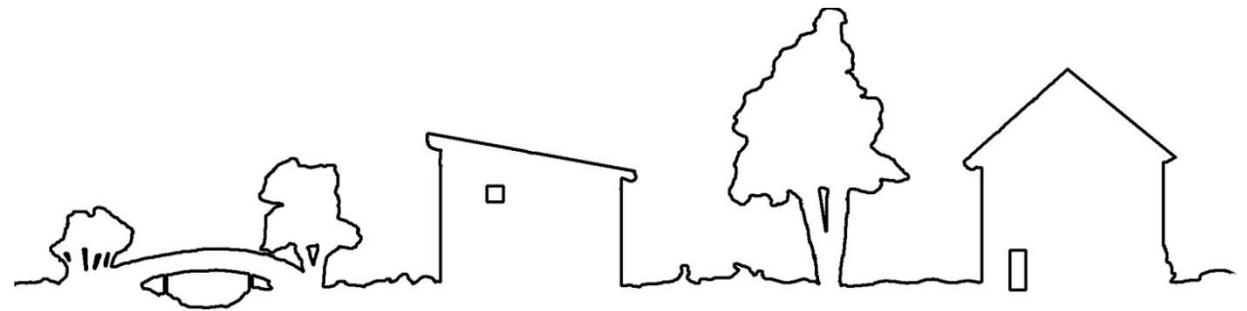


Commune de SAINT-PHILIBERT

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 7 mars 2019
Le Maire,

La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L 152-1 du Code de l'Urbanisme : « 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'ils existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L 151-6 et L 151-7 du Code de l'Urbanisme et avec leurs documents graphiques. »

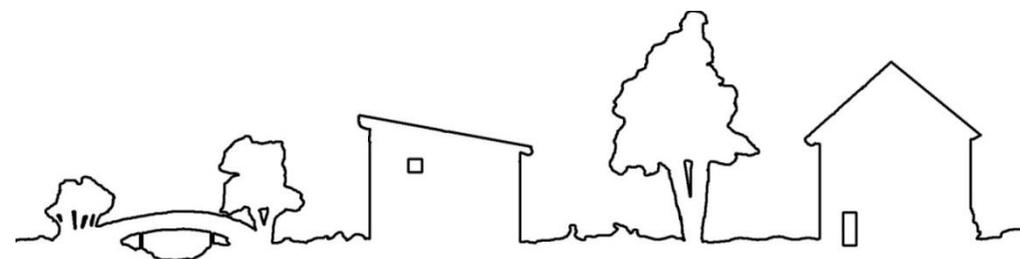
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6 du Code de l'Urbanisme), il est expressément prévu que **cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.**

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme supérieure et le document inférieur. Celle de compatibilité implique que le document inférieur (l'autorisation d'aménagement) ne doit pas contredire la norme supérieure (les Orientations d'Aménagement et de Programmation). 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 l'autorité compétente dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.

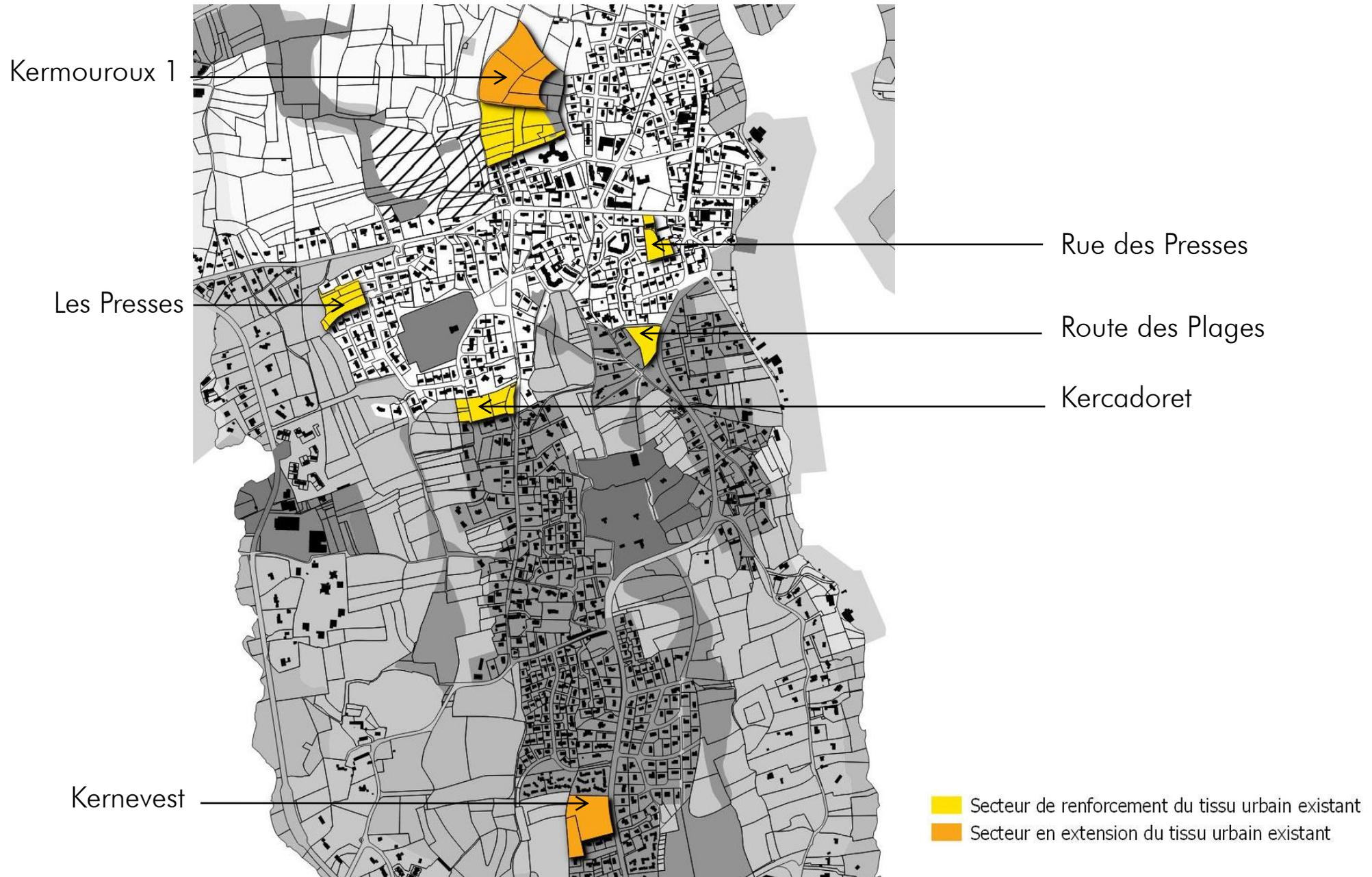
- Les périmètres concernés par les OAP sont cartographiés sur les planches graphiques du règlement et présentés dans les dispositions particulières ci-après.
- Il peut s'agir de secteurs se trouvant à l'intérieur du tissu urbain existant (zones U) ou de secteurs situés en extension d'urbanisation (zones AU). La vocation principale des secteurs est donnée par le règlement écrit et graphique et précisée dans les dispositions particulières présentées ci-après.
- Le périmètre d'un secteur soumis à OAP n'est pas tributaire du zonage : dans certains cas, les OAP peuvent concerner plusieurs types de zonages en même temps.
- Le PLU de SAINT-PHILIBERT identifie 2 types d'orientations d'aménagement et de programmation :

Les OAP aménagement d'ensemble : elles portent à la fois sur les principes d'aménagement, les programmes de construction et la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des secteurs à aménager.

Une OAP thématique préservation des paysages : porte sur des prescriptions paysagères et d'aménagement dans le centre bourg. Elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme.



Dispositions des OAP aménagement d'ensemble



- **Aménagement sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble**

Les secteurs concernés par ce type d'OAP doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble : l'autorisation d'urbanisme doit porter sur l'ensemble du foncier identifié aux OAP.

Cependant, pourront être autorisés:

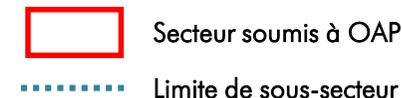
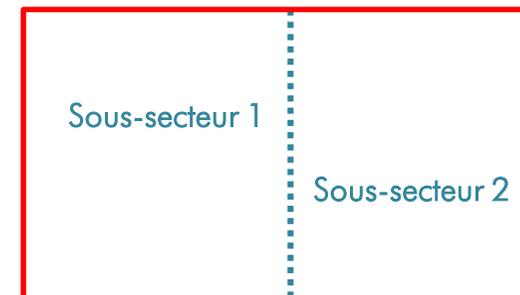
- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existant d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs, ainsi que l'édification d'une annexe d'une construction principale située dans zone (tel qu'abri de jardin, garage, ...), sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et l'aménagement du secteur concerné. L'emprise au sol de l'annexe ne devra pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

Lorsque les OAP prévoient la possibilité d'une réalisation par sous-secteur, l'opération d'aménagement d'ensemble pourra porter sur la totalité du secteur ou sur un seul sous-secteur identifié. Le ou les autres sous-secteurs pourront être aménagés ultérieurement, dans le cadre d'une autre opération d'aménagement d'ensemble.

