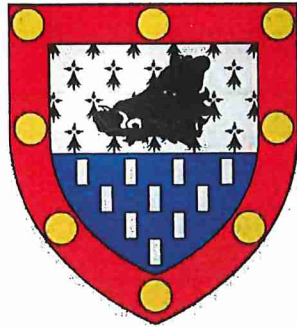


PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION



COMMUNE DE LANDAUL

Département du Morbihan

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le : 29 juin 2016

Approuvé le : 21 septembre 2017

Rendu exécutoire le : 27 septembre 2017

Modification n°1 : 19/02/2020

Révision allégée n°1 : 19/02/2020

Mise à jour : 01/09/2020

Mise à jour : 15/02/2020

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1. INTRODUCTION	2
2. LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT	3
2.1. Mixité urbaine	3
2.2. Mixité sociale	3
2.3. Les voiries et les accès	3
2.4. Les espaces publics	4
2.5. L'insertion paysagère et la qualité architecturale	4
2.6. La typologie du bâti	5
2.7. L'implantation du bâti	5
2.8. L'aspect environnemental	6
3. QUELQUES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES	7
3.1. Les voiries et les accès	7
3.2. Implantation et agencement du bâti	7
3.3. Insertion paysagère et la qualité architecturale	8
3.4. L'aspect environnemental	9
4. LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP	10
5. ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA VILLE SUR ELLE-MEME	12
Principes d'orientation d'aménagement communs aux secteurs de densification/ renouvellement urbain produisant de 1 à moins de 3 logements	14
6. PERMETTRE LA DENSIFICATION OU LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS	15
Principes d'orientation d'aménagement communs aux secteurs de de densification/ renouvellement urbain produisant de 3 à moins de 10 logements	17
7. PERMETTRE LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS	18
8. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE SECTEURS A VOCATION D'ACTIVITES ET D'EQUIPEMENTS	32

1. INTRODUCTION

Ces orientations d'urbanisme sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement, avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être COMPATIBLES, et non conformes. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont traduits au niveau du règlement écrit et graphique.

Chaque zone à urbaniser pourra être aménagée par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser soit par tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Avec la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) deviennent une pièce obligatoire du PLU et doivent comporter un contenu minimal en termes d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements. Pour les PLU communaux, seul le « volet aménagement » est obligatoire.

Article L.151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17.

Article L.151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

Des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur la grande majorité des zones A Urbaniser à court terme, destinées à l'habitat (1AUB), aux équipements (1AUL) et aux activités économiques (1AUi).

2. LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

2.1. Mixité urbaine

Afin de développer un urbanisme « durable », la mixité urbaine sera recherchée, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées : logements mitoyens, maisons de ville, habitat intermédiaire, ...

2.2. Mixité sociale

Dans un contexte aujourd'hui en évolution, en lien avec le SCOT, la commune souhaite poursuivre son action en faveur de la création de nouveaux logements sociaux. Cette politique se traduira par des souhaits pour les opérations de construction / réhabilitation de plus de 10 logements d'une production minimale de 20% de logements locatifs aidés.

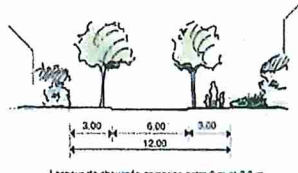
De même, Landaul se fixe comme objectif, pour tenir compte du PLH, d'atteindre un taux de 10% de logements locatifs sociaux (LLS) et un taux de 5% de logements en « accession aidée » sur la production totale de logements du PLU.

La commune sera par ailleurs attentive à une bonne répartition spatiale des logements sociaux pour ne pas accentuer les inégalités/ fragilités des quartiers et tenir compte de la proximité des transports et des services.


2.3. Les voiries et les accès

- Chaque type de voie doit faire l'objet d'une conception détaillée selon son usage, son inscription dans le paysage et son contexte environnemental : profils en travers, agencement des voies dans le plan masse...
- Limiter au strict minimum le gabarit des voies, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien et de « casser » la vitesse.
- Etablir une lisibilité des voies douces et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.
- Différencier et mixer les solutions de stationnements, afin de limiter l'omniprésence de la voiture : « poches » de stationnement, places privatives sur les lots, quelques stationnements le long des voies...
- Etudier les possibilités d'accès en fonction des risques de sécurité routière et favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions.

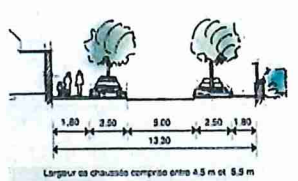
LA VOIRIE ET LES ESPACES PUBLICS




Largueur de chaussée comprise entre 6 m et 8,5 m



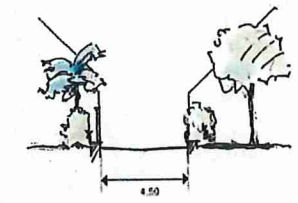

Voie principale structurée par des alignements d'arbres. Circulations piétonnes et automobiles différenciées pour assurer la sécurité des usagers.



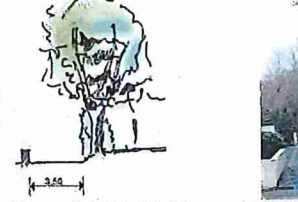

Largueur de chaussée comprise entre 4,5 m et 8,5 m



Voie de quartier qui assure la desserte d'un lotissement. Morphologie et traitement adaptés aux flux de circulation envisagés en assurant la tranquillité et la sécurité des riverains.

Exemple de ruelle ne desservant que quelques lots. La faiblesse du trafic permet une emprise limitée et des bas-côtés réduits.

Venelle desservant un nombre limité de lots. Traitée de façon simple, elle est souvent oubliée lors de la conception des lotissements.

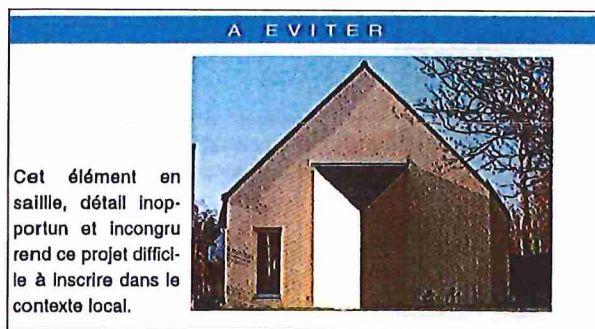
Source : CAUE du Morbihan, mars 2005

2.4. Les espaces publics

- **Organiser la structure du projet d'aménagement autour des espaces publics.**
- **Aménager et traiter en espaces verts, les parties non construites et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules.**
- **Rechercher une combinaison d'essences végétales locales** pour permettre la meilleure inscription dans le paysage existant : persistants et caducs, floraisons étagées...

2.5. L'insertion paysagère et la qualité architecturale

- **Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune.** Par exemple, les voiries pourront faire l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, pas de trottoirs...), les espaces pourront être de conception « rustique » (espace enherbé, planté d'essences locales...), dans les espaces les plus éloignés du centre-ville et plus horticoles à proximité.
- **Choisir un style architectural en adéquation avec le contexte naturel et bâti.** Eviter les formes urbaines standardisées et privilégier les références à l'architecture traditionnelle locale ou à l'architecture contemporaine.



2.6. La typologie du bâti

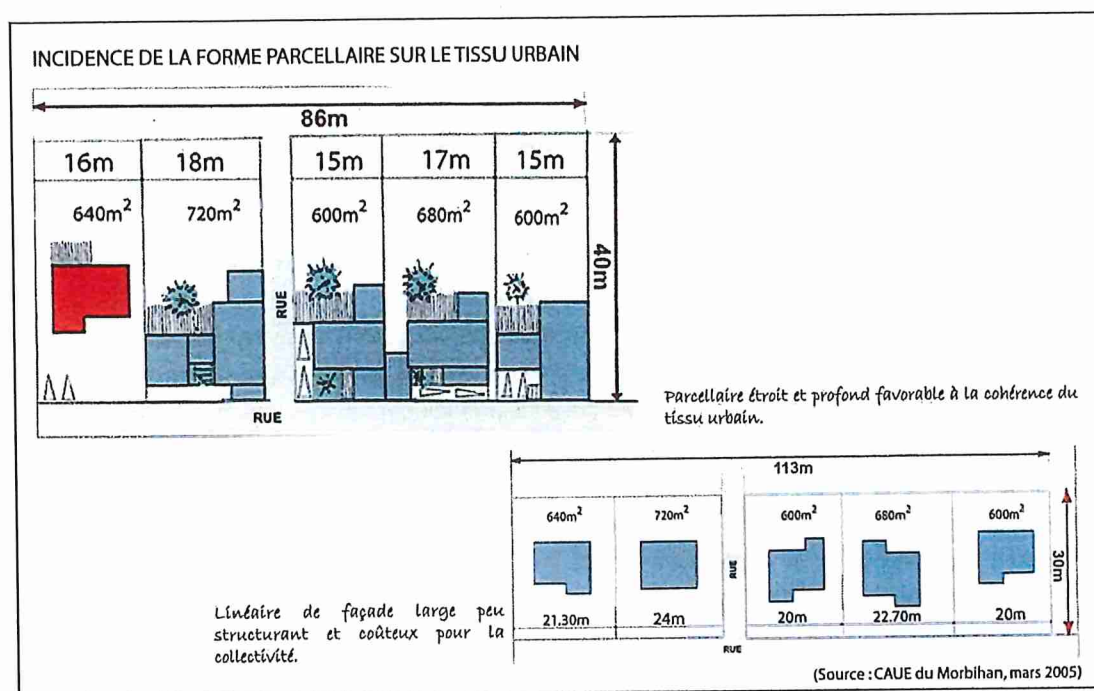
- Privilégier dans un même projet d'aménagement des formes urbaines mixtes (petit collectif, habitat intermédiaire, logement individuel dense, logement individuel lâche...), afin que chaque catégorie sociale puisse se loger.



