

Commune de Châteauneuf-du-Faou



PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision

III - Orientations d'aménagement et de programmation

projet arrêté en date du : 24/07/2024

enquête publique du 12/11/2024 au 13/12/2024

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 07/05/2025

mise à jour n 1 du 24/06/2025

Sommaire

CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	5
OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE	6
I. RIPISYLVE.....	6
A. LE REMEANDRAGE	7
B. LE REBOISEMENT DES RIPISYLVES	7
I. ESPACES BOISES ET RESERVOIRS DE BIODIVERSITE	8
A. FAVORISER LA PLANTATION DE MASSIFS DIVERSIFIES	8
B. GESTION / COUPE / RESTAURATION DES BOISEMENTS.....	8
II. BOCAGE.....	9
A. PRINCIPES D'AMENAGEMENT POUR LA TRAME BOCAGERE.....	9
B. ESPECES A PRIVILEGIER	9
C. LOCALISATION DES SECTEURS A PRIVILEGIER	10
La carte du grain bocager	11
I. CONTINUITE ECOLOGIQUE EN MILIEU URBAIN	12
A. CONTEXTE ET OBJECTIFS	12
B. LES JARDINS ET ESPACES PRIVES.....	12
1. Principes généraux pour l'aménagement des jardins.....	12
2. Revêtements perméables des espaces fonctionnels	13
3. La place et le traitement de l'arbre.....	13
C. GESTION DE L'ECLAIRAGE.....	14
D. LES SECTEURS A PRIVILEGIER	15
ECHEANCIER PREVISIONNEL DES OAP.....	18
OAP DE SECTEURS D'HABITAT	20
I. PRINCIPES GENERAUX	20
A. INSERTION DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT	20
B. DENSITE, MIXITE ET MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE.....	20
C. DIVERSITE DES FORMES URBAINES	20
D. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	22
E. TRAITEMENT DES LIMITES DE PROPRIETE	23
F. VOLUMETRIE ET EXTENSION.....	25
G. L'INTEGRATION HARMONIEUSES DES ANNEXES	26
H. ORGANISATION DE LA DESSERTTE ET DES ACCES	27
1. Insertion dans le maillage existant	27
2. Cheminements doux.....	28
I. MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE	29

1. Trame hydraulique.....	29
2. Traitement des franges paysagères.....	30
3. Trame végétale	30
II. ORIENTATIONS SPECIFIQUES A CHAQUE SECTEUR.....	32
A. CŒUR D’ILOT (RUE DES ECOLE)	32
B. RUE DU GLEDIG	37
C. KERVERGER.....	40
D. PENN AR ROZ.....	43
E. BERON	46
F. RUE SIMONE VEIL.....	47
OAP DE SECTEURS D’EQUIPEMENTS	51
A. POLE EQUIPEMENT	51
B. POLE DU SDIS – LE BON COIN.....	54
OAP DE SECTEURS D’ACTIVITES ECONOMIQUES	57
I. PRINCIPES GENERAUX	57
A. LIMITER L’IMPACT PAYSAGER DEPUIS LA ROUTE.....	57
B. PROMOUVOIR LA PLACE DU VEGETAL	58
C. OPTIMISER L’AMENAGEMENT DES PARCELLES D’ACTIVITES.....	58
D. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES.....	59
II. ORIENTATIONS SPECIFIQUES A CHAQUE SECTEUR.....	60
A. LE SECTEUR A VOCATION MIXTE DE LA RUE DE MORLAIX.....	60
B. LE SECTEUR A VOCATION D’ACTIVITES DE KROAS LESNEVEN.....	62

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Articles L151-6 et L151-7 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, les déplacements. 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.

Articles R151-6 à R151-8 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 (le règlement graphique).

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19 (RNU).

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 (zones 1AU) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

La protection et la réhabilitation de la trame verte et bleue sur le territoire châteauneuvien s'inscrit dans une démarche supra-communale. Elle vient traduire les objectifs du SCoT du COB et, plus largement, les ambitions régionales du SRADET.

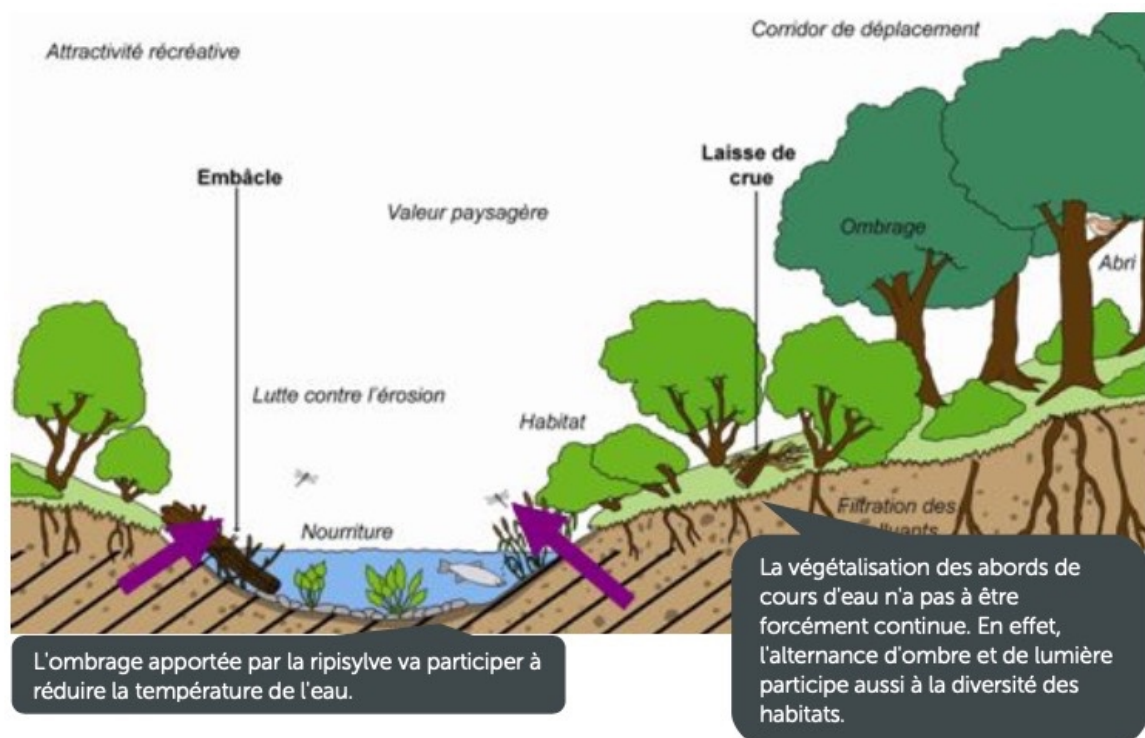
La volonté de connecter les différents réservoirs de biodiversité conduit à des préconisations d'aménagement sur les corridors existants avec pour objectif de les renforcer. De plus, la création de nouvelles connexions écologiques sur des secteurs agricoles et urbains est aussi envisagée là où le continuum peut actuellement faire défaut.

