

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise à jour



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Révision générale

Approuvée le : 24 mars 2017

Rendue exécutoire le : 04 avril 2017

Modification n°1

Prescrite le : 27 février 2019

Approuvée le : 26 février 2021

Mise à jour

Par arrêté du maire du 26/01/2022

Futur Proche

aménagement, urbanisme & paysage 

Siège social : 2 rue Alain Bombard / 44 821 SAINT-HERBLAIN Cedex

SOMMAIRE

1- Les O.A.P. : leur rôle, leur contenu et le principe de compatibilité	3
2- Orientations d'aménagement applicables à l'ensemble des secteurs à vocation d'habitat.....	4
3- Orientations d'aménagement spécifiques.....	9
ZONE « Kerlidou » - SITUATION ACTUELLE.....	10
ZONE « Kerlidou » - PROJET D'AMENAGEMENT.....	11
ZONE « Impasse des Acacias » - SITUATION ACTUELLE	12
ZONE « Impasse des Acacias » - PROJET D'AMENAGEMENT	13
ZONE « Kersalé » - SITUATION ACTUELLE	14
ZONE « Kersalé » - PROJET D'AMENAGEMENT	15
ZONE « Poulpry » - SITUATION ACTUELLE.....	16
ZONE « Poulpry » - PROJET D'AMENAGEMENT	17
ZONE « Kerambechenec » - SITUATION ACTUELLE	18
ZONE « Kerambechenec » - PROJET D'AMENAGEMENT.....	19
ZONE « Route du Letty » - SITUATION ACTUELLE	20
ZONE « Route du Letty » - PROJET D'AMENAGEMENT	21
ZONE « Letty Névez » - SITUATION ACTUELLE	22
ZONE « Letty Névez » - PROJET D'AMENAGEMENT	23
ZONE « Tourigou » - SITUATION ACTUELLE.....	24

ZONE « Tourigou » - PROJET D'AMENAGEMENT.....	25
ZONE « Ven Déro 1 » - SITUATION ACTUELLE	26
ZONE « Ven Déro 1 » - PROJET D'AMENAGEMENT.....	27
ZONE « Ven Déro 2 » - SITUATION ACTUELLE	28
ZONE « Ven Déro 2 » - PROJET D'AMENAGEMENT.....	29
ZONE « Route de Poulmic » - SITUATION ACTUELLE.....	30
ZONE « Route de Poulmic » - PROJET D'AMENAGEMENT	31
ZONE « Kernéost » - SITUATION ACTUELLE.....	32
ZONE « Kernéost » - PROJET D'AMENAGEMENT.....	33
ZONE « Ménez-Groas » - SITUATION ACTUELLE.....	34
ZONE « Ménez-Groas » - PROJET D'AMENAGEMENT.....	35
ZONE « Gwaremm Vraz 1 » - SITUATION ACTUELLE	36
ZONE « Gwaremm Vraz 1 » - PROJET D'AMENAGEMENT	37
ZONE « Gwaremm Vraz 2 » - SITUATION ACTUELLE	38
ZONE « Kerliézec » - SITUATION ACTUELLE	40
ZONE « Kerliézec » - PROJET D'AMENAGEMENT	41
ZONE « Trez » - SITUATION ACTUELLE.....	42
ZONE « Trez » - PROJET D'AMENAGEMENT	43
ZONE « Rue du Canvez » - SITUATION ACTUELLE	44
ZONE « Rue du Canvez » - PROJET D'AMENAGEMENT.....	45
4- Des densités minimales à respecter.....	46

1- Les O.A.P. : leur rôle, leur contenu et le principe de compatibilité

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 soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser 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) sont devenues 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 L151-6 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.

Article L151-7 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 les zones 1AU

2- Orientations d'aménagement applicables à l'ensemble des secteurs à vocation d'habitat

Grands principes d'organisation des nouveaux quartiers urbains

Proposer des principes qui favorisent une urbanisation connectée aux espaces de vie de Bénodet, économe en espace, adaptée à l'identité de la commune et soucieuse de l'environnement.

- TYPOLOGIE DE QUARTIERS

Le PLU cherche à être un document d'urbanisme qui permet l'économie d'espace.

La plupart des espaces urbanisables de Bénodet sont situés à l'est du bourg, au sud de la D44 et de part et d'autre de l'anse du Petit Moulin. Ces espaces se prêtent à l'**implantation d'une typologie de logements économes en espace** (logements intermédiaires, petits collectifs, logements individuels denses...). La mitoyenneté (source d'économie d'espace, de conception et d'énergie), la mise en commun d'espaces publics seront recherchées.

- DENSITE

Proposition de densités bâties qui visent à **limiter la consommation d'espace**. Une architecture soignée et une conception pensée des espaces publics seront indispensables à la conception d'espaces de vie de qualité pour les habitants.

- CONNECTION

Création d'**îlots ouverts sur leur environnement** (voies **traversantes**, reliant les quartiers aux lieux et équipements structurants de la commune.)

- VOIES ET DESSERTES

Hiérarchisation des voies créées en fonction des besoins : limiter au maximum le gabarit des voies en l'adaptant à leur usage, afin de ne pas multiplier les **surfaces imperméabilisées**, de réduire les coûts d'aménagements, de réduire la vitesse. **Favoriser les dessertes groupées** pour plusieurs habitations.

La place des piétons et des vélos (modes de circulation «doux») doit être favorisée. Pour les déplacements de proximité, la place accordée à la voiture peut être réduite.



Logements intermédiaires, petits collectifs, logements individuels denses.



- ASPECT ENVIRONNEMENTAL

Pour tenir compte et profiter des ressources d'énergies renouvelables et réduire l'impact écologique des logements, les **nouveaux quartiers** doivent être **pensés de manière globale** :

- * tenir compte des **vents dominants** et réduire leur impact par des écrans végétaux, des choix architecturaux pertinents.
- * tenir compte de l'**orientation** pour la disposition des bâtiments, afin de profiter du meilleur ensoleillement.
- * tenir compte des **ombres portées** pour définir l'implantation et le volume des constructions.
- * penser à la **saisonnalité des végétaux** pour créer en fonction des saisons des écrans végétaux, ou laisser passer le soleil (végétaux caduques).

Pour cela, il est indispensable de concevoir **chaque habitation en fonction de son environnement** : qualité exprimée dans les permis de construire par l'analyse de l'insertion des bâtiments dans leur environnement.

- LIMITES

Des **liens conviviaux entre espaces privés et espaces publics** : limiter la hauteur des murs et haies en limite de parcelle pour un rapport plus doux entre les entités. S'inspirer de l'existant : murets, haies basses.

- MIXITE SOCIALE

L'objectif n'est pas de réserver une zone spécifique pour la construction de logements sociaux dans les futurs quartiers, mais de produire une **offre de logements aidés éclatée à l'échelle des futures opérations** pour offrir aux futurs habitants une véritable **mixité sociale**.

Une règle de mixité sociale figure dans le règlement du PLU.



Limites espace privé/espace public : végétalisées, plantées, fleuries ; hauteur limitée, appendices techniques intégrés...
Créer des limites de qualité sans imposer une forme rigide pour conserver une singularité des espaces.

Grands principes paysagers

L'objectif est d'inscrire les nouvelles constructions dans leur contexte tant bâti que naturel, afin de préserver l'identité de Bénodet.

- INSERTION PAYSAGERE

En matière d'urbanisme, il est important d'accompagner l'évolution de l'urbanisation dans le **respect des composantes paysagères** qui font la singularité de Bénodet :

- * **un paysage rural**, marqué par les talus arborés, traces de l'activité agricole d'autrefois. Marqué par une alternance d'espaces bocagers, de bois, de zones bâties résultant de la géographie du territoire (fonds de vallée, lignes de crête, routes), le Bénodet rural est en cours de « rurbanisation », notamment le long des routes ;
- * **un paysage littoral** caractérisé par un patrimoine naturel de grande qualité qui contribue à attirer l'urbanisation : rives et estuaires de l'Odette, la Mer Blanche et ses espaces de slikke (partie de la vasière recouverte à chaque marée) et de schorre (partie haute de la vasière) au niveau des anses du Groas-Guen et du Petit Moulin ;
- * **un paysage urbain** : installé sur les rives de l'Odette et la frange littorale à l'extrémité Ouest de la commune, il se compose au Nord d'espaces bâtis largement étalés, où prédomine l'habitat individuel. Au Sud, face à l'océan, se sont installés des campings avec de vastes surfaces réservées à l'installation de "mobil"-homes...

L'AVAP de Bénodet (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) - en cours d'élaboration – précisera les différentes composantes paysagères qui caractérisent la commune.

- ARCHITECTURE

Le diagnostic de l'AVAP décrit les différents types d'architecture présents à Bénodet, liés aux paysages ruraux, urbains et littoraux de la commune :

- **La maison rurale** (logis et dépendances). La plupart de ces fermes ont été construites au 16^{ème}, 17^{ème} et 18^{ème} siècles.
- **La maison de bourg classique**, typique de l'architecture bretonne urbaine du 19^{ème} siècle. Ces maisons simples sont situées « dans le bourg, parfois en hameau, rarement isolées en écart ». Elles constituent l'essentiel des bâtiments du noyau ancien de Bénodet.
- Même s'il est resté minoritaire dans l'urbanisme de Bénodet, **la villa et l'immeuble Art Déco** sont présents à Bénodet.
- **La villa balnéaire**, influencée par l'architecture basque et anglo-normande.
- **La villa néobretonne et néobretonne d'influence néogothique.**



Préférer des corps d'habitations plus longues que hautes, des formes géométriques simples (rectangle) et limiter les appendices architecturaux, préférer les lignes droites aux courbes. Proposer des matériaux naturels, des crépis clairs, des ravalements uniformes.

Plus récemment sont apparus :

- Les **immeubles collectifs du dernier quart du 20^{ème} siècle**, « situés en front de mer dans les quartiers nouveaux aménagés dès les années 1970 ».
- La **villa fin 20^{ème} siècle de type néobreton**.
- La **villa contemporaine** (architecture récente).

Notons aussi que la façade maritime de Bénodet est marquée par des formes urbaines liées à l'attractivité touristique de la ville : architecture mobile/ légère de type bungalows et mobil-homes.

Le choix de l'architecture devra respecter une bonne intégration à son environnement :

- formes simples (maisons de géométrie simple, plus longues que hautes, peu d'appendices),
- crépis dans les clairs (globalement blancs), grisés, ou matériaux naturels type bois,
- toits de couleur bleu-gris.

On veillera à respecter les éléments identitaires de sous espaces : alignements des maisons par rapport aux rues, mitoyenneté, gabarits moyens observés localement, typologie des limites de propriétés.

- VEGETATION

Respecter la **typologie des essences végétales existantes sur le site** et **rechercher une combinaison de végétaux d'essences locales** pour permettre une meilleure inscription dans le paysage existant.

On distingue à Bénodet différentes ambiances de végétation :

- végétation de bord de mer
- les zones humides
- les espaces ruraux bocagers (importance des talus, des essences végétales liées : noisetiers, chênes...)
- les espaces boisés (vallons...). Il existe plusieurs espaces boisés classés sur la commune, le plus important étant situé au niveau de Kermaria.

Préférer les **espèces rustiques, adaptées au climat local** marqué par une influence maritime, des vents forts.

Définition de nouveaux espaces publics

Les espaces publics structureront les nouveaux quartiers, infléchiront leur identité, d'où l'importance de leur accorder un soin particulier.

- CONCEPTION

Des espaces publics en accord avec le contexte global de Bénodet, Penfoul, la pointe St Gilles, le Poulpry, le Letty, Ménez-Groas ... : esthétique rurale, naturelle, de bourg, **sobriété des aménagements** (formes simples, mobilier limité, matériaux naturels, couleurs naturelles).

Dans le bourg, les espaces publics (placettes) rappelleront l'esthétique du bourg : utilisation de matériaux naturels (granit, bois) pour le mobilier, des couleurs naturelles (gris, sable, couleur bois). **Mobilier de forme simple. Limiter les bordures, les bacs à plantes, bornes...** qui donnent un caractère urbain aux espaces, sont coûteux, demandent un entretien.

Dans les **quartiers périphériques du bourg**, **on s'inspirera plus des ambiances rurales** : favoriser les zones enherbées, les zones de prairies fauchées 1 à 2 fois par an, la végétation libre, les plantes vivaces, revêtements naturels ...

- ESTHETIQUE

S'inspirer de la trame végétale bocagère dans laquelle s'insèrent toutes les zones d'urbanisation future.

Préserver et mettre en valeur le petit patrimoine (fontaines, puits...). Valoriser le patrimoine bâti de la commune : fermes, longères et chaumières existantes identifiées dans l'AVAP, phares, églises, le Minaret etc.

- ESPACES NATURELS

Les espaces naturels sont des lieux privilégiés d'implantation de circulations douces et d'espaces partagés de proximité. Il faut donc respecter leur singularité et leur richesse écologique dans les aménagements proposés, les **talus et les abords de cours d'eau constituent les trames privilégiées des circulations douces.**

- GESTION DES EAUX

La gestion de l'écoulement des eaux doit être une préoccupation constante, intégrée aux aménagements des espaces publics : privilégier une **gestion à l'air libre des eaux pluviales** (noues, fossés), mettre en oeuvre un **traitement perméable des espaces publics** afin de limiter le ruissellement des eaux.

La problématique de l'amélioration de la qualité des eaux est évoquée dans le PADD de la commune, qui préconise la lutte contre les sources de pollution dans le domaine de la gestion des eaux pluviales (limitation de l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement, mise en œuvre de mesures de gestion intégrées pour la récupération et le traitement des eaux...), afin notamment de garantir la bonne qualité des eaux de baignade.

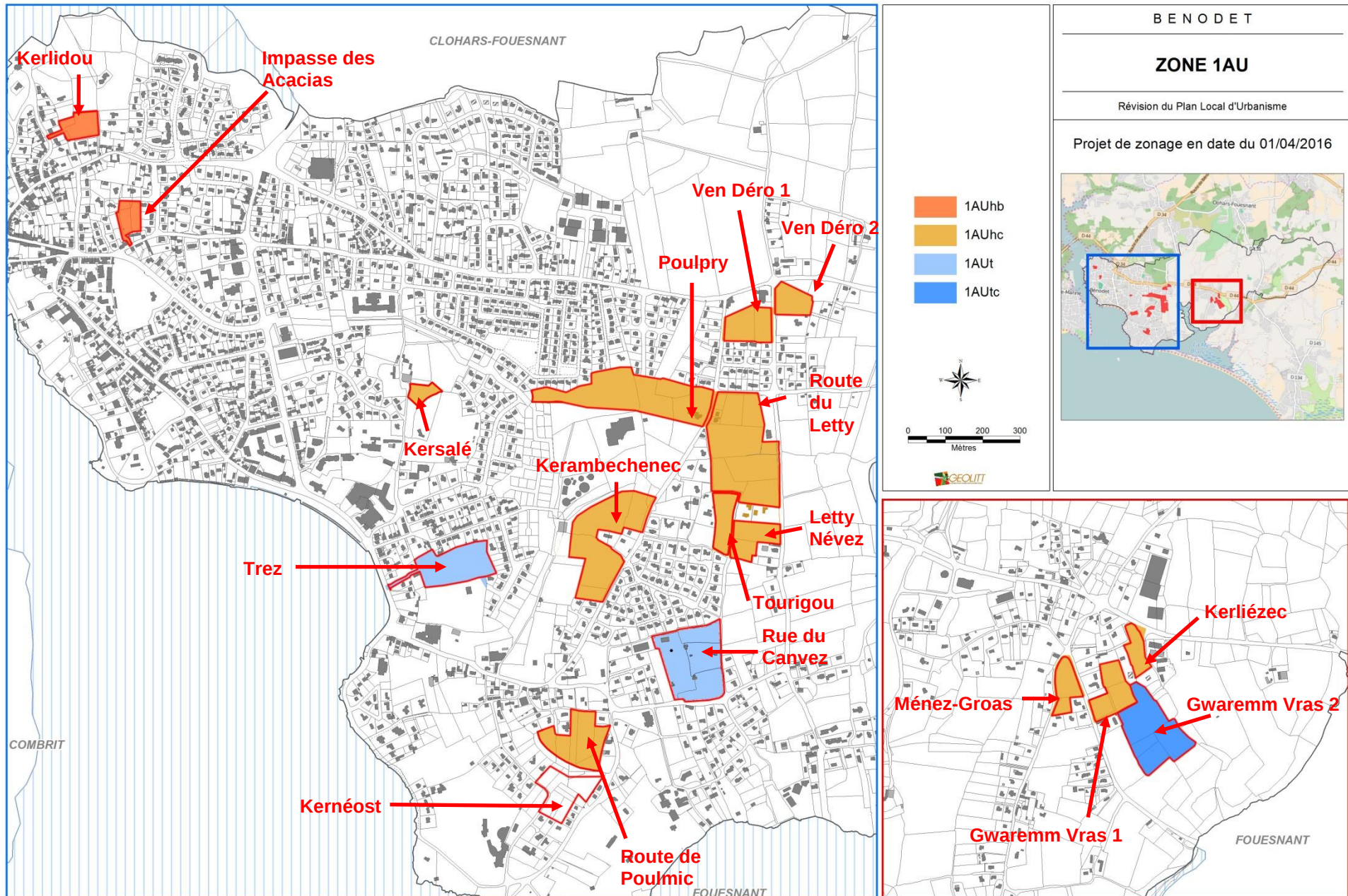
- ENTRETIEN

Création d'espaces économes en entretien, végétation adaptée au contexte climatique et/ou écologique (respect de la diversité biologique du lieu). Se pencher sur la gestion différenciée de ces espaces.