2.7. L'implantation du bâti

- Prévoir une implantation du bâti qui s'insère dans le tissu urbain existant et qui correspond à l'organisation parcellaire.
- Tenir compte des éléments végétaux structurant et les préserver au maximum.

- Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique).



2.8. L'aspect environnemental

L'économie des ressources (énergie et eau potable), l'utilisation des énergies renouvelables, le choix de matériaux non polluants et de production locale, sont fortement recommandés.

- Privilégier des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
- L'équipement en dispositif de récupération des eaux de pluie est préconisé.
- Utiliser de préférence des matériaux recyclables, non polluants comme par exemple : la bio brique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine)...
- Limiter le recours aux produits phytosanitaires en prenant en compte les contraintes d'entretien des espaces verts dès l'origine des nouveaux projets d'aménagement.
- Encourager les systèmes de productions d'énergies renouvelables : panneaux solaire, chauffage au bois... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

3. QUELQUES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

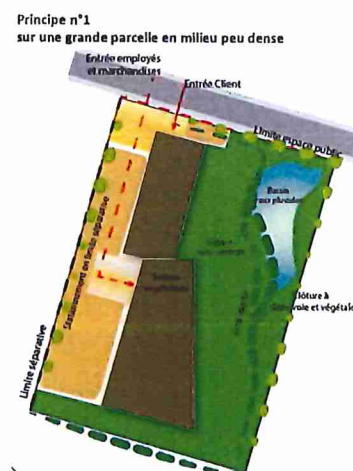
3.1. Les voiries et les accès

- Il est recommandé que chaque type de voie fasse l'objet d'une conception détaillée selon son usage, son inscription dans le paysage et son contexte environnemental : profils en travers, agencement des voies dans le plan masse...
- Limiter le gabarit des voies, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien et de « casser » la vitesse.
- Hiérarchiser les voies par des gabarits différenciés et des fonctions clairement identifiées
- Privilégier le principe de regroupement de stationnements publics et de l'organisation des trames de déplacements modes doux (qualité esthétique et de pratique).
- Organiser et positionner les entrées des bâtiments en lien avec les trames modes doux.
- Organiser les accès livraisons et le trafic camion de manière à les rendre peu visibles depuis les axes urbains et qu'ils ne rencontrent pas les cheminements piétons.
- Eviter de positionner le stationnement en « nappe » visible depuis les axes urbains structurants et privilégier le positionnement des aires de stationnements à l'usage du personnel et des véhicules lourds de préférence à l'arrière des bâtiments.



3.2. Implantation et agencement du bâti

- Etudier l'implantation des bâtiments en considérant les contraintes du site (accès, réseaux, orientation) et les contraintes d'exploitation (accès, zone de manœuvre, de stockage).
- Etudier l'implantation du bâtiment en envisageant la modularité et l'adaptabilité du volume bâti à court ou long terme, selon les besoins et projets : extension de bâtiment, développement d'une nouvelle activité...
- Définir chaque usage et le distinguer par un traitement adapté, sur un espace défini et structuré au sein de la parcelle : espace d'accueil, aire de stationnement, espace de stockage, espace d'exposition, cheminements...



3.3. Insertion paysagère et la qualité architecturale

- **Travailler les formes architecturales et privilégier des matériaux de qualité**
 - Rechercher la simplicité des volumes, leur proportion et leur composition harmonieuse.
 - Différencier les volumes afin d'améliorer l'impact paysager des bâtiments tout en identifiant davantage les différentes fonctions du bâtiment : bureaux, espace de présentation, ateliers, stockage...
 - Compenser de préférence la trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, par un ou des volumes en extension du bâti principal.
 - Concevoir les volumes secondaires comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction.
 - Soigner le traitement architectural des façades, des volumes exposés sur les voies publiques, qui participent à la qualité urbaine. Ainsi, elles ne devront pas composer des murs aveugles, et présenteront des ouvertures afin de limiter l'impact visuel du volume bâti.
 - Traiter les façades arrières et latérales de chaque bâtiment en harmonie avec la façade principale.
 - Homogénéiser les couleurs à l'échelle de la zone d'activités et privilégier les couleurs sobres ou colorées peu intenses : nuances de gris, de bruns.
 - Limiter, par bâtiment, le nombre de matériaux de façade (2 préconisés).
 - Privilégier les toitures-terrasses afin de limiter l'impact des volumes et la hauteur des bâtiments.



- **Signalétique**
 - Concevoir les bâtiments de manière à intégrer des espaces définis pour les enseignes respectueux de l'échelle de l'édifice, des éléments architecturaux, de l'uniformité de la signalétique et de la perception du paysage de l'espace public.
 - Éviter tout encombrement visuel en termes de nombre, de couleur, d'image et d'éclairage, et intégrer les enseignes à la façade des bâtiments sans que celles-ci ne dépassent du bâtiment.
 - Sur un même bâtiment accueillant plusieurs activités, diviser l'espace d'affichage de manière proportionnelle à la longueur de façade exploitée, tout en gardant une hauteur d'enseigne constante.



➤ **Aires de stockage**

- **Ne pas implanter les aires de stockages côté façade entrée clientèle.**
- **Privilégier les espaces de stockage intégrés au bâtiment**, dans le corps principal du bâtiment ou dans un volume annexe.

➤ **Insertion dans le paysage environnant**

- **Composer des espaces de transition** entre les bâtiments d'activité et le tissu résidentiel environnant.
- **Créer une véritable trame végétale**, ouverte sur les espaces naturels et agricoles environnants en s'appuyant sur la trame végétale existante sur le site et sur les espaces naturels présents tels que les zones humides.
- **Privilégier des espaces publics, des espaces verts généreux** et accompagner, tant que possible, les voies circulées par des parcours doux dédiés aux piétons et aux cycles.
- **Rechercher une combinaison des essences végétales locales** pour permettre la meilleure inscription dans le paysage existant : persistants et caducs, floraisons étagées...