Dans le cadre d'une réalisation par sous-secteurs, tous les principes d'aménagement donnés dans les dispositions commune et les dispositions particulières devront être respectées.

La numérotation d'un sous-secteur n'indique pas un ordre de priorité. Le sous-secteur 2 peut, par exemple, être aménagé avant le sous-secteur 1, sauf disposition contraire indiquée dans l'OAP.

L'opération d'aménagement d'ensemble devra porter sur au moins 80% du périmètre identifié dans les dispositions particulières, par secteur ou par sous-secteur, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie. Le programme de construction indiqué dans les OAP s'applique, y compris le cas échéant pour le reliquat.



- **Vocation des zones**

Les dispositions particulières donnent la vocation principale des zones. Elle peut être l'habitat, la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, les activités économique. Certaines zones ont vocation à accueillir des programmes mixtes (habitat et équipements d'intérêt collectif, ...).

- **Densités de logement**

Les dispositions particulières donnent les densités minimum de logements à produire, soit à l'échelle du secteur, soit par sous-secteur aménageable.

Les densités de logements inscrites sont des densités brutes, elles incluent le foncier destiné aux espaces publics, aux voiries et stationnements communs, emprises liées à l'implantation d'équipements/services publics, etc.

Les principes communs à tous les secteurs sont les suivants :

- Mode de calcul pour déterminer le nombre de logements à produire :

Surface du terrain d'assiette du projet X densité de logements/ha attendue

Ex : 0,8ha X 20 lgt/ha attendus => 16 logements minimum à réaliser

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 égal ou supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

Dans le cas d'une opération mixte (habitat et activités et/ou équipements), la surface de plancher des locaux d'activité ou d'équipement est convertie en équivalent logement sur la base suivante : 70m² de surface de plancher équivaut à un logement.

- **Production de logements aidés**

Les dispositions particulières donnent le nombre de logements aidés à réaliser, soit à l'échelle du secteur, soit par sous-secteur aménageable. Elles précisent si ces logements doivent être des logements locatifs sociaux (LLS) ou des logements en accession aidée (LAA).

Est considéré comme accession aidée : le PSLA (location-accession) ; les lots commercialisés dans les lotissements communaux à prix maîtrisés ; les logements commercialisés par des opérateurs (promoteurs ou bailleurs) à 20-30 % au-dessous du marché et la cession de logements sociaux ou communaux »

Sauf indication contraire portée dans les dispositions particulières des OAP, les opérations d'aménagement d'ensemble comportant un programme de 10 logements ou plus devront comporter 20% de logements locatifs sociaux.

Mode calcul pour déterminer le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser :

Nombre de logements à réaliser X 20%

Ex : 50 logements à réaliser X 20% => 10 logements locatifs sociaux minimum à réaliser

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 égal ou supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

- **Typologie d'habitat**

Le cas échéant, les dispositions particulières précisent les types d'habitat attendus, soit à l'échelle du secteur, soit par sous-secteur aménageable. La diversité des types d'habitat est un principe commun attendu sur tous les secteurs à vocation d'habitat ou mixte soumis à OAP.

Habitat pavillonnaire :

Le type pavillonnaire : maison individuelle construite sur un jardin privé clos, implantée librement sur la parcelle. Ce type comprend également les maisons mitoyennes d'un côté (maisons jumelées). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle.

Les maisons de ville : également appelées maisons en bande. Maisons individuelles alignées et mitoyennes. Ces ensembles de maisons peuvent être le résultat d'une opération d'ensemble (toutes construites en même temps) ou de la somme de maisons particulières soumises à des dispositions réglementaires (obligations de s'implanter de limite séparative à limite séparative). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle ou bien de manière commune.

Habitat intermédiaire :

L'adjectif « intermédiaire » désigne un moyen terme entre l'habitat collectif et l'habitat individuel. Les logements sont superposés comme dans l'habitat collectif, mais les entrées, directement accessibles depuis l'extérieur, sont individuelles.

Habitat collectif :

Bâtiments réunissant des appartements superposés desservis par une circulation commune : couloir, escaliers... Les parkings et les espaces verts en pied d'immeuble sont des espaces communs. Ce type d'habitat permet une plus forte densité que l'habitat individuel pour la même emprise au sol. Les extérieurs prennent la forme de terrasse ou de balcon.

- **Réalisation de liaisons douces**

Principes de mise en œuvre :

Ces liaisons servent aussi bien aux déplacements piétons qu'à vélos. Elles ne doivent en aucun cas servir à la circulation motorisée.

Les liaisons douces à créer doivent être correctement dimensionnées pour leur usage et s'inscrivent dans un schéma d'ensemble cohérent. Elles seront conçues de telle sorte qu'elles limitent le plus possible l'imperméabilisation des sols. Les matériaux utilisés devront être adaptés à l'usage et la fréquentation.

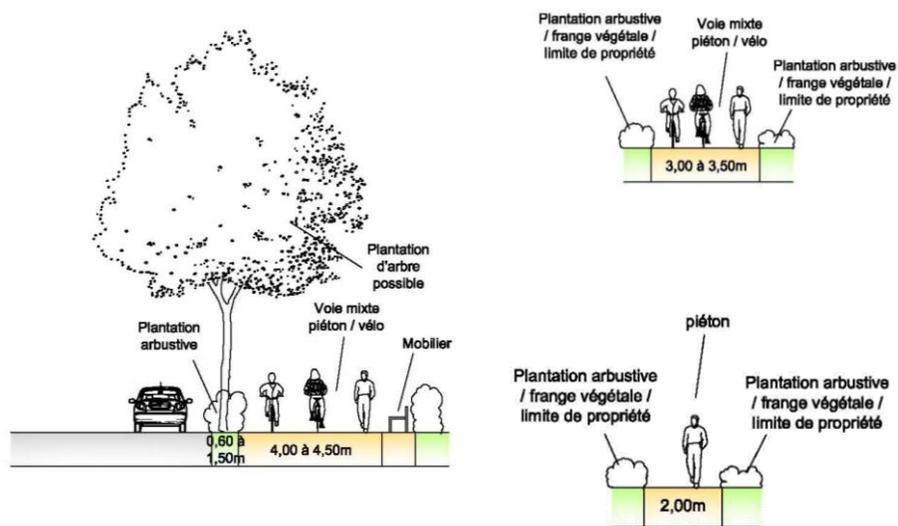
Leur traversée par une voie de circulation motorisée est possible, à condition de mettre en œuvre les dispositifs de sécurité nécessaires pour la traversée des piétons et des cycles. Le tracé est indicatif.

Revêtement des liaisons douces :

Les revêtements devront répondre à plusieurs critères :

- Confort d'usage (en fonction de la fréquentation et du type de déplacement);
- Perméabilité des matériaux, l'objectif étant de favoriser l'infiltration des eaux de pluie;
- Peu d'entretien et/ou facilité d'entretien.

Le meilleur compromis possible devra être recherché dans le choix des matériaux. Le tableau suivant peut constituer une aide dans le choix des matériaux. La liste n'est pas exhaustive et d'autres matériaux avec des caractéristiques similaires peuvent être utilisés.



	USAGES PRIVILÉGIÉS	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS	ENTRETIEN
STABILISÉS (SABLES OU GRAVIERS + LIANT HYDRAULIQUE) TYPE ENVERR'PAQ, STABEX 	- Piéton, poussette + - Randonneur + - PMR ~ - Vélo loisir ++ - Vélo sportif - - Roller - - Cavalier +	- Bonne intégration paysagère - Bonne tenue dans le temps - Perméabilité	- Sur la gamme Enverr'paq et Stabi'paq difficulté de rustine comme sur le béton	- Peu d'entretien
GRANULAT + LIANT VÉGÉTAL TYPE VÉGÉCOL 	- Piéton, poussette ++ - Randonneur - - PMR ++ - Vélo loisir + - Vélo sportif ++ - Roller ++ - Cavalier -	- Bonne tenue dans le temps - Respect de l'environnement grâce au liant végétal	- Imperméabilité	- Peu d'entretien
EMPIERREMENT SABLÉ 	- Piéton, poussette ~ - Randonneur ++ - PMR - - Vélo loisir + - Vélo sportif - - Roller - - Cavalier ++	- Facilité de mise en oeuvre - Coût - S'intègre très bien en milieu naturel	- Demande un entretien suivi - Ne permet pas à tous les usagers de l'utiliser, plus dans le cadre de déplacement de loisirs	- Intervention tous les 2 ans - Réparation facile
BICOUCHE 	- Piéton, poussette + - Randonneur - - PMR + - Vélo loisir + - Vélo sportif + - Roller + - Cavalier -	- Coût - Plus rustique que l'enrobé	- Aspect routier - Imperméabilité - Désolidarisation des gravillons	- Peu d'entretien - Réparation facile
ENROBÉ ET ENROBÉ HYDRODÉCAPÉ OU SABLÉ 	- Piéton, poussette ++ - Randonneur - - PMR ++ - Vélo loisir + - Vélo sportif ++ - Roller ++ - Cavalier -	- Bonne tenue dans le temps	- Aspect routier - Imperméabilité	- Peu d'entretien - Réparation facile pour le noir, difficile pour l'hydrodécapé ou sablé

- **La gestion des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est un composant essentiel des projets d'aménagement. L'urbanisation nouvelle tend à imperméabiliser les sols et donc limiter leur capacité à absorber les eaux de pluie. Peuvent en découler des problèmes de saturation/débordement du réseau d'assainissement existant, ainsi que d'inondation en surface.