I. Ripisylve

La commune est traversée par plusieurs corridors écologiques. Le principal est la vallée de l'Aulne dans laquelle se jette plusieurs affluents à l'instar du Stêr Goanez. L'enjeu de qualité physique et biologique de ces cours d'eau amène des principes favorables à la circulation de la faune mais aussi de régulation des écoulements sur le bassin versant.

La ripisylve, végétation arborée et arbustive en bord de cours d'eau, assure le maintien des berges et la préservation de la qualité de l'eau. La plantation de ripisylve en zone humide et en bordure de cours d'eau a pour but de limiter le ruissellement direct au cours d'eau, de favoriser l'infiltration de l'eau tout en préservant la continuité écologique.

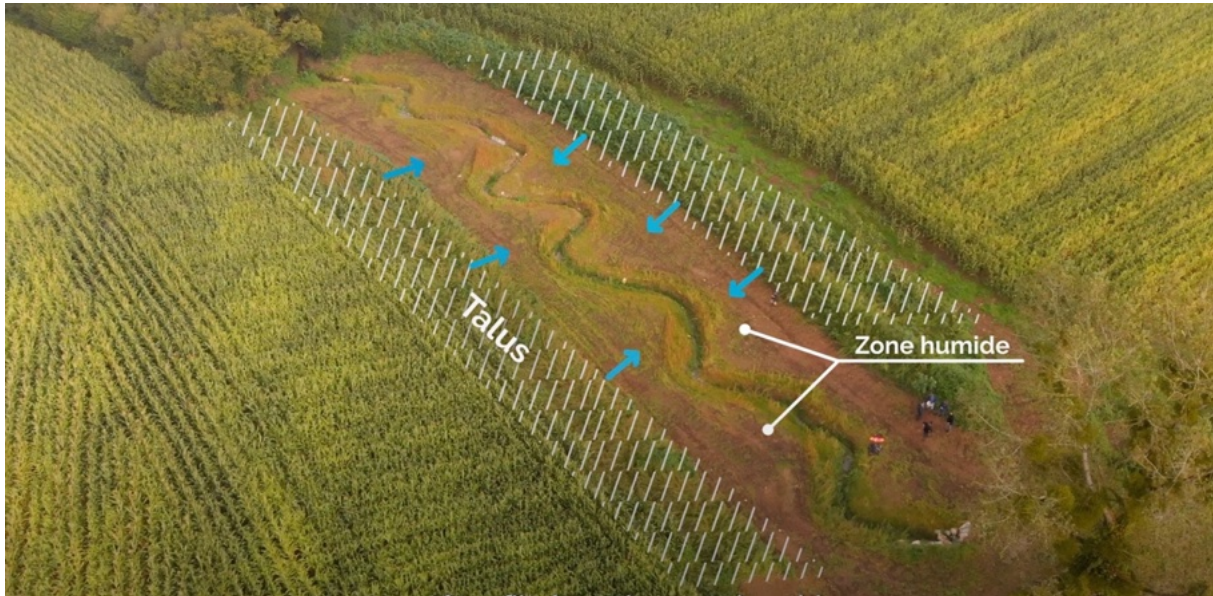
La ripisylve constitue une zone d'interface essentielle entre milieux terrestres et milieux aquatiques. Elle héberge de nombreux organismes et constitue un espace à forte biodiversité.



A. Le reméandrage

Le reméandrage des cours d'eau consiste à restaurer leur morphologie naturelle, à améliorer leur continuité écologique et à renforcer leur intégration dans le paysage rural. Il vise à corriger les impacts des aménagements passés (endiguements, busage) afin de favoriser le circuit naturel de l'eau et par association la biodiversité, la gestion des crues et l'amélioration de la qualité de l'eau.

Recréer des méandres sur le cours d'eau est l'opportunité de réhabiliter des zones humides en travaillant les abords des berges. Ces aménagements doivent prévoir des interfaces / zones tampons minimales avec les parcelles agricoles qui peuvent prendre la forme de talus.



Exemple de reméandrage d'un cours d'eau avec des espaces-tampons

B. Le reboisement des ripisylves

La restauration des boisements en ripisylve le long des cours d'eau est essentielle pour stabiliser les berges, limiter l'érosion et améliorer la qualité de l'eau en filtrant les polluants. Elle favorise également la biodiversité en offrant des habitats aux espèces aquatiques et terrestres, tout en jouant un rôle clé dans la régulation thermique du cours d'eau en réduisant son réchauffement. Enfin, ces boisements contribuent à l'atténuation des crues et à l'amélioration du cadre paysager, renforçant ainsi les services écosystémiques du milieu aquatique. Parmi les essences recommandées, on trouve :



Cette liste n'est pas exhaustive. Il est conseillé de se référer à la liste des essences d'arbres et arbustes disponible dans les annexes du PLU.

Essences arborées

- **Aulne glutineux** (*Alnus glutinosa*) : stabilise les berges et enrichit le sol en azote.
- **Frêne élevé** (*Fraxinus excelsior*) : résistant aux sols humides, offre un habitat pour la faune.
- **Saule blanc** (*Salix alba*) : pousse rapidement, limite l'érosion et favorise la faune aquatique.
- **Chêne pédonculé** (*Quercus robur*) : apporte une diversité structurale et un habitat pour de nombreuses espèces.

Essences arbustives

- **Noisetier** (*Corylus avellana*) : stabilise les sols et produit des fruits appréciés par la faune.
- **Bourdaine** (*Frangula alnus*) : attire les pollinisateurs et les oiseaux.
- **Sureau** (*Sambucus nigra*) : nourriture pour oiseaux (baies), feuillage dense idéal comme refuge pour la faune
- **Viorne obier** (*Viburnum opulus*) : apporte un intérêt écologique et paysager.

I. Espaces boisés et réservoirs de biodiversité

Les espaces naturels abritent de nombreuses espèces animales qui y trouvent refuge et nourriture. Ils façonnent le paysage de la commune et contribuent à son cadre de vie. Ils doivent être préservés notamment grâce à la pratique de la gestion différenciée.