Des aménagements simples (peu coûteux, peu d'entretien), des sols peu imperméabilisés. Les espaces publics ne sont pas des espaces résiduels, ils sont essentiels.

3- Orientations d'aménagement spécifiques



ZONE « Kerlidou » - SITUATION ACTUELLE



ZONE « Kerlidou » - PROJET D'AMENAGEMENT

Superficie de la zone : **6 150m²**

Vocation principale de la zone : Habitat

PROGRAMME DE LOGEMENTS

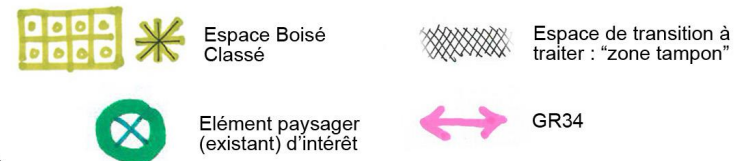
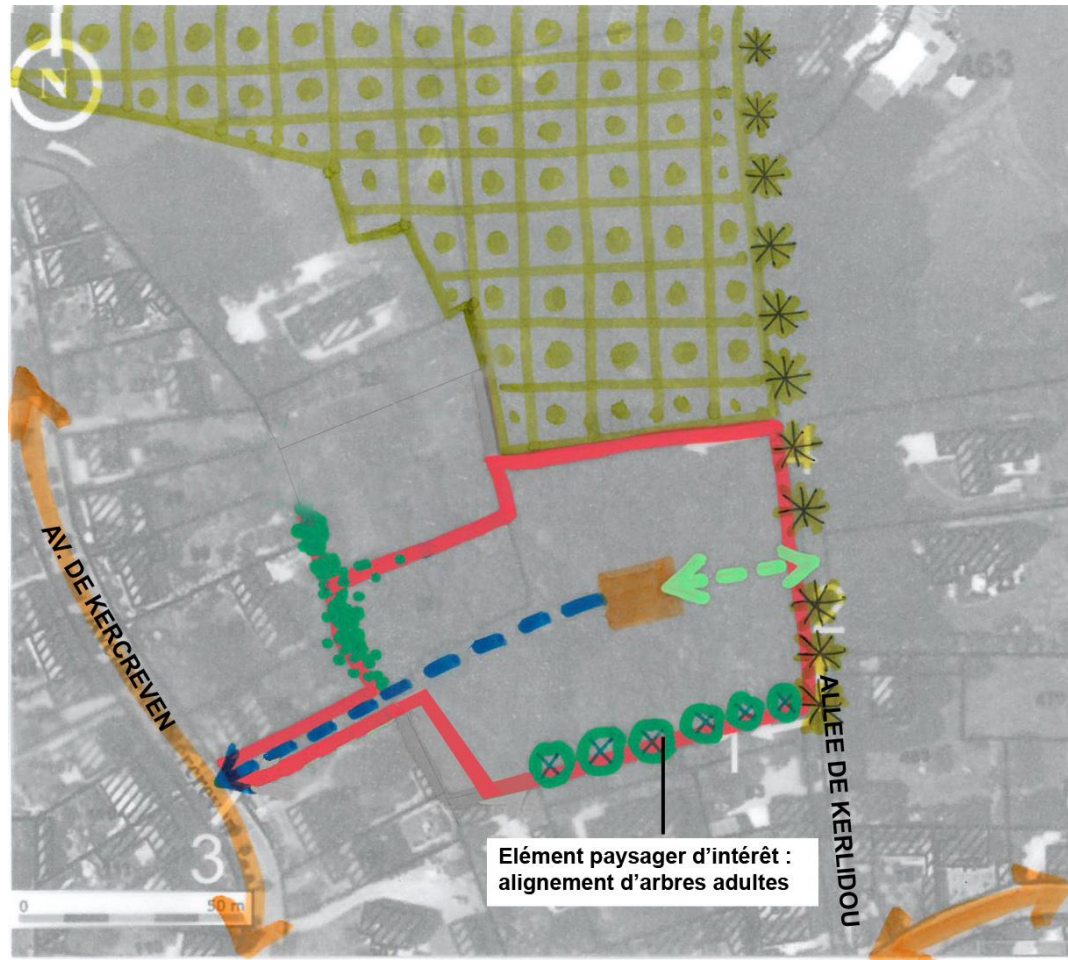
- **Densité de l'opération** : 20 logements/ha en densité brute (avec espaces publics) minimum
- **Forme urbaine préférentielle** : individuel dense.
- **Mixité sociale** : 30% de logements locatifs sociaux sur cette zone (création de plus de 10 logements).

VOIRIES ET CONNEXIONS

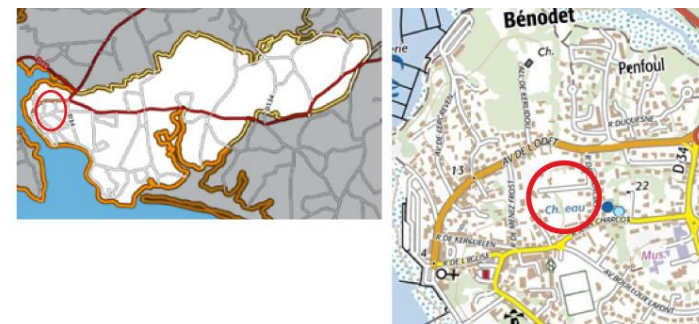
- **Desserte automobile** : desserte principale à l'ouest de la zone. Raccord sur l'avenue de Kercreven.
- **Connexions déplacements doux** : à l'est du site, prévoir une liaison douce entre le secteur habitat et l'allée de Kerlidou.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

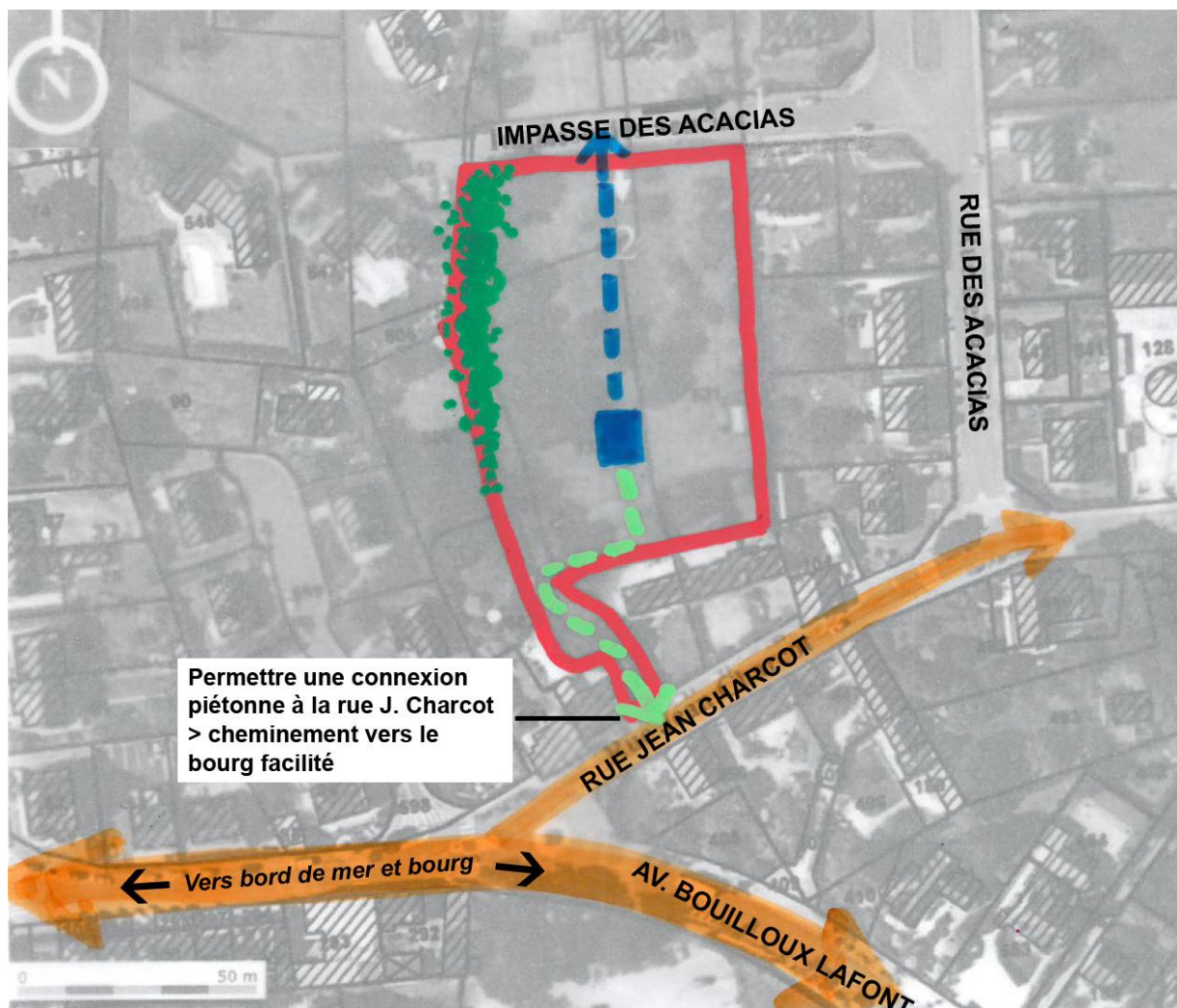
- Présence d'**espaces arborés classés** au nord et à l'est de la zone : à prendre en compte dans le projet d'habitat.
- Zone densément boisée. Valoriser les **limites arborées existantes**, notamment celle située au sud (photo 1) : alignement de grands arbres adultes. **Préserver cet alignement autant que possible**, tout en prenant en compte le besoin d'ensoleillement des logements futurs.



ZONE « Impasse des Acacias » - SITUATION ACTUELLE



ZONE « Impasse des Acacias » - PROJET D'AMENAGEMENT



Superficie de la zone : **5 200 m²**

Vocation principale de la zone : Habitat

PROGRAMME DE LOGEMENTS

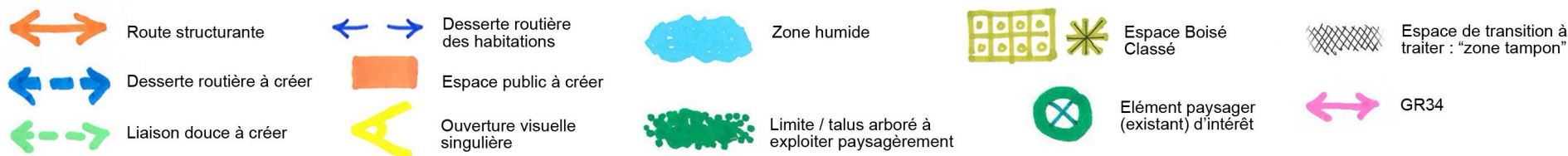
- **Densité de l'opération** : 20 logements/ha en densité brute (avec espaces publics) minimum
- **Forme urbaine préférentielle** : Individuel dense.
- **Mixité sociale** : 20% de logements locatifs sociaux sur cette zone (création de 5 à 10 logements).

VOIRIES ET CONNEXIONS

- **Desserte automobile** : desserte principale au nord de la zone, raccord avec l'impasse des Acacias. Priorité aux piétons.
- **Connexions déplacements doux** : dans la partie sud-ouest de la zone, prévoir une liaison douce entre le secteur habitat et la rue Jean Charcot, pour faciliter l'accès des habitants au bourg de Bénodet et au bord de mer.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- Valoriser la **limite boisée existante** à l'ouest du site.



ZONE « Kersalé » - SITUATION ACTUELLE



ZONE « Kersalé » - PROJET D'AMENAGEMENT

Superficie de la zone : 3 130 m²

Vocation principale de la zone : Habitat

PROGRAMME DE LOGEMENTS

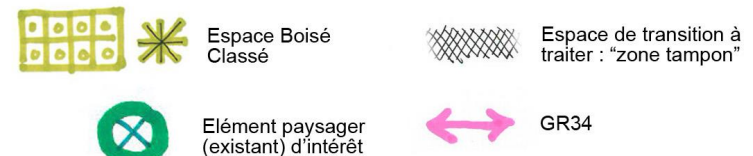
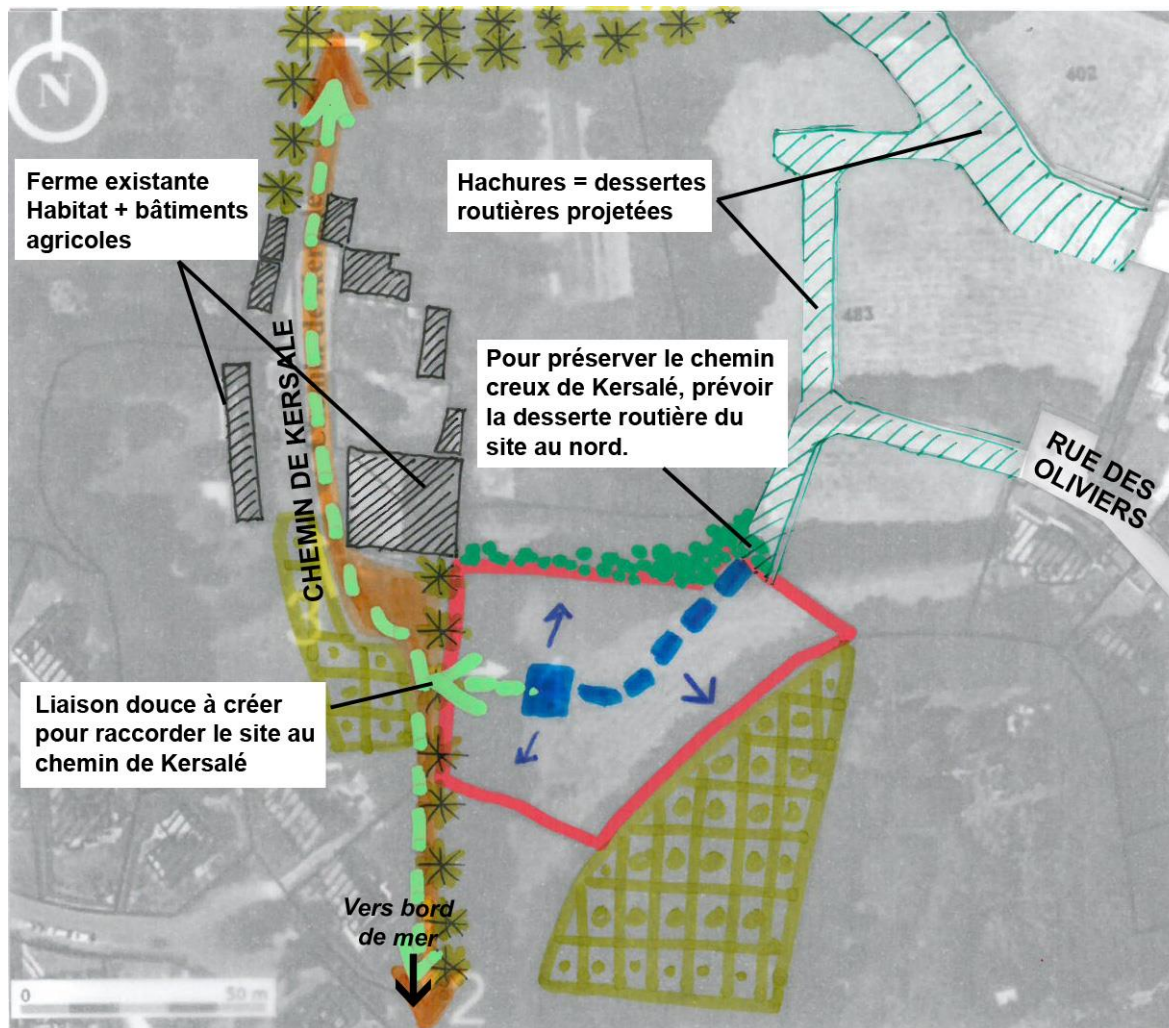
- **Densité de l'opération** : 17 logements/ha en densité brute (avec espaces publics) minimum
- **Forme urbaine préférentielle** : Individuel dense.
- **Mixité sociale** : 20% de logements locatifs sociaux sur cette zone (création de 5 à 10 logements).