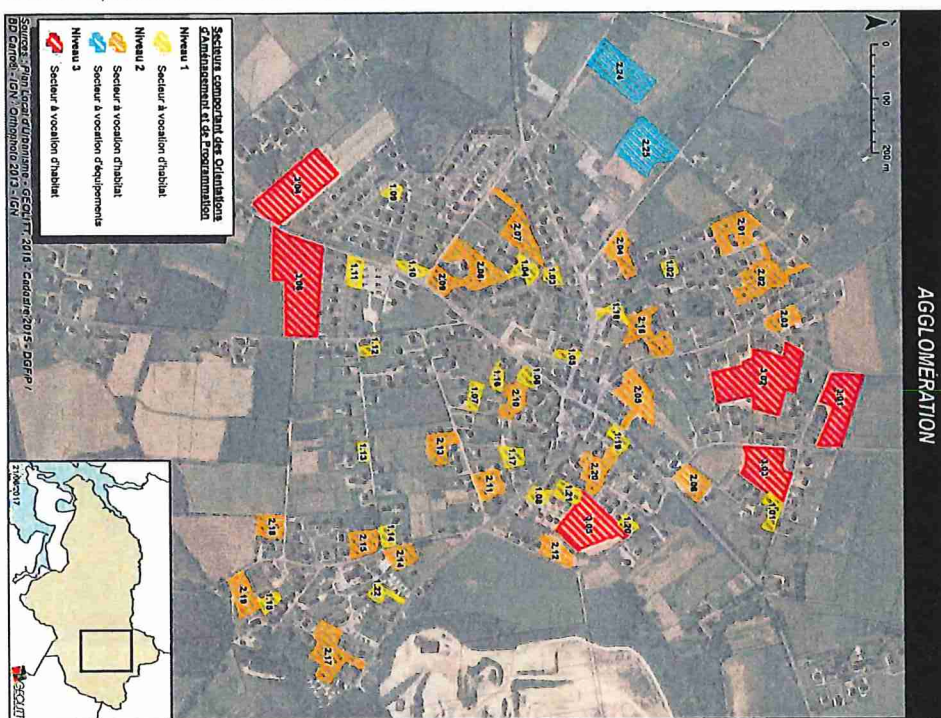
3.4. L'aspect environnemental

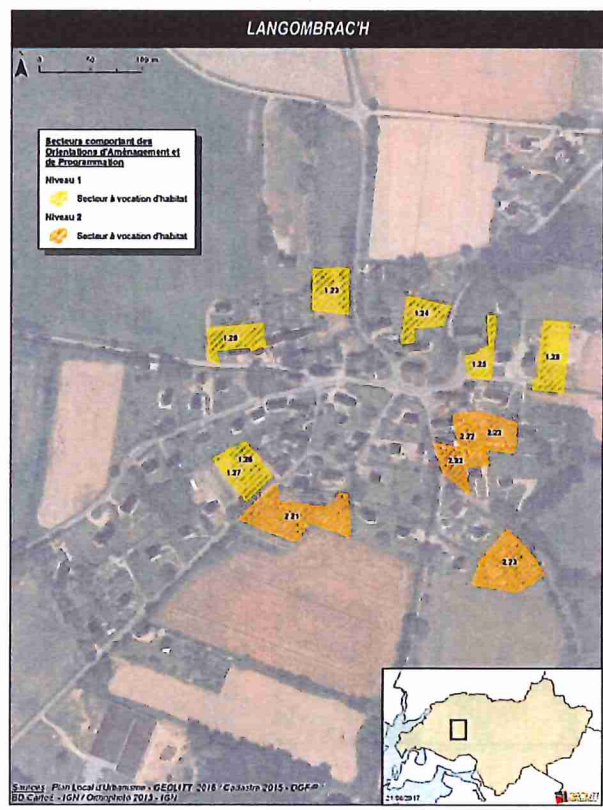
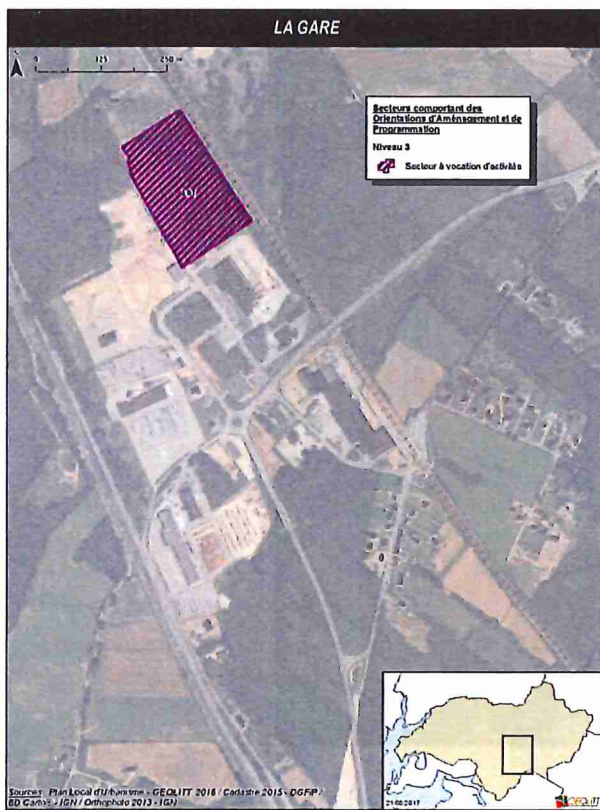
- **Favoriser la gestion alternative des eaux pluviales** et privilégier des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
- **Favoriser les toitures végétales et privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables** : panneaux solaires... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.
- **Limitier le recours aux produits phytosanitaires** en prenant en compte les contraintes d'entretien des espaces verts dès l'origine des nouveaux projets d'aménagement.



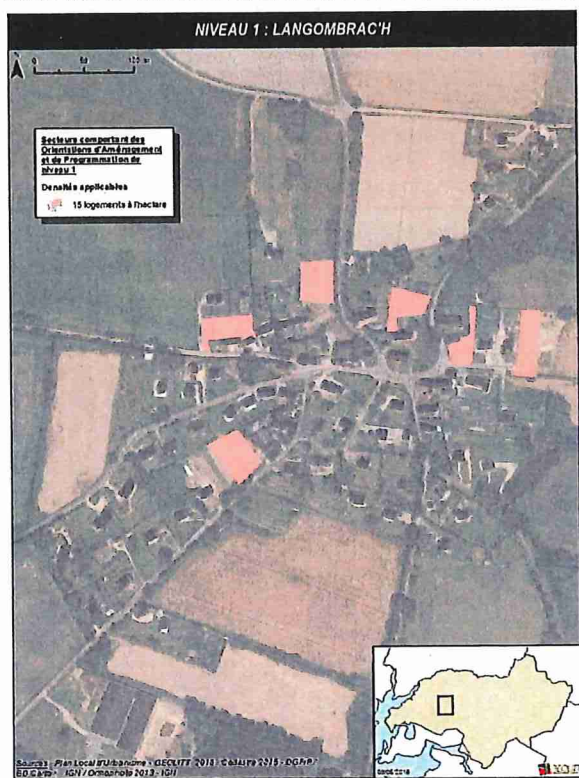
Sources photos : Aménagement qualitatif des zones d'activités – démarche de projet – CAUE Sarthe ; Cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères - Ville de Thiers ; Cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères - PLU communauté urbaine de Dunkerque

4. LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP





5. ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA VILLE SUR ELLE-MEME

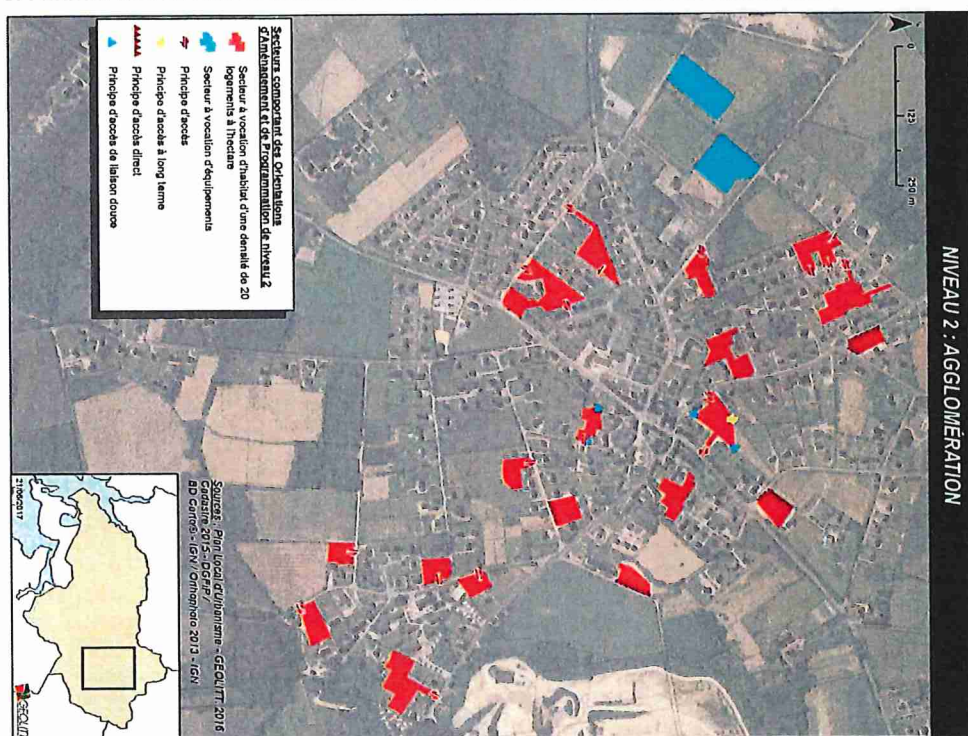


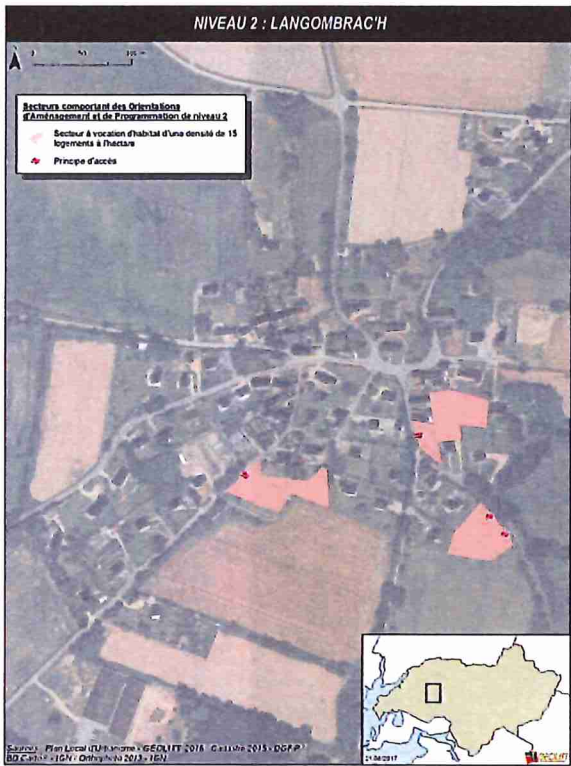
Principes d'orientation d'aménagement communs aux secteurs de densification/ renouvellement urbain produisant de 1 à moins de 3 logements

