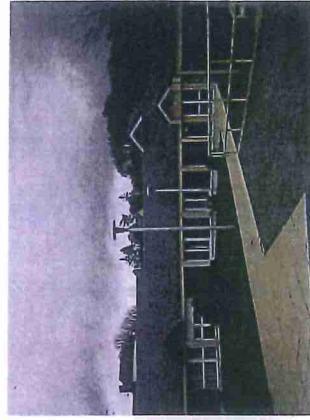
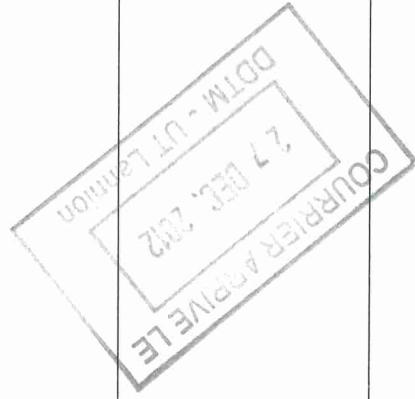


PLAN LOCAL D'URBANISME ÉLABORATION



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le : 29/09/2011
Approuvé le : 27/07/2012
Rendu exécutoire le : 07/09/2012

PLAN LOCAL D'URBANISME ÉLABORATION



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le : 29/09/2011
Approuvé le : 27/07/2012
Rendu exécutoire le : 07/09/2012

Table des matières

1. INTRODUCTION	2
2. LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER	3
2.1. Conserver un paysage de bourg rural de qualité	3
2.2. Favoriser la qualité du cadre de vie et l'animation du quartier	8
2.3. Mettre en place une variété du tissu urbain et des formes bâties	11
3. LES DIFFERENTS SECTEUR DE LA COMMUNE	14
2.1. Secteur de la Vieille Côte (Sud du bourg)	15
2.2. Secteur de la route du Dresnay (Quénéquen Bihan – Est du bourg)	18
2.3. Secteur de Bec'h Coat	20

1. INTRODUCTION

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, indique que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter « des orientations particulières d'aménagement, relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Les orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Les élus de Loguivy-Plougras ont souhaité préciser certains principes d'aménagement pour les zones d'habitat qui seront urbanisées dans le court terme. Ces principes visent à une consommation économe de l'espace, à l'aménagement d'accès sécurisé, à l'insertion paysagère de la future urbanisation.

Ils découlent du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et se traduisent également dans les différents documents du Plan Local d'Urbanisme :

- sur le plan de zonage,
- dans les différents articles du règlement.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

Note importante :

Conformément aux stipulations de l'article AU.2 du règlement « Conditions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », les propriétaires, aménageurs ou lotisseurs des zones ouvertes à l'urbanisation devront se conformer aux schémas d'aménagement de l'ensemble de la zone ou du secteur considérés, ces schémas précisant notamment l'emplacement de la voirie et des réseaux, ainsi que les caractéristiques de ces derniers.

La participation financière des propriétaires, aménageurs ou lotisseurs de ces zones ou secteurs, sera sollicitée au cas par cas, par le biais des différents outils prévus (ou à prévoir) par le code de l'urbanisme : Taxe d'Aménagement (TA), Participation pour création de Voirie et Réseaux (PVR), Projet Urbain Participatif (PUP).....

Les zones 1AUB à vocation d'habitat ne pourront être ouvertes que par des procédures d'aménagement d'ensemble.

2. LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER

2.1. Conserver un paysage de bourg rural de qualité

L'un des principaux atouts de la commune de Loguivy-Plougras réside dans le charme de son centre-bourg ancien et dans son aspect urbain. L'important est de rappeler le caractère rural du bourg, en conservant le gabarit du bâti, en préservant des éléments de bocage, en créant des espaces publics conviviaux mais d'une conception simple et facile à entretenir. Ce thème correspond à l'objectif du PADD de préserver l'identité du bourg de Loguivy-Plougras.

2.1.1. Intégrer les extensions urbaines à la commune

Une bonne intégration du lotissement au site et à l'urbanisation antérieure de la commune est primordiale. Une extension urbaine ne doit pas constituer un lieu isolé, mais doit s'inscrire dans la continuité de l'existant. Le patrimoine bâti communal est riche et de qualité, il doit donc servir de référence pour les zones à aménager. Il faut éviter la juxtaposition de deux formes d'urbanisation : l'une ancienne et traditionnelle, et l'autre moderne dans ses formes et sa composition.

Prescriptions :

Une architecture simple puisant ses réflexions dans l'architecture traditionnelle régionale devra être privilégiée. Les formes traditionnelles (typologie, volumétrie, rapport longueur/largeur, choix des matériaux) seront réinterprétées pour une adaptation au contexte et au mode de vie actuel ; une architecture contemporaine est à encourager si elle est basée sur la sobriété des volumes et des matériaux et le respect d'une bonne intégration dans son environnement.



Maisons de bourg



Habitat mitoyen contemporain ou plus classique



Les éléments architecturaux anciens présents sur le site, qu'ils soient nobles ou modestes, doivent être maintenus et mis en valeur.



Croix conservée lors de la création du lotissement

Les continuités visuelles et les perspectives vers le bourg ancien doivent être maintenues ou mises en place.

Les voiries créées doivent être reliées aux circulations existantes autant que possible, en particulier vers le centre-bourg et les équipements existants, afin de favoriser la participation des nouveaux habitants à la vie économique et sociale.

Respecter la topographie du site

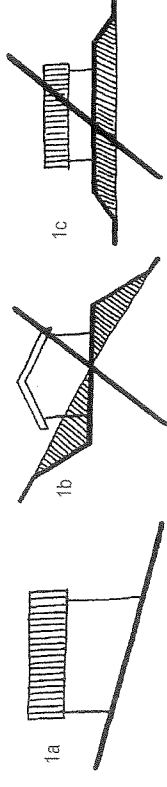
Afin d'assurer une bonne intégration du projet dans le paysage urbain et naturel, il est nécessaire de respecter la topographie du site.