A. Favoriser la plantation de massifs diversifiés

Les opérations de plantation devront privilégier l'emploi de plusieurs espèces locales. Cette diversité présente de nombreux avantages par rapport à un massif monospécifique :

Résilience écologique et adaptation au changement climatique

Une diversité d'essences permet une meilleure résistance aux aléas climatiques (sécheresses, inondations, tempêtes) et aux maladies, évitant la disparition totale du boisement en cas d'attaque ciblant une espèce spécifique.

Stabilité des sols et régulation hydrique

Les différentes espèces développent des systèmes racinaires variés (profonds, traçants, fasciculés), ce qui stabilise mieux les berges, réduit l'érosion et améliore la filtration des eaux de ruissellement.

Favorisation de la biodiversité

Un mélange d'arbres offre une plus grande diversité d'habitats pour la faune (oiseaux, insectes, mammifères), ainsi qu'une floraison et une fructification étalées dans le temps, soutenant une chaîne alimentaire plus riche.

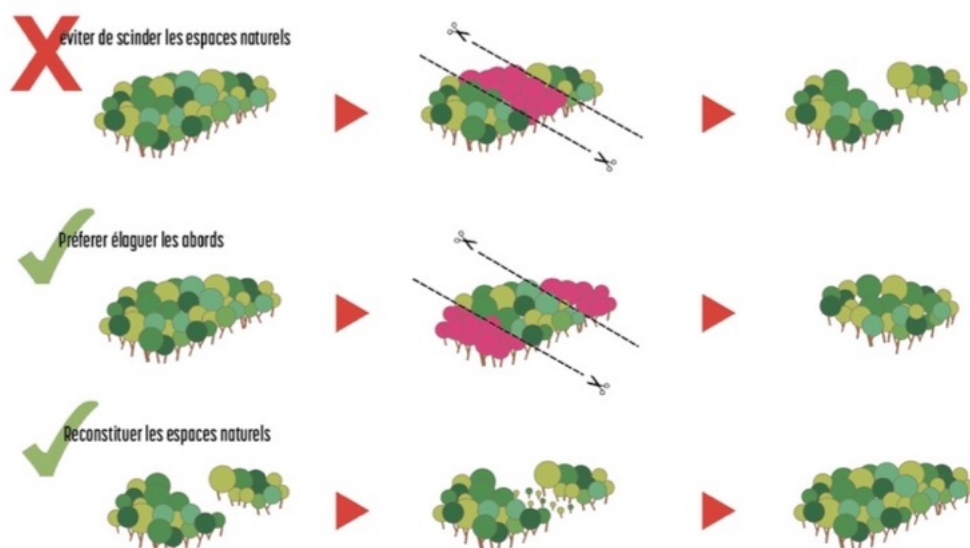
Amélioration des services écosystémiques

Les différentes essences jouent des rôles complémentaires dans la fixation du carbone, la dépollution de l'air et de l'eau, et la création d'ombrage pour réguler la température du sol et des cours d'eau adjacents.

Valeur paysagère et esthétique accrue

Une forêt diversifiée offre un paysage plus attractif et évolutif au fil des saisons, renforçant ainsi son intérêt récréatif et patrimonial.

B. Gestion / coupe / restauration des boisements

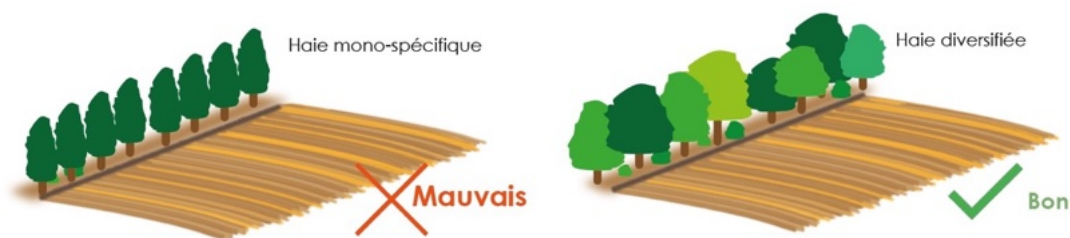


II. Bocage

Le bocage joue un rôle majeur dans l'équilibre écologique des espaces ruraux. Il agit comme un support de circulation pour la faune notamment nocturne (chauve-souris). Plus largement, ses fonctions en faveur des sols de la régulation des eaux sont aussi au bénéfice de l'agriculture, en particulier par sa capacité de rétention et de filtre face aux excès météorologiques.

A. Principes d'aménagement pour la trame bocagère

- Les haies mono-spécifiques sont à proscrire pour leur vulnérabilité. En variant les essences d'arbres et d'arbustes, le bocage se dote d'usages multiples qui peuvent aussi bien être bénéfiques à la biodiversité (reproduction, refuges, alimentation) qu'aux usages anthropiques (bois de chauffe, artisanat, arbres fruitiers). Le maintien de bandes herbacées en lisière permet d'assurer le caractère multi-strate.
- La plantation des haies doit être pensée prioritairement pour atténuer les vents dominants, l'érosion des sols et les ruissellements. La haie doit aussi contribuer, dans une démarche paysagère, à réduire l'impact visuel du bâti.



B. Espèces à privilégier

Cette liste n'est pas exhaustive. Il est conseillé de se référer à la liste des essences d'arbres et arbustes disponible dans les annexes du PLU.