VOIRIES ET CONNEXIONS

- **Desserte automobile** : desserte principale au nord/ nord-ouest de la zone pour préserver le chemin de Kersalé (chemin creux bordé par des arbres classés).
- **Connexions déplacements doux** :
 - > Couplés aux circulations routières (priorité au piéton)
 - > Prévoir une liaison douce pour connecter le secteur habitat et le chemin de Kersalé, pour faciliter l'accès des habitants au bord de mer. De plus, le chemin de Kersalé est inscrit en « liaison douce existante à conserver » dans le PLU.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- Présence d'**espaces arborés classés** à l'ouest et à l'est de la zone : à prendre en compte dans le projet d'habitat.



ZONE « Poulpry » - SITUATION ACTUELLE



ZONE « Poulpry » - PROJET D'AMENAGEMENT

Superficie de la zone : **35 500 m²**

Vocation principale de la zone : Habitat

PROGRAMME DE LOGEMENTS

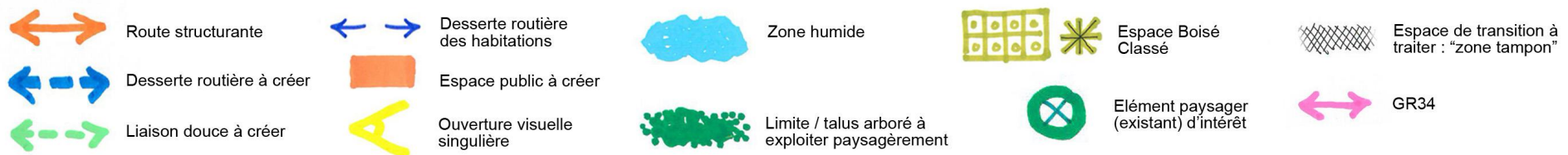
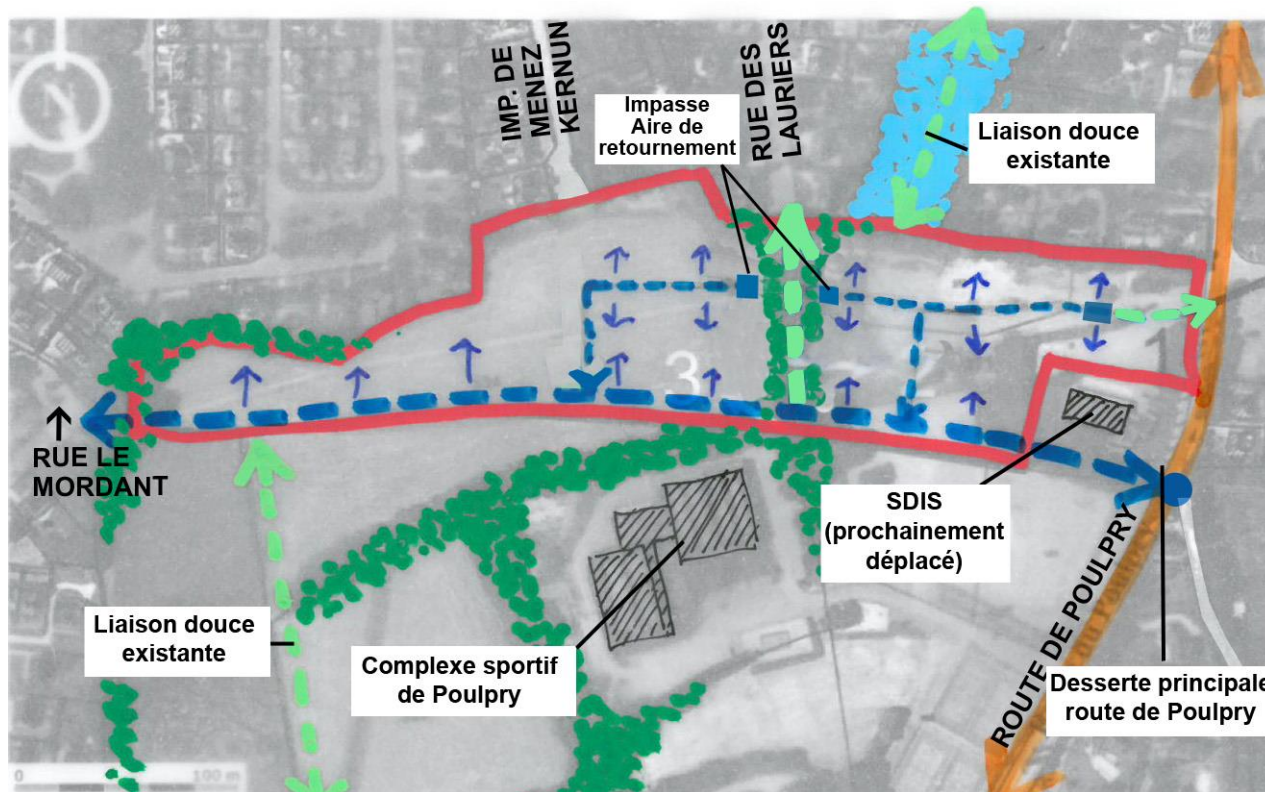
- **Densité de l'opération** : 17 logements/ha en densité brute (avec espaces publics) minimum
- **Forme urbaine préférentielle** : Individuel dense.
- **Mixité sociale** : 30% de logements locatifs sociaux sur cette zone (création de plus de 10 logements).

VOIRIES ET CONNEXIONS

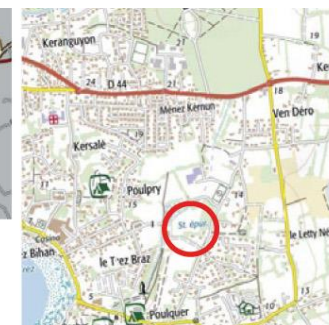
- **Desserte automobile** : desserte principale au sud de la zone entre la rue Le Mordant et la route de Poulpry.
Dessertes internes secondaires à prévoir.
- **Connexions déplacements doux** :
 - > Couplés aux circulations routières (priorité au piéton)
 - > Conforter les liaisons douces existantes du secteur (situées au nord -zone humide- et au sud de la zone) en créant et raccordant de nouveaux tronçons piétons/cycles au sein du site.
 - > Prévoir une liaison nord / sud vers la rue des Lauriers

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

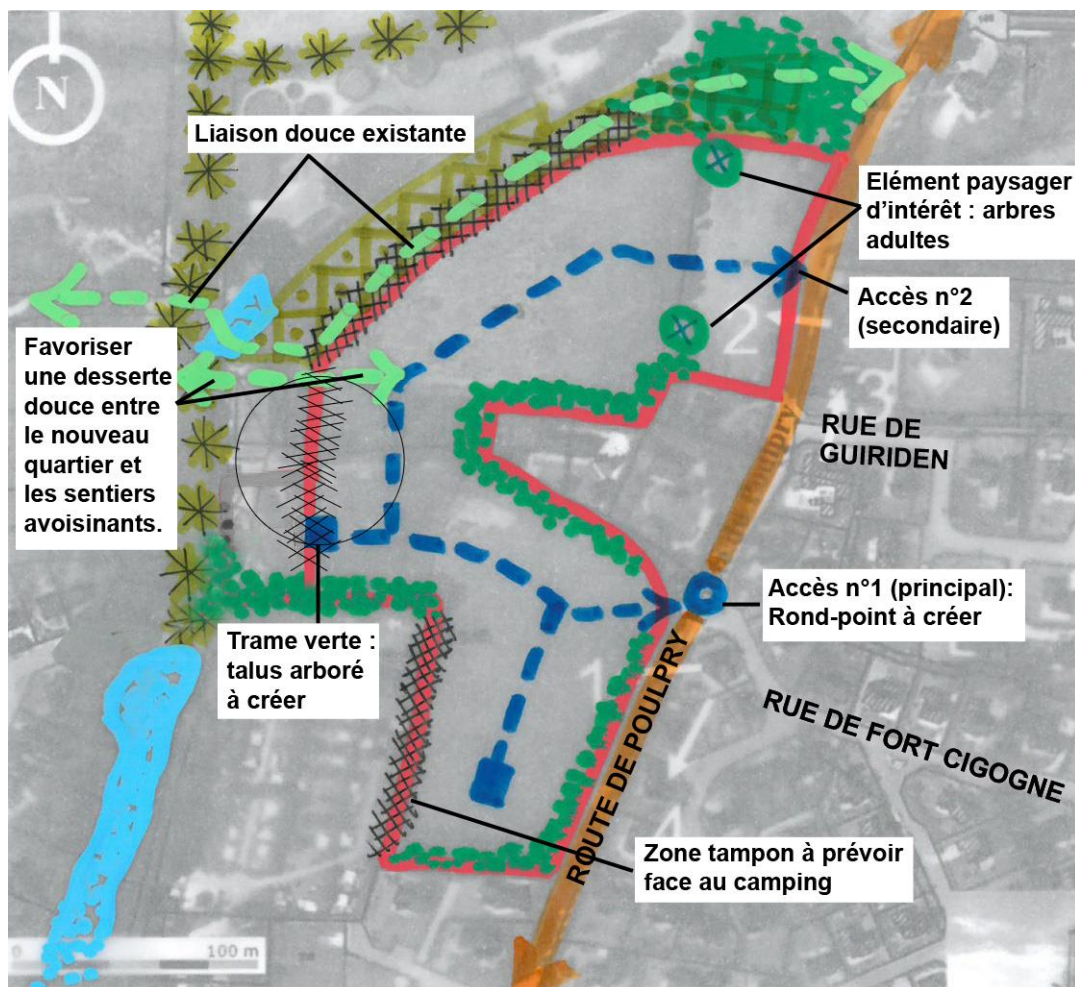
- Valoriser les **limites boisées existantes**.
- Tenir compte de la présence d'une zone humide au nord du site dans l'aménagement.



ZONE « Kerambechenec » - SITUATION ACTUELLE



ZONE « Kerambechenec » - PROJET D'AMENAGEMENT



Superficie de la zone : **33 880 m²**

Vocation principale de la zone : Habitat

PROGRAMME DE LOGEMENTS

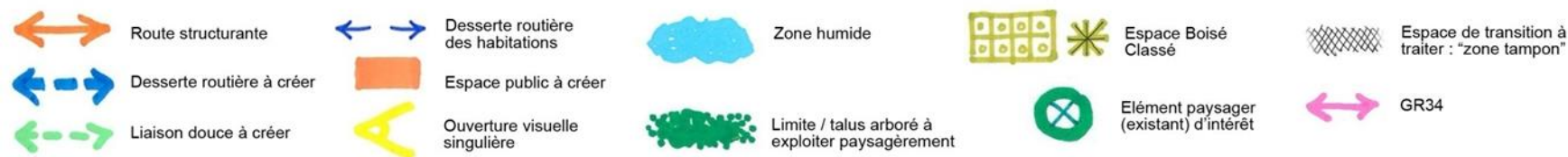
- **Densité de l'opération** : 17 logements/ha en densité brute (avec espaces publics) minimum
- **Forme urbaine préférentielle** : Individuel dense.
- **Mixité sociale** : 30% de logements locatifs sociaux sur cette zone (création de plus de 10 logements).

VOIRIES ET CONNEXIONS

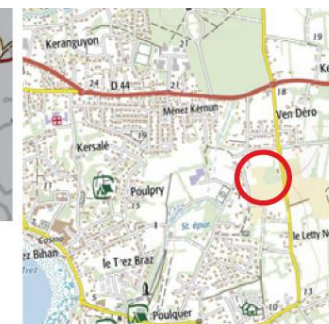
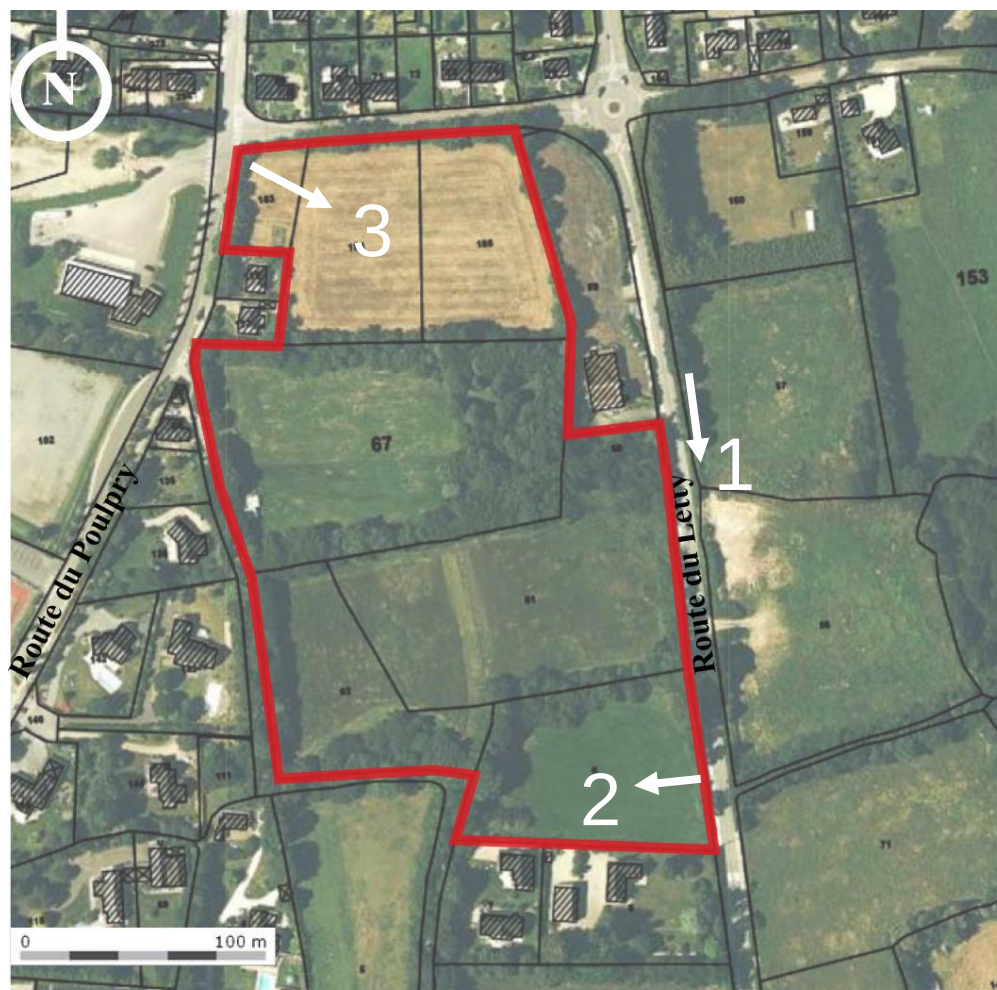
- **Desserte automobile** :
 - > Une desserte principale au sein du secteur habitat et deux accès sur la route de Poulpry pour éviter les culs-de-sacs. Prévoir la création d'un rond-point au niveau de la rue de Fort Cigogne (accès n°1) pour gérer l'augmentation du flux routier sur ce carrefour. L'accès secondaire (n°2) sur la route de Poulpry peut éventuellement être conçu à sens unique.
 - > Deux dessertes secondaires internes à prévoir.
- **Connexions déplacements doux** :
 - > Sur le site : voirie partagée avec les voitures, priorité aux piétons
 - > Favoriser une desserte douce entre le nouveau quartier et les sentiers avoisinants (le long des arbres classés, à l'ouest du site).