Le relief est un enjeu majeur des projets d'extension. En effet, il permet aux habitants d'avoir une vue intéressante vers le paysage, mais il implique également que le nouveau quartier sera vu largement depuis le reste du territoire. La topographie doit définir l'aménagement afin également de limiter les mouvements de terre très coûteux.

Prescriptions :

Les longues voies dans le sens de la pente sont à proscrire. Le tracé des voiries et des parcelles devra être voisin de celui des courbes de niveau pour permettre une meilleure intégration au site.

L'implantation des constructions devra se faire en fonction de la pente du terrain, en évitant les talus rapportés (maisons sur taupinière), les remblais et déblais contradictoires avec la déclivité naturelle du site et les enrochements importants.



Les murs de soutènement permettent une meilleure intégration visuelle et sont plus économes en espace que les remblais importants. De plus, les murs de soutènement peuvent intéresser en particulier pour la création de jardins en terrasse.

2.1.2. Redonner au végétal un rôle majeur

Une part importante des habitants et des futurs habitants de la commune a fait le choix de vivre dans une commune rurale, il est donc nécessaire d'offrir à la population une véritable qualité paysagère répondant à ses attentes.

Le projet paysager des extensions urbaines doit se faire en liaison avec celui du bourg notamment par des coulées vertes entre les différents quartiers et les équipements. De plus, les espaces publics verts créés seront communs à tous les habitants du bourg et pas uniquement à ceux du nouveau lotissement. L'objectif du projet paysager d'un lotissement doit être l'amélioration du cadre de vie.

Lors de la création d'une nouvelle zone d'habitation, la conservation du patrimoine végétal existant doit être une priorité. En effet, il peut largement participer à la qualité paysagère du site et à la valorisation du projet. De plus, la réutilisation de la trame végétale présente de nombreux avantages puisque cela ne demande généralement que peu de moyens et d'entretien, elle assure une qualité paysagère au site dès la construction, et peut devenir un espace collectif pour le quartier. Sur le territoire de la commune, il s'agit en premier lieu du système bocager, mais aussi des arbres isolés.

Prescriptions :

Les plantations d'arbres en alignement ou isolés permettent de structurer l'espace, de rythmer le paysage et d'améliorer la qualité de vie des résidents.



Eviter les espaces verts résiduels et sans qualité paysagère au profit de véritables espaces publics répondant aux besoins de la population. Ils permettent, en outre, aux habitants du quartier et de la commune en général de se rencontrer et favorise donc la convivialité.



Source : AUDIAR



Les talus existants autour des zones d'urbanisation future doivent être conservés et renforcés si leur état le nécessite. En effet, ils participent à la qualité paysagère du site et maintiennent l'aspect rural et agricole de la commune.



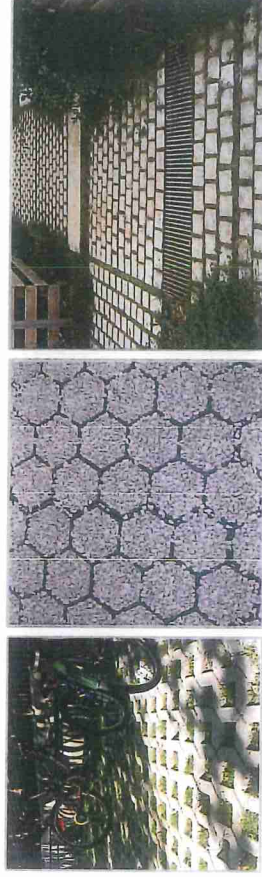
Afin d'éviter certaines dérives et d'assurer le maintien du patrimoine végétal, il convient d'intégrer les haies et les talus dans le domaine public avec une emprise foncière suffisante ou de prévoir des distances suffisantes entre les futures constructions et les arbres.

2.1.3. Gérer plus rationnellement les eaux pluviales

Afin de répondre aux objectifs inscrits dans le PADD de protéger la ressource en eau et améliorer sa qualité, ainsi que d'améliorer la régulation hydraulique, il est nécessaire de gérer de manière rationnelle les eaux pluviales. En effet, l'urbanisation imperméabilise les sols : l'eau ne s'infiltre pas et les surfaces lisses favorisent l'accélération du ruissellement. Il est essentiel d'améliorer la rétention en amont pour éviter la convergence rapide et brutale des eaux vers l'aval. Une goutte d'eau qui s'infiltre profite aux plantes et aux nappes phréatiques, ne prend pas de vitesse et ne transporte pas de pollutions.

Prescriptions :

L'imperméabilisation des sols sera limitée par un traitement plus léger et perméable des aires de stationnement (publiques ou privées), des cheminements piétons et des espaces verts.



Exemple de matériaux perméables : dalle béton enherbée, gravillons, pavés non jointoyés

Afin d'éviter une gestion des eaux pluviales en réseaux enterré qui coûte chère et accélère la montée des eaux dans les rivières, une gestion alternative des eaux pluviales est imposée : puits perdu, gestion à la parcelle, fossés et noues, bassins paysagers.



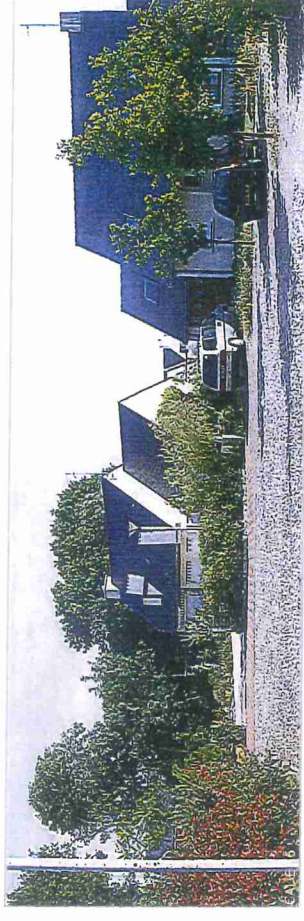
La Chapelle Tourarault (35), Saint Jacques de la Lande (35)

Une conservation de l'hydrographie naturelle du site favorise l'intégration paysagère.

2.1.4. Mettre en place des solutions alternatives pour le traitement des limites parcellaires

Le choix des limites parcellaires est relativement important puisqu'il participe à la qualité du paysage, au dessin des formes urbaines et à la limite entre l'espace public et l'espace privé.

Des solutions intermédiaires entre l'entrée directement sur rue et le recul systématique avec un jardin avant, peuvent être recherchées pour préserver un espace tampon permettant d'améliorer l'intimité du logement par rapport à la rue : création de patios, avant cour, etc



Le choix des végétaux à planter doit se faire parmi les essences locales pour permettre une meilleure intégration dans le paysage existant. Il s'agit des essences traditionnelles du bocage : chêne pédonculé, châtaignier, hêtre, frêne, érable champêtre, etc., en haute tige et houx, prunellier, noisetier, bourdaine, sureau, saule, fusain, etc. en bourrage. En effet, les haies monospécifiques à base de végétaux à feuillage persistant cloisonnent l'espace et posent des problèmes en termes d'entretien (taille régulière et élimination des déchets verts).



Le traitement des limites de parcelles doit se faire en liaison avec le bâti et s'inspirer du contexte local, notamment avec des murs en pierres. Afin d'éviter des clôtures disjointes, dans chaque opération, une harmonie des clôtures doit être respectée : choix des matériaux, hauteur maximum des parties en maçonnerie...



Une transition difficile entre un talus boisé et un mur de clôture et les murets en pierres

Dans les campagnes, les cours des fermes n'étaient pas fermées. Afin de garder cet esprit convivial, les portails, s'ils sont nécessaires, seront de conception « simple », de préférence à claire-voie et en bois.



Exemple de clôtures mêlant minéral, végétal et bois, source CAUE 56

2.2. Favoriser la qualité du cadre de vie et l'animation du quartier

2.2.1. Une trame viaire structurée

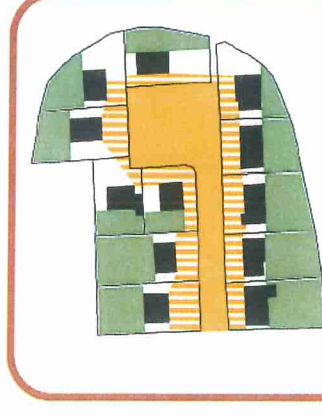
La trame viaire structure l'organisation du lotissement, il est donc nécessaire de lui accorder une attention particulière. Afin d'assurer la qualité du cadre de vie des habitants, le système de voirie doit être conçu dans un souci de simplicité des circulations.

Prescriptions :

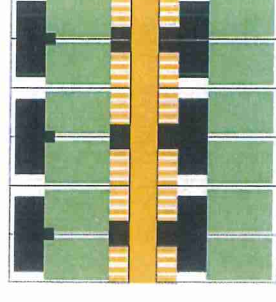
Assurer des points de liaisons multiples avec la trame viaire préexistante pour faciliter les échanges entre les quartiers et la transition entre les différentes formes d'urbanisation. En effet, les lotissements enclavés desservis par un seul point d'accès, les raquettes de retournement et les culs-de-sac qui limitent la greffe du nouveau quartier au bourg. De plus, ces équipements ont un coût important, consomment de l'espace et ne constituent pas des espaces publics conviviaux.



Urbanisation de lotissement avec raquette de retournement et cul-de-sac



Lotissement conventionnel
 > Superficie totale : 7 400 m²
 > 12 maisons, parcelles de 500 m²
 > Voirie : 18 %
 > Espace de transition : 19 %
 > Espace de jardin : 32 %



Lotissement compact
 > Superficie totale : 6 700 m²
 > 12 maisons, parcelles de 500 m²
 > Voirie : 10 %
 > Espace de transition : 14 %
 > Espace de jardin : 42 %

Comparaison entre les différents types d'organisation urbaine (Source : AUDIAR)

Définir la structure de la voirie en s'appuyant sur les lignes fortes du paysage et la topographie du site permet une meilleure intégration du lotissement dans le paysage.

Hierarchiser et limiter au strict minimum le gabarit des voies en fonction du trafic attendu. Cela permet de limiter l'emprise foncière de la voirie, donc de limiter les surfaces imperméabilisées et de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien. De plus, des voies adaptées à la circulation automobile sécurisent les déplacements en limitant la vitesse des véhicules.



Exemple d'utilisation abusive de l'enrobé et d'une rue de taille adaptée desservant plusieurs lots, avec une utilisation mesurée de l'enrobé



Favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions.

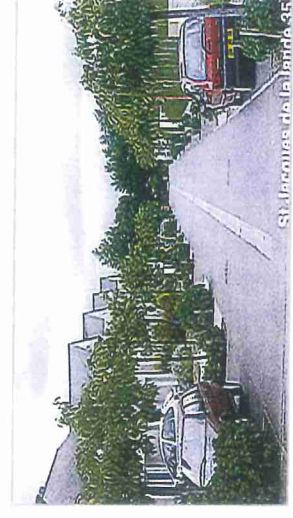
Eviter les tracés rectilignes qui favorisent la vitesse automobile.

2.2.2. Limiter la place de l'automobile

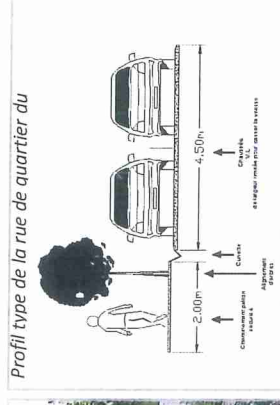
La prise en compte des déplacements est essentielle afin d'optimiser et de donner les moyens aux habitants de se déplacer facilement dans le bourg avec des distances les plus courtes possibles et en toute sécurité. Le but étant de donner une priorité aux déplacements «doux». Ces orientations correspondent aux objectifs d'améliorer la sécurité des déplacements et de développer les transports alternatifs à la voiture.

Prescriptions :

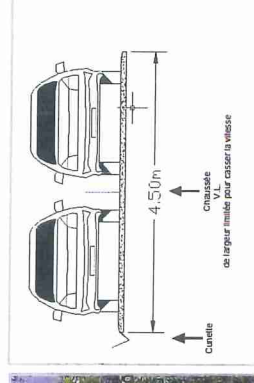
Les futures opérations doivent respecter les orientations d'aménagement concernant la réalisation des voies et cheminements (rues, ruelles, chemins piétons, etc.) en prenant en compte l'intensité des flux et les différents modes de déplacement. Les voies seront hiérarchisées sous forme de rue de quartier, ruelle et venelle (cf coupe de principe ci-dessous).



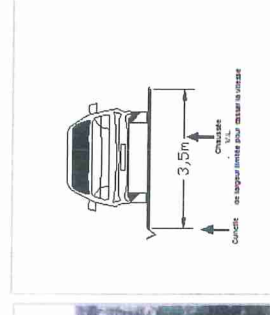
Exemple de rue (source : CAUE 56)



Exemple de ruelle (source : CAUE 56)



Exemple de venelle (source : CAUE 56)



Établir une lisibilité des voies douces et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.



Exemple de cheminements doux : bordés d'arbres, ils sont plus agréables à emprunter

Différencier et mixer les solutions de stationnements, afin de limiter l'omniprésence de la voiture : places privatives sur les lots (couvertes ou extérieures), quelques stationnements le long des voies, sur la rue (de préférence sur des alvéoles paysagées, plutôt que latéral) ou sur des espaces publics polyvalents (places, cours, etc.). Les places privatives sur les lots ne devront pas être fermées (le portail doit être implanté en retrait de la voie).

2.2.3. Créer des espaces publics de qualité propices à la convivialité

Favoriser un cadre de vie convivial et de qualité, et impulser une dynamique de quartier sont des objectifs inscrits dans le PADD. Un soin particulier doit donc être accordé aux espaces publics des extensions. En effet, ceux-ci ne doivent pas être des espaces délaissés mais bien des lieux de vie. Les espaces publics seront conçus de façon à permettre les rencontres entre les habitants, et des déplacements à pieds ou à vélo agréables et sécurisés.

Prescriptions :

Organiser la structure du projet d'aménagement autour des espaces publics.

Aménager et traiter en espaces verts (combinaison d'essences végétales locales) les parties non construites et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules.

Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune. Par exemple, les voiries feront l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, pas de trottoirs...), les espaces seront de conception « rustique » (espace enherbé, planté d'arbres et arbustes...)...



2.3. Mettre en place une variété du tissu urbain et des formes bâties

Depuis une trentaine d'années, l'urbanisation de Loguivy-Plougras se caractérise majoritairement par des lotissements de maisons individuelles sur grandes parcelles. Ce type de développement est fortement consommateur d'espace et produit souvent des formes urbaines relativement monotones. Compte tenu des préoccupations environnementales et paysagères, le développement urbain doit aujourd'hui concilier consommation économe de l'espace et qualité du cadre de vie.

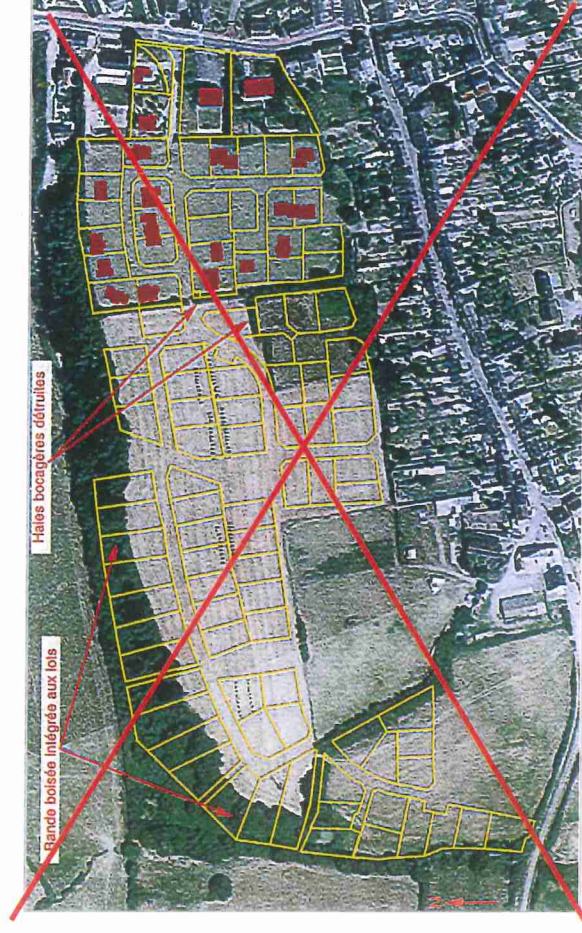
2.3.1. Favoriser une véritable composition d'ensemble

Les extensions récentes souvent développées sous forme de lotissement sont souvent caractérisées par un découpage géométrique et distendu du parcellaire avec une implantation des constructions en milieu de parcelle. Cette forme d'urbanisation provoque une consommation foncière importante et met en place un tissu urbain discontinu et répétitif. Ce type d'extensions est aujourd'hui à limiter voire à proscrire au profit d'une organisation de la trame parcellaire se rapprochant de celle du bourg ancien (parcelles resserrées et de plus petite taille, bâti implanté en mitoyenneté et sur la rue).

Il s'agit donc de jouer sur les formes urbaines, moins consommatrices d'espaces et d'énergie (habitat groupé, maisons mitoyennes, parcelles en long...) afin de lutter contre la banalisation du paysage.

Prescriptions :

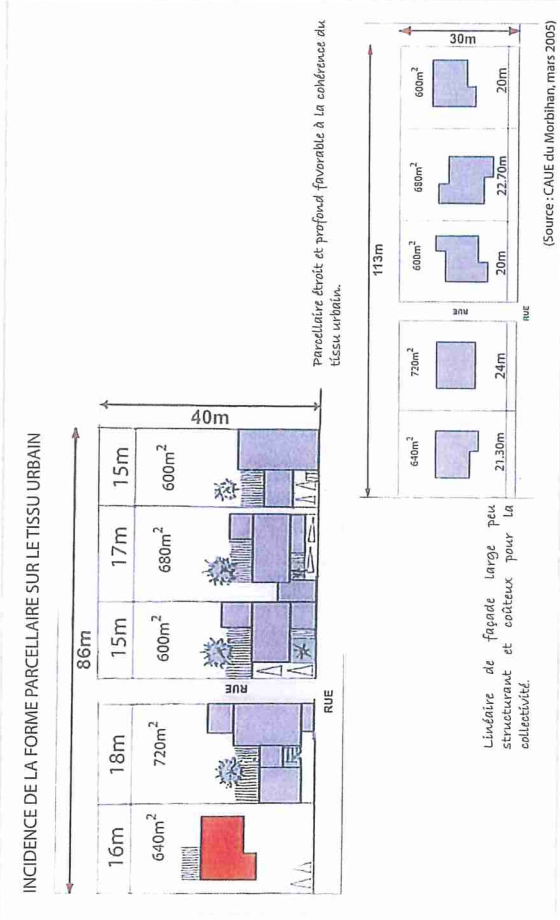
Prendre en compte le contexte environnant et les caractéristiques du terrain



Source : CAUE 56

Une cohérence d'ensemble doit être recherchée entre les différents projets tout en permettant l'initiative et la créativité des concepteurs. Dans chacun des îlots identifiés (habitat intermédiaire, habitat mitoyen et secteur d'alignement du bâti) une harmonie architecturale doit être respectée : choix des matériaux de façade, types de toiture, etc.

Privilégier les parcelles de forme allongée, en bande, qui permettent une meilleure occupation du bâti et une gestion économe de l'espace ; à l'inverse les parcelles carrées favorisent l'implantation des constructions en milieu de parcelle. Les formes allongées, avec une largeur sur rue réduite (de 15 à 18 m pour les maisons mitoyennes pouvant être réduit à 8 m minimum pour les maisons de bourg), doit être privilégiée.



Varier la taille des parcelles afin d'accueillir des habitants ayant des besoins différents, ce qui aboutit à mettre en place une certaine mixité sociale, comme cela est prescrit par le PADD.

2.3.2. L'implantation du bâti

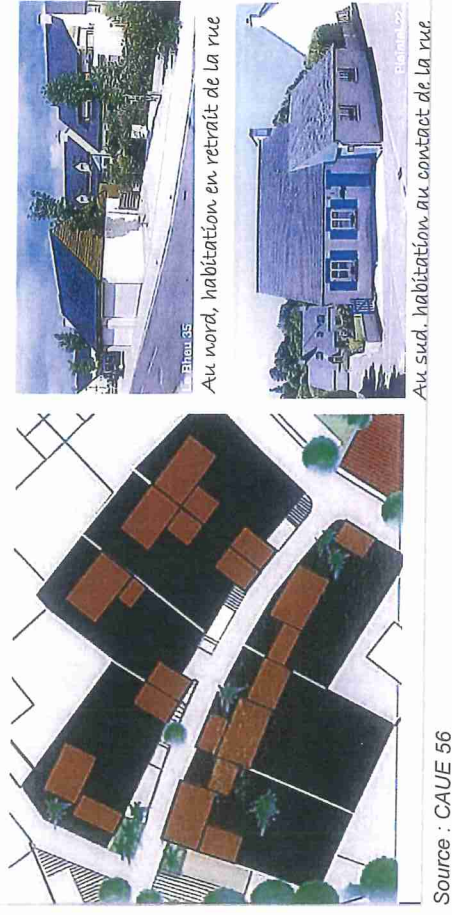
Il s'agit d'éviter la monotonie et la banalité d'un découpage parcellaire géométrique et répétitif avec une implantation systématique du bâti en milieu de parcelle.

Prescriptions :

L'implantation du bâti devra se faire en fonction de l'orientation de la parcelle afin de proposer un jardin ensoleillé (implantation du bâti : en limite de d'espace public pour les parcelles situées au sud des voies et en fond de parcelle pour celles situées au nord ; dans une implantation est ou ouest, la façade orientée à l'ouest permet de profiter d'un ensoleillement jusqu'au coucher du soleil) et en fonction des vents dominants.

IMPLANTATION DU BÂTI EN FONCTION DE L'ORIENTATION DE LA PARCELLE

La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager un meilleur ensoleillement. Sur une rue orientée est-ouest, les constructions auront plutôt des façades orientées nord et sud.

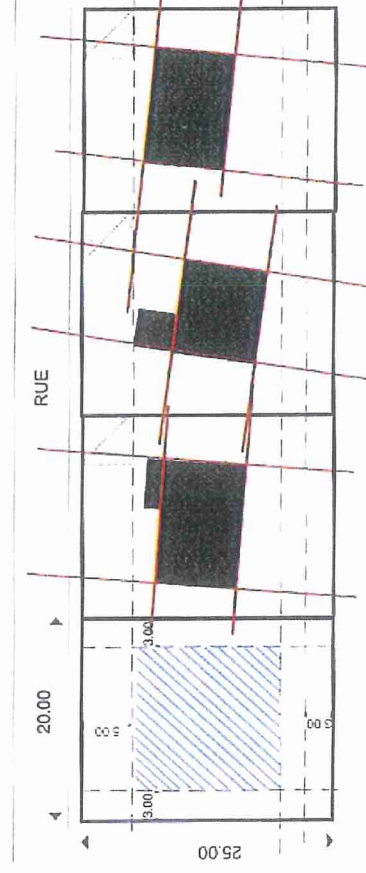
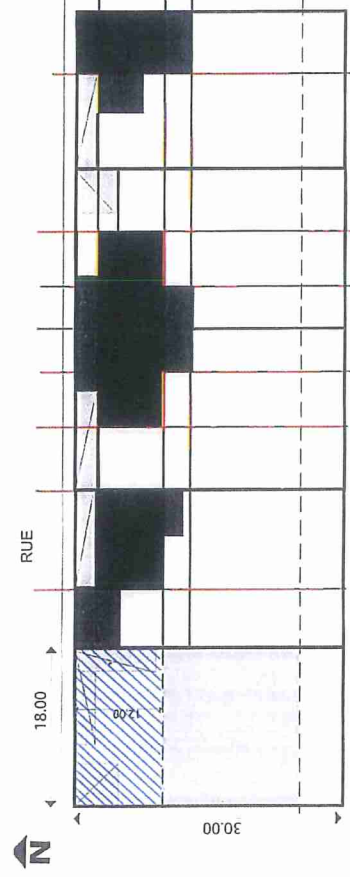


L'implantation des habitations doit se faire perpendiculairement aux limites parcellaires et de préférence sur la rue afin de créer des lignes de forces qui structurent la rue et créent une urbanité. De plus, l'implantation en front de rue permet de conserver l'intimité des habitants à l'arrière de la construction.

L'implantation possible en mitoyenneté permet de faciliter les extensions futures des habitations.

Dans le cas d'une densité forte, la mitoyenneté est bien établie sur une ou deux limites latérales alors que dans les zones de densité moyenne, elle doit être respectée sur seulement l'une des limites latérales.

La transition entre l'espace privé et l'espace public doit préserver l'intimité des logements, elle peut être assurée par une implantation judicieuse du bâti (mitoyenneté par les garages, retrait sur rue, cours ou patios, etc.)



Source : CAUE 56

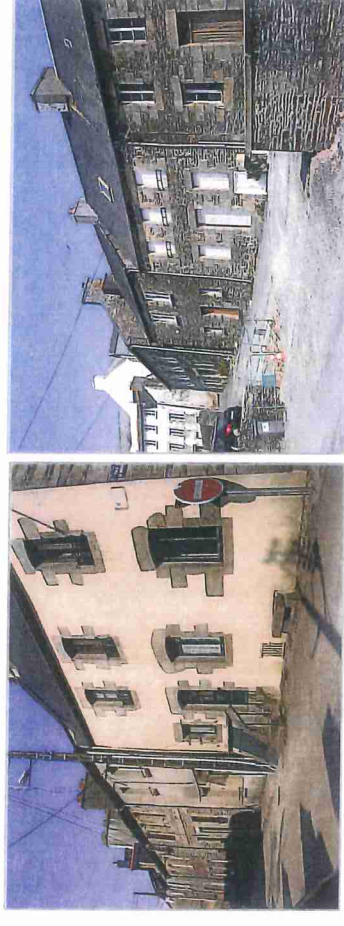
Une implantation en milieu de parcelle sans alignement le long des voies ou des limites parcellaires ne structure pas la rue et ne favorise pas l'utilisation du jardin, à l'inverse de la mitoyenneté et d'un alignement sur la rue. Les parcelles carrées augmentent la consommation foncière et nécessitent un linéaire de voirie plus important.

2.3.3. Les formes urbaines

L'architecture participe à l'ambiance urbaine, elle doit donc être maîtrisée afin de ne pas créer un catalogue de projets réalisés de façon autonome et sans cohérence.

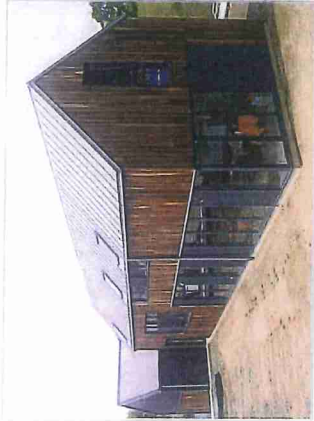
Prescriptions :

L'architecture devra s'inspirer des constructions traditionnelles typiques de la commune de Loguivy-Plougras, en particulier des matériaux et des gabarits.

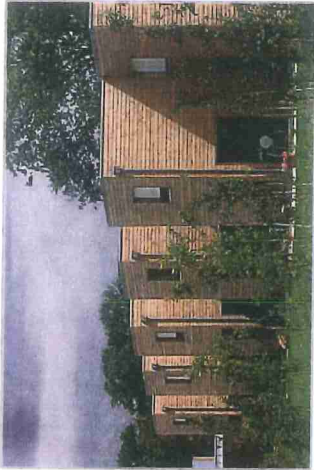


Préférer les volumes simples afin de limiter les déperditions énergétiques.

L'un des objectifs du PADD étant de favoriser la mixité sociale et générationnelle, les projets devront présenter une mixité dans les formes urbaines pour favoriser différents types de populations : habitat groupé, maisons mitoyennes, habitat intermédiaire. Cette diversité permet en outre de rompre la monotonie des extensions.



Habitat individuel



Habitat intermédiaire (source : CAUE 56)

Les volumes annexes (garages, remises, buanderies, etc.) et vérandas seront en harmonie avec le corps principal du bâtiment et réalisés avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale pour former un ensemble homogène.

2.3.4. Densité de production de logements et logements sociaux

Conformément aux objectifs du PADD, la densité moyenne de production de logements est d'environ 12 logements/ha. Les opérations d'aménagement de chaque zone 1AUB devront produire le nombre de logements indiqué dans le tableau ci-dessous.

En application du 16° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, dans les zones à urbaniser à vocation d'habitat délimitées au document graphique, est instituée une servitude imposant, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements locatifs.

Les valeurs et seuils qui doivent être pris en compte sont indiqués dans le tableau suivant :

Secteurs	Zonage	Surface urbanisable (m²)	Nb minimum de logements à réaliser	% logements sociaux	Dont nb minimum de logements sociaux à
Bourg	1AUB1	7 963	10	20	2
Bourg	1AUB2	8 844	11	20	2
Bourg	1AUB3	2 800	3	0	
Bec'h Coat	1AUB4	3 049	4	0	
Bec'h Coat	1AUB5	6 890	8	0	
				pas de minimum imposé	

3. LES DIFFERENTS SECTEUR DE LA COMMUNE

2.1.1. Secteur de la Vieille Côte (Sud du bourg)



Perspective à maintenir vers et depuis
l'église

LEGENDE

-  Secteur d'urbanisation à court terme
-  Secteur d'urbanisation à long terme
-  Espaces verts / coulée verte
-  Talus ou haies à créer
-  Talus ou haies à préserver
-  Voirie à créer
-  Principe d'accès à créer
-  Liaisons douces à créer
-  Placette à aménager

Le secteur est composé de 2 zones 1AUB à vocation d'habitat.

La zone **1AUB1** au Nord de l'actuel boudrome couvert et à l'Est de la rue de La Vieille Côte (Sud-Est du bourg) occupe une surface urbanisable d'environ 7963 m².

La zone **1AUB2** est située au Nord de la zone 1AUB1, juste au Sud de l'église et représente une surface urbanisable d'environ 8844 m².

Chaque zone 1AUB devra s'urbaniser par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser par tranches successives.

Même s'il s'agit de 2 zones, l'aménagement de la zone 1AUB1 devra s'harmoniser avec celui de la zone 1AUB2

- La **mixité urbaine** sera recherchée, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées : logements mitoyens, maisons de bourg, habitat intermédiaire, etc. La superficie moyenne des lots pour l'ensemble de l'opération se situera à 680 m² (hors 20% VRD), sachant que l'opération pourra présenter des lots plus petits ou plus grands.

Sur la zone **1AUB1**, un minimum au moins égal à **10 logements** devra être proposé tandis que la zone **1AUB2** devra au moins accueillir **11 logements**.

- La **mixité sociale est prise en compte** par l'application de la servitude de mixité sociale (16° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme) qui est mise en place sur ces secteurs avec un taux de logements sociaux (tous types confondus) à réaliser de 20% minimum de logements produits.

Sur chaque zone **1AUB1** et **1AUB2**, un **minimum au moins égal à 2 logements sociaux** devra être réalisé.

- Une **coulée verte** sera créée du Sud vers le Nord et l'Est de la zone, afin de structurer l'espace et maintenir un espace vert dans ce nouveau quartier du bourg. Elle constituera une limite à l'urbanisation et un véritable espace naturel de loisirs.

Cette coulée verte pourra également accueillir le chemin piéton et des noues paysagées pour la gestion des eaux pluviales.

Dans ces secteurs 1AUB1 et 1AUB2, situés au Sud du bourg en lien direct avec l'église et sensibles du point de vue du paysage, il est fondamental d'obtenir une urbanisation permettant son harmonisation et son intégration à l'environnement existant.

L'organisation et l'implantation des constructions devront se faire de manière à **laisser une ouverture visuelle depuis la zone 1AUB1 puis la zone 1AUB2 vers l'église** (préservation d'un cône de vue).

Pour la zone 1AUB1

- Une **voie de desserte** prendra place à partir de la rue de La Vieille Côte pour desservir l'Est de la zone et le Nord.

Elle sera relativement large pour permettre de desservir la zone 1AUB2 attenante, située plus au Nord, jusqu'à rejoindre la route du Dresnay.

Une placette de retournement avec une voie d'accès plus restreinte pour desservir la partie la plus à l'Est de la zone 1AUB1 qui se terminera en impasse.

- **Plusieurs cheminements ou connexions doux** devront également être créés dans l'ensemble de la zone, en dehors de la voirie :

- pour permettre de rejoindre de manière sécurisée la route de La Vieille Côte (à mi-chemin entre la zone 1AUB1 et 1AUB2),
- au Sud de la zone 1AUB1 entre le boudrome et le talus pour rejoindre directement la coulée verte et ses cheminements doux,
- une connexion entre la placette de retournement et le cheminement doux du Sud de la zone 1AUB1.

- Une **placette centrale sera aménagée** dans la partie centrale de la zone 1AUB1. Elle pourra comprendre du stationnement mutualisé, fera l'objet d'un traitement urbain de qualité, et aura un caractère de place de village (utilisation de pavage, stabilisé,...).

- Les **talus ou haies en limite Nord et Sud de la zone 1AUB1 sont à préserver au maximum**, afin de permettre une pré-végétalisation du quartier, offrant un cadre de vie agréable dès les premières constructions.

Ces haies seront également maintenues afin de préserver les habitations des vents froids du Nord et de structurer ce nouvel espace urbanisé.

Pour la zone 1AUB2

- La **voie structurante** venant de la zone 1AUB1 prendra place du Sud vers le Nord-Ouest pour desservir l'ensemble du quartier. Cette voie aura une largeur suffisante pour desservir tout ce nouveau quartier, permettant ainsi de rejoindre la rue de La Vieille Côte à la route du Dresnay.

- Les **circulations douces seront protégées** (trottoirs) mais aucun cheminement exclusivement piéton n'est prévu. Les connexions avec la coulée verte seront possibles par la voie structurante au Nord ou par celles prévues au Sud dans la zone 1AUB1.

- Comme il n'y a pas d'impasse ou de voie étroite, aucune placette centrale ou de retournement n'est prévue. Un **espace vert pouvant accueillir des aires de jeux** et éventuellement un stationnement mutualisé pourra être positionné au centre de la zone 1AUB2.

- La **coulée verte** issue de la zone 1AUB1, **se prolongera sur la partie Est** de la zone 1AUB2.

Cette coulée verte pourra également accueillir chemin piéton et des noues plantées pour la gestion des eaux pluviales.

- Aucun élément bocager n'est protégé ; le secteur devant être relativement dense étant donnée sa proximité avec le centre bourg.

2.2. Secteur de la route du Dresnay (Quénéquen Bihan – Est du bourg)



LEGENDE

-  Secteur d'urbanisation à court terme
-  Secteur d'urbanisation à long terme
-  Espaces verts / coulée verte
-  Talus ou haies à créer
-  Talus ou haies à préserver
-  Voirie à créer
-  Principe d'accès à créer
-  Liaisons douces à créer
-  Placette à aménager

Ce secteur est composé d'une seule zone 1AUB d'environ 2800 m² de surface urbanisable qui donne sur la route du Dresnay.

La zone devra s'urbaniser par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sur la zone 1AUB3, 3 logements minimum devront être proposés.

- La voie d'accès pour ces constructions partira de la route du Dresnay (RD 11) à la place de l'actuelle entrée de champs. La position de cet accès est la plus sécurisée pour la visibilité mais il faudra être très attentif lors de sa réalisation.

Aucun accès direct ne sera autorisée sur ce tronçon de RD 50 situé ne agglomération en dehors de l'accès principal.

- Aucun cheminement piéton n'est prévu mais il faudra être attentif aux possibilités de se connecter à très long terme sur la voie privée située au Sud.

Un aménagement sécurisé des circulations douces sur le tronçon de RD 50, à partir de l'intersection avec le chemin de Quénéquen, devra être envisagée. Ce carrefour et celui de la zone 1AUB3 constitueront la nouvelle entrée Sud-Est de l'agglomération de Loguivy-Plougras.

- Une placette de retournement de taille adaptée à la zone devra être réalisée.

- Aucun espace vert n'est prévu étant donnée la superficie de la zone 1AUB3 et la proximité de la coulée verte.

- Aucun élément bocager n'est protégé.

- Du point de vue de la gestion des eaux pluviales, une très grande importance y sera donnée afin de limiter au maximum les ruissellements de cette zone située en tête de bassin versant.

L'infiltration à la parcelle sera réalisée lorsque cela est techniquement possible pour chaque bâtiment et une gestion alternative des parties communes sera réalisée (noues ou bassins paysagers, phyto-épuration...).

2.3. Secteur de Bec'h Coat



Le secteur est composé de 2 zones 1AUB à vocation d'habitat.

La zone **1AUB4** au Nord-Ouest du quartier d'environ 3045 m² de surface urbanisable.

La zone **1AUB5** est située au centre du quartier et occupe une superficie d'environ 6890 m² de surface urbanisable.

Chaque zone 1AUB devra s'urbaniser par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser par tranches successives.

- La mixité urbaine sera recherchée pour la zone **1AUB5**, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées : logements mitoyens, maisons de bourg, habitat intermédiaire, etc. La superficie moyenne des lots pour l'ensemble de l'opération se situera à 680 m² (hors 20% VRD), sachant que l'opération pourra présenter des lots plus petits ou plus grands.

Etant donné l'éloignement avec le centre bourg (commerces et services), aucune réalisation de logement social ne peut être imposée dans ce secteur.

Sur la zone **1AUB4**, un minimum de **4 logements** devra être proposé tandis que la zone **1AUB5** devra au moins accueillir **8 logements**.

Pour la zone 1AUB4

- Aucune **voie de desserte** ne sera nécessaire mais les **accès se feront de manière groupée** pour éviter de multiplier les sorties notamment sur la voie située à l'Ouest.
- Aucune **cheminement piéton, ni placette ou espace vert** n'est prévu.
- Les haies en limite Ouest et Nord et Est de la zone 1AUB4 devront être conservées au maximum afin de préserver l'aspect bocager de ce quartier.

Pour la zone 1AUB5

- Une **ruelle de desserte** prendra place du Sud-Est vers le Nord pour desservir l'ensemble du quartier. Elle sera le moins large possible puisqu'elle sera en sens unique avec une entrée dans la zone par le Sud (à cause de la proximité avec le carrefour VC/ RD 11) et une sortie par le Nord.
- Les **circulations douces seront protégées** (trottoirs). Un cheminement exclusivement piéton devra également être créé au Nord de la zone, dans le prolongement de la coulée verte de la zone 1AUB2, pour se raccrocher aux chemins existants.
- Comme il n'y a pas d'impasse, aucune placette centrale ou de retournement n'est prévue, de même qu'aucun **cheminement piéton ou espace vert** n'est prévu étant donné le caractère rural du secteur.
- Les haies en limite Ouest et Nord et Sud de la zone 1AUB5 devront être conservées au maximum afin de préserver l'aspect bocager de ce quartier.