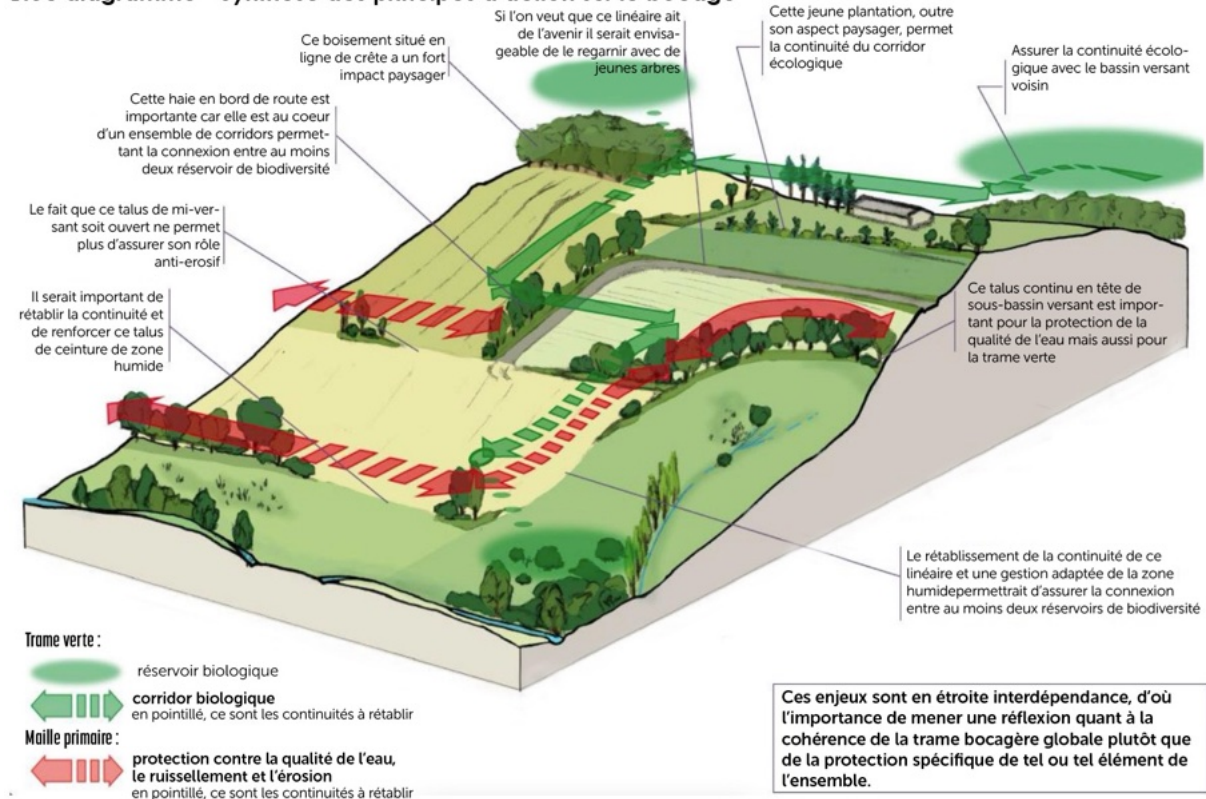
Essences arborées (hautes tiges pour la structure du bocage)

- **Chêne pédonculé** (*Quercus robur*) : résistant aux sols humides, favorise la biodiversité.
- **Hêtre commun** (*Fagus sylvatica*) : idéal pour les haies denses et résistantes au vent.
- **Frêne commun** (*Fraxinus excelsior*) : pousse rapidement et stabilise les sols (attention à la chalarose).
- **Châtaignier** (*Castanea sativa*) : tolérant aux sols acides, utile pour le bois et la faune.
- **Érable champêtre** (*Acer campestre*) : robuste et résistant aux conditions difficiles.

Essences arbustives (haies basses et intermédiaires)

- **Noisetier** (*Corylus avellana*) : production de fruits pour la faune, stabilisation des talus.
- **Aubépine monogyne** (*Crataegus monogyna*) : très mellifère, offre un bon abri pour les oiseaux.
- **Prunellier** (*Prunus spinosa*) : protège contre le vent et favorise la biodiversité.
- **Bourdaie** (*Frangula alnus*) : attire les pollinisateurs et oiseaux frugivores.
- **Saule cendré** (*Salix cinerea*) : utile en zones humides pour fixer les sols.

Bloc diagramme - Synthèse des principes d'action sur le bocage



C. Localisation des secteurs à privilégier

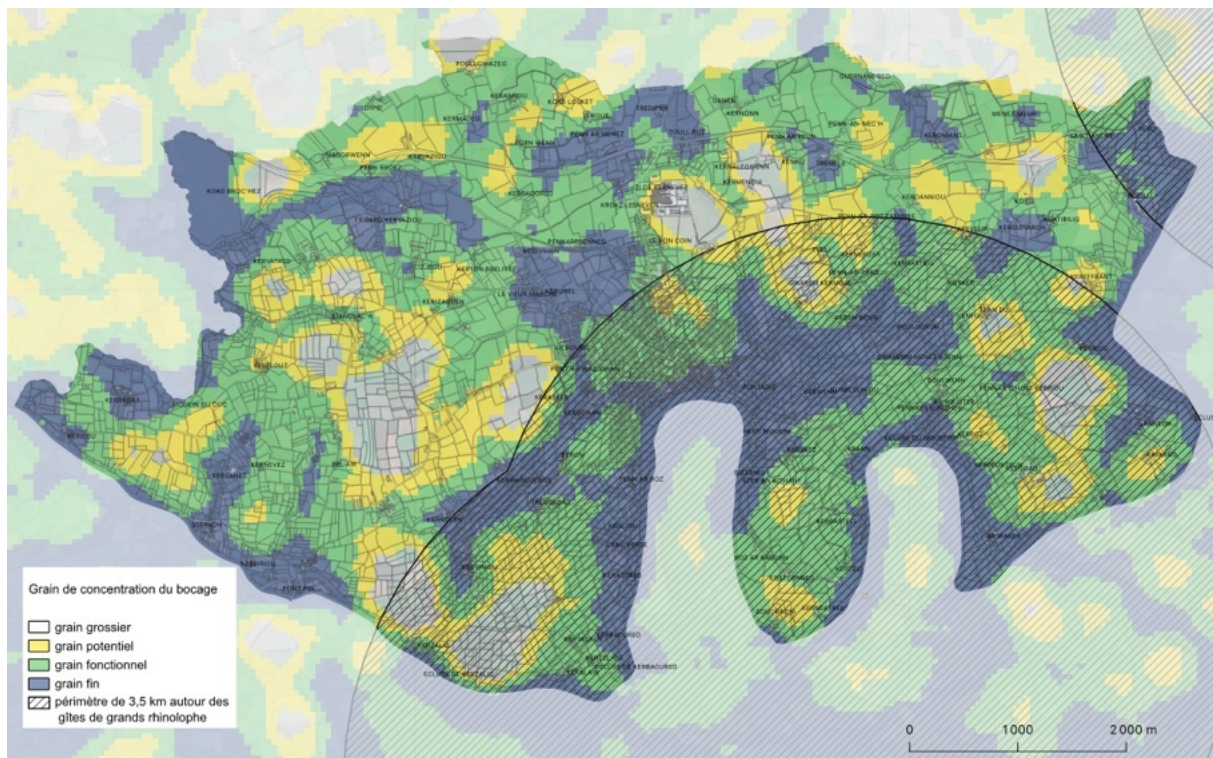
La replantation du bocage est essentielle dans partie du territoire où les haies ont été massivement supprimées, perturbant ainsi les équilibres écologiques et agricoles. Ces paysages ouverts, souvent marqués par l'érosion des sols, la diminution de la biodiversité et une moindre résilience face aux aléas climatiques, bénéficieraient largement du retour des haies bocagères. Que ce soit pour protéger les cours d'eau, restaurer des corridors écologiques ou offrir un abri au bétail et à la faune, la réintroduction du bocage permet de recréer des espaces fonctionnels où agriculture et nature cohabitent durablement. La stratégie de replantation viendra s'appuyer sur :