DESTINATION	Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de cinéma, de stationnement de véhicules, d'artisanat, les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, installations et travaux divers, qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone.
DENSITE ENVISAGEE	<p>La commune a choisi de densifier prioritairement le bourg afin de limiter la consommation d'espace. Ce choix a également été fait dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles communaux ainsi que dans le respect de la loi Littoral.</p> <p>Cette différenciation de la place du bourg par rapport au village de Langombrac'h s'affirmera par la mise en place de densités de productions de logements différentes (plus fortes au bourg qu'à Langombrac'h). La densité moyenne de production de logements sur l'ensemble du territoire restera fixée à au moins 20 logements/ha.</p> <p style="background-color: #e91e63; color: white; padding: 2px;">21 logements par hectare : Secteurs du bourg permettant d'accueillir plus de 10 logements</p> <p style="background-color: #ff9800; color: white; padding: 2px;">20 logements par hectare : Secteurs du bourg permettant d'accueillir entre 1 et 10 logements</p> <p style="background-color: #ffcdd2; padding: 2px;">15 logements par hectare : Secteurs du village de Langombrac'h</p>
RESEAUX	L'infiltration des eaux pluviales doit être totalement gérée en priorité, à la parcelle et/ou à la zone, par rétention et infiltration (si la nature du sol le permet ; étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire). Si l'infiltration est impossible ou insuffisante, une gestion par rétention et régulation sera réalisée à l'aide d'ouvrages adaptés.
MIXITE	Aucune servitude de mixité sociale (SMS)* n'est imposée sur ces secteurs.
MODALITES D'URBANISATION	Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est imposée.

* Article L151-15 du Code de l'urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

6. PERMETTRE LA DENSIFICATION OU LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS





Principes d'orientation d'aménagement communs aux secteurs de de densification/ renouvellement urbain produisant de 3 à moins de 10 logements

DESTINATION	Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de cinéma, de stationnement de véhicules, d'artisanat, les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, installations et travaux divers, qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone.
DENSITE ENVISAGEE	<p>La commune a choisi de densifier prioritairement le bourg afin de limiter la consommation d'espace. Ce choix a également été fait dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles communaux ainsi que dans le respect de la loi Littoral.</p> <p>Cette différenciation de la place du bourg par rapport au village de Langombrac'h s'affirmera par la mise en place de densités de productions de logements différentes (plus fortes au bourg qu'à Langombrac'h). La densité moyenne de production de logements sur l'ensemble du territoire restera fixée à au moins 20 logements/ha.</p> <p style="background-color: #f08080;">21 logements par hectare : Secteurs du bourg permettant d'accueillir plus de 10 logements</p> <p style="background-color: #f4a460;">20 logements par hectare : Secteurs du bourg permettant d'accueillir entre 1 et 10 logements</p> <p style="background-color: #f4a460;">15 logements par hectare : Secteurs du village de Langombrac'h</p>
RESEAUX	L'infiltration des eaux pluviales doit être totalement gérée en priorité, à la parcelle et/ou à la zone, par rétention et infiltration (si la nature du sol le permet ; étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire). Si l'infiltration est impossible ou insuffisante, une gestion par rétention et régulation sera réalisée à l'aide d'ouvrages adaptés.
MIXITE	Aucune servitude de mixité sociale (SMS)* n'est imposée sur ces secteurs.
MODALITES D'URBANISATION	Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est imposée pour les zones urbaines U. Toutefois une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone est imposée pour les secteurs 1AU.
ACCES ET DESSERTE	<p>Les cartes de localisation des secteurs de niveau 2 rappellent les principes d'accès qui pourront s'appliquer afin d'éviter l'enclavement de parcelles. Un ensemble de critères a permis de déterminer des principes d'accès particuliers, directs ou non souhaitables représentés sur les cartes ci-dessus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la configuration du site (le long d'une voie, en épaisseur...); - la localisation du secteur (le long d'une voie de transit importante, en impasse, dans un virage); - l'environnement du site (limitrophe d'une zone d'habitat, d'une zone d'urbanisation future, d'un équipement...).

* Article L151-15 du Code de l'urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

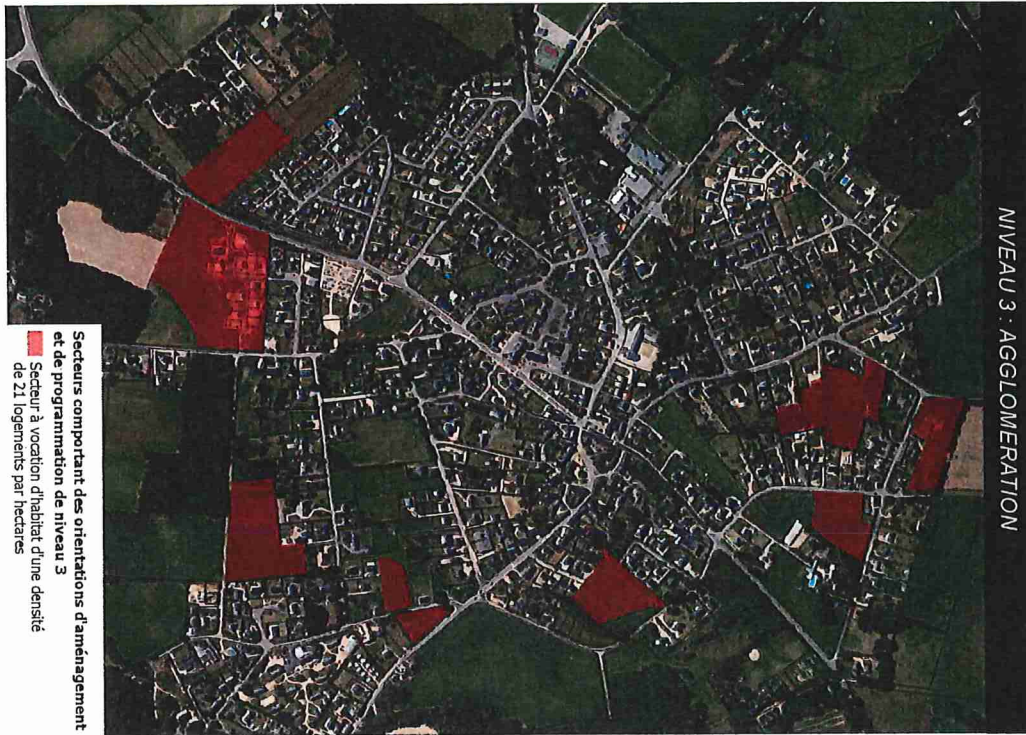
7. PERMETTRE LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS

L'objectif d'orientation pour ces secteurs est de limiter la consommation foncière des terrains non urbanisés en organisant l'implantation des constructions, la densité, les accès... et en proposant une organisation de l'urbanisation favorisant la densification urbaine. La définition d'OAP favorise l'aménagement de véritables quartiers urbains à travers la construction de programmes mixtes incluant logements, commerces, espaces verts... Ils intègrent l'objectif d'une offre de logements suffisamment variée pour permettre une mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle.

En termes de mixité sociale, en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une Servitude de Mixité Sociale est mise en place sur ces zones 1AU à vocation d'habitat. Ainsi pour toute opération la proportion suivante doit être respectée :

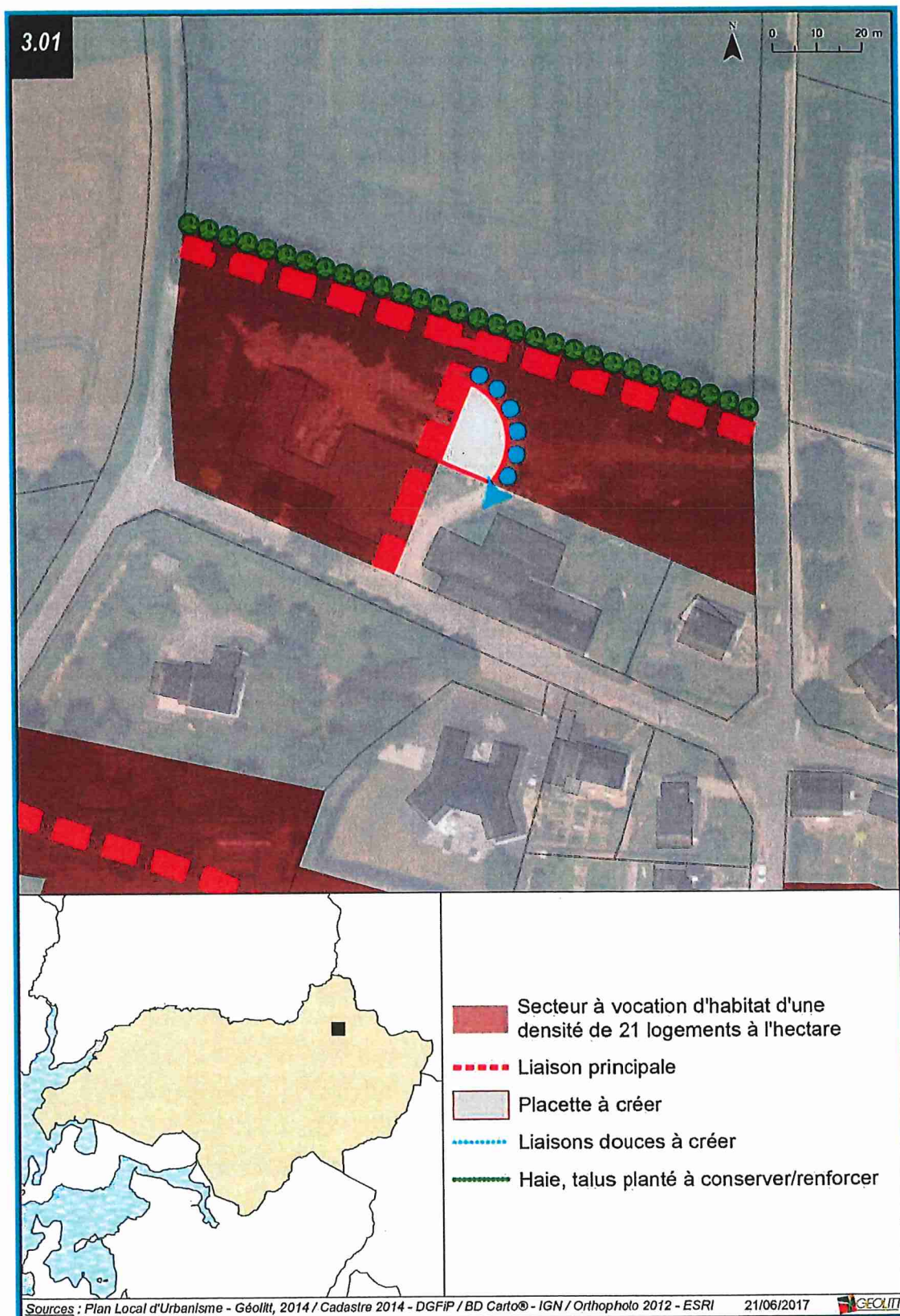
<i>Nombre de logements à produire</i>	<i>Taux de LLS imposé</i>
<i>> 10 logts</i>	<i>20%</i>