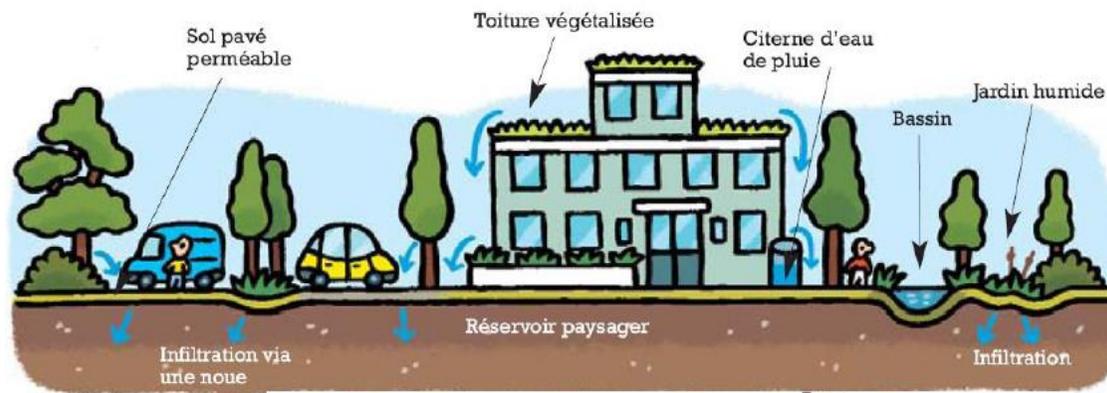
Les opérations d'aménagement d'ensemble devront donc limiter l'imperméabilisation des sols et mettre en œuvre les systèmes nécessaires pour compenser les impacts de l'urbanisation nouvelle.

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales est annexé au présent PLU. Il donne les prescriptions à respecter pour réguler les eaux pluviales et favoriser leur infiltration dans le sol.

Les aménagements proposés devront favoriser une gestion des eaux pluviales à l'échelle des secteurs concernés. Ils pourront être intégrés aux aménagements paysagers des sites (fossés, noues, bassins de rétention paysagers). L'emploi de matériaux drainant pour la réalisation des cheminements doux, trottoirs, stationnement, voies secondaires sera recherché.

Les espaces communs pourront, le cas échéant, être support d'ouvrage de stockage temporaire des eaux.

Lorsque l'opération d'aménagement porte sur un secteur à proximité immédiate d'une zone humide, les aménagements devront participer à la préservation de son fonctionnement hydraulique et écologique. Le recours à la mise en place de zones tampons paysagères et de bassins de rétention paysagers devront être favorisés.



- **Préservation et réalisation de haies en milieu urbain**

Haies existantes :

Dans les OAP, si une haie a été inscrite comme étant à préserver, c'est qu'elle doit être protégée pour les différents intérêts qu'elle présente. Par conséquent, les principes de préservation suivant devront être respectés:

- La haie doit être entretenue et si des sujets ont été identifiés comme malades (après avis des services de la mairie), ils doivent être remplacés.
- Tous travaux (coupe, abattage, élagage...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation...).
- Les talus doivent être préservés. Leur arasement est interdit. Toutefois, la création d'un accès d'une largeur de 10m maximum (sauf dispositions différentes précisées dans les OAP par secteur) pourra être autorisée quand la possibilité figure clairement dans les OAP.
- Les constructions s'implanteront en recul de 5 m par rapport à la haie (sauf dispositions différentes précisées dans les OAP par secteur). Le cas échéant, un recul supérieur pourra être imposé, dans la limite de la projection au sol de la couronne des arbres.
- Lors du chantier de l'opération, les zones de stockage pour les matériaux et déblais respecteront un recul de 10m.

Haie bocagère à créer :

Dans l'OAP, si une haie bocagère est à créer, il faudra respecter les dispositions suivantes:

- Les haies bocagères à créer devront comporter au minimum 1 arbre tous les 10m.
- Ceux-ci ne devront pas être plantés en alignement mais seuls, ou en groupe de deux ou trois. Toutefois pour des raisons d'exposition des lots à créer, la haie pourra exceptionnellement n'être composée que d'arbustes.

Une palette paysagère est donnée page suivante à titre de recommandation, afin de servir de base pour le choix des essences à planter.

Palette paysagère :

Les arbres :

Acer campestre
(Érable champêtre)



Alnus glutinosa
(Aulne)



Carpinus betulus
(Charme)



Castanea sativa
(Châtaignier)



Prunus avium
(Merisier)



Quercus robur
(Chêne)



Les arbustes :

Amelanchier ovalis
(Amélanquier)



Crataegus monogyna
(Aubépine)



Frangula alnus
(Bourdaie)



Corylus avellana
(Noisetier)



Cornus mas
(Cornouiller mâle)



Cornus sanguinea
(Cornouiller femelle)



Euonymus europaeus
(Fusain)



Sambucus nigra
(Sureau)



Ilex aquifolium
(Houx)



Ligustrum vulgare
(Troëne)



Viburnum opulus
(Viorne)



- **Qualité urbaine et architecturale des projets**

Afin de développer un cadre de vie favorisant la convivialité et le vivre-ensemble, une attention particulière sera apportée à la qualité des aménagements des espaces non bâtis et à la qualité architecturale.

Un traitement paysager homogène participe à l'identité des lieux, à condition de ne pas être monotone.

- Les rues ne doivent pas se réduire à leur composante fonctionnelle de desserte résidentielle. En fonction du contexte, elles peuvent se transformer en espace de rencontre, espace de jeux, etc...
- Les pieds d'immeubles devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif: pas de vue directe sur les voitures.
- Les espaces privés ou privatifs entre l'habitation proprement dite et l'espace public ou commun seront traités comme des espaces de transition. Ils participent au paysage de la rue comme à la qualité d'intimité des habitations.

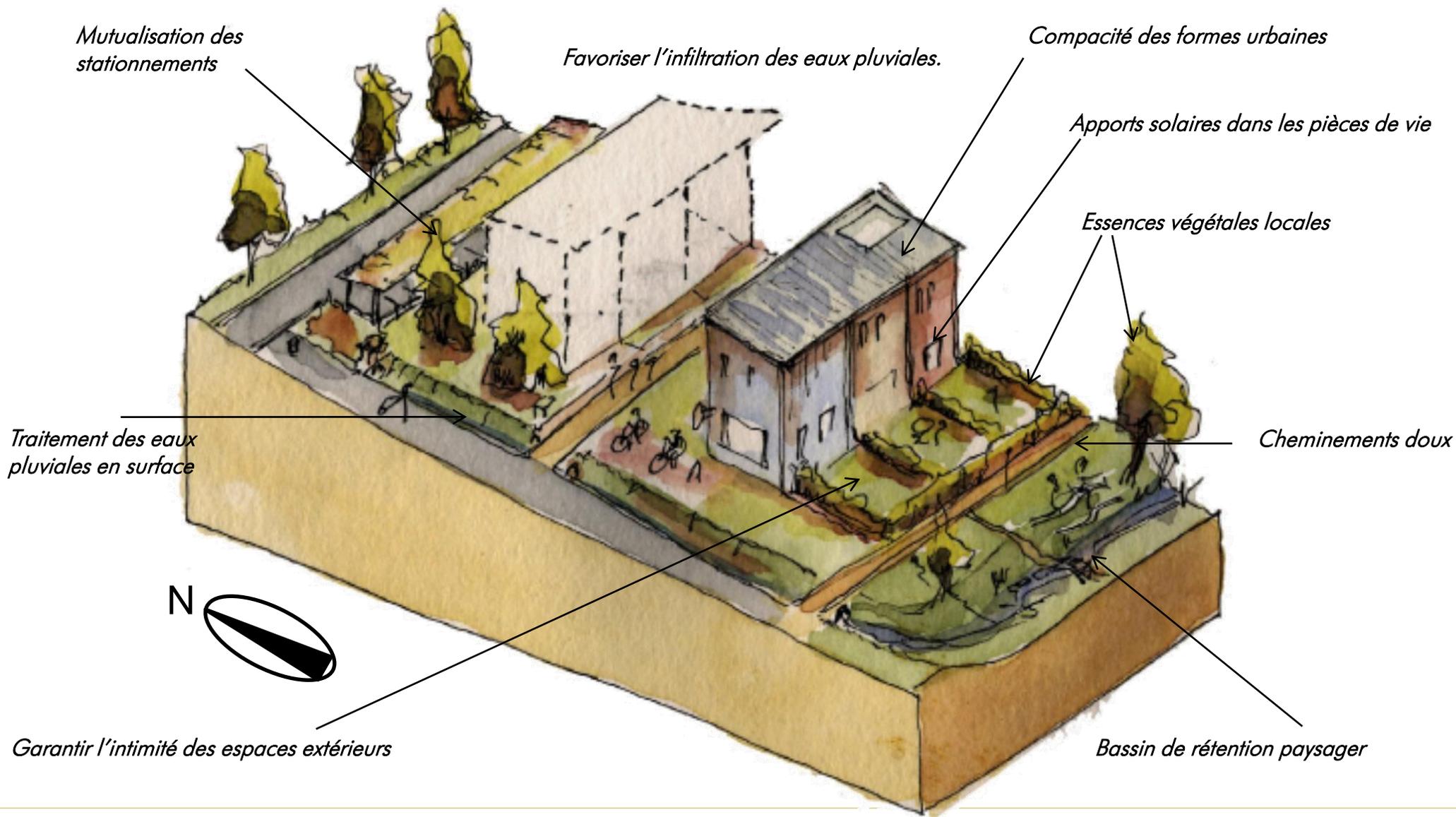
Composition volumétrique: rythmer l'espace public avec le bâti et s'insérer dans le tissu urbain.