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

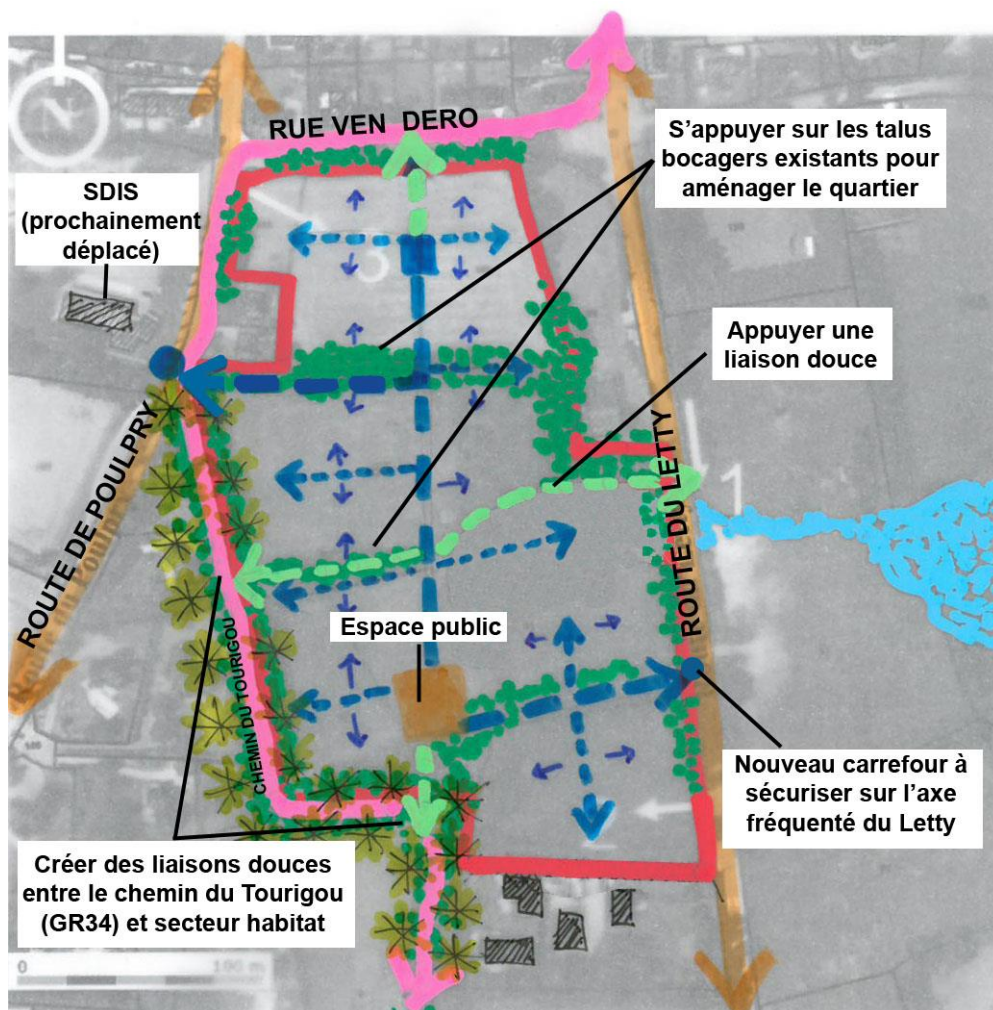
- Valoriser les **limites boisées existantes**.
- **Zones tampon** à prévoir entre secteur habitat/ station d'épuration et secteur habitat/ camping.



ZONE « Route du Letty » - SITUATION ACTUELLE



ZONE « Route du Letty » - PROJET D'AMENAGEMENT



Superficie de la zone : 43 820m²

Vocation principale de la zone : Habitat

PROGRAMME DE LOGEMENTS

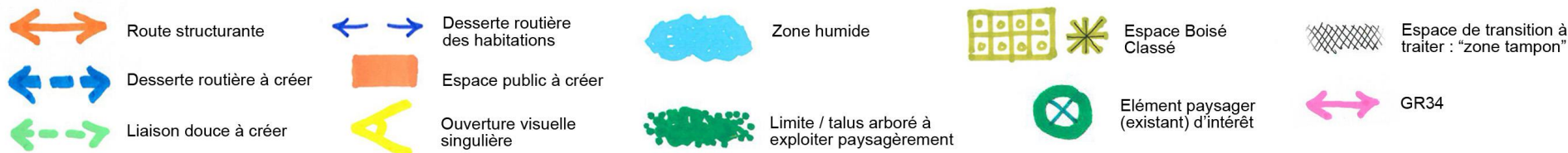
- **Densité de l'opération** : 17 logements/ha en densité brute (avec espaces publics) minimum
- **Forme urbaine préférentielle** : Individuel dense.
- **Mixité sociale** : 30% de logements locatifs sociaux sur cette zone (création de plus de 10 logements).

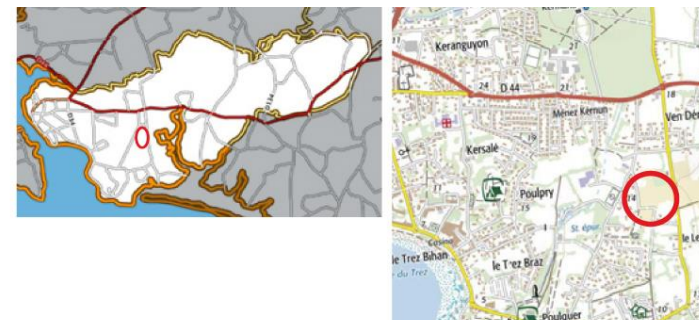
VOIRIES ET CONNEXIONS

- **Desserte automobile** :
 - > Desserte principale à l'ouest (route de Poulpry) et à l'est (route du Letty) de la zone. Nouveaux carrefours à sécuriser sur ces croisements.
 - > S'appuyer sur les talus bocagers existants pour créer des dessertes routières secondaires. Préserver au maximum le chemin creux du Tourigou (espace boisé classé).
- **Connexions déplacements doux** :
 - > Couplés aux circulations routières (priorité au piéton)
 - > Créer des liaisons douces entre le futur secteur habitat et le chemin creux de Tourigou (sentier GR34).
 - > Possibilité d'utiliser la zone humide à l'est de la zone pour y appuyer des sentiers piétons/cycles.

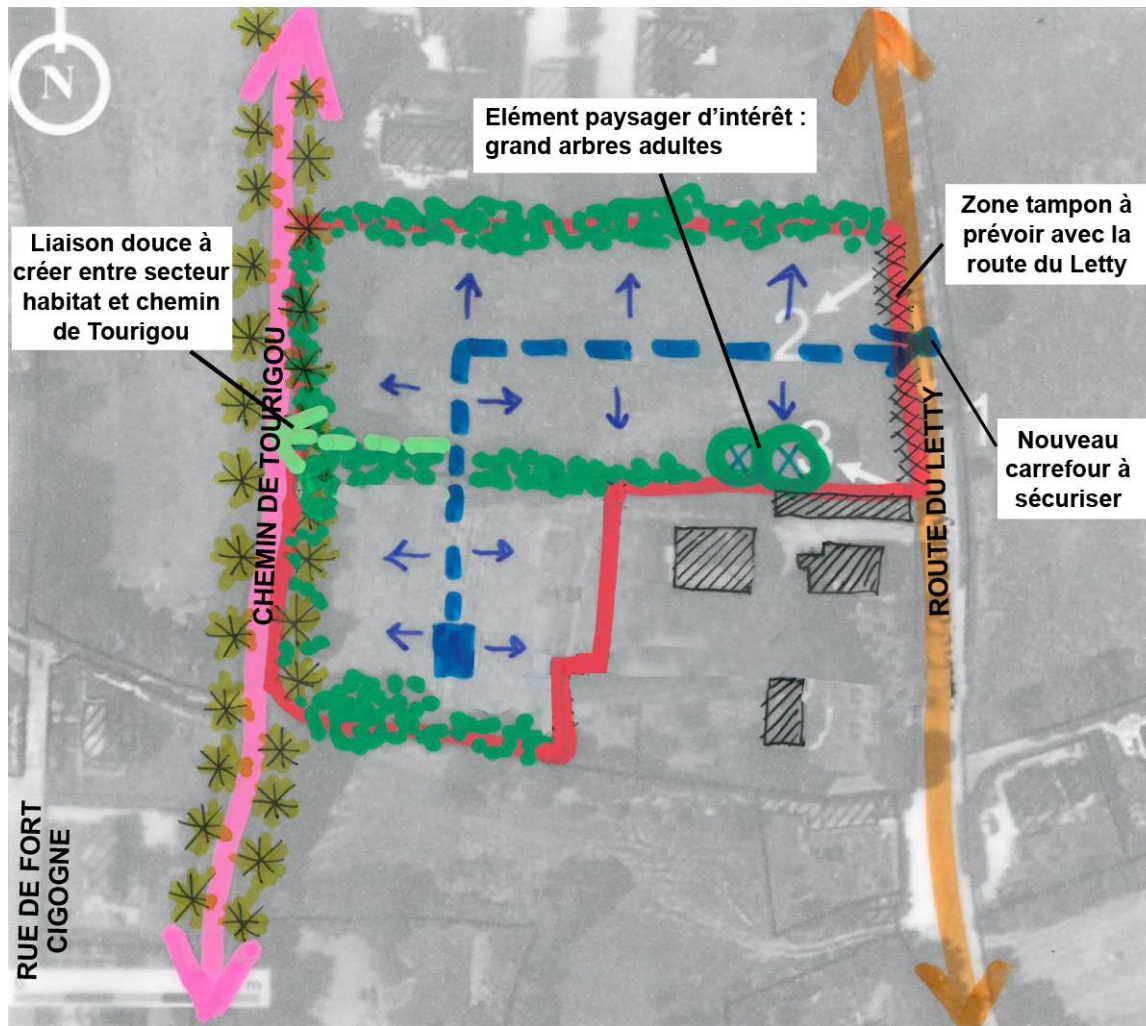
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- Valoriser les **limites boisées (talus bocagers...)** existantes.
- Tenir compte de la présence d'une zone humide à l'est du site dans l'aménagement futur.



ZONE « Letty Névez » - SITUATION ACTUELLE

ZONE « Letty Névez » - PROJET D'AMENAGEMENT



Superficie de la zone : **9 900 m²**

Vocation principale de la zone : Habitat

PROGRAMME DE LOGEMENTS

- **Densité de l'opération** : 17 logements/ha en densité brute (avec espaces publics) minimum
- **Forme urbaine préférentielle** : Individuel dense.
- **Mixité sociale** : 30% de logements locatifs sociaux sur cette zone (création de plus de 10 logements).

VOIRIES ET CONNEXIONS

- **Desserte automobile** : desserte en « L ». Privilégier une voie centrale permettant de desservir les logements des deux côtés. Un carrefour sera à sécuriser côté route du Letty.
- **Connexions déplacements doux** : couplés aux circulations routières (priorité aux piétons). Proximité du GR34 (chemin de Tourigou) : créer une liaison douce entre ce chemin et le secteur habitat, l'appuyer sur les talus bocagers existants sur le site.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- Valoriser les **limites boisées existantes du site** tout en prenant en compte le besoin d'ensoleillement des logements futurs.
- Préserver au maximum les talus arborés du chemin creux de Tourigou (**espace boisé classé**).



GR34

ZONE « Tourigou » - SITUATION ACTUELLE



ZONE « Tourigou » - PROJET D'AMENAGEMENT

Superficie de la zone : 8 300 m²

Vocation principale de la zone : Habitat

PROGRAMME DE LOGEMENTS

- **Densité de l'opération** : 17 logements/ha en densité brute (avec espaces publics) minimum
- **Forme urbaine préférentielle** : Individuel dense.
- **Mixité sociale** : 30% de logements locatifs sociaux sur cette zone (création de plus de 10 logements).

VOIRIES ET CONNEXIONS

▪ Desserte automobile :

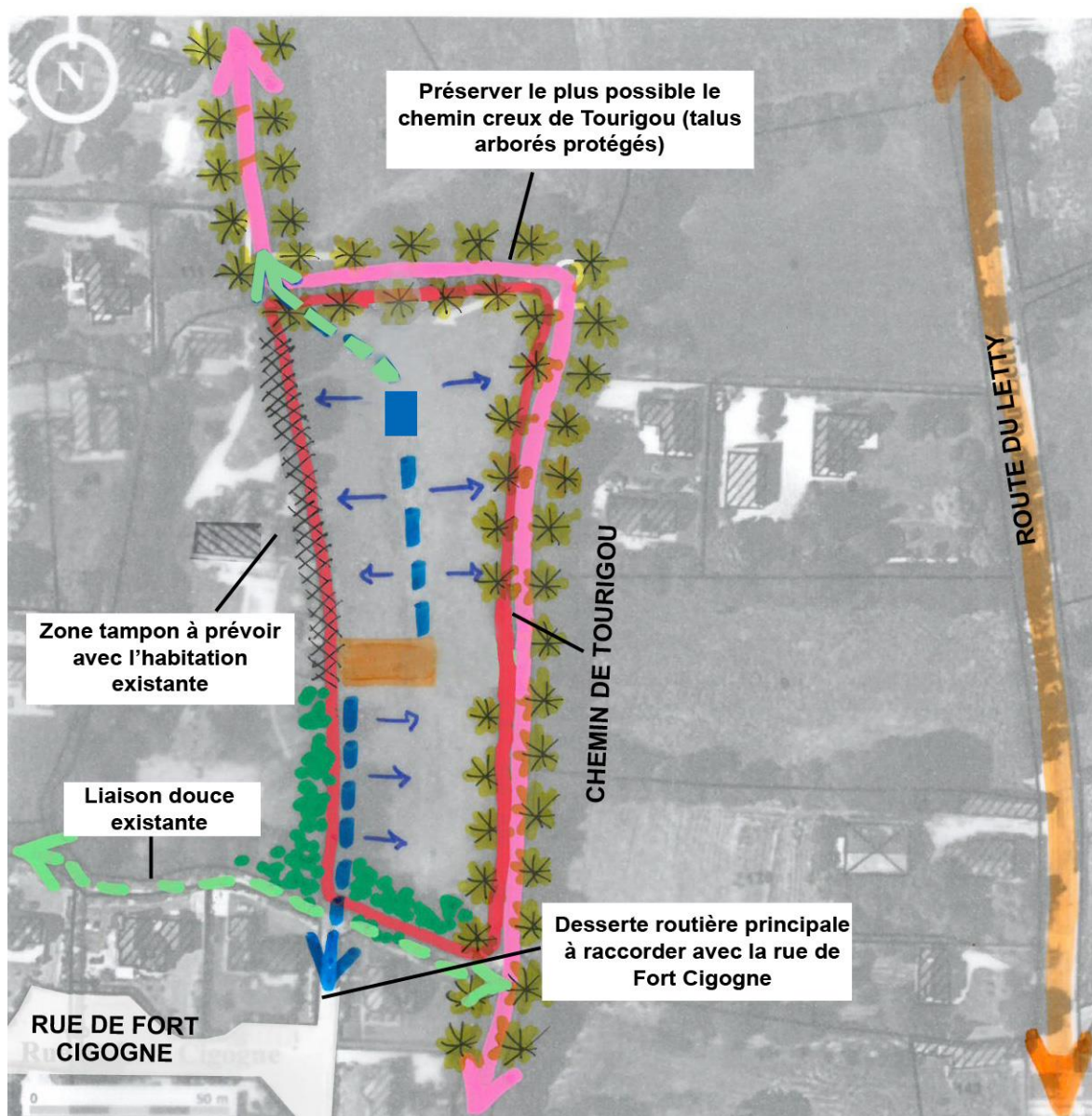
> Pour préserver au maximum les talus arborés du chemin creux de Tourigou (**espace boisé classé**), privilégier l'accès principal du nouveau quartier depuis la rue de Fort Cigogne (raccord possible sur un tronçon de voirie – à voir avec la mairie).

> Pour une meilleure répartition des flux routiers, opter pour la création d'un second accès au nord-ouest du site sur le chemin de Tourigou.

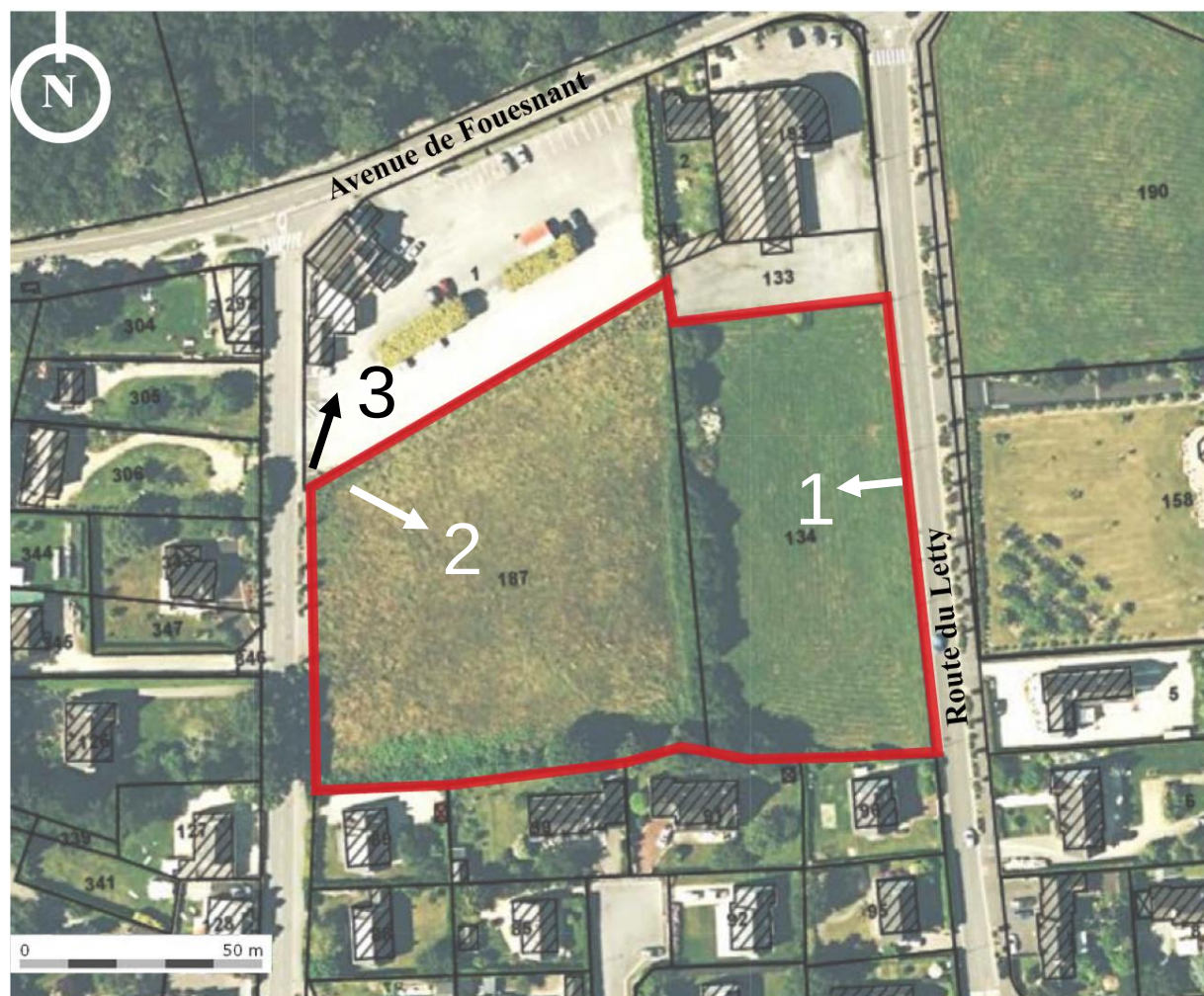
> Au **sud** de la zone : desserte placée sur la limite ouest, dans la continuité de la rue de Fort Cigogne. La parcelle s'élargissant dans sa **partie nord**, privilégier une desserte centrale pour optimiser le potentiel du site.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

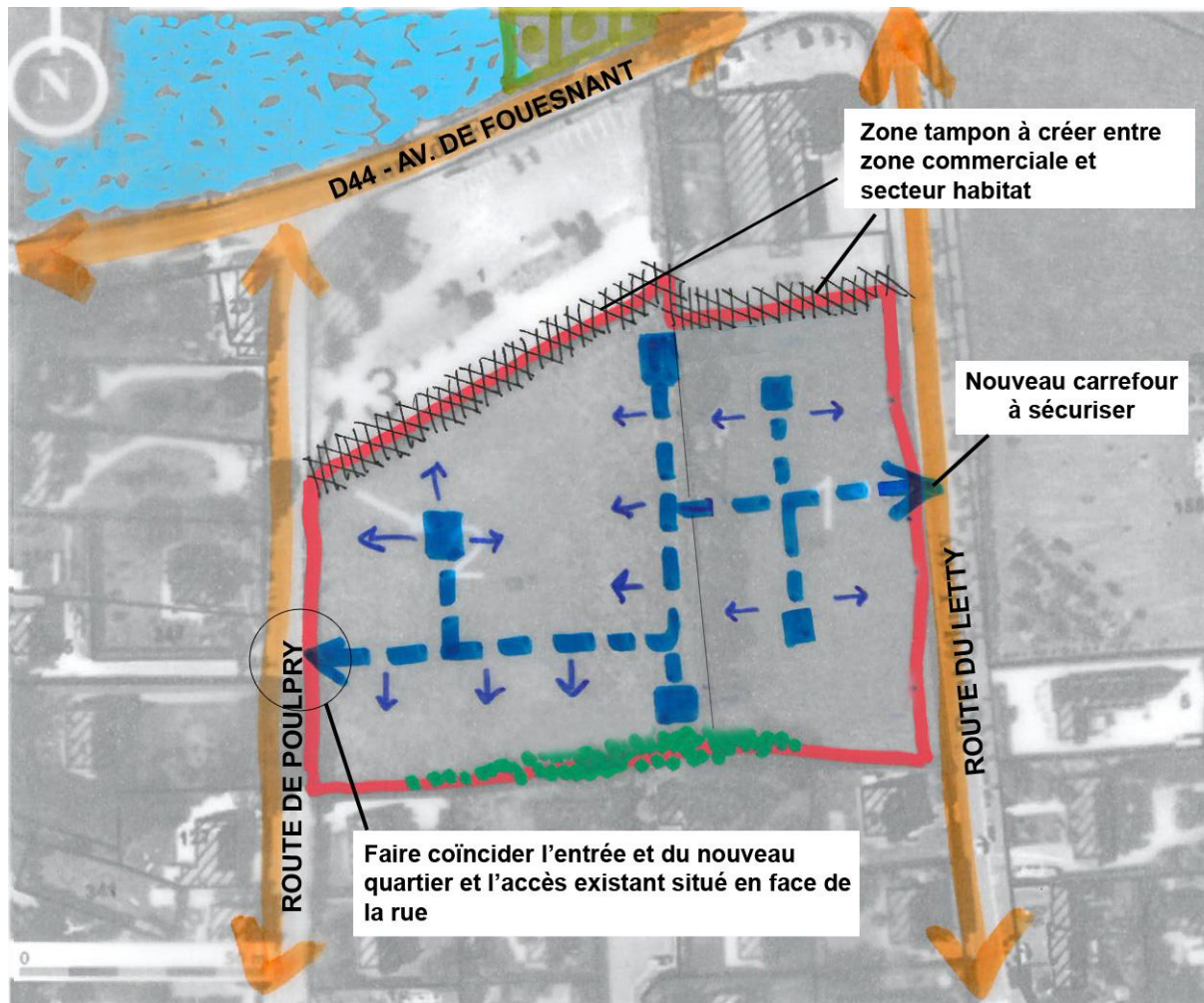
- Préserver au maximum les talus arborés du chemin creux de Tourigou (**espace boisé classé**).



ZONE « Ven Déro 1 » - SITUATION ACTUELLE



ZONE « Ven Déro 1 » - PROJET D'AMENAGEMENT



Superficie de la zone : **10 550 m²**

Vocation principale de la zone : Habitat

PROGRAMME DE LOGEMENTS

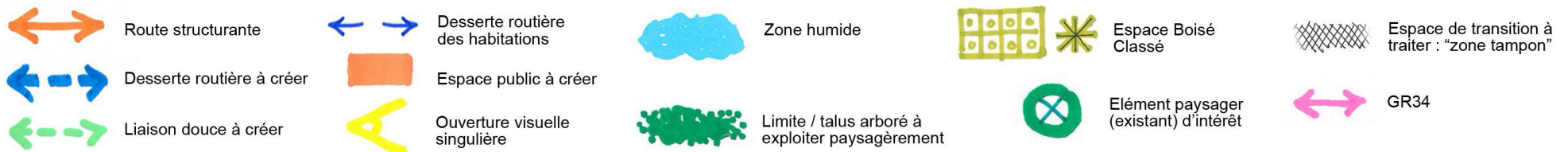
- **Densité de l'opération** : 17 logements/ha en densité brute (avec espaces publics) minimum
- **Forme urbaine préférentielle** : Individuel dense.
- **Mixité sociale** : 30% de logements locatifs sociaux sur cette zone (création de plus de 10 logements).

VOIRIES ET CONNEXIONS

- **Desserte automobile** :
 - > Desserte principale traversante est-ouest, reliant la route de Poulpry à la route du Letty.
 - > La desserte des lots se fera de manière interne.
- **Connexions déplacements doux** : sans objet, voirie partagée avec les voitures, priorité aux piétons.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

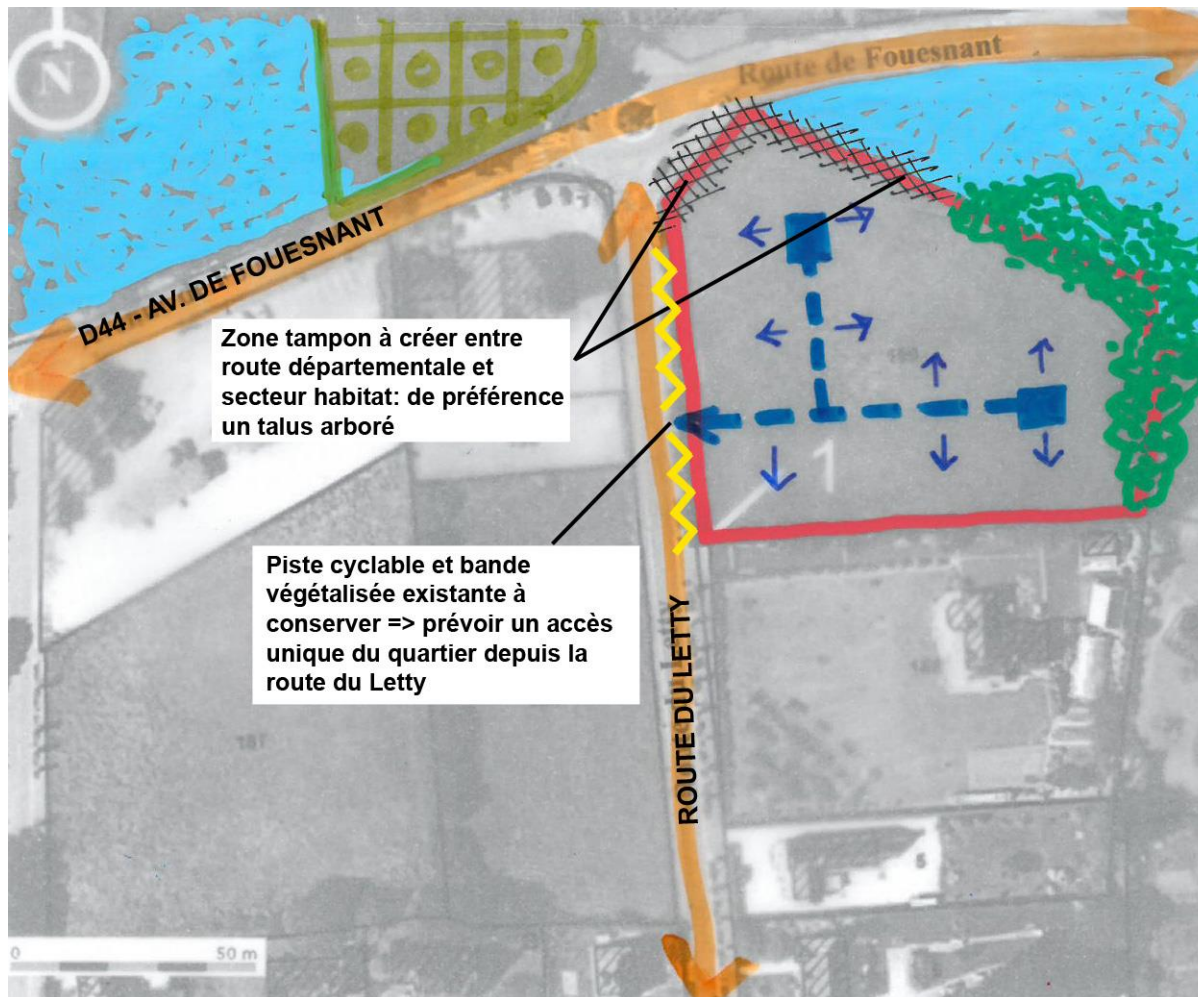
- Valoriser la **limite boisée existante** au sud.
- **Zone tampon** (ex : talus bocager) à prévoir entre secteur habitat et activités commerciales au nord (biscuiteries...)



ZONE « Ven Déro 2 » - SITUATION ACTUELLE



ZONE « Ven Déro 2 » - PROJET D'AMENAGEMENT



Superficie de la zone : **6 650 m²**

Vocation principale de la zone : Habitat

PROGRAMME DE LOGEMENTS

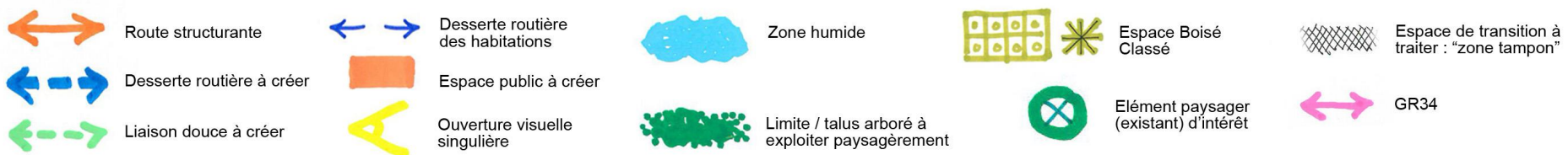
- **Densité de l'opération** : 17 logements/ha en densité brute (avec espaces publics) minimum
- **Forme urbaine préférentielle** : Individuel dense.
- **Mixité sociale** : 30% de logements locatifs sociaux sur cette zone (création de plus de 10 logements).

VOIRIES ET CONNEXIONS

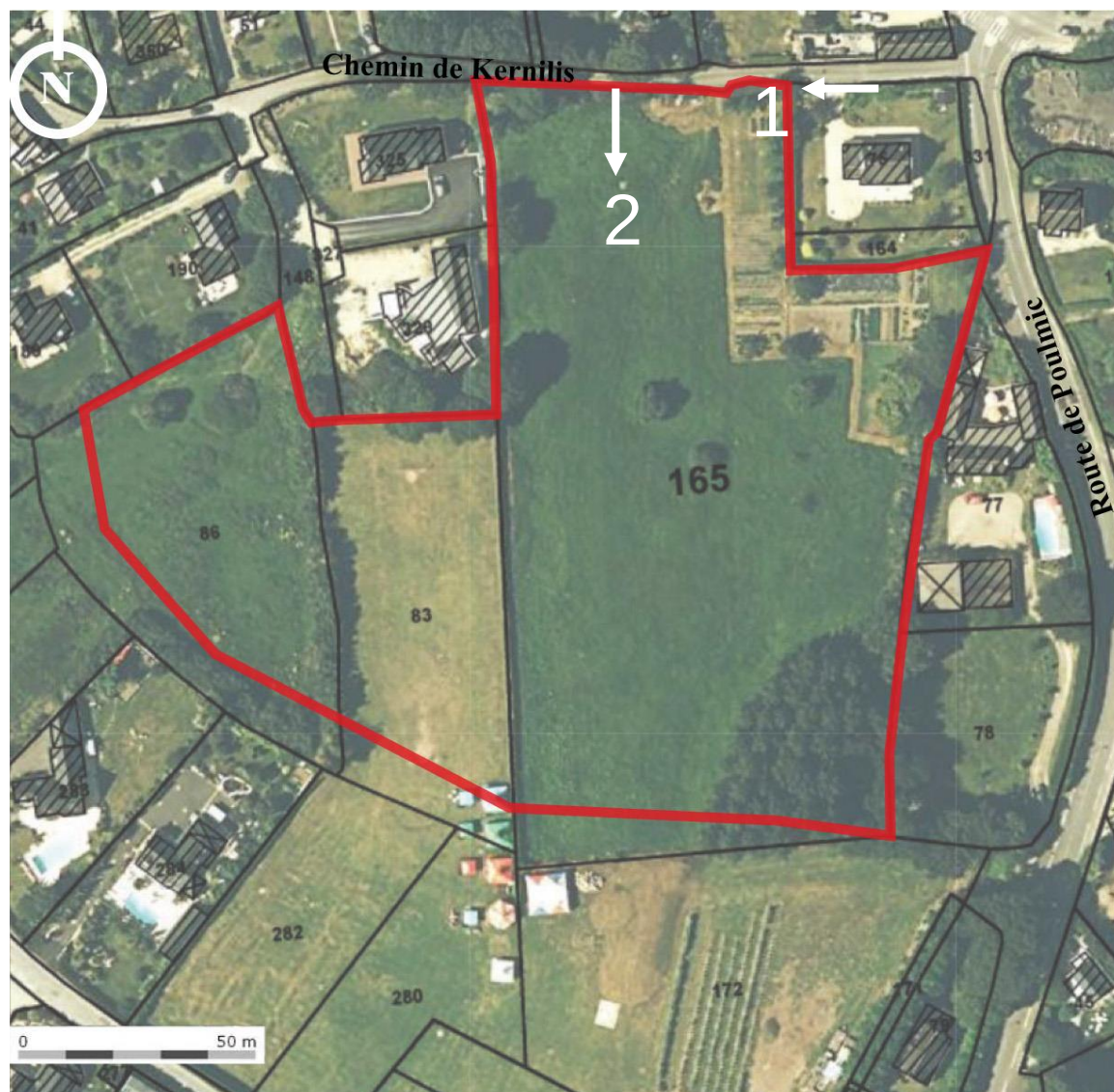
- **Desserte automobile** : prévoir un accès unique du site sur la route du Letty (pour éviter les modifications de la bande végétale et cyclable existante).
- **Connexions déplacements doux** : sans objet, voirie partagée avec les voitures, priorité aux piétons.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

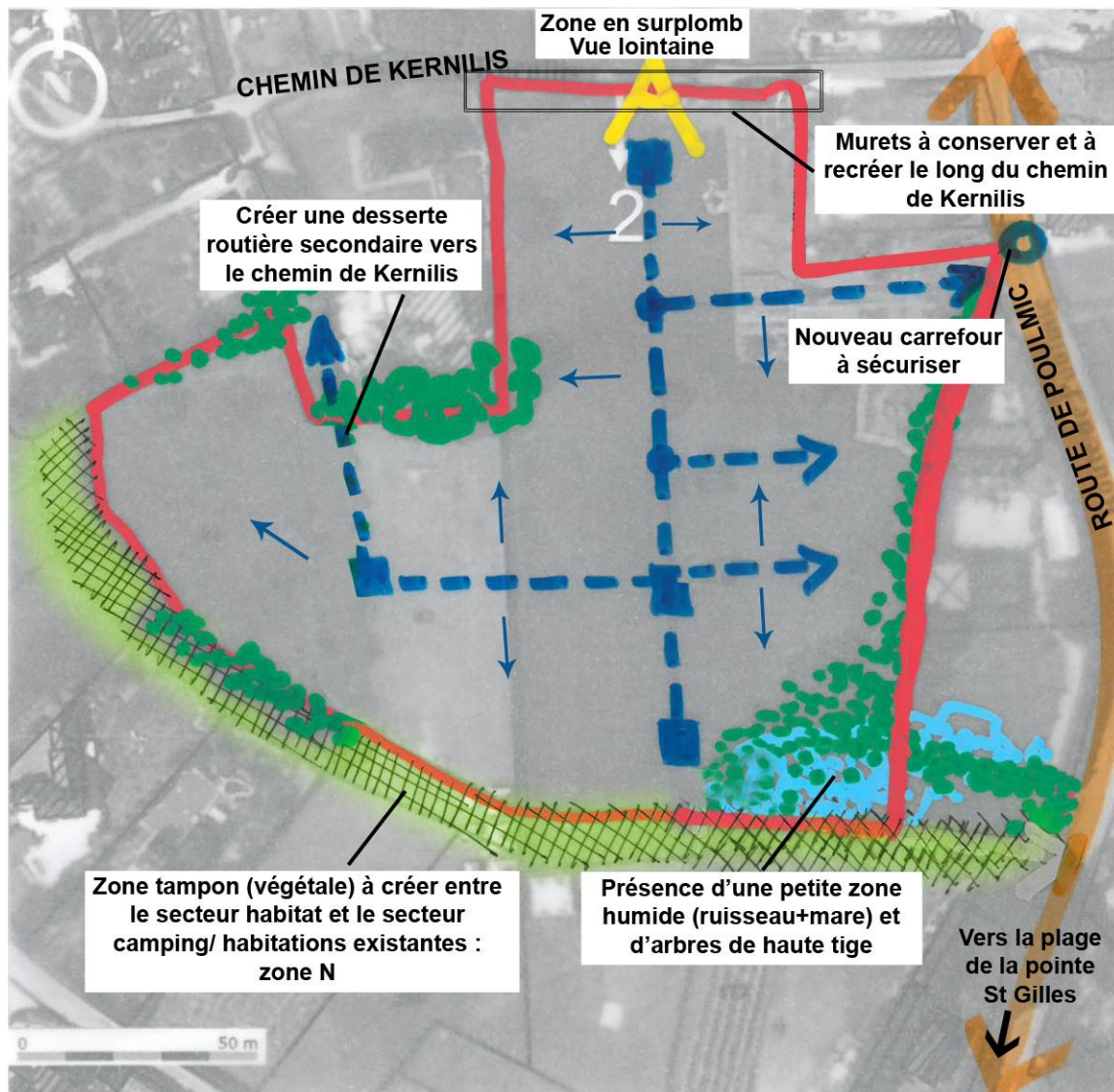
- Valoriser les **limites boisées existantes** au nord-est du site.
- **Zone tampon** (ex : talus bocager) à prévoir entre secteur habitat et la route D44.



ZONE « Route de Poulmic » - SITUATION ACTUELLE



ZONE « Route de Poulmic » - PROJET D'AMENAGEMENT



Superficie de la zone : 17 300 m²

Vocation principale de la zone : Habitat

PROGRAMME DE LOGEMENTS

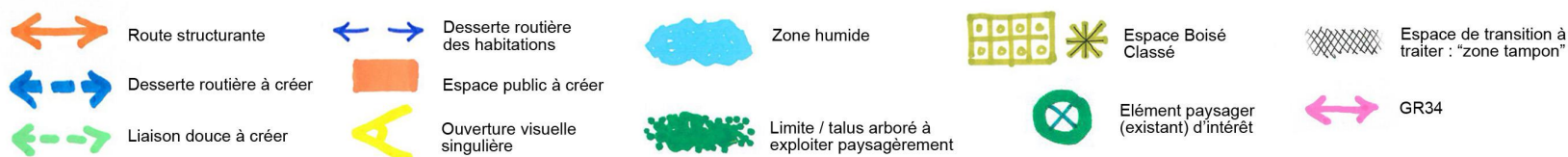
- **Densité de l'opération** : 17 logements/ha en densité brute (avec espaces publics) minimum.
- **Forme urbaine préférentielle** : Individuel dense.
- **Mixité sociale** : 30% de logements locatifs sociaux sur cette zone (création de plus de 10 logements).

VOIRIES ET CONNEXIONS

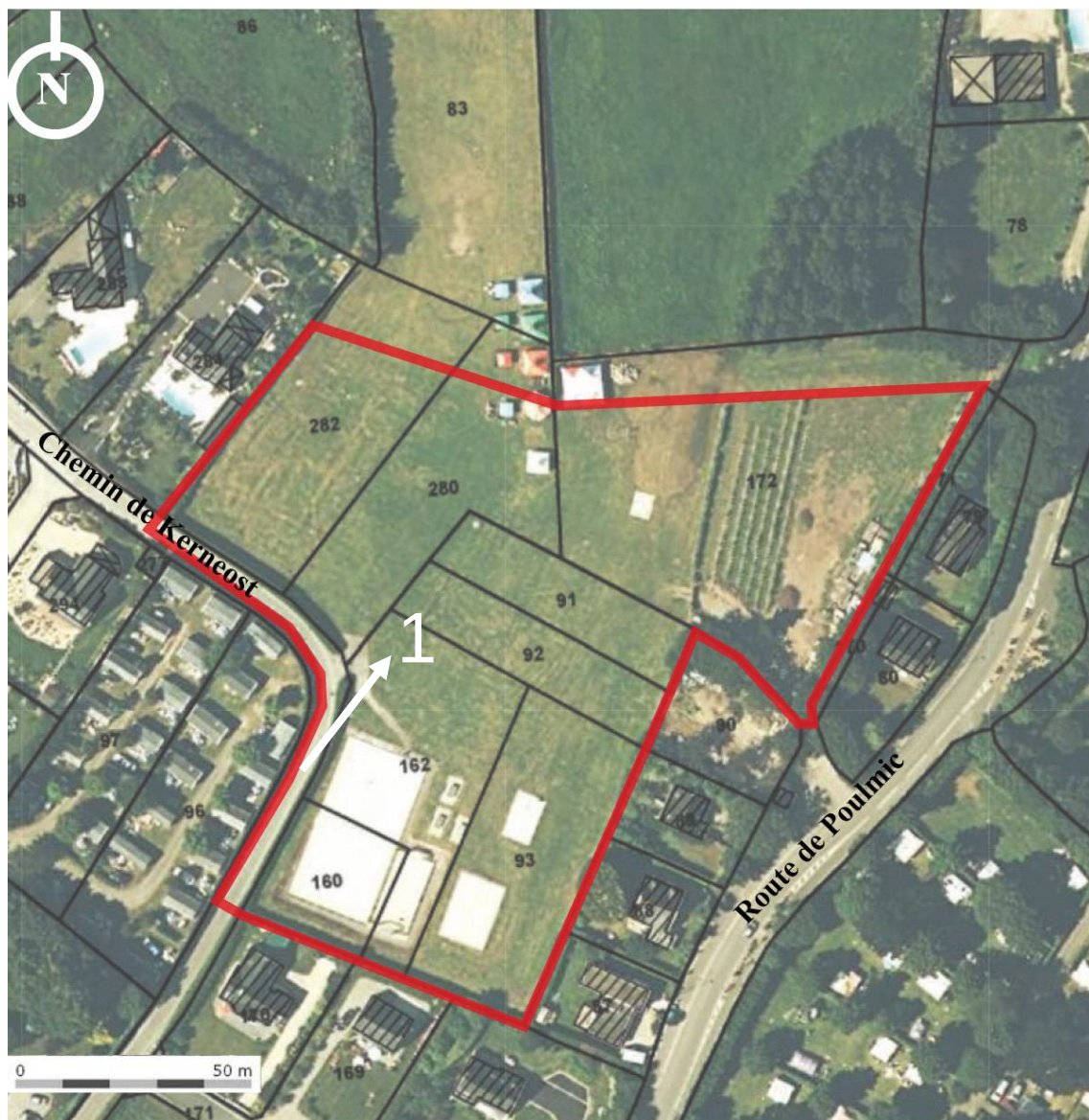
- **Desserte automobile** : privilégier une desserte continue de la route de Poulmic (accès principal) au chemin de Kernilis (accès secondaire) pour éviter les culs-de-sac. Nouveau carrefour à sécuriser sur la route de Poulmic.
- **Connexions déplacements doux** : sans objet, voirie partagée avec les voitures, priorité aux piétons.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- Présence d'une zone s'apparentant à une zone humide au sud-est de la zone (ensemble d'arbres de haute tige type peupliers + ruisseau + mare), à prendre en compte dans l'aménagement.



ZONE « Kernéost » - SITUATION ACTUELLE



ZONE « Kernéost » - PROJET D'AMENAGEMENT



Superficie de la zone : **13 250 m²**

Vocation principale de la zone : Tourisme

PROGRAMME DE LOGEMENTS

Sans objet (zone destinée à l'accueil touristique).

VOIRIES ET CONNEXIONS

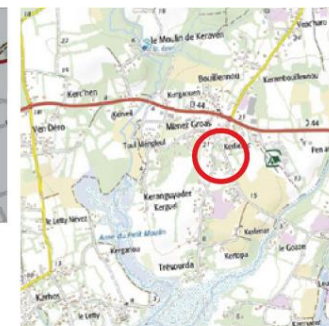
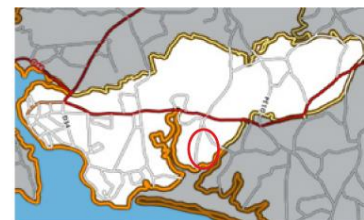
- **Desserte automobile** : accès unique depuis le chemin de Kernéost. Adapter le chemin de Kernéost aux transports doux : matérialiser une zone pour les piétons/cycles
- **Connexions déplacements doux** : prévoir une liaison douce entre le secteur camping et la route de Poulmic.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

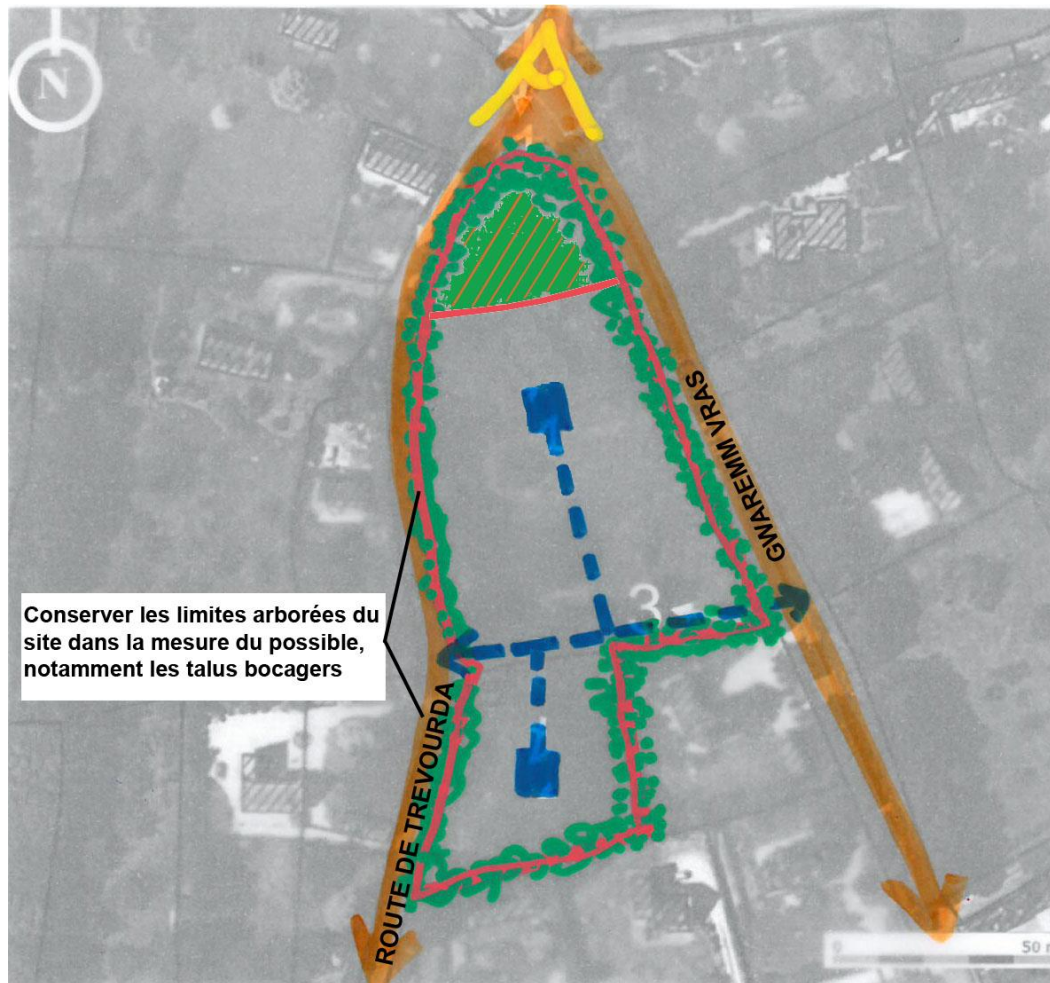
- Adapter l'implantation des bungalows/mobil-homes en fonction de l'orientation solaire. Topographie du site relativement plane.
- A terme, remplacer les protections plantées (haies) du camping située sur le chemin de Kernéost par des haies bocagères pour une meilleure lisibilité des espaces publics / zone d'hébergement touristique.



ZONE « Ménez-Groas » - SITUATION ACTUELLE



ZONE « Ménez-Groas » - PROJET D'AMENAGEMENT



Superficie de la zone : 7 620m²

Vocation principale de la zone : Habitat

PROGRAMME DE LOGEMENTS

- **Densité de l'opération** : 17 logements/ha en densité brute (avec espaces publics) minimum
- **Forme urbaine préférentielle** : Individuel dense.
- **Mixité sociale** : 30% de logements locatifs sociaux sur cette zone (création de plus de 10 logements).