Par ailleurs, Landaul se fixe comme objectif, pour tenir compte du PLH, d'atteindre un taux de 10% de logements locatifs sociaux (LLS) et un taux de 5% de logements en « accession aidée » sur la production totale de logements du PLU.




ZONE 3.01 : RUE DE KERMABERGAL

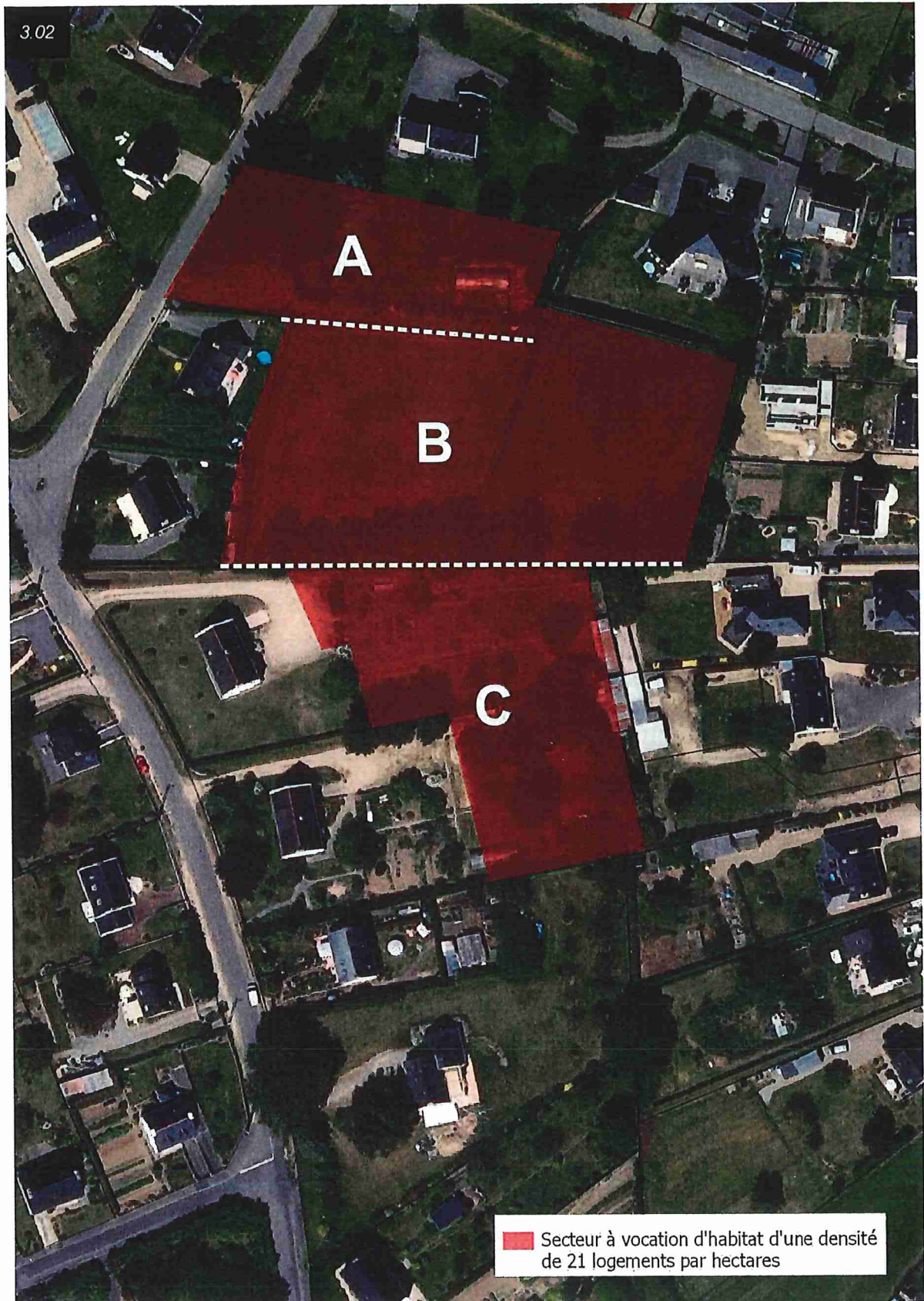
ZONE 1	Classement en 1Aub – surface urbanisable ≈ 0,62 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 	
DENSITE ENVISAGEE	21 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de 13 logements dont 3 logements locatifs sociaux (20%) et un objectif de 1 logement accession aidée (10%)	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions	
ACCES ET DESSERTE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Desservir le secteur par une voie principale Est Ouest reliant la route départementale n°8 au chemin rural n°19, un accès vers le Sud du secteur et la rue de Kermabergal sera prévu ▪ Aménager une placette à l'intersection des deux voies qui pourra prévoir du stationnement mutualisé et fera l'objet d'un traitement urbain de qualité 	
CHEMINEMENTS DOUX	Permettre les liaisons douces autour de la placette interne au site	
PAYSAGE	Préserver et renforcer la bande végétale au Nord du site, le long de l'espace agricole, afin d'insérer au mieux le bâti au site et de limiter les nuisances	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	