- Les maisons de villes devront présenter des coupures régulières pour ménager quelques échappées visuelles depuis la rue.
- Les collectifs devront présenter une volumétrie lisible, mais non monolithique. Différents dispositifs peuvent être mis en œuvre: différence de hauteur sur la longueur du bâtiment, dernier étage en retrait, retrait sur une partie de la façade... Les variations de hauteur permettent notamment de ménager des volumes de transition entre une urbanisation basse et des gabarits plus importants.

Composition des façades:

- Dans le cas d'une opération groupée, la composition des façades devra présenter des variations.
- Outre les aspects fonctionnels, les dispositifs tels que casquettes, brise-soleil, balcons, permettent d'animer une façade.
- L'utilisation de couleurs ou de matériaux différents devra être cohérente avec la volumétrie générale.

- Qualité environnementale des projets



Bilan des logements attendus sur les secteurs ouverts à l'urbanisation et soumis à OAP

SECTEUR	LOCALISATION	VOCATION PRINCIPALE	ZONAGE	TYPE DE SECTEUR	SURFACE OAP	SURFACE HABITAT	DENSITE MOYENNE	Nb LGTS	Dont LLS	Dont LAA
RUE DES PRESSES	Renforcement du tissu urbain existant	Habitat	Ua	Tissu urbain	0,4	0,4	25 lgt/ha	10	2	-
ROUTE DES PLAGES OUEST	Renforcement du tissu urbain existant	Habitat	Ua	Tissu urbain	0,37	0,37	25 lgt/ha	9	-	-
KERCADORET	<i>Projet en cours PA délivré</i>	<i>Habitat</i>	<i>Ua</i>	<i>Tissu urbain</i>	0,7	<i>0,3</i>	<i>23 lgt/ha</i>	<i>7</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	Renforcement du tissu urbain existant	Habitat	Ua	Tissu urbain		0,4	25 lgt/ha	10	2	-
LES PRESSES	Renforcement du tissu urbain existant	Habitat	Ua	Tissu urbain	0,6	0,6	25 lgt/ha	15	3	-
KERMOUROUX 1	<i>Projet en cours PA délivré</i>	<i>Habitat</i>	<i>Ua</i>	<i>Tissu urbain</i>	4,2	<i>1,7</i>	<i>25 lgt/ha</i>	<i>40</i>	<i>22</i>	<i>18</i>
	En extension du tissu urbain existant	Habitat	1AUa	Extension		2	25 lgt/ha	50	10	10
KERNEVEST	En extension du tissu urbain existant	Habitat	1AUb	Extension	1	1	18 lgt/ha	18	4	4
TOTAL								159	43	32

Définition des principes généraux de la légende des OAP

Limites du secteur soumis à OAP

-  Périmètre de secteur soumis à OAP
-  Limite de sous-secteur
-  Dénomination du secteur

Desserte véhicule

-  **Accès principal:** débouché pour une voie de circulation automobile interne à l'opération concernée. Il ne s'agit pas d'accès aux lots. L'emplacement est indicatif, le nombre d'accès est fixe.
-  **Accès secondaire possible** (non obligatoire). L'emplacement est indicatif, le nombre est fixe.
-  **Accès véhicule interdit:** aucune entrée ou sortie de véhicule sur le linéaire de voirie concernée n'est permise, en dehors d'un accès individuel autorisé.

Liaisons douces : les liaisons piétonnes et les pistes cyclables ne doivent en aucun cas servir à la circulation motorisée. Les liaisons douces à créer doivent être correctement dimensionnées pour leur usage. Elles seront conçues de telle sorte qu'elles limitent le plus possible l'imperméabilisation des sols. Leur traversée par une voie de circulation motorisée est possible, à condition de mettre en œuvre les dispositifs de sécurité nécessaires pour la traversée des piétons et des cycles. Le tracé est indicatif.



Liaison douce à créer. Tracé indicatif.



Point d'accès des liaisons douces: débouché pour un cheminement doux interne à l'opération concernée. L'emplacement est indicatif.



Accès secondaire pour les liaisons douces possible (non obligatoire). L'emplacement est indicatif, le nombre est fixe.

Paysages : Afin d'assurer l'intégration des futurs aménagements dans leur environnement, il est indispensable de préserver certains éléments du paysage existant ou d'en prévoir la création. Ils participent à la qualité du cadre de vie et à favoriser la présence de la nature en ville.



Frange végétale à créer, en utilisant des espèces végétales locales (se référer à la palette paysagère proposée précédemment)



Haie bocagère à préserver, incluant les espaces de circulation et les talus

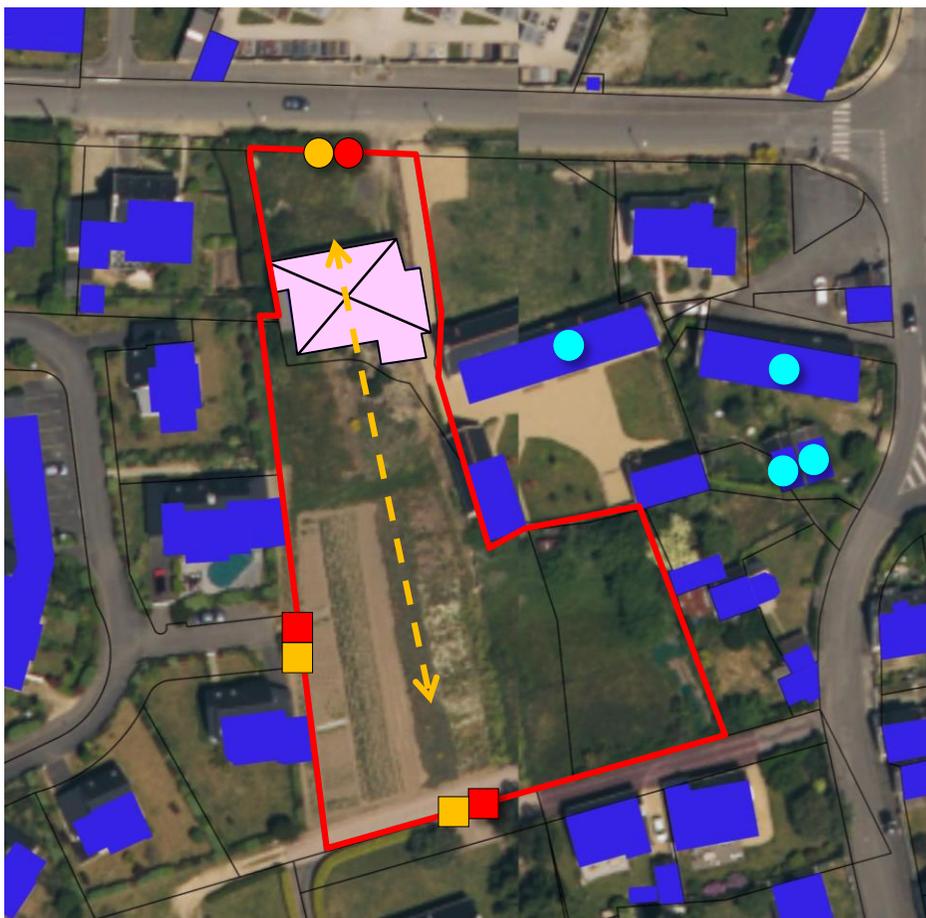
Patrimoine naturel : certains périmètres intègrent des espaces ou des éléments du patrimoine naturel, qu'il convient de préserver. Ces secteurs sont, par principe, inconstructibles



Zones humides inventoriées



Recul par rapport aux zones humides à prévoir



RUE DES PRESSES – Ua – 0,4ha

Vocation de la zone : la zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat. Cependant, les équipements d'intérêt collectif et les activités économiques compatibles avec le voisinage des zones d'habitat y sont autorisés.