- Les orthophotos historiques permettant de connaître les linéaires bocagers du passé. Ces données sont disponibles via le site <https://remonterletemps.ign.fr/>
- Les données sur la vulnérabilité de certains secteurs face à l'érosion. Ces données sont disponibles via les cartes interactives du site <https://geosas.fr/solsdebretagne/>
- S'appuyer sur la carte du grain bocager (page suivante)

La carte du grain bocager

La carte du grain bocager produite par l'INRAE offre une lecture fine de la structure paysagère en analysant la densité et la répartition des haies. Elle met en évidence les contrastes entre des maillages serrés, favorables à la biodiversité et aux services écosystémiques, et des espaces plus ouverts, où la connectivité écologique est réduite. Cet outil permet ainsi d'orienter les actions de replantation en ciblant les secteurs où la restauration du bocage serait la plus bénéfique pour les équilibres agricoles et environnementaux.

- Les secteurs qualifiés de **"grain grossier"** dans l'analyse du grain bocager correspondent à des zones où le maillage de haies est peu dense et les éléments bocagers sont espacés. Dans ces espaces, la connectivité écologique est réduite, limitant les déplacements de la faune et les services écosystémiques associés (protection des sols, régulation hydrique, etc.).
- Ainsi, ces secteurs peuvent être concernés par des actions de replantation, mais l'enjeu principal n'est pas forcément d'y recréer un maillage aussi serré que dans un secteur à "grain fin". L'objectif pourrait être d'y renforcer la connectivité en replantant des haies stratégiques, par exemple en créant des corridors entre des îlots boisés existants, en protégeant des cours d'eau ou en structurant les parcelles agricoles.
- Le **Grand Rhinolophe** (*Rhinolophus ferrumequinum*) est une chauve-souris protégée qui entretient un lien étroit avec le bocage. Ce paysage structuré lui offre à la fois des habitats de chasse et des corridors de déplacement sécurisés. Les haies et les alignements d'arbres lui servent de repères et de protection contre les prédateurs lorsqu'il se déplace entre ses gîtes. Ces derniers existent en périphérie de Châteauneuf-du-Faou. La carte ci-dessous précise des périmètres de 3,5 km autour de ces gîtes. Ce sont des secteurs où la présence de l'espèce est très probable et où il est particulièrement approprié de favoriser une politique bocagère.



Carte du grain bocager et des secteurs de présence du Grand Rhinolophe

I. Continuité écologique en milieu urbain

A. Contexte et objectifs

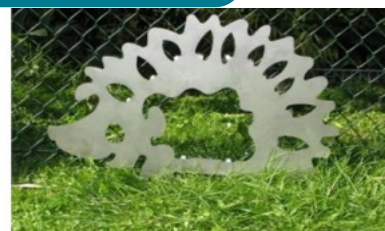
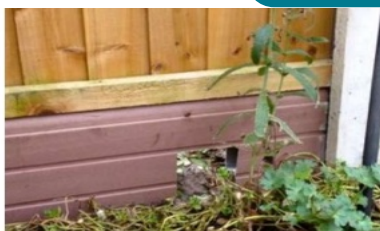
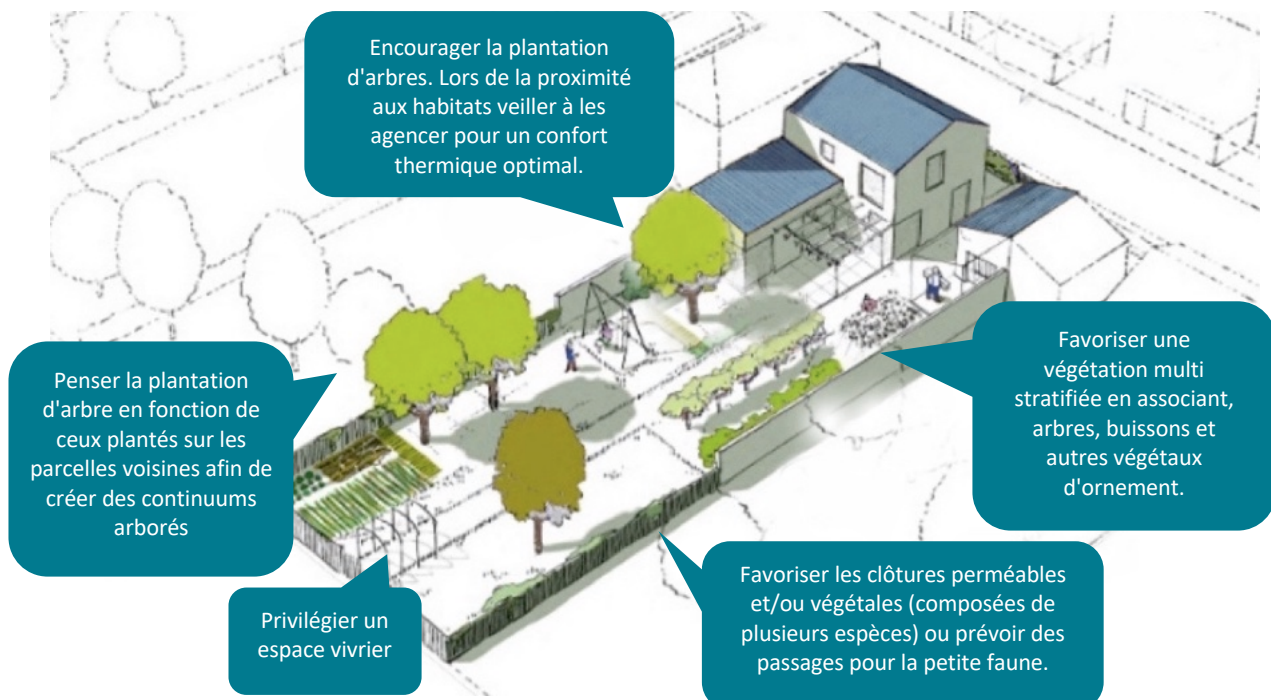
Les espaces urbains forment des ruptures dans les continuités écologiques du territoire : constructions, clôtures, routes représentent des freins au bon développement du vivant sous ses nombreuses formes. De plus, la moindre présence végétale devient aussi un inconvénient sur d'autres thèmes comme ceux du confort urbain et plus largement de la santé. À l'heure des dérèglements climatiques, le végétal se présente comme un allié de taille pour améliorer le cadre de vie des espaces habités. Enfin, l'ampleur de l'imperméabilisation des sols vient aussi impacter une composante majeure des écosystèmes, l'eau, ressource au combien nécessaire à préserver dans son cycle naturel.

L'objectif de ces orientations vise à guider la renaturation des espaces urbains afin d'améliorer la condition du vivant d'une part et d'améliorer le cycle naturel de l'eau d'autre part.

B. Les jardins et espaces privés

L'aménagement des jardins privés joue un rôle majeur dans la construction du paysage urbain, le confort des habitants et la place accordée à la biodiversité. Dès l'étape du permis de construire, une réflexion doit être envisagée dans la manière d'aménager les espaces extérieurs et de les faire communiquer avec le bâti.

1. Principes généraux pour l'aménagement des jardins



Exemple de dispositif de clôtures perméables

2. Revêtements perméables des espaces fonctionnels

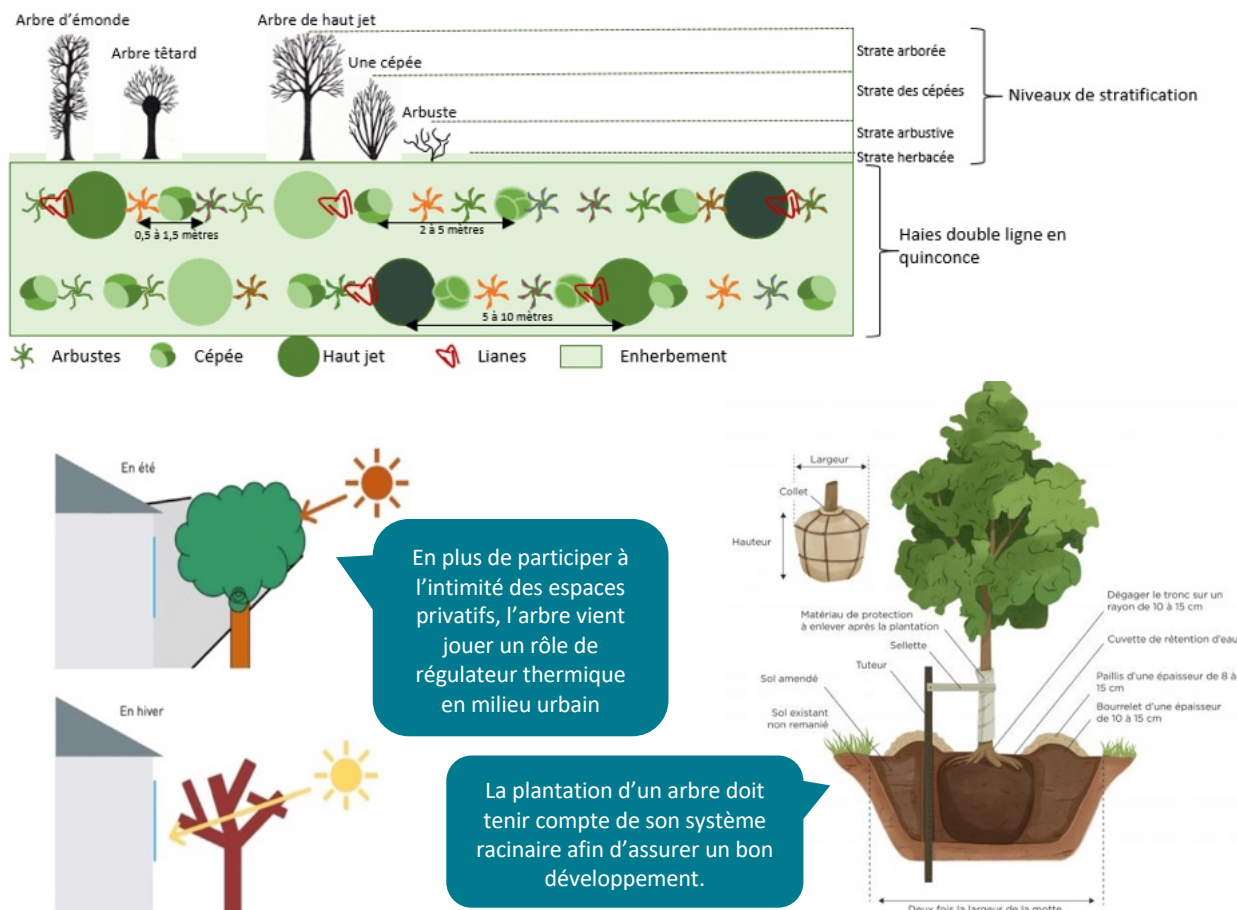
Les interfaces entre espaces privés et espaces publics intègrent aussi les préconisations énoncées précédemment dans la partie "les jardins et espaces privés". De plus, les espaces fonctionnels tels que les places de stationnement ou les allées d'accès aux habitations prévoient, en accord avec le règlement du PLU, une perméabilité des sols qui pourra se traduire de différentes manières :



3. La place et le traitement de l'arbre

Les arbres sont des alliés majeurs à différents égards : ils stockent le carbone, participent à réguler l'eau, améliorent le confort urbain en agissant comme des climatiseurs naturels et représentent des refuges pour de nombreuses espèces.

Tant dans l'espace privé que public, la plantation d'arbre est une nécessité qui doit intégrer des principes visant à optimiser leur rôle et garantir leur bon développement dans le temps.



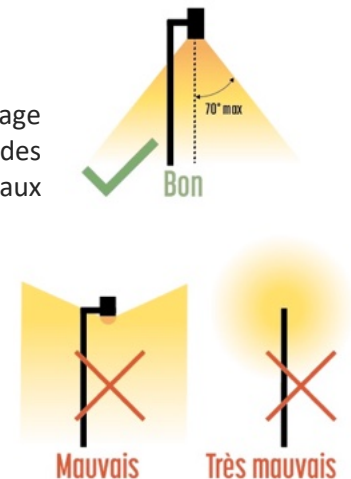
C. Gestion de l'éclairage

L'éclairage urbain est une source de nuisance importante pour la faune nocturne mais aussi une dépense importante pour les collectivités. Les principes qui suivent visent à privilégier des éclairages discrets et à faible impact tout en garantissant une mise en valeur du paysage nocturne et une sécurité des usagers.

a) Baliser plutôt qu'éclairer

En dehors des voies de circulation majeures du centre bourg, l'éclairage urbain se matérialise par un **balisage** des itinéraires en faisant appel à des éclairages proches et orientés vers le sol. Dans ce cadre, le choix de poteaux situés à mi-hauteur est recommandé au même titre que les luminaires intégrés à des plots ou des murets et dirigés toujours vers les sols.