la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

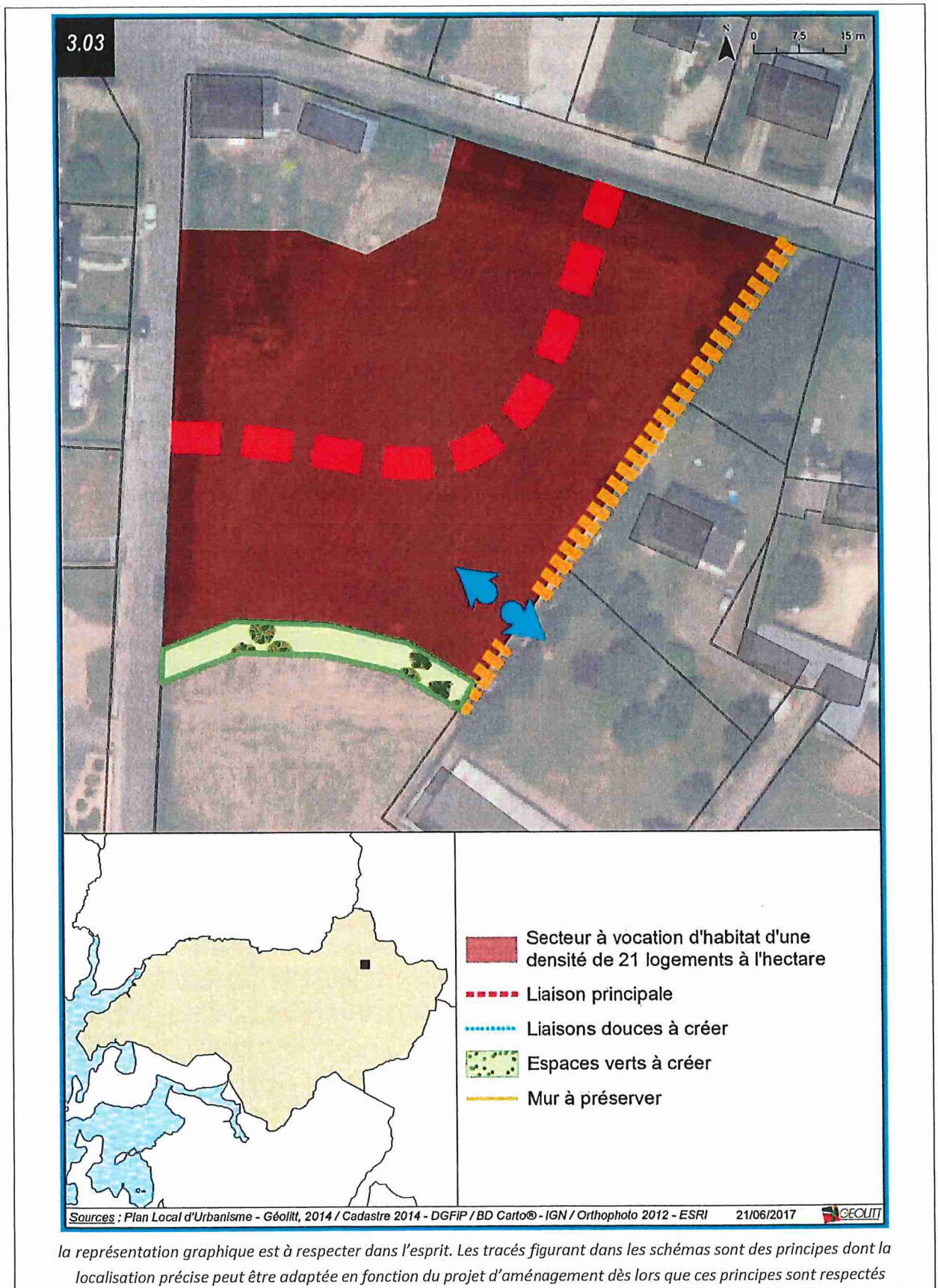
ZONE 3.02 : RUE DU MENECH

ZONE 2	Classement en 1AUb – surface urbanisable ≈ 1,24 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 	
DENSITE ENVISAGEE	21 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de 26 logements dont 5 logements locatifs sociaux (20%) et un objectif de 3 logements accession aidée (10%) : <ul style="list-style-type: none"> • 5 logements sur le secteur A • 11 logements sur le secteur B, dont 2 logements locatifs sociaux (20%) et 1 logement en accession aidée (10%) • 7 logements sur le secteur C 	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions	
ACCES ET DESSERTE	Aménager une unique voie structurante en double sens prenant accès rue du Menech. Un accès vers la zone d'aménagement future au Sud du site sera prévu afin de désenclaver cette zone et permettre un accès commun. Les secteurs A, B et C seront accessibles depuis la Rue du Menech et la Rue des Moulins.	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	



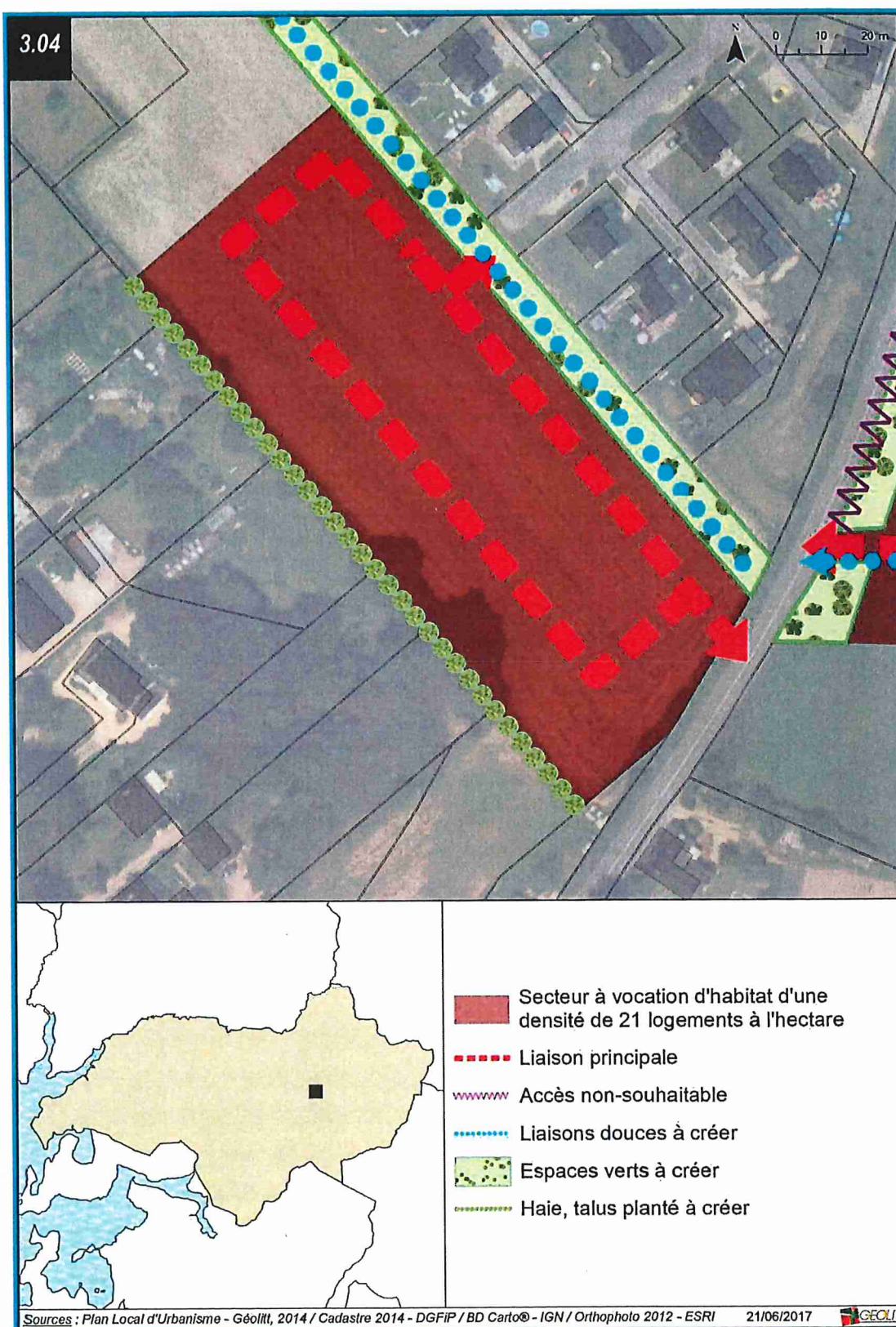
ZONE 3.03 : RUE DES CHENES

ZONE 3	Classement en 1AUb – surface urbanisable ≈ 0,58 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 	
DENSITE ENVISAGEE	21 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de 12 logements dont 2 logements locatifs sociaux (20%) et un objectif de 1 logement accession aidée (10%)	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions	
ACCES ET DESSERTE	Desservir l'ensemble de l'opération par une voirie traversante entre la rue de Kermabergal et la rue des Chênes	
CHEMINEMENTS DOUX	Créer une liaison douce entre le site et la salle communale à l'Est	
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver le mur en pierre présent en limite Est du site ; toutefois, une ouverture limitée sera prévue entre le site et le terrain de la salle communale ▪ Créer un espace vert au Sud du site le long de la zone humide 	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	