Principes d'aménagement à respecter :

-  Périètre de secteur soumis à OAP
-  Accès pour véhicules motorisés : l'emplacement est indicatif, le nombre d'accès est fixe.
-  Accès secondaire motorisé possible
-  Points d'accès des liaisons douces
-  Accès secondaire doux possible
-  Liaison douce traversante à créer
-  Bâtiment à démolir
-  Bâtiment remarquable

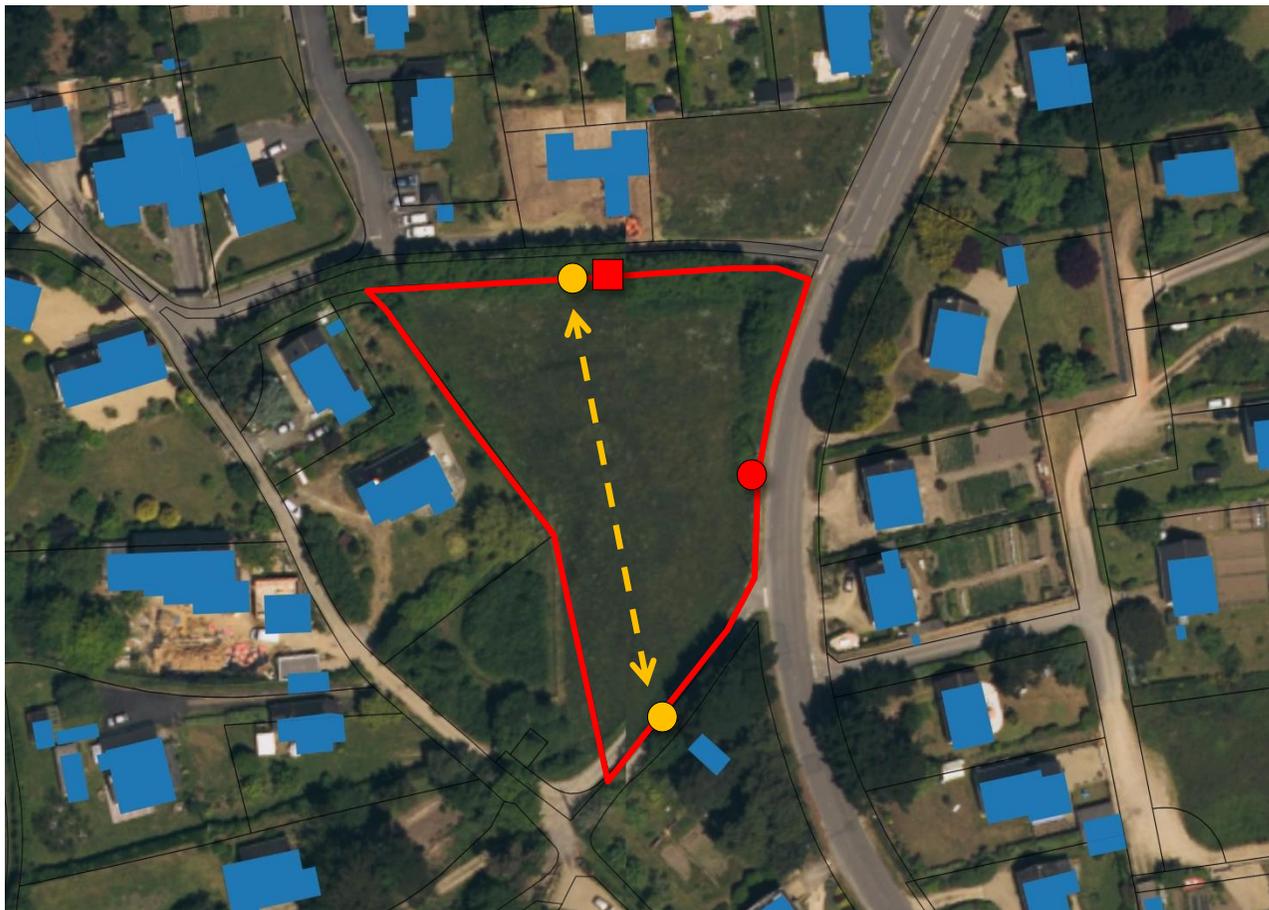
Le secteur est idéalement situé à proximité immédiate du centre bourg. D'une surface de 0,4ha il peut accueillir une dizaine de logements individuels ou intermédiaires. La démolition du hangar agricole permettra de libérer du foncier et d'ouvrir un passage aux circulations, notamment douces.

La qualité architecturale des constructions sera recherchée, notamment pour faciliter l'insertion paysagère de l'opération située à proximité d'un bâtiment remarquable.

L'implantation des constructions devra favoriser les apports solaires sur les pièces de vie principales, tout en limitant les ombres portées sur les constructions voisines.

Programme de construction à respecter :

Densité moyenne Lgt/ha	Gabarit maximum	Nombre de logements minimum attendus	Dont logements locatifs sociaux
25	R+1+C/A	10	2



ROUTE DES PLAGES – Ua – 0,37ha

Vocation de la zone : la zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat. Cependant, les équipements d'intérêt collectif et les activités économiques compatibles avec le voisinage des zones d'habitat y sont autorisés.

Principes d'aménagement à respecter :

-  Périmètre de secteur soumis à OAP
-  Accès pour véhicules motorisés : l'emplacement est indicatif, le nombre d'accès est fixe.
-  Accès secondaire possible
-  Points d'accès des liaisons douces
-  Liaison douce traversante à créer

Le secteur est situé en entrée de bourg par le Sud. Il s'inscrit entre la Route des Plages et des voies de dessertes des constructions environnantes. Cette situation lui permet d'être connecté, notamment pour les circulations douces, à la fois au centre bourg (éloigné d'environ 300m) et à la zone naturelle au Nord du camping de Kerarno, elle-même reliée par des chemins au reste du territoire.

Le secteur pourra accueillir une dizaine de logements individuels ou intermédiaires. Une attention particulière sera donnée à la forme urbaine du quartier, qui marquera l'entrée dans le tissu urbain plus dense du centre bourg.

Programme de construction à respecter :

Densité moyenne Lgt/ha	Gabarit maximum	Nombre de logements minimum attendus	Dont logements locatifs sociaux
25	R+1+C/A	9	-



KERCADORET – Ua – 0,7ha

Vocation de la zone : la zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat. Cependant, les équipements d'intérêt collectif et les activités économiques compatibles avec le voisinage des zones d'habitat y sont autorisés.

Principes d'aménagement à respecter :

-  Périmètre de secteur soumis à OAP
-  Limite de l'opération à fixer par le projet
-  Limite de sous-secteur
-  Dénomination du sous-secteur
-  Accès pour véhicules motorisés : *L'emplacement est indicatif, le nombre d'accès est fixe.*
-  Accès secondaire possible
-  Liaison motorisée traversante à créer
-  Frange végétale à créer, en utilisant des espèces végétales locales

KERCADORET – Ua

Programme de construction à respecter :

	Surface approximative dédiée à l'habitat	Densité moyenne Lgt/ha	Gabarit maximum	Nombre de logements minimum attendus	Dont logements locatifs sociaux	
Secteur 1	0,3ha	23	R+1+C/A	7	0	
Secteur 2	2600m ²	23	R+1+C/A	6	0	2
Secteur 3	760m ²	23	R+1+C/A	2	0	
Secteur 4	660m ²	23	R+1+C/A	2	0	
Total	0,7ha	23	R+1+C/A	17	2	

Le secteur est situé à l'Ouest du centre bourg, à proximité immédiate du pôle sportif.

Un projet d'aménagement a été déposé sur le secteur 1, il prévoit un accès au secteur 2.

Une opération d'aménagement pourra être menée sur les secteurs 2, 3 et 4. A défaut, chaque secteur est aménageable de façon individuelle. Dans ce cas, les secteurs 2 et 4 pourront être desservis par le Domaine des Pins situé au Sud. L'aménagement des secteurs 2 et 4 ne devra pas compromettre l'accès au secteur 3 (soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil).

La limite Nord de l'opération à mener sur le secteur 2 sera à définir par le projet.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur les secteurs 2, 3 et 4, le programme de constructions devra comporter au-moins 2 logements locatifs sociaux.

Une frange végétale devra être réalisée à l'Ouest du site pour limiter les impacts paysagers sur les espaces naturels situés à proximité.

Une attention particulière sera apportée à la gestion des eaux pluviales, le secteur se situant à proximité du cours d'eau alimentant l'étang de Kercadoret.



LES PRESSES – Ua – 0,6ha

Vocation de la zone : la zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat. Cependant, les équipements d'intérêt collectif et les activités économiques compatibles avec le voisinage des zones d'habitat y sont autorisés.

Principes d'aménagement à respecter :

-  Périmètre de secteur soumis à OAP
-  Accès pour véhicules motorisés : *L'emplacement est indicatif, le nombre d'accès est fixe.*
-  Accès secondaire possible
-  Points d'accès des liaisons douces
-  Liaison douce traversante à créer
-  Frange végétale à créer, en utilisant des espèces végétales locales

Le secteur est situé à l'Ouest du centre bourg, dans un interstice de la trame urbaine.

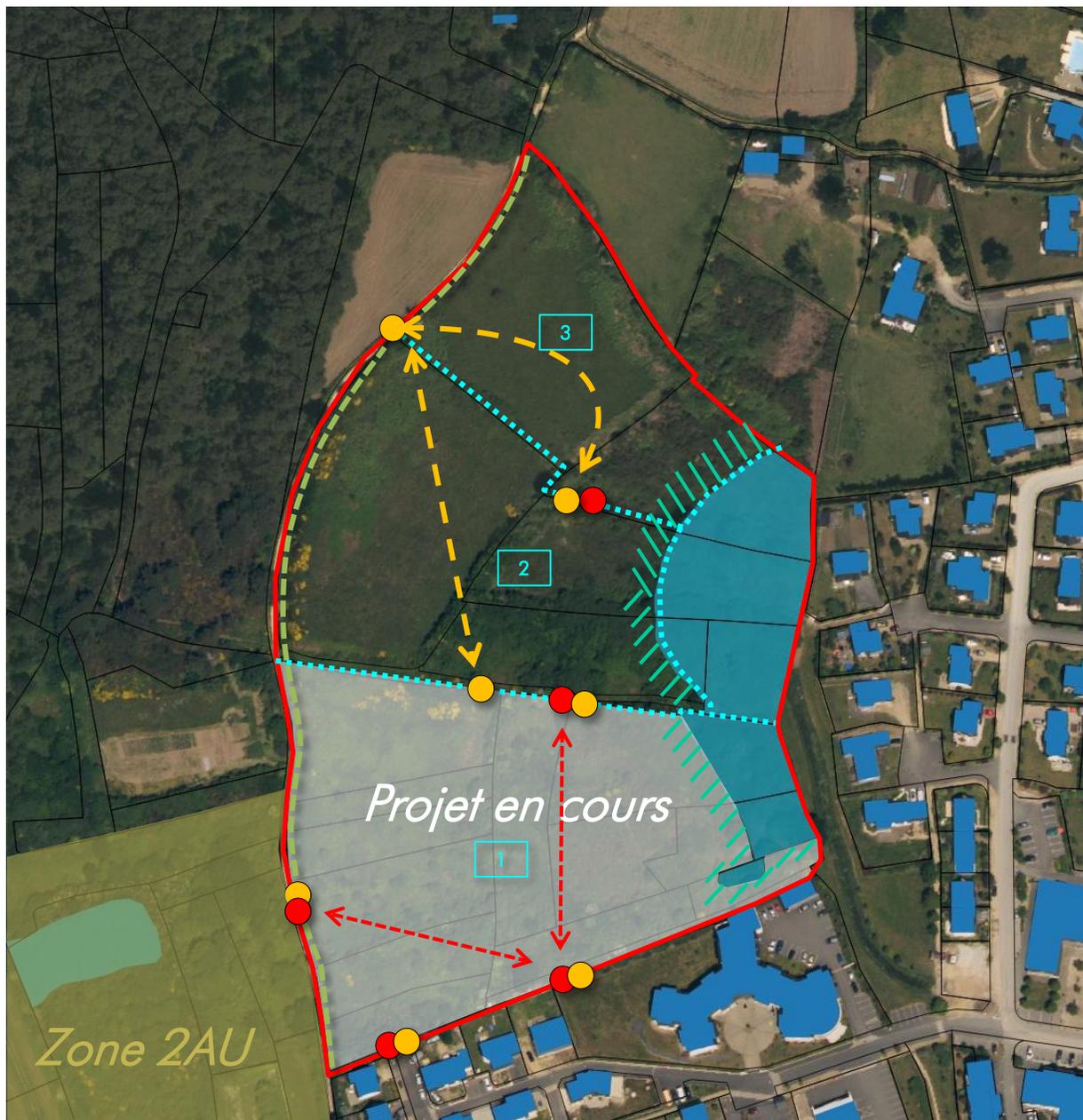
L'opération sera desservie par le Domaine des Presses. Les liaisons douces traversantes permettront de rejoindre le chemin circulant au Nord-ouest du secteur.

Une frange végétale devra être réalisée à l'Ouest du site pour limiter les impacts paysagers sur les espaces naturels situés à proximité.

Le secteurs pourra accueillir une quinzaine de logements individuels ou intermédiaires.

Programme de construction à respecter :

Densité moyenne Lgt/ha	Gabarit maximum	Nombre de logements minimum attendus	Dont logements locatifs sociaux
25	R+1+C/A	15	3



KERMOUROUX 1 – Ua/1AUa / Nzh – 4,2ha

Total Ua : 1,7ha (projet en cours)

Total 1AUa : 2ha

Total Nzh : 0,5ha – périmètre non aménageable

Sous-secteur 1 / Ua : 1,7ha

Sous-secteur 2 / 1AUa : 1,2ha

Sous-secteur 3 / 1AUa : 0,8ha

Vocation de la zone : la zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat. Cependant, les équipements d'intérêt collectif et les activités économiques compatibles avec le voisinage des zones d'habitat y sont autorisés.

Principes d'aménagement à respecter :

- Périmètre de secteur soumis à OAP
- Limite de sous-secteur
- Dénomination du sous-secteur
- Accès pour véhicules motorisés : l'emplacement est indicatif, le nombre d'accès est fixe.
- Points d'accès des liaisons douces
- Liaison motorisée traversante à créer
- Liaison douce traversante à créer
- Zones humides inventoriées à préserver
- Recul à prévoir par rapport à la zone humide
- Haie bocagère à préserver (recul de 3m minimum)

KERMOUROUX 1

Programme de construction à respecter :

	Surface approximative dédiée à l'habitat	Densité moyenne Lgt/ha	Gabarit maximum	Nombre de logements minimum attendus	Dont logements locatifs sociaux	Dont accession aidée
Secteur 1	1,7ha	25	R+1+C/A	40	22	18
Secteur 2	1,2ha	25	R+1+C/A	30	6	6
Secteur 3	0,8ha	25	R+1+C/A	20	4	4
Total	2ha	25	R+1+C/A	90	32	28

Le secteur est situé dans un périmètre de 300m du centre bourg, à proximité immédiate des équipements et des commerces.

Il comprend le projet de d'aménagement d'un lotissement communal dont le permis d'aménager a été délivré en 2017, l'opération « Bois du Dolmen », classé Ua au règlement du présent PLU (sous-secteur 1 des présentes OAP).

L'aménagement de la zone 1AUa ne pourra être réalisé que lorsque que l'opération Bois du Dolmen aura permis la desserte de la zone à urbaniser par les réseaux. Ainsi, l'urbanisation de ce secteur se fera au fur et mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (article R151-20 du code de l'urbanisme).

L'aménagement de la zone à urbaniser pourra être réalisé à l'échelle de la zone 1AUa ou par sous-secteur. Dans le cas de cette deuxième possibilité, le sous-secteur 2 devra être aménagé avant le sous-secteur 3. Le permis d'aménager du sous-secteur 3 pourra être déposé lorsque 80% des biens du sous-secteur 2 auront été autorisés. Dans le cas d'un aménagement différé, le sous-secteur 2 devra permettre de desservir le sous secteur 3, par circulations motorisées et par circulations douces.

KERMOUROUX 1

Programme de construction à respecter (suite) :

Les piétons et cycles devront pouvoir accéder depuis les deux sous-secteur à la piste cyclable située à l'Ouest près du bois de Canapleye. La haie existante longeant la piste cyclable à l'Ouest de la zone devra être préservée, ainsi que le talus qui l'accompagne. Un recul de 3,00m par rapport à cette haie devra être prévu, il sera intégré aux espaces verts communs de l'opération et ne pourra en aucun cas être occupé par des lots privés. Une traversée de cette haie d'une largeur de 4,00m maximum est autorisée pour permettre l'aménagement d'un accès à la piste cyclable. Une percée dans la haie entre le sous-secteur 1 et la zone 2AUa est autorisée pour une largeur maximale de 10,00m.

Le projet devra favoriser la diversité et la compacité des formes urbaines : logements collectifs, intermédiaires, individuels. Une partie des programmes devra être tournée vers la production de logements aidés : en locatif social et en accession aidée.

Les bâtiments devront être implantés de façon à favoriser les apports solaires tout en limitant les ombres portées sur les constructions voisines.

Lorsque possible, les places de stationnement devront être mutualisées. Elles seront aménagées avec des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols. Une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales et aux incidences du projet d'aménagement sur la zone humide située à proximité. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront paysagers et pourront être le support d'espaces communs.



KERNEVEST – 1AUb – 1ha

Vocation de la zone : la zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat. Cependant, les équipements d'intérêt collectif et les activités économiques compatibles avec le voisinage des zones d'habitat y sont autorisés.

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de secteur soumis à OAP
-  Accès pour véhicules motorisés : *L'emplacement est indicatif, le nombre d'accès est fixe.*
-  Accès secondaire possible
-  Point d'accès des liaisons douces
-  Frange végétale à créer, en utilisant des espèces végétales locales

KERNEVEST

Programme de construction à respecter :

	Surface approximative dédiée à l'habitat	Densité moyenne Lgt/ha	Gabarit maximum	Nombre de logements minimum attendus	Dont logements locatifs sociaux	Dont accession aidée
Total	1ha	18	R+1+C/A	18	4	4

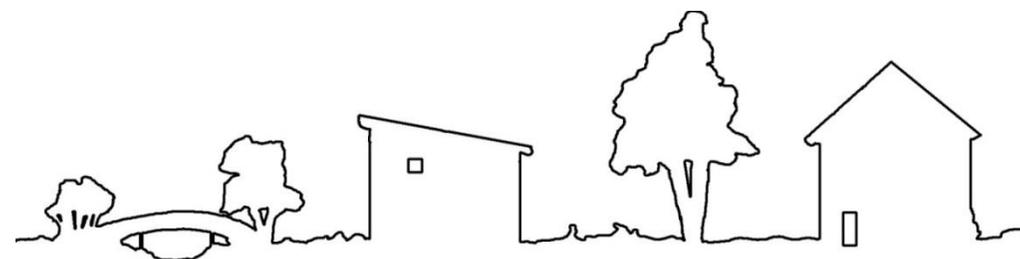
Le secteur est situé au Sud de l'enveloppe agglomérée du bourg, dans un interstice de la trame urbaine. Il est accessible depuis la Route des Plages. Un accès secondaire pourra être envisagé par le Clos Saint Pierre.

Le projet devra favoriser la diversité et la compacité des formes urbaines : logements collectifs, intermédiaires, individuels. Une partie des programmes devra être tournée vers la production de logements aidés : en locatif social et en accession aidée.

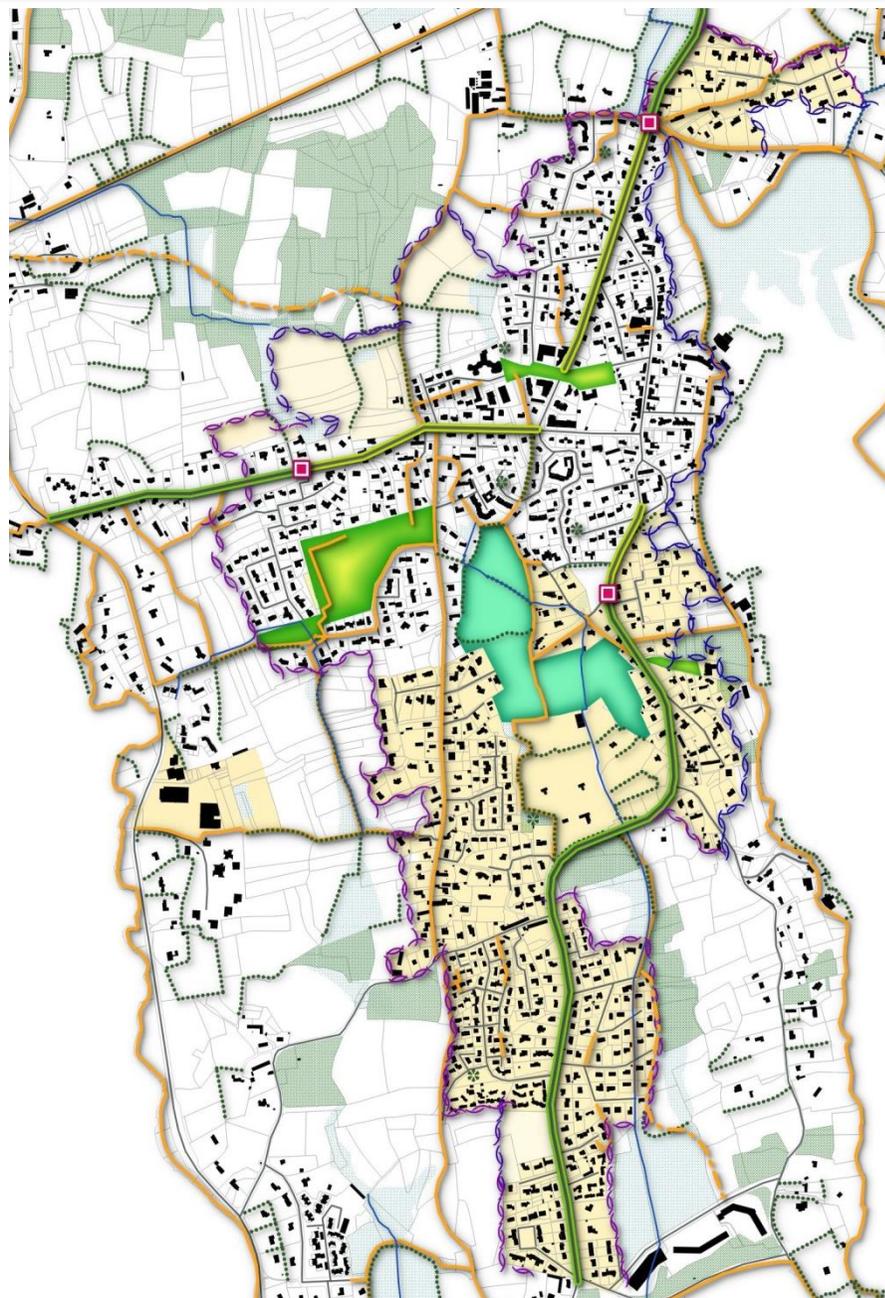
Les bâtiments devront être implantés de façon à favoriser les apports solaires tout en limitant les ombres portées sur les constructions voisines.

Lorsque possible, les places de stationnement devront être mutualisées. Elles seront aménagées avec des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols.

Une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales et aux incidences du projet d'aménagement sur le cours d'eau, les zones humides et l'étang de Kercadoret situé à proximité. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront paysagers et pourront être le support d'espaces communs.



Dispositions des OAP thématiques : préservation des paysages



- Urbanisation du bourg
- Zones à urbaniser

Améliorer la qualité paysagère des entrées de bourg

- Ambiance naturelle
- Ambiance plus urbaine
- Entrée bourg

Préserver la richesse paysagère et environnementale aux abords du bourg

- Transition douce bourg / boisement
- Transition douce bourg / espaces naturels et agricoles
- Transition bourg / littoral

Préserver et favoriser les espaces naturels dans le bourg

- Boisements
- Zones humides
- Haies
- Cours d'eau
- Espaces verts / bassin de rétention

Conserver les espaces de respirations dans le bourg

- "Poumon vert" de Kerarno
- Autres espaces de respiration

Compléter le maillage de liaisons douces

- Liaisons douces existantes
- Liaison douce à créer

- Améliorer la qualité paysagère des entrées de bourg

Le réaménagement de l'entrée Nord de la commune favorise une transition douce entre la campagne et l'agglomération du bourg.

C'est cette intention qui devra également être mise en place au niveau des deux autres entrées de bourg : entre les Presses et Kermouroux et au niveau de Kerarno.

Cette transition s'effectue grâce à :

- Une ambiance « naturelle » avec conservation au maximum des bas-côtés enherbés et des fossés dans les parties peu dense. Un cheminement doux en revêtement perméable sera souhaitable d'un côté de la route.
- Une ambiance d'entrée dans le bourg qui intègre au maximum le végétal. La chaussée se rétrécit et les cheminements doux sont traités avec une teinte différente de celle de la chaussée.

Il ne devra pas y avoir de rupture franche entre ces deux ambiances mais bien une progression.