VOIRIES ET CONNEXIONS

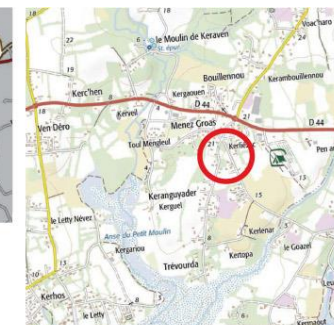
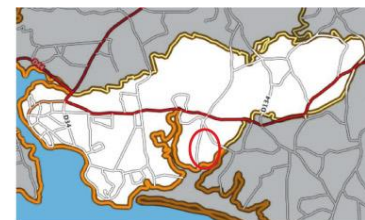
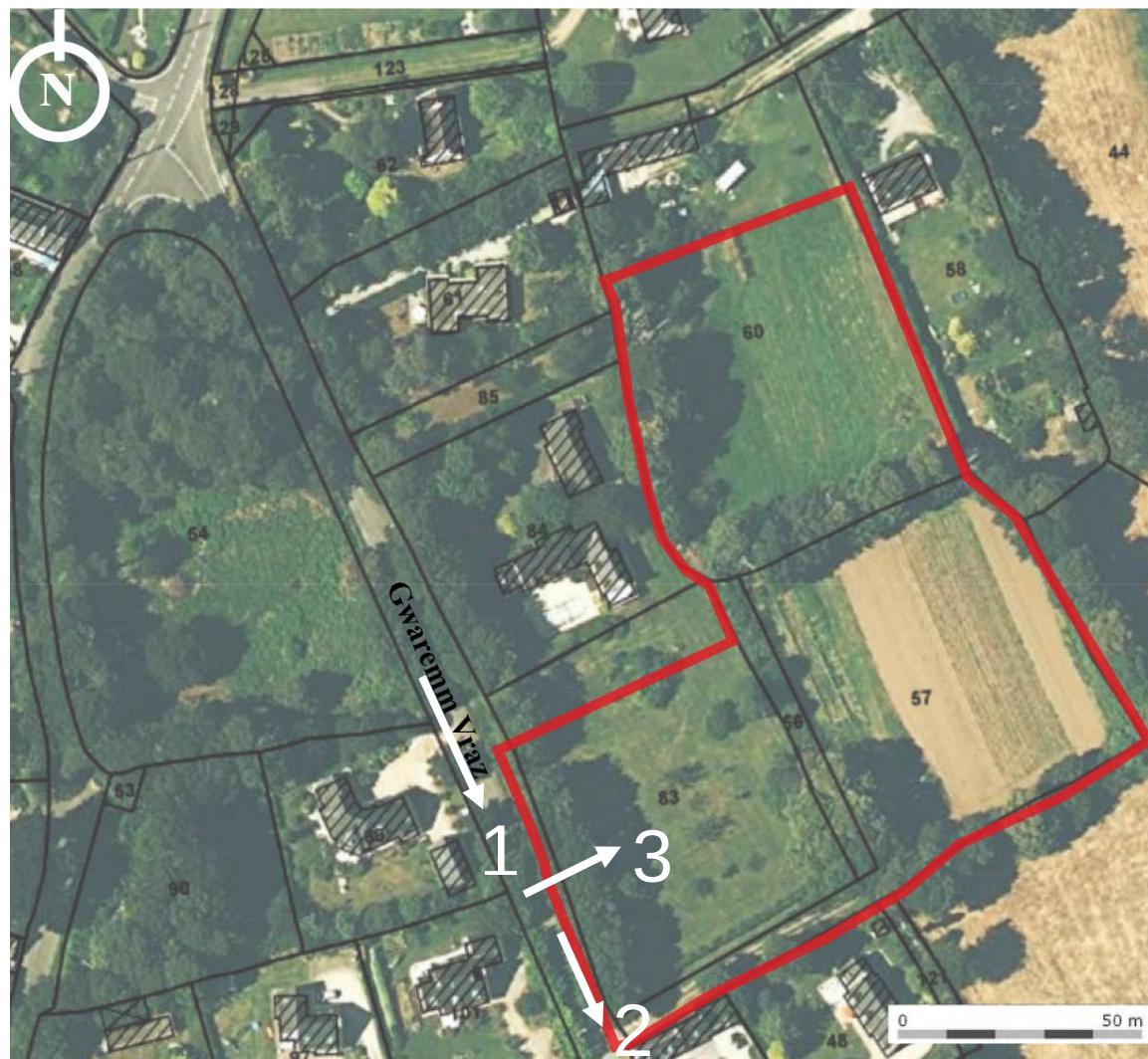
- **Desserte automobile** : desserte principale au sud de la zone reliant la route de Trevourda et Gwaremm Vras. Priorité aux piétons.
- **Connexions déplacements doux** : sans objet, voirie partagée avec les voitures, priorité aux piétons.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

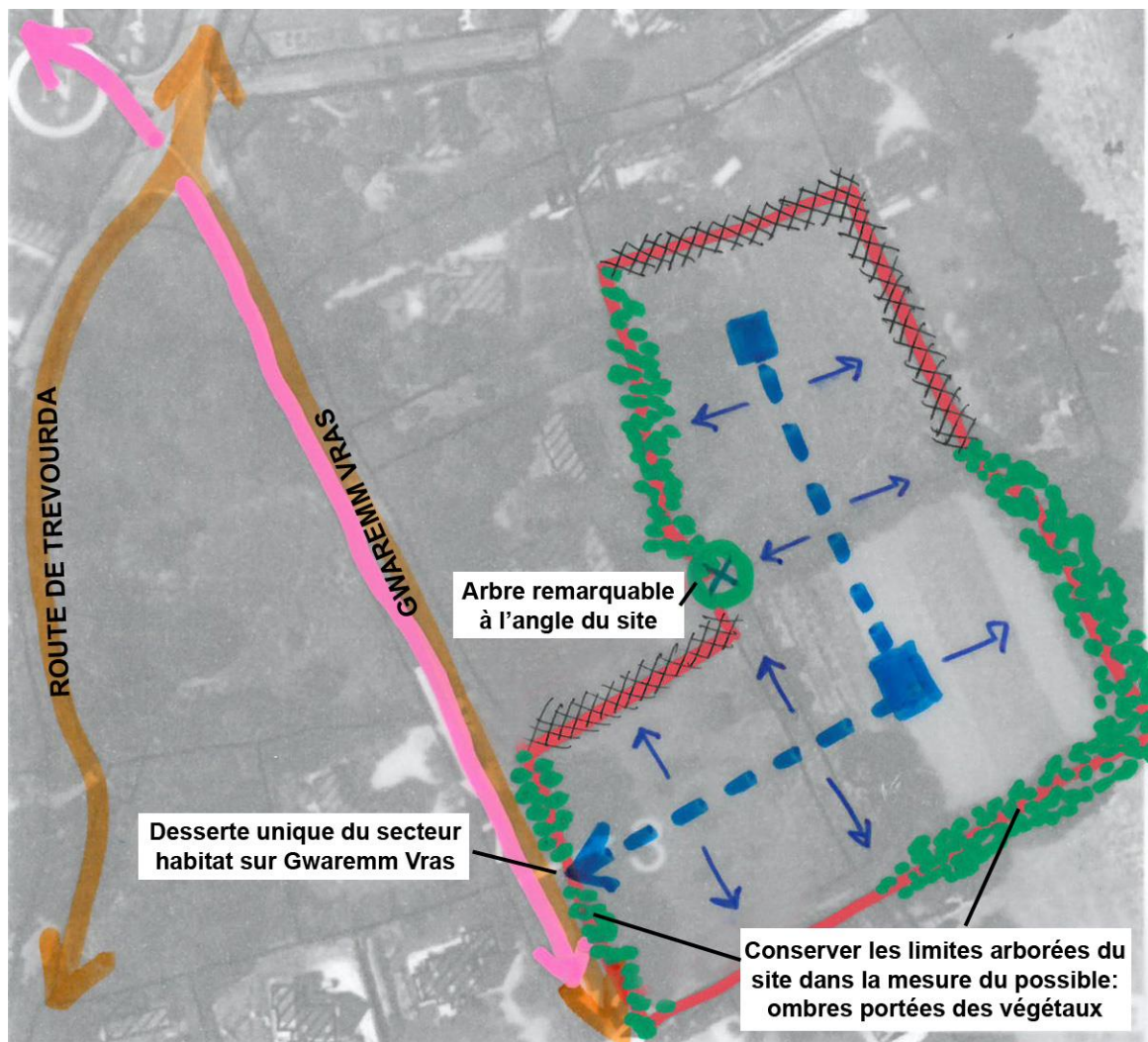
- Zone densément boisée .Valoriser les **limites boisées existantes**, notamment les talus bocagers côté route de Trévourda, tout en prenant en compte le besoin d'ensoleillement des logements futurs.



ZONE « Gwaremm Vraz 1 » - SITUATION ACTUELLE



ZONE « Gwaremm Vraz 1 » - PROJET D'AMENAGEMENT



Superficie de la zone : **11 550 m²**

Vocation principale de la zone : Habitat

PROGRAMME DE LOGEMENTS

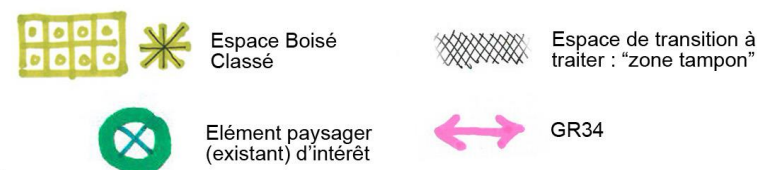
- **Densité de l'opération** : 17 logements/ha en densité brute (avec espaces publics) minimum
- **Forme urbaine préférentielle** : Individuel dense.
- **Mixité sociale** : 30% de logements locatifs sociaux sur cette zone (création de plus de 10 logements).

VOIRIES ET CONNEXIONS

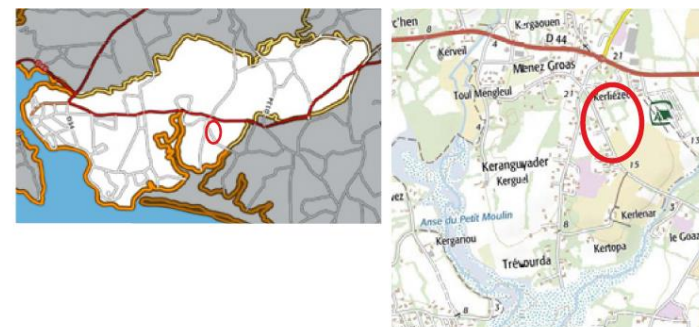
- **Desserte automobile** : desserte unique au niveau de Gwaremm Vras. Au sein de la zone, privilégier une voie centrale permettant de desservir les logements des deux côtés. Priorité aux piétons.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

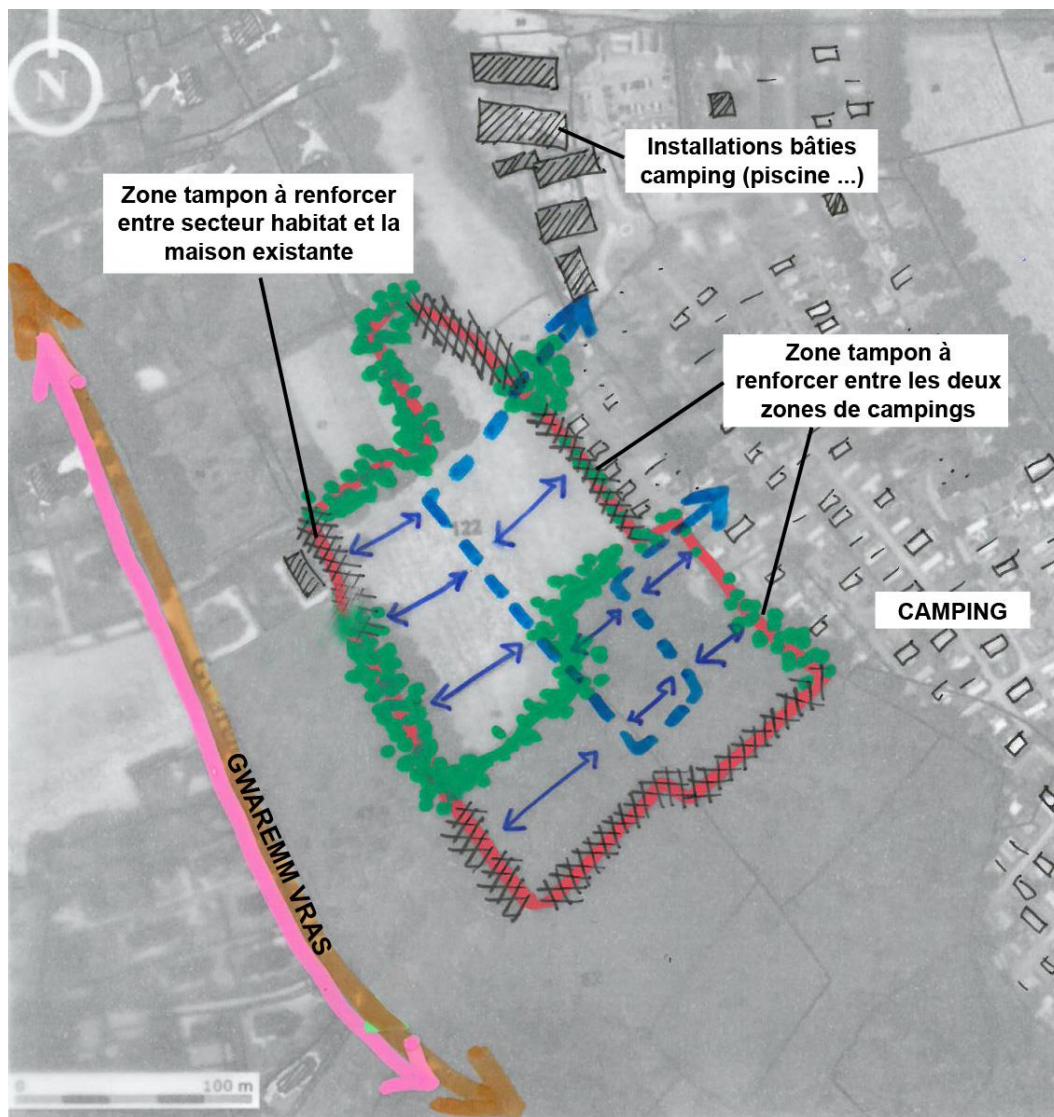
- Valoriser les **limites boisées existantes** du site. Concernant la végétation de la limite sud-est : prendre en compte le besoin d'ensoleillement des logements
- **Zone tampon** (ex : talus bocager à renforcer et à créer) à prévoir entre secteur habitat et les habitations voisines existantes.



ZONE « Gwaremm Vraz 2 » - SITUATION ACTUELLE



ZONE « Gwaremm Vraz 2 » - PROJET D'AMENAGEMENT



Superficie de la zone : **25 500 m²**

Vocation principale de la zone : **Tourisme**

PROGRAMME DE LOGEMENTS

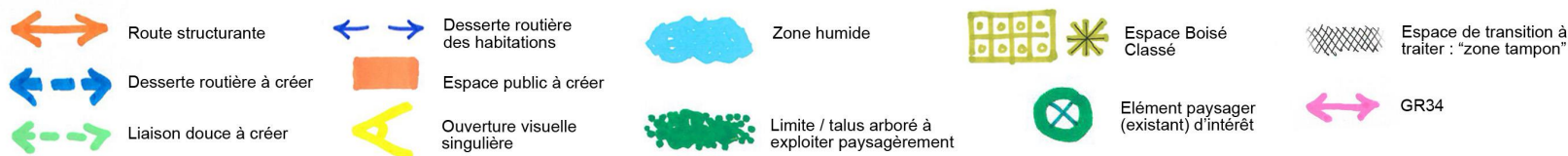
Sans objet (zone à vocation de **camping** ou **parc résidentiel de loisirs**).

VOIRIES ET CONNEXIONS

- **Desserte automobile** : desserte (si possible continue) à raccorder en un ou deux points au camping existant, notamment en partie haute du site. Priorité aux piétons, vélos
- **Connexions déplacements doux** : sans objet.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- Privilégier une trame paysagère parallèle à la topographie pour l'implantation des bungalows/mobil-homes.
- **Conserver les limites arborées** du site en prenant en compte l'ensoleillement des logements (notamment au niveau du talus bocager situé au sud/sud-ouest du site).
- Zones « tampon » à prévoir sur la majorité des limites du site.