ZONE 3.04 : LE RANNEAU

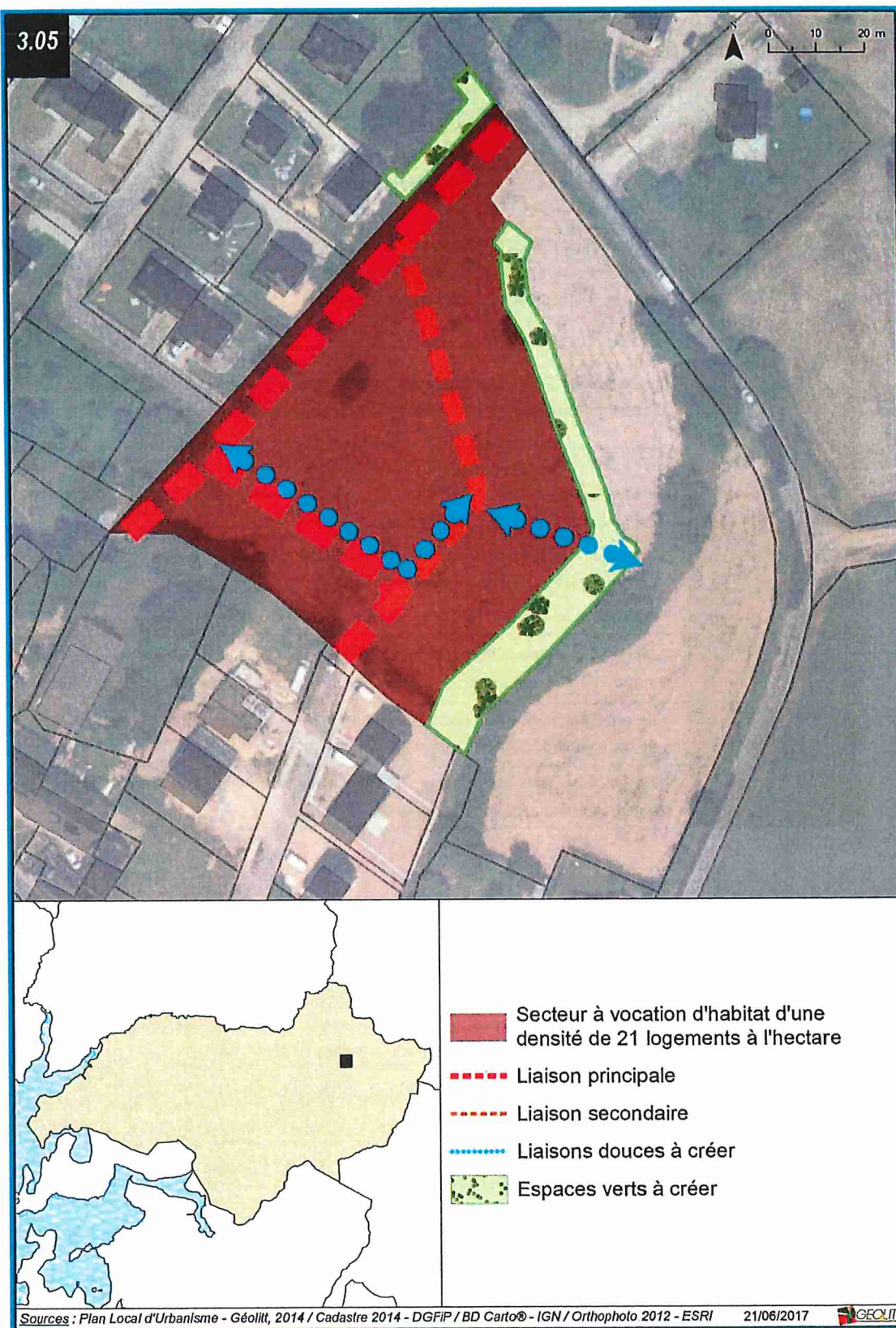
ZONE 4	Classement en 1AUb – surface urbanisable ≈ 0.9 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 	
DENSITE ENVISAGEE	21 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de 19 logements dont 4 logements locatifs sociaux (20%) et un objectif de 2 logements accession aidée (10%)	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement du site	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions	
ACCES ET DESSERTE	Desservir l'ensemble du site par la rue de la Gare et une liaison avec le lotissement du Pradenn au Nord	
CHEMINEMENTS DOUX	Prévoir un cheminement doux connectant le site à la rue de la Gare et plus largement aux quartiers d'habitat plus à l'Est	
PAYSAGES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver la haie en bordure Ouest du site permettant une prévégétalisation du site ▪ Un emplacement réservé est prévu au Nord du site, le long de la zone d'habitat existante. Il consiste en la création d'un espace vert couplé d'un cheminement piéton, de la rue Saint Michel à la rue de la Gare afin de connecter les quartiers entre eux et permettre un véritable réseau de liaisons douces 	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	



la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés


ZONE 3.05 : IMPASSE DU PENHER

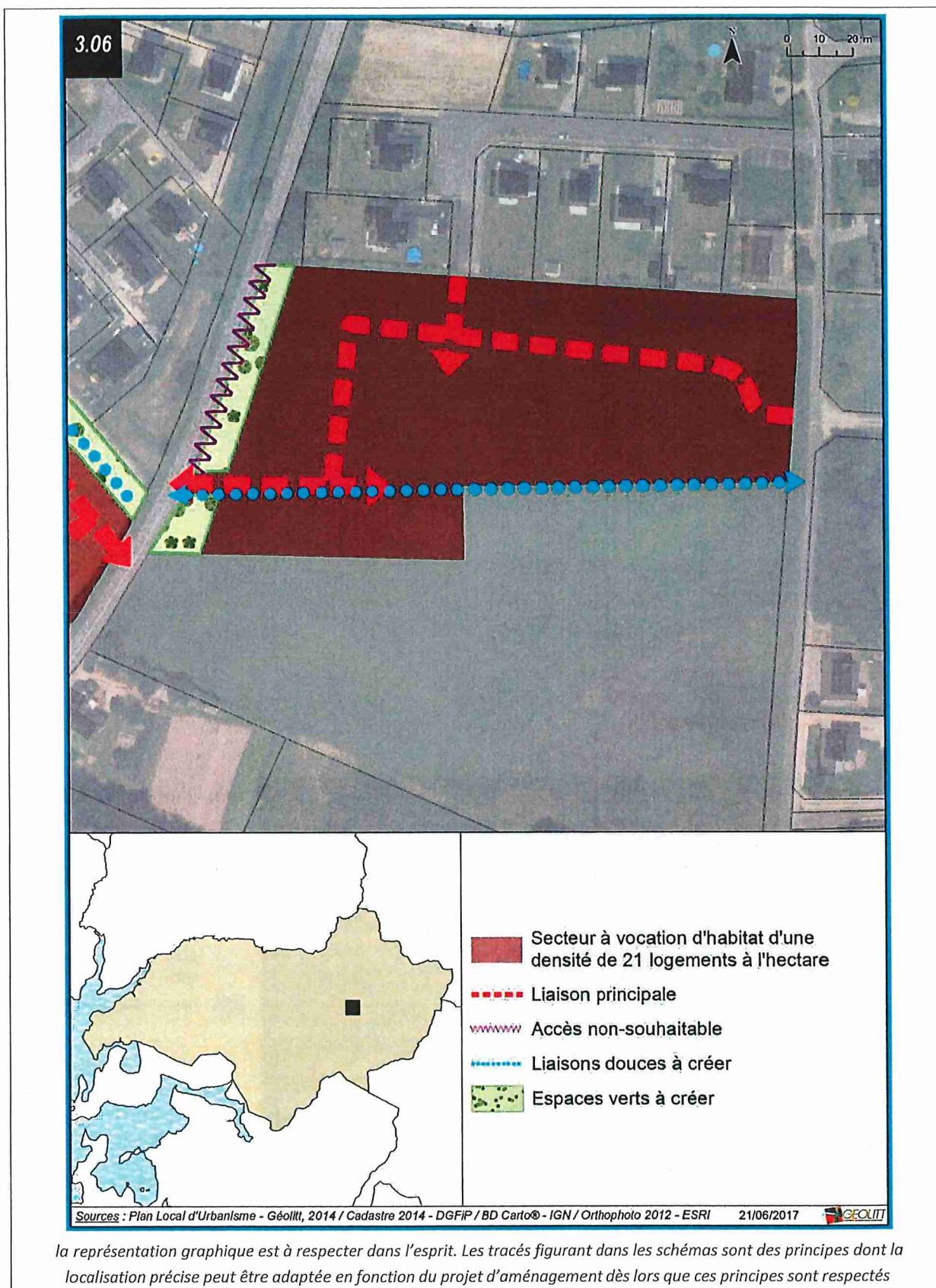
ZONE 5	Classement en 1AUB – surface urbanisable ≈ 0.69 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 	
DENSITE ENVISAGEE	21 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de 15 logements dont 3 logements locatifs sociaux (20%) et un objectif de 2 logement accession aidée (10%)	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions	
ACCES ET DESSERTE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Desservir l'ensemble de la zone par une voie traversante Nord-Sud reliant la rue des Peupliers au Nord à la rue des Fontaines au Sud ▪ Une voie secondaire desservira la zone à l'Est 	
CHEMINEMENTS DOUX	Aménager un chemin piéton traversant le site afin que les habitants puissent rejoindre le bourg à la zone humide en limite Sud du site	
PAYSAGE	Créer un espace vert au Sud du secteur le long de la zone humide et du cours d'eau	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	

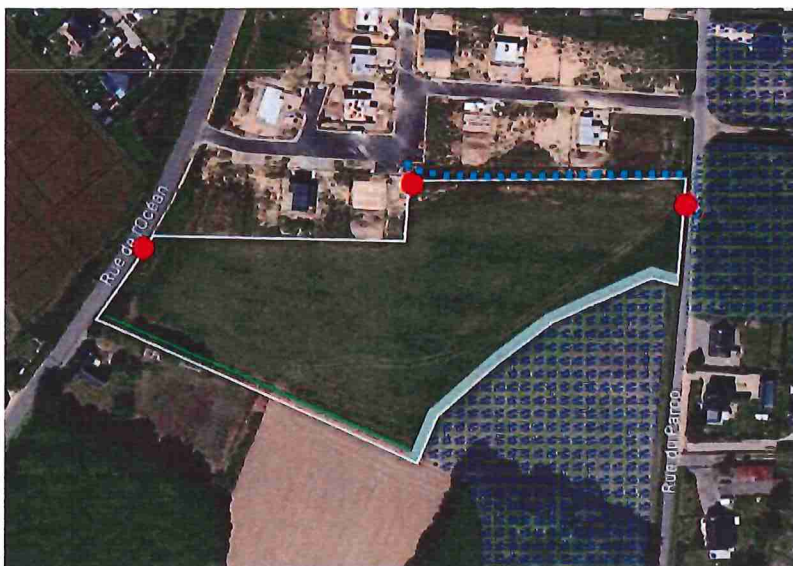







la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

ZONE 3.06 : RUE DE LA GARE

ZONE 6	Classement en 1AUb – surface urbanisable ≈ 1.30 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 	
DENSITE ENVISAGEE	21 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de 27 logements dont 5 logements locatifs sociaux (20%) et un objectif de 3 logements accession aidée (10%)	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions	
ACCES ET DESSERTE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Desservir ce secteur stratégique du fait de sa localisation en entrée de ville par un réseau de voies internes reliant l'impasse du Pernetto au Nord, à la rue du Parco à l'Est ▪ Permettre un accès sur la route départementale au Sud du site 	
CHEMINEMENTS DOUX	Aménager un cheminement piéton traversant la zone et se connectant aux accès vers les rues principales et notamment en continuité du chemin piéton longeant la zone 1AU à l'Ouest du site	
PAYSAGE	Créer un espace vert à l'Ouest du site le long de la rue de la gare afin de limiter les nuisances liées au trafic sur la qualité de vie du quartier	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	