L'emploi de candélabres ne devra se faire que de manière ponctuelle en privilégiant l'éclairage d'espaces pertinents telles que les placettes, les entrées de rue. L'éclairage devra impérativement s'orienter vers le bas en privilégiant des hauteurs de poteau réduites.



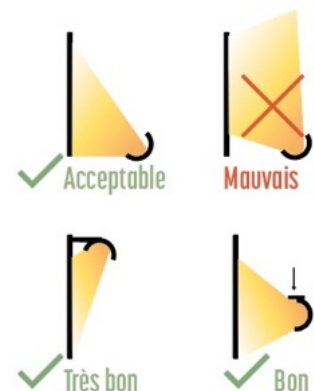
b) Adoucir l'éclairage

L'emploi de **lumières jaunes est privilégié** par rapport aux blanches de manière à réduire leur agressivité. Les éclairages pourront participer à l'ambiance nocturne en mettant en lumière des façades dans une démarche patrimoniale. Le choix de luminaires basse consommation permettra de réduire les dépenses liées à l'éclairage. Une gestion intelligente des éclairages est préconisée à travers des systèmes d'auto-détection et/ou d'allumage progressif.

c) L'éclairage mural comme moyen d'embellissement

L'éclairage mural pourra être envisagé sur **les bâtiments ou murets composés de pierres apparentes** afin de les mettre en valeur dans une démarche patrimoniale. Ces éclairages devront néanmoins se limiter à de faibles intensités et respecter une orientation qui se limite en deçà de la gouttière du bâtiment de manière à éviter l'éclairage du ciel.

L'éclairage ne doit pas être porté sur les végétaux au risque de déranger la faune hébergée.



D. Les secteurs à privilégier

Les cartes ci-dessous (tirées de l'état initial de l'environnement) permettent de percevoir les secteurs où les surfaces de biotope sont les moins présentes. La réflexion sur la place du végétal doit être menée conjointement à celle de l'effort sur la replantation du bocage en tenant compte de la proximité des corridors écologiques.



Partie Nord (Kroaz Lesneven / Le Bon Coin)



Partie Sud (Centre-bourg /quartier périphériques)

ECHEANCIER PREVISIONNEL DES OAP

Le PLU distingue les secteurs d'urbanisation selon leur destination dominante. Les secteurs de développement pour les équipements n'ont pas d'échéancier. Bénéficiant d'une maîtrise foncière de ces espaces, la collectivité se laisse la latitude de pouvoir les mobiliser sans la contrainte d'un calendrier.

Concernant les zones d'activités, la zone de développement située route de Morlaix est prévue pour un développement à court terme (commerces / activités économiques) tandis que celles de Kroas Lesneven sont hiérarchisées, deux temps. Pour ces secteurs, des précisions sur le développement des zones sont précisées dans l'OAP de secteur.

Enfin, concernant l'échéancier pour les zones d'habitat, la priorité est mise sur les secteurs où les possibilités de maîtrise / disponibilité foncières sont les plus évidentes. Selon le rythme de développement de ces zones, la collectivité se donne la possibilité d'adapter cet échéancier dans ses marges à un ou deux ans près.

type	nom	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
habitat	Simone Veil	immédiat												
	Penn ar Roz	court-moyen terme												
	Béron	long terme												
	Kerverger	court-moyen terme												
	Gledig 1	court-moyen terme												
	Gledig 2	long terme												
	Cœur d'îlot	sans échéancier												
équipement	Le Bon Coin	court terme												
	Tristan Corbière	Court/moyen terme												
	Kroas Lesneven 1	court-moyen terme												
activité/ commerce	Kroas Lesneven 2	long terme												
	Route de Morlaix	Moyen terme												



OAP DE SECTEURS D'HABITAT

I. Principes généraux

Les principes généraux présentés ici s'appliquent pour les zones 1AUb, 2AUb mais aussi en zones Ua et Ub.

A. Insertion dans le tissu urbain existant

La volonté communale est d'assurer l'insertion des secteurs d'optimisation et des secteurs d'urbanisation future en cohérence avec le tissu urbain existant. **Pour chaque secteur identifié, les orientations d'aménagement prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et fonctionnelles du site dans lequel elles s'inscrivent.**

Les OAP précisent la typologie du bâti attendue sur chaque secteur permettant à la fois d'assurer une transition urbaine, paysagère et fonctionnelle avec l'existant et de répondre aux besoins en logements identifiés dans le cadre du diagnostic prospectif et du projet de développement porté par le PADD.

B. Densité, mixité et maîtrise de la consommation d'espace

Les OAP sectorielles concourent à satisfaire les objectifs fixés par le PADD en termes de densité, et répondent aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace.

Pour chaque secteur est recherchée la meilleure composition urbaine, permettant d'assurer le développement d'une mixité / diversité des formes bâties, le respect de l'environnement urbain et paysager environnant, mais aussi l'innovation architecturale et la performance énergétique.

C. Diversité des formes urbaines

Les principes d'aménagement favorisant la diversité des formes urbaines et des types de logements reposent sur une approche équilibrée et inclusive de la politique de l'habitat. Ils visent à structurer les espaces urbains en combinant différentes densités, morphologies et typologies résidentielles afin de répondre aux besoins variés des habitants et d'assurer une mixité sociale et intergénérationnelle. L'alternance entre habitat individuel, collectif et intermédiaire permet d'optimiser l'occupation du sol tout en garantissant une intégration harmonieuse au tissu existant.

Par ailleurs, ces principes encouragent la flexibilité des espaces pour anticiper les évolutions démographiques et sociétales, ainsi que l'adaptabilité des logements pour favoriser le parcours résidentiel des habitants. Enfin, la diversification des formes bâties contribue à une meilleure résilience urbaine et environnementale, en intégrant des solutions innovantes pour la gestion des ressources, la biodiversité et la réduction des impacts énergétiques.



Pour les habitats individuels, la mitoyenneté et la semi-mitoyenneté devront être encouragées dans le cadre des futures opérations.



À mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, l'habitat intermédiaire peut se traduire par plusieurs logements construits par unité foncière. Il est caractérisé par une densité plus élevée que l'habitat individuel. Avec une mitoyenneté verticale et/ou horizontale, chaque logement dispose d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif.

Ce type d'habitat est fortement recommandé pour atteindre des objectifs de densité. Les programmes intermédiaires privilégieront des gabarits bâtis qui s'accordent avec les habitats alentours.