En fonction du gabarit des voies la présence du végétal pourra être plus restreinte en cœur de bourg. La présence d'une simple bande plantée le long des clôtures pourra être envisagée.

Les essences choisies s'adapteront au contexte, des essences locales seront privilégiées. En partie urbaine, les essences choisies devront supporter au maximum le manque d'eau et le tassement.



L'entrée depuis Le Congre



La Chapelle des Marais (44)



Surzur

- Préserver la richesse paysagère et environnementale aux abords du bourg

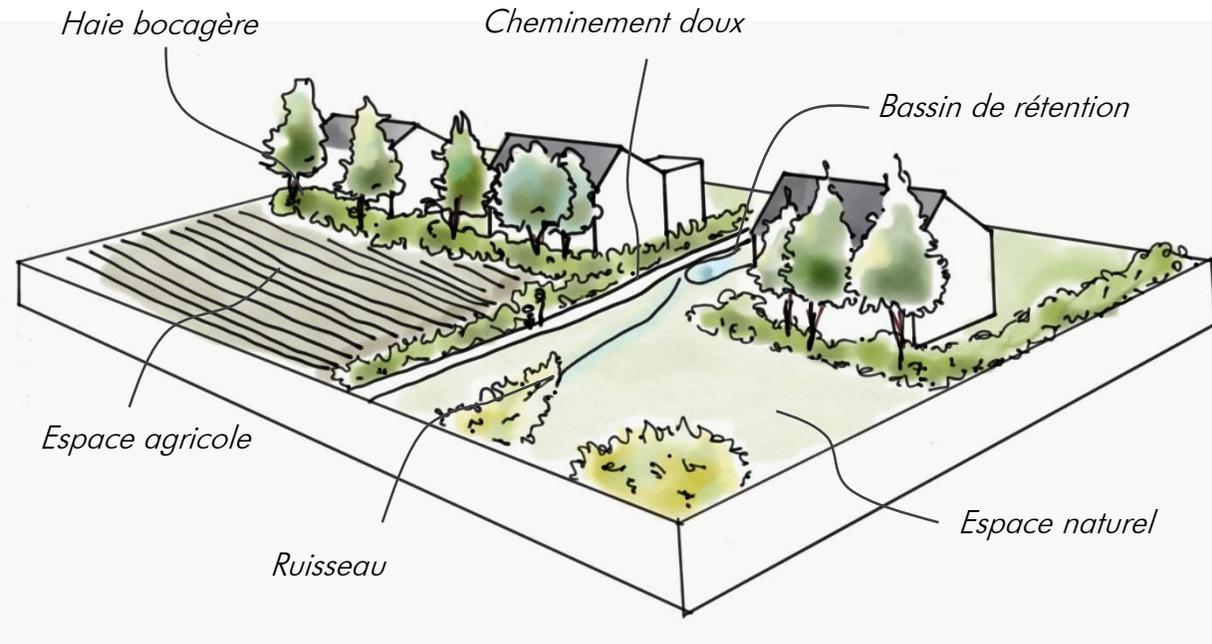
Les franges urbaines sont des espaces sensibles qu'il faut « travailler » afin d'intégrer au mieux l'urbanisation existante et à venir dans l'environnement naturel, et éviter ainsi les ruptures fortes d'un point de vue paysager et écologique.

Une attention particulière est à apporter aux points de jonction entre boisements et urbanisation. Les boisements bénéficient d'un classement en Espaces Boisés Classés. Cependant la frange des boisements est également dépendante de ce qui se passe à proximité immédiate (tassement du sol, apport excessif d'eau, polluant, ...).

Préserver la trame bleue, constituée des cours d'eau et des zones humides, permet aussi de garantir les liaisons avec les trames vertes urbaines. Ce sont des réservoirs de biodiversité très important pour la flore comme pour la faune. C'est pourquoi leur prise en compte est nécessaire, et notamment en terme de pollution (produits phytosanitaires, hydrocarbures, ...).

Favoriser une insertion du bâti dans les espaces ouverts avec la mise en place de haies bocagères de qualité, composées des trois strates (arborée, arbustive et herbacée).

Afin d'éviter l'effet de remparts entre les espaces naturels et le bourg, des espaces d'ouvertures seront favorisés. Ils s'appuieront sur la trame viaire, ou la trame bleue.



Principe de transition entre espace aggloméré et espace naturel ou agricole



Exemple de franges urbaines douces, haies bocagères préservées à Surzur.

- Préserver et favoriser les espaces naturels dans le bourg

Dans l'urbanisation actuelle du bourg persiste encore des îlots de nature et des continuités écologiques. Ceux-ci sont composés principalement de cours d'eau, de murets, de haies et de zones humides. Dans une moindre mesure les espaces verts de la commune participent également à la biodiversité.

Leur préservation est nécessaire car ils participent à la circulation des espèces, à la stabilisation/à l'aération des sols, à l'infiltration des eaux pluviales.

C'est pourquoi en plus de leur maintien, des précautions doivent être prises à leurs abords : absence d'utilisation de produits phytosanitaires, limitation des hydrocarbures, limitation de l'imperméabilisation des sols.

Ceci se traduit par une intégration de ces espaces, notamment linéaires (murets, haies, cours d'eau), dans des espaces plus vastes.

Par ailleurs, la zone naturelle de Kerarno située au cœur de l'enveloppe urbanisée du bourg est stratégique car elle constitue le « poumon vert » de la commune. A ce titre, les cheminements creux qui le desservent sont à préserver, de même que son caractère naturel. Ainsi, une attention particulière doit être apportée afin de limiter l'impact anthropique sur le secteur et notamment la présence de camping-caravanning.



Exemple en Bourgogne

Plantations tampons entre habitation et cours d'eau



A proximité de la maison de retraite

Bande enherbée tampon

Berge préservée



Les différents milieux présents dans la zone naturelle de Kerarno

- Préserver et favoriser les espaces naturels dans le bourg

Concernant les espaces de rétention, une attention particulière est nécessaire pour une bonne intégration et éviter l'aspect technique (pente abrupte, bâche, ..). Ainsi les pentes des bassins seront douces, le traitement du fond de bassin pourra être plantés ou laissé en herbe si celui-ci est accessible (espace de jeu). Dans le cas où une clôture est nécessaire, privilégier les ganivelles avec une implantation à mi-hauteur de la pente.



Bonne intégration du bassin au Parc de Kerroc'h



Exemples d'aménagement de bassin de rétention

• **Conserver les espaces de respiration dans le bourg**

La concentration de l'urbanisation future dans le cœur de bourg va dans le sens d'une économie du foncier et de la limitation de l'expansion de celle-ci au détriment des espaces agricoles et naturels.

En contrepartie le bourg doit rester un lieu vivant où l'on peut bénéficier d'espaces de respiration : lieux ouverts favorisant la convivialité, et l'ouverture des perspectives.

Dans le bourg ce sont plusieurs espaces qui correspondent à ce besoin et qu'il faut conserver :

- L'espace compris entre la mairie, la maison de l'enfance / médiathèque et la maison de retraite ;
- L'ensemble « terrain de sport » qui englobe la liaison douce à l'Ouest de la rue du Prado, les terrains et le parking à l'est ;
- Un terrain situé route de Larmor à proximité des longères.

Ces espaces ont vocation à rester ouverts, bien qu'ils puissent être supports d'aménagements (équipements d'intérêt collectif, espaces communs, aires de jeux, ...). L'objectif est d'assurer la qualité et l'intégration des aménagements éventuels.

La présence végétale est indispensable, au-delà du simple « fleurissement », elle apporte ombre, point de repère, fraîcheur, rythme des saisons, ...

Sur ces espaces la place dédiée aux véhicules sera limitée au strict nécessaire. La mise en place de mobilier de repos pour les habitants permettra une réelle appropriation.



Espaces publics devant la mairie et la maison de l'enfance



Secteurs des terrains de sport

- **Compléter le maillage des liaisons douces**

La commune bénéficie d'un réseau important de liaisons douces, que ce soit en campagne ou dans les quartiers. Ces liaisons de qualité sont à conserver, à entretenir et à compléter.

Des compléments sont notamment nécessaires entre Kermouroux et Kernivilit, ainsi qu'entre Kerarno et Men er Beleg.

Les cheminements doivent permettre le passage des piétons, ainsi que des vélos. Il reprendront au maximum les anciens tracés si ils existent, ou se caler le long des limites parcellaires (le long de haies existantes, si possible).

Leurs caractéristiques techniques devront correspondre aux préconisations présentées p.11 du présent document.

Ce maillage de liaisons douces est également un moyen intéressant de faire rentrer la nature dans le bourg. Ainsi des plantations locales favorisant la biodiversité pourront servir de corridors écologiques entre bourg et campagne.



Quelques exemples intéressants du maillage présent sur la commune.