ZONE 3.07 : RUE DE L'OCEAN**Principes d'aménagement :**






-  Périmètre soumis à opération d'aménagement d'ensemble
-  Accès (emplacement indicatif, nombre obligatoire)
-  Liaison douce existante à préserver
-  Marge de recul inconstructible de 5m par rapport à la zone humide
-  Linéaire bocager à conserver/conforter

Programme de logements

21 logements par hectare minimum (hors VRD), soit minimum 25 logements

cont 5 logements locatifs sociaux (20%) et 3 logements accession aidée (10%)

ZONE 3.08 : RUE DES CAPUCINES**Principes d'aménagement :**

-  Périmètre soumis à orientation d'aménagement d'ensemble
-  Sous-secteur opérationnel (la numérotation n'indique pas un ordre de priorité)
-  Accès (emplacement indicatif, nombre obligatoire)
-  Marge de recul inconstructible de 5,00m par rapport à la canalisation d'eaux usées
-  Zone humide repérée (2023)

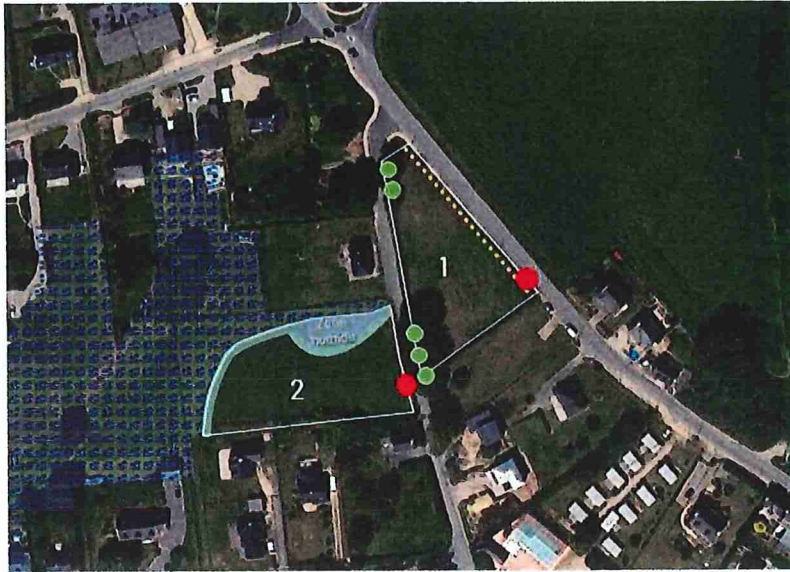
Programme de logements :







Secteur 1 - 1200m² : 2 logements minimum

Secteur 2 - 1500m² : 2 logements minimum

Secteur 3 - 2500m² : 3 logements minimum

Secteur 4 - 4700m² : 10 logements minimum, dont 2 logements locatifs sociaux (20%)

ZONES 3.09 : RUE DE KERFETAN**Principes d'aménagement :**

-  Périmètre soumis à opération d'aménagement d'ensemble
-  Accès (emplacement indicatif, nombre obligatoire)
-  Structuration de la rue par le bâti + liaison douce jusqu'au bourg
-  Zone humide repérée (2023)
-  Marge de recul inconstructible de 5m par rapport à la zone humide
-  Arbres à préserver

Programme de logements


1 : le secteur 1 est destiné à accueillir un projet immobilier à vocation intergénérationnelle.

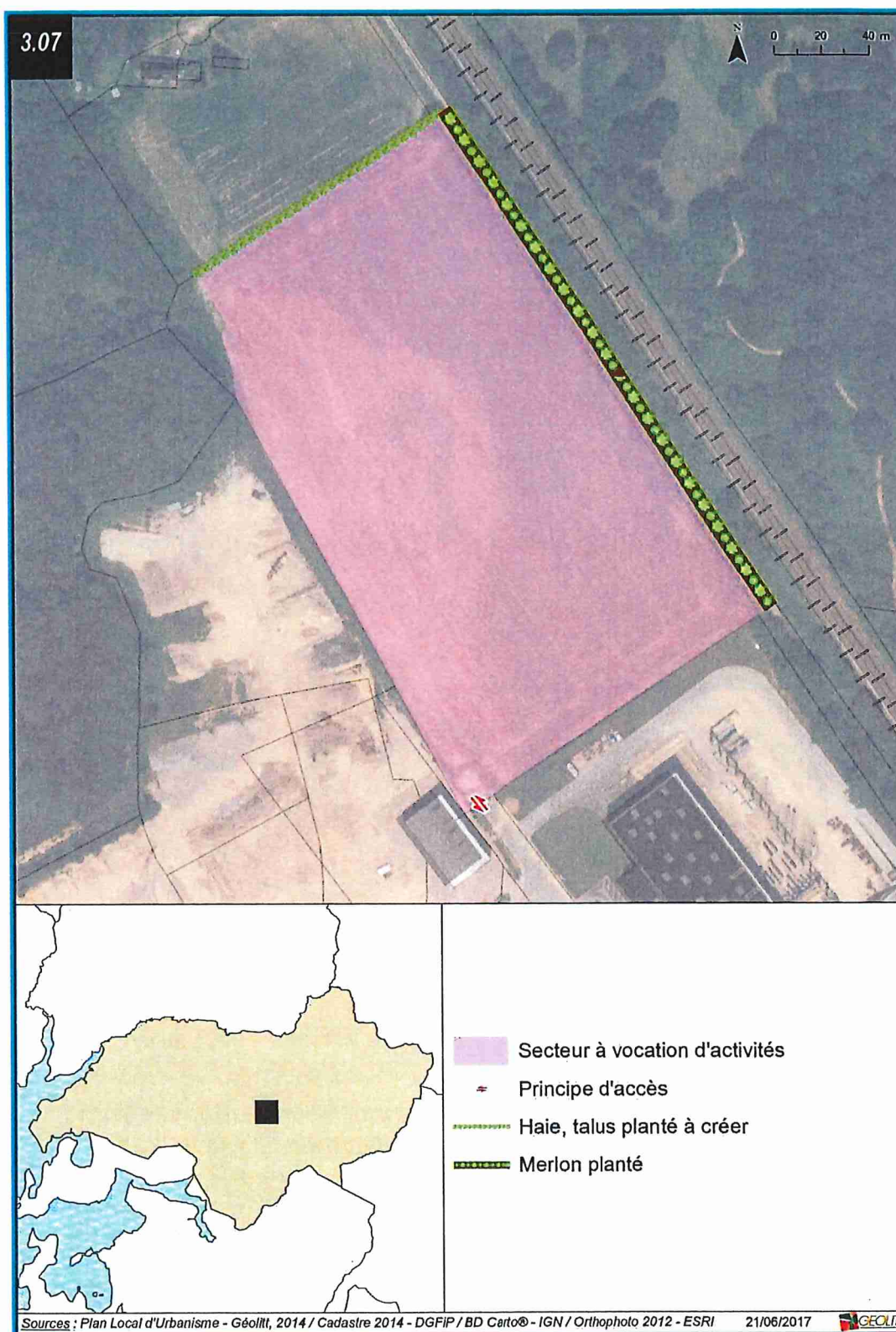
21 logements par hectare minimum (hors VRD), soit minimum 6 logements

2 : 2 à 3 logements

8. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE SECTEURS A VOCATION D'ACTIVITES

ZONE 3.07 D'ACTIVITES DE LA GARE

ZONE 7	Classement en 1AUi – Surface urbanisable ≈ 3,8 ha	
	<p>Secteur à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services</p> <p>Compétence communautaire</p>	
ACCES ET DESSERTE	Prévoir un accès à sens unique permettant de desservir l'ensemble du secteur et prenant accès au Sud du site depuis la voie de desserte principale de la zone d'activités	
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Créer une limite végétale de type merlon planté à l'Est du site, en limite de la voie ferrée afin d'atténuer l'impact paysager des constructions à usage d'activités mais aussi de limiter les nuisances liées au transport ferroviaire ▪ Par ailleurs, seront à créer, conserver et ou renforcer une haie au Nord et à l'ouest du site, identifiées au titre de la Loi Paysage, elles visent à limiter l'impact du site et des activités sur l'habitat et les paysages environnant. 	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	



la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés