faire en 2 tranches.
- ▶ Chaque tranche bénéficiera d'un accès distinct
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

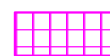
- ➡ densité de 27 logt/ha.
- ➡ 20% de logement locatif social, et 5% d'accession aidée

Déplacements doux :

- ▶ Un accès piéton sera réalisé entre la tranche 1 et la tranche 2 en traversant le talus à préserver (une seule traversée autorisée)

Eaux pluviales :

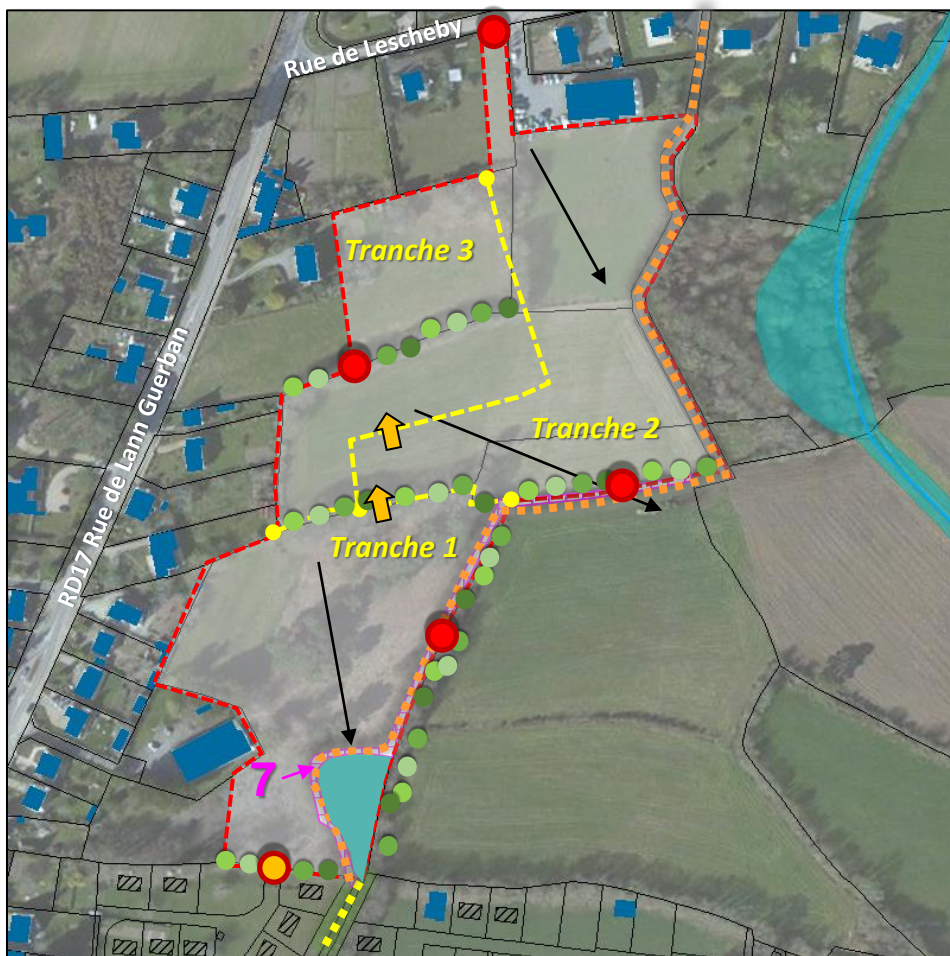
- ▶ L'aménagement respectera les prescriptions du règlement et du zonage d'assainissement pluvial (débits de fuite, coefficient d'imperméabilisation, infiltration)



Emplacements réservés 33a et 33b destinés à l'aménagement d'une voie de desserte du quartier situé au Nord de la voie ferrée



Secteur B – Lann Guerban – 4,2 ha



- ● ● ● Haie bocagère à préserver
- ● ● ● Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver
- — — — Cheminement doux à créer (emplacement donné à titre indicatif)
- Zone humide dont l'alimentation en eau doit être préservée
- Sens de la pente → Amorce de voie en attente
- Accès obligatoire
- Accès autorisé

Aménagement :

- ▶ L'aménagement du périmètre se fera en 3 tranches. La tranche 1 devra être urbanisée avant la tranche 2, elle-même réalisée avant la tranche 3.
- ▶ La tranche 3 pourra être aménagée lorsque 60% des logements de la tranche 2 auront été autorisés / ou lorsque 60% des lots réalisés dans la tranche auront fait l'objet d'une autorisation délivrée.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.
- ▶ Une amorce de voie en attente doit être réalisée entre la Tranche 1 et la Tranche 2, et une autre entre la Tranche 2 et la Tranche 3.
- ▶ Les haies bocagères devront être préservées, mais pourront être traversées par des voies ou des chemins piétons.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ➔ densité de 27 logt/ha.
- ➔ 20% de logement locatif social, et 5% d'accession aidée

Déplacements doux :

- ▶ Un cheminement doux devra être créé en rive Est de l'opération, opérant un bouclage entre le Nord et le Sud.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement respectera les prescriptions du règlement et du zonage d'assainissement pluvial (débits de fuite, coefficient d'imperméabilisation, infiltration)

Emplacement réservé 7 destiné à l'aménagement d'un chemin pédestre



Secteur C — Kergohanne / Mériadec — 1,9 ha



- Accès obligatoire
- Cheminement doux à créer (emplacement donné à titre indicatif)
- Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver
- Haie bocagère à préserver (quelques traversées pourront être aménagées)
- Frange végétalisée à créer, pouvant intégrer des dispositifs de rétention pluviale
- Zone humide dont l'alimentation en eau doit être préservée
- Emplacement Réservé 35 pour connexion piétonne

Aménagement :

- ▶ Une frange végétalisée devra être créée en accompagnement de la zone humide. Celle-ci pourra accueillir des dispositifs de rétention pluviale : bassin de rétention paysager, noue enherbée, ...
- ▶ La frange végétalisée existante constituée de saules aux abords de la mare au Sud-Est du périmètre est à maintenir.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations traversantes Ouest-Est.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ➔ densité de 27 logt/ha.
- ➔ 20% de logement locatif social, et 5% d'accession aidée

Déplacements doux :

- ▶ Un cheminement doux traversant la zone du Nord au Sud est à créer. Il débouchera au Nord sur l'emplacement réservé destiné à permettre la continuité

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement respectera les prescriptions du règlement et du zonage d'assainissement pluvial (débits de fuite, coefficient d'imperméabilisation, infiltration)



Secteur D — Guernahuel / Mériadec — 1,845 ha



● Accès obligatoire ● Accès piéton uniquement

● Accès autorisé —> Sens de la pente

■ Zone humide dont l'alimentation en eau doit être préservée

● ● ● ● Haie bocagère à préserver

● Arbre remarquable à protéger

■ Frange végétalisée à créer, pouvant intégrer des dispositifs de rétention pluviale

■ Cheminement doux à créer (emplacement donné à titre indicatif)

Aménagement :

- ▶ Une frange végétalisée devra être créée en accompagnement de la zone humide. Celle-ci pourra accueillir des dispositifs de rétention pluviale : bassin de rétention paysager, noue enherbée, ...
- ▶ La haie bocagère existant en rive Sud devra être préservée.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ➔ densité de 27 logt/ha.
- ➔ 20% de logement locatif social, et 5% d'accession aidée

Déplacements doux :

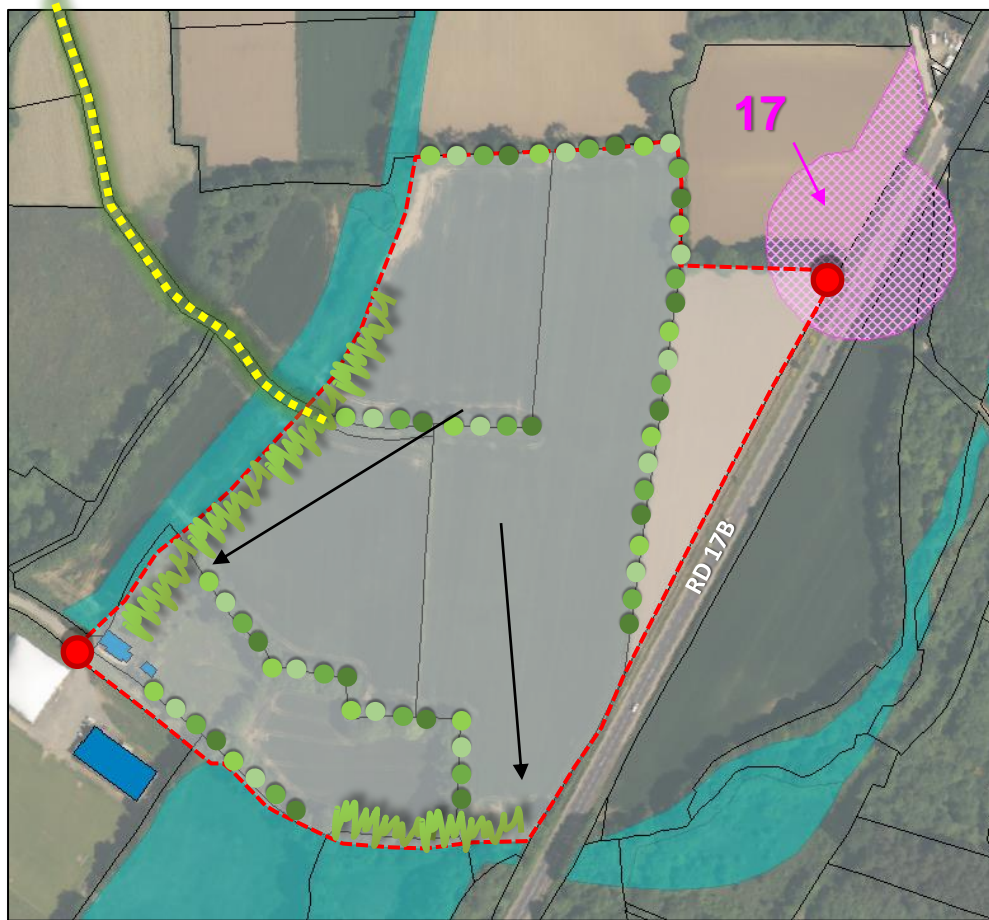
- ▶ Un cheminement doux permettra de connecter la rue Yves de Pont-Sal à l'impasse présente dans le lotissement du Clos Braguère.

Eaux pluviales :

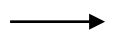
- ▶ L'aménagement respectera les prescriptions du règlement et du zonage d'assainissement pluvial (débits de fuite, coefficient d'imperméabilisation, infiltration)



Secteur E — Zone de loisirs — 8,32 ha



Accès obligatoires



Sens de la pente



Zone humide dont l'alimentation en eau doit être préservée



Frange végétalisée à créer, pouvant intégrer des dispositifs de rétention pluviale



Haie bocagère à préserver (quelques traversées pourront être aménagées)



Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver

Aménagement :

- ▶ Une frange végétalisée devra être créée en accompagnement de la zone humide. Celle-ci pourra accueillir des dispositifs de rétention pluviale : bassin de rétention paysager, noue enherbée, ...
- ▶ Les haies bocagères existantes devront être préservées. Toutefois des percements pourront être réalisés pour le passage des routes et des cheminements doux.
- ▶ La zone sera obligatoirement desservie par deux accès, un au Sud-Ouest et l'autre au Nord-Est depuis un carrefour à aménager

Programme de construction :

- ▶ Le secteur est destiné à accueillir un ou plusieurs équipements d'intérêt collectif (sportif, culturel, de loisir, ...)

Déplacements doux :

- ▶ Un cheminement doux existant à proximité devra être maintenu. Un maillage doux au sein de la zone devra être réalisé par l'aménageur.

Eaux pluviales :

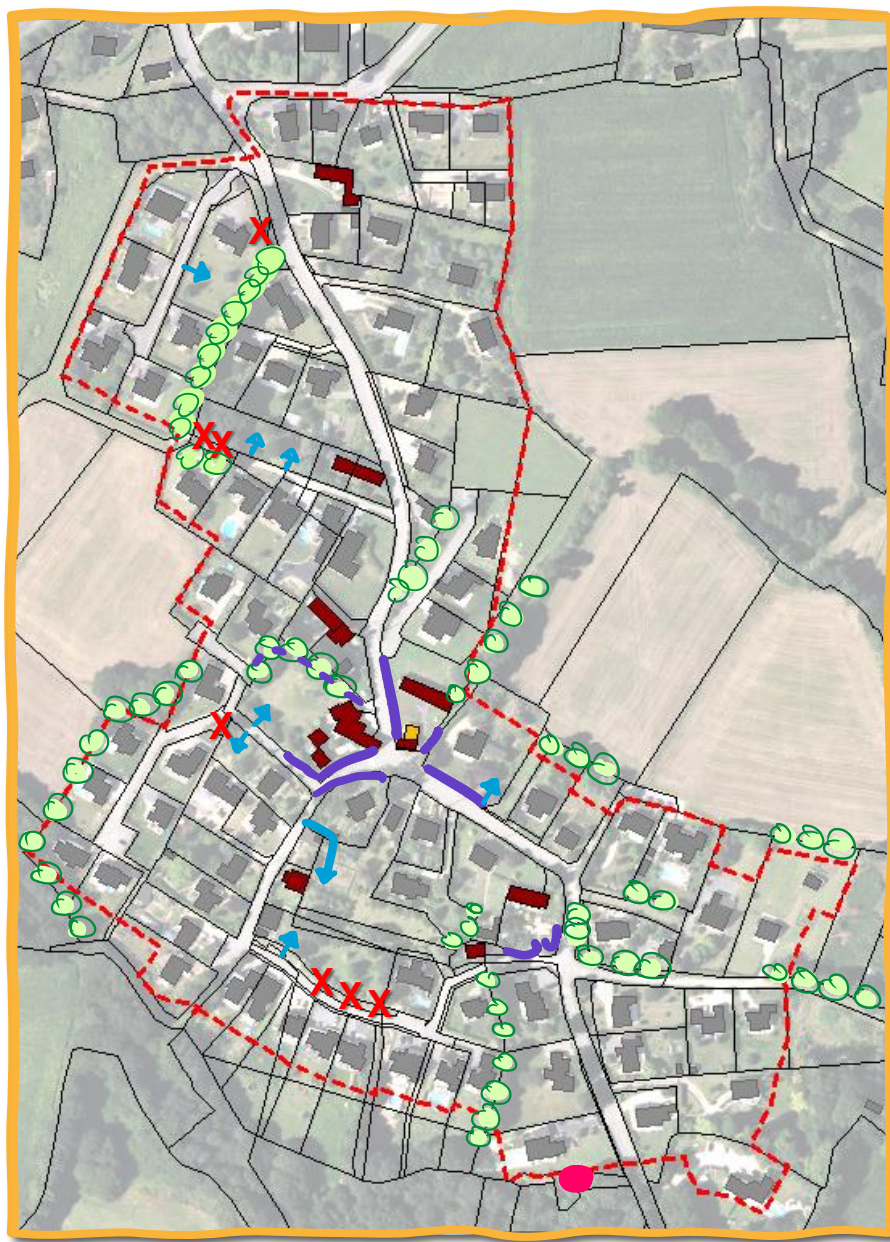
- ▶ L'aménagement respectera les prescriptions du règlement et du zonage d'assainissement pluvial (débits de fuite, coefficient d'imperméabilisation, infiltration)



Emplacement Réservé 17 pour création de giratoire sur la RD17bis



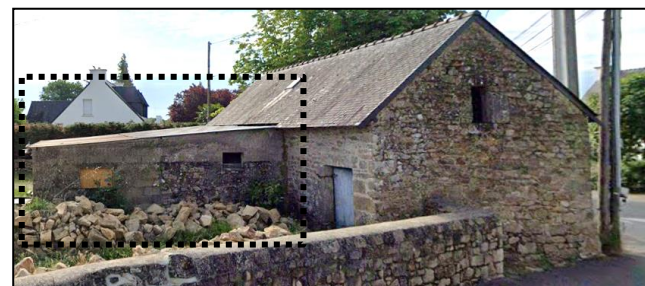
Secteur Déjà Urbanisé (SDU) de Kerizan/Kerbellec



Bâti ancien dont les caractéristiques devront être préservées à l'occasion de leur restauration ou de leur changement de destination. Leur démolition est interdite.



Bâtiment à démolir (parpaings et tôles)



Mur en pierres ou talus à préserver et entretenir. Sa démolition est interdite. Sauf mention contraire, il peut néanmoins être percé pour la création d'un accès.



Lavoir à préserver et valoriser



Accès direct interdit, pour des raisons d'étroitesse de la voie ou de topographie



Principe d'accès imposé à la parcelle en cas de création de logement(s) nouveau(x)



Haie bocagère ou arbre remarquable à préserver. L'ensemble de la haie ou de l'arbre est à préserver, y compris son système racinaire. Les implantations de bâtiments ou voiries devront en tenir compte.