ZONE « Kerliézec » - SITUATION ACTUELLE



ZONE « Kerliézec » - PROJET D'AMENAGEMENT

Superficie de la zone : 5 900 m²

Vocation principale de la zone : Habitat

PROGRAMME DE LOGEMENTS

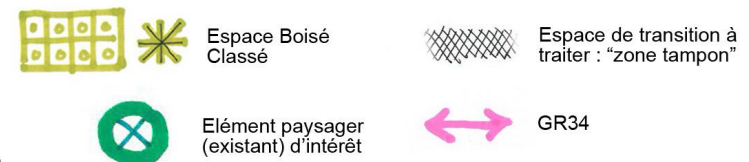
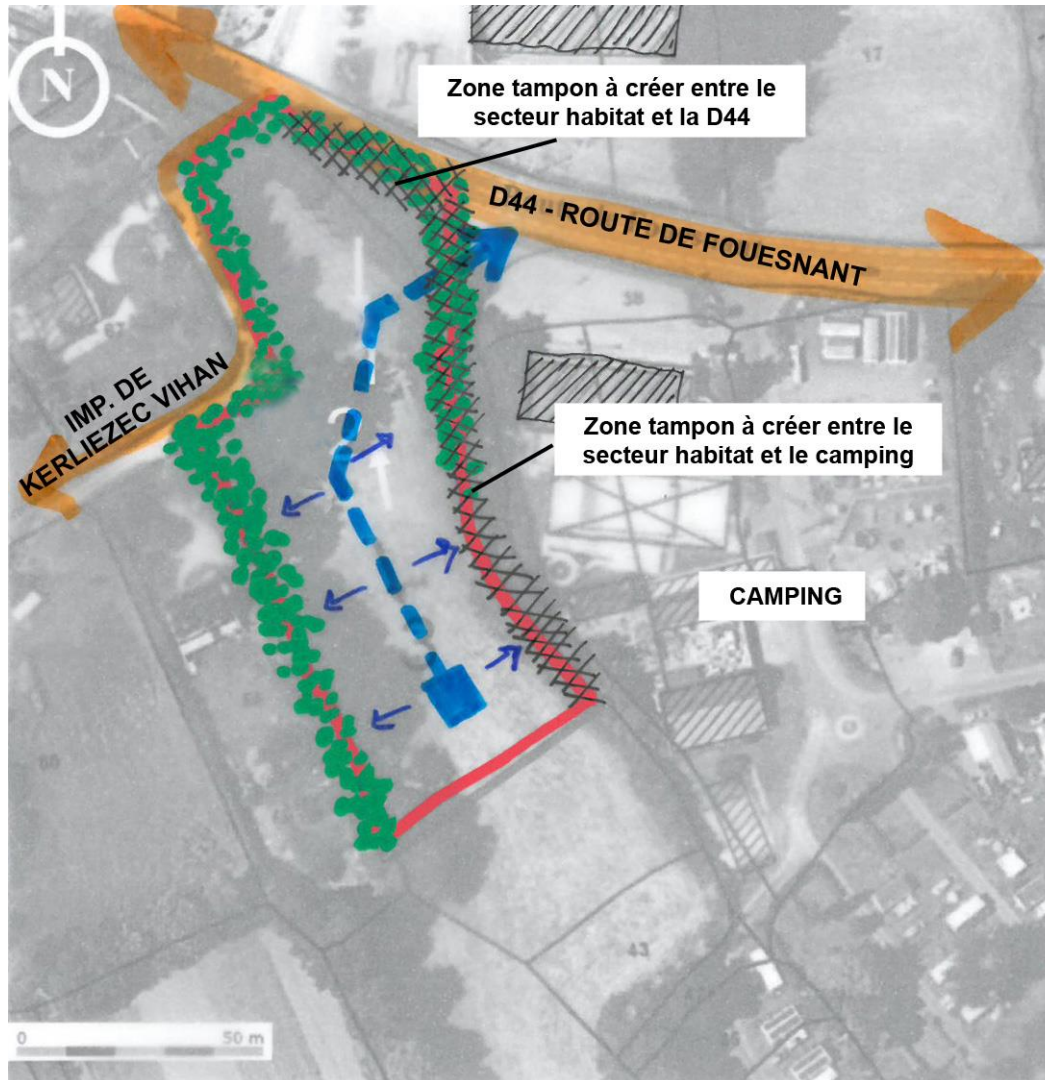
- **Densité de l'opération** : 17 logements/ha en densité brute (avec espaces publics) minimum
- **Forme urbaine préférentielle** : Individuel dense.
- **Mixité sociale** : 20% de logements locatifs sociaux sur cette zone (création de 5 à 10 logements).

VOIRIES ET CONNEXIONS

- **Desserte automobile** : desserte unique au niveau de la route de Fouesnant. Au sein de la zone, privilégier une voie centrale permettant de desservir les logements des deux côtés. Priorité aux piétons.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

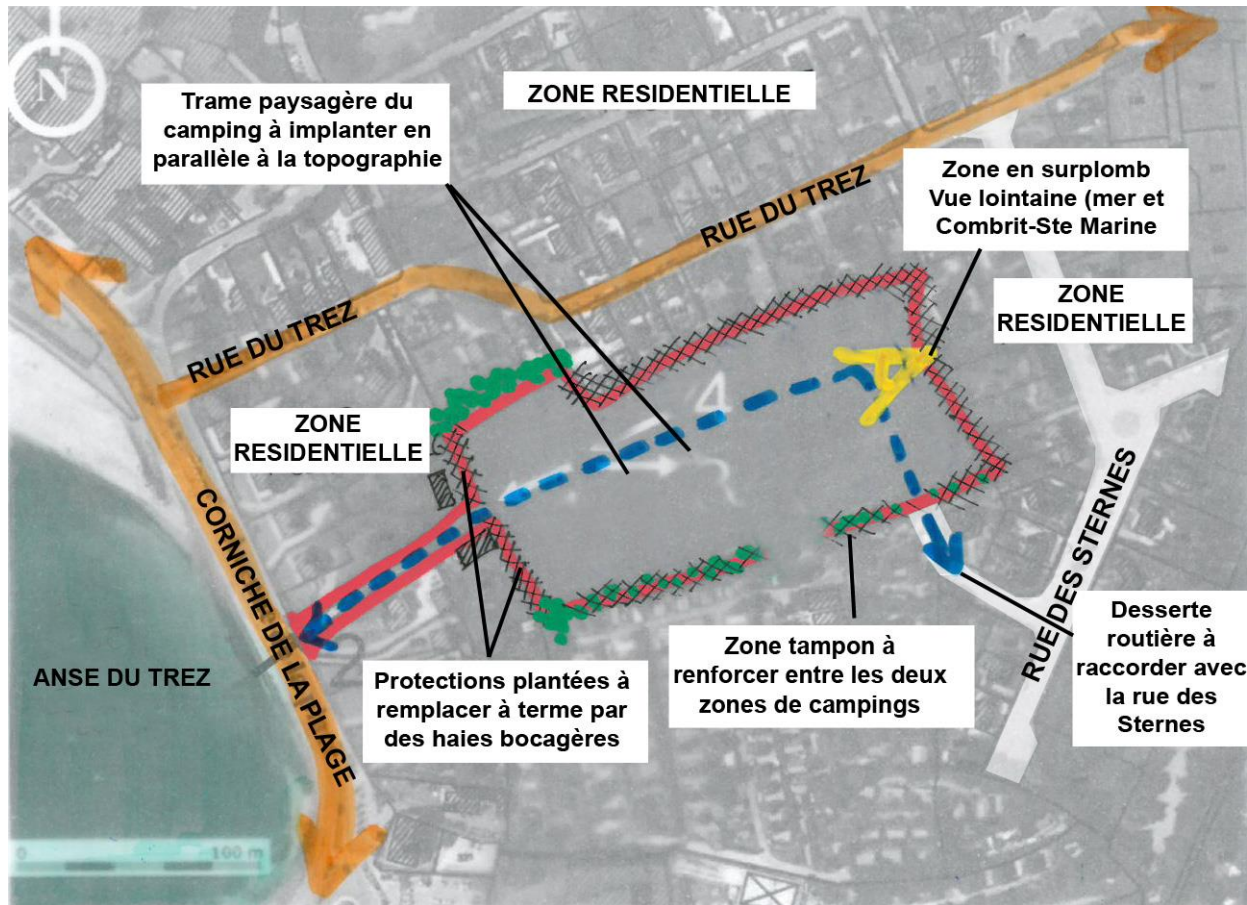
- Proximité immédiate de la D44, d'activités commerciales et d'un camping. **Prévoir une zone tampon** entre ces espaces et le futur secteur habitat pour donner de l'intimité aux logements.
- **Conserver les limites arborées** du site en prenant en compte l'ensoleillement des logements (notamment au niveau du talus bocager situé au sud/sud-ouest du site).



ZONE « Trez » - SITUATION ACTUELLE



ZONE « Trez » - PROJET D'AMENAGEMENT



Superficie de la zone : **18 200 m²**

Vocation principale de la zone : Tourisme

PROGRAMME DE LOGEMENTS

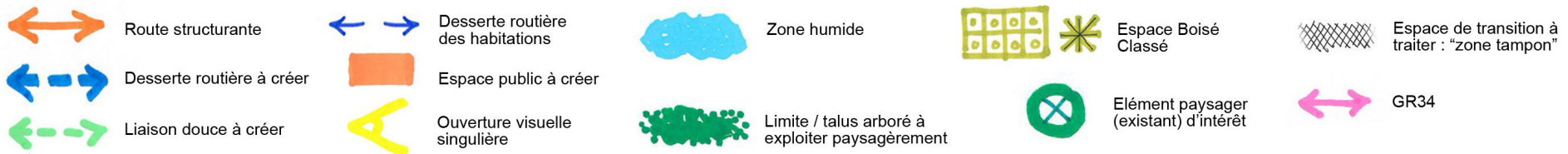
Sans objet (zone destinée à l'accueil touristique).

VOIRIES ET CONNEXIONS

- **Desserte automobile** : desserte continue du bord de mer à l'est du site (raccord possible avec la rue des Sternes).
Priorité aux piétons, vélos ...

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

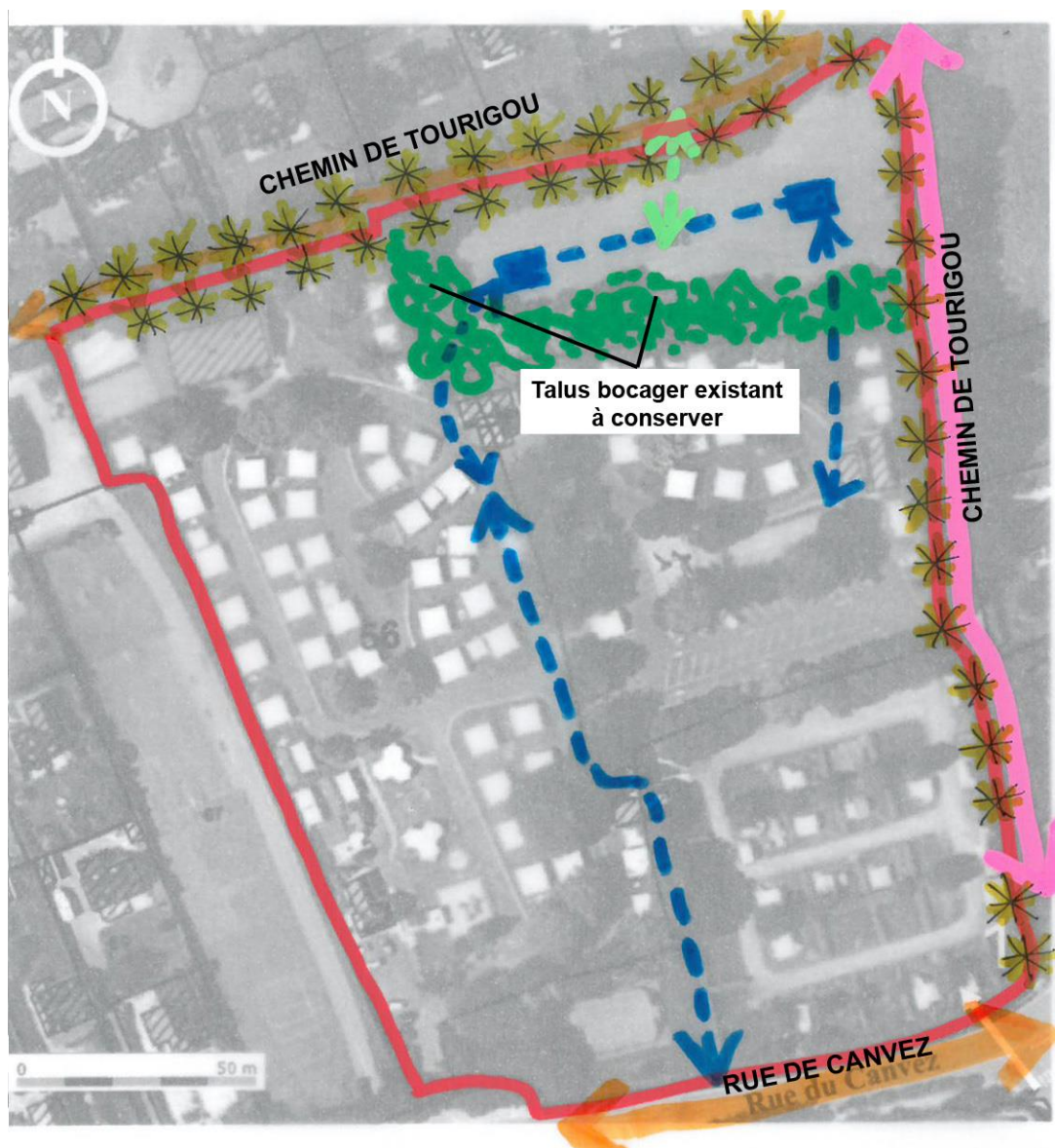
- Privilégier une trame paysagère parallèle à la topographie pour l'implantation des bungalows/mobil-homes.
- Les bâtiments les plus hauts seront situés dans la partie est de la parcelle.
- Topographie : la partie la plus haute du site se situe au nord-est du site. Mettre en valeur la vue sur le paysage (bord de mer, anse du Trez, Combrit/ Sainte-Marine situées en face...).
- Zones « tampon » à prévoir sur la majorité des limites du site. Prévoir une (ou plusieurs) ouverture(s) entre le camping projeté et le camping existant.



ZONE « Rue du Canvez » - SITUATION ACTUELLE



ZONE « Rue du Canvez » - PROJET D'AMENAGEMENT



Superficie de la zone : **29 400 m²**

Vocation principale de la zone : Tourisme

PROGRAMME DE LOGEMENTS

Sans objet (zone destinée à l'accueil touristique).

VOIRIES ET CONNEXIONS

▪ **Desserte automobile :**

> Desserte (si possible continue) à effectuer depuis le camping existant pour préserver le chemin de Tourigou (espace boisé classé). Priorité aux piétons, vélos.

> En cas de réaménagement du site, favoriser une desserte routière principale centrale avec un raccord sur la rue de Canvez.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- Privilégier une trame paysagère parallèle à la topographie pour l'implantation des bungalows/mobil-homes.
- **Conserver le talus bocager présent au nord-est** du site en prenant en compte l'ensoleillement des bungalows/mobil-homes.



4- Des densités minimales à respecter

A- Le tableau ci-dessous définit la densité minimale de logements par hectare à respecter, pour chacun des secteurs à vocation d'habitat identifié :

Zone	localisation	Nom	Densité	Surface moyenne en m ² par logement	Nombre minimum de logement à réaliser	Surface (ha)
1AUhb	Agglomération - Bénodet	Kerlidou	20	500	12	0,61
1AUhb	Agglomération - Bénodet	Impasse des Acacias	20	500	10	0,52
1AUhc	Agglomération - Bénodet	Kersalé	17	588	5	0,31
1AUhc	Agglomération - Bénodet	Poulpry	17	588	60	3,55
1AUhc	Agglomération - Bénodet	Kermabechenec	17	588	57	3,38
1AUhc	Agglomération - Bénodet	Route du Letty	17	588	74	4,38
1AUhc	Agglomération - Bénodet	Letty Névez	17	588	17	0,99
1AUhc	Agglomération - Bénodet	Tourigou	17	588	14	0,83
1AUhc	Agglomération - Bénodet	Ven Déro 1	17	588	18	1,06
1AUhc	Agglomération - Bénodet	Ven Déro 2	17	588	11	0,67
1AUhc	Agglomération - Bénodet	Route de Poulmic	17	588	30	1,79
1AUhc	Agglomération - Menez Groas / Keranguyader	Menez Groas	17	588	13	0,76
1AUhc	Agglomération - Menez Groas / Keranguyader	Gwaremm Vraz 1	17	588	20	1,16
1AUhc	Agglomération - Menez Groas / Keranguyader	Kerliézec	17	588	10	0,59
POTENTIEL TOTAL DE LOGEMENTS :					351	

Si l'aménagement du secteur est réalisé en plusieurs tranches ou plusieurs opérations successives :

1/ La densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches ou opérations.

2/ La règle de Mixité Sociale fixée au règlement du PLU s'appliquera dès que le seuil de 5 logements réalisés sera atteint.

- B- Par ailleurs, pour toutes les constructions qui seront réalisées en **dents creuses – non répertoriées dans le tableau précédent** - la **densité brute minimale à respecter** - sauf si la nature du sol ou la configuration de la parcelle ne le permet pas - est de :
- 30 logements par hectare en zonages Uha, correspondant aux parties les plus denses de l'agglomération du centre-ville ;
 - 20 logements par hectare pour les opérations situées en première couronne de la partie dense, qui correspond aux zonages Uhb et Uhba ;
 - 17 logements par hectare pour le reste de l'agglomération du centre-ville, pour les agglomérations de Menez Groas et pour les autres secteurs agglomérés de Park an Groas / Pen ar Créac'h et Kérangales / Kérorié, qui correspondent aux zones Uhc.