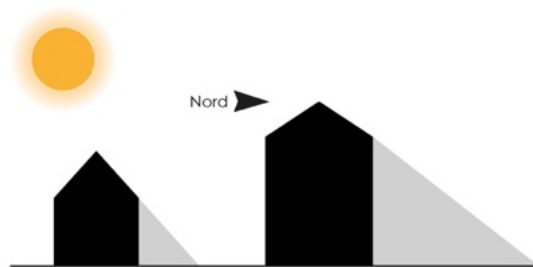


Les habitats collectifs auront des volumes compatibles avec les catégories de logements intermédiaires et individuels. Leur insertion dans le projet devra intégrer les problématiques de vis-à-vis, d'intimité et d'ombrage.

Il conviendra de prendre en compte l'orientation du site par rapport à l'ensoleillement. L'implantation des constructions devra intégrer la course du soleil, notamment en période hivernale, afin de réduire au maximum les ombres portées potentielles sur les bâtiments avoisinants.

À ce titre, l'éventualité d'implantation d'un bâti plus haut que ceux de l'environnement immédiat sera privilégié au Nord.

Afin d'assurer une transition douce entre différents ensembles bâtis ayant une volumétrie et des hauteurs différentes, les opérations les plus hautes proposeront des solutions architecturales progressives.



D. Implantation des constructions

La question de l'implantation d'un bâtiment sur une parcelle est primordiale et constitue l'une des premières étapes d'un projet. Afin de bien réussir son implantation, il est nécessaire de connaître le site sur lequel le logement est construit et de prendre en compte de nombreux éléments tel que l'ensoleillement ou encore la question des vis-à-vis.

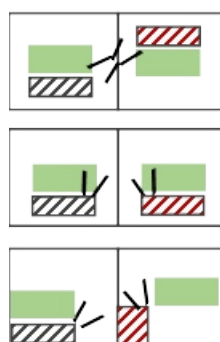
Chaque projet individuel devra s'inscrire dans l'organisation du tissu existant et travailler son implantation future.

Une implantation réfléchie permet de :

- Participer à la qualité de l'espace public et cadrer les vues par l'implantation du bâti à l'alignement et en mitoyenneté.



Exemple d'implantation sur la parcelle s'appuyant sur la mitoyenneté ou l'alignement sur la voie de desserte



Décalage important : vis-à-vis sur les jardins et les bâtis

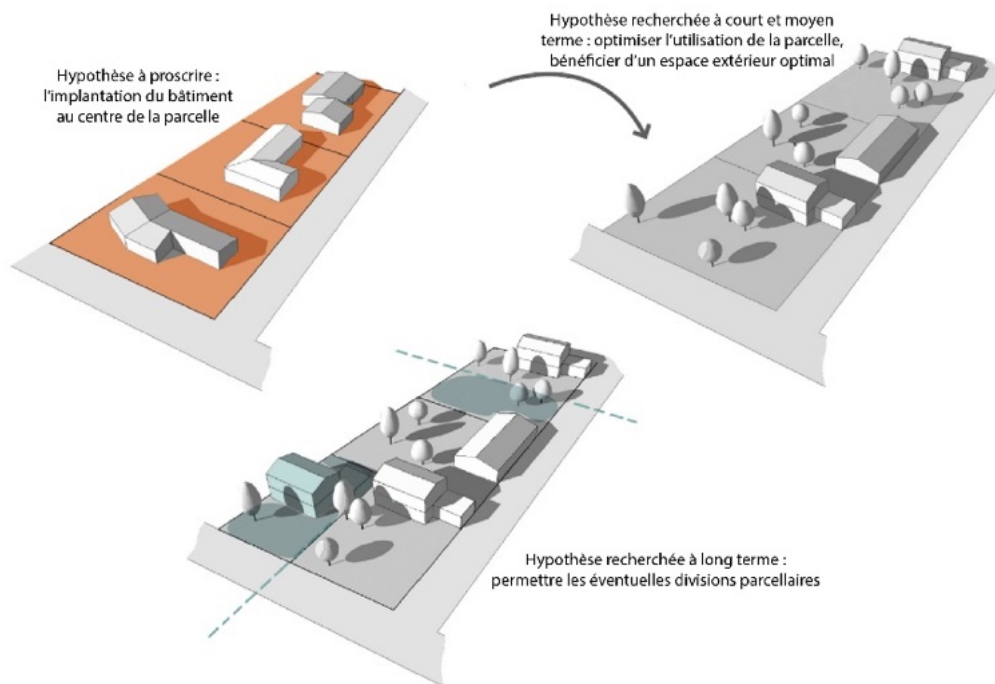
Alignement du bâti : vis-à-vis sur les jardins

Détaché et alignement : évite les vis-à-vis sur les jardins et bâtis

L'implantation sur la parcelle permet de gérer les vis-à-vis sur les jardins

- Préserver le potentiel d'évolution de la parcelle en permettant un découpage parcellaire futur (quand parcelle suffisamment grande).

- Encourager l'implantation des futures constructions et des annexes (garages, petit bâtiment, annexes, etc.) en limite publique (à l'alignement de la voie de desserte).



Exemple d'implantation sur la parcelle permettant une extension et les divisions parcellaires futures

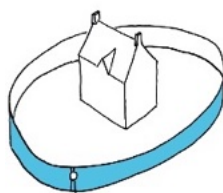
E. Traitement des limites de propriété

Pour réussir un aménagement qualitatif, il est essentiel de s'intéresser au traitement des limites de sa rue et de son quartier. **Le traitement des limites participe à la qualité de l'espace public et à la richesse du paysage.**

Les limites qu'elles soient minérales ou végétales, traitent non seulement les abords de la propriété, mais jouent leur rôle de repère visuel, de délimitation d'espaces, de protection de l'intimité ou encore de mise en scène de l'accès à la propriété.

Ainsi murs des façades ou pignons, murets dotés de portails et portillons, mais aussi talus plantés, haies champêtres, haies basses, fruitiers des vergers ou encore alignement d'arbres, remplissent un rôle technique :

- jouent leur rôle de corridors écologiques et de refuge,
- jouent leur rôle de brise-vent,
- gèrent la différence de niveaux.



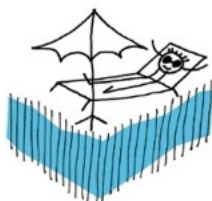
éviter les intrusions



contenir les enfants



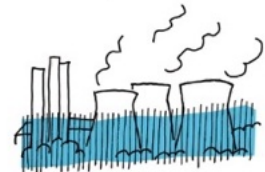
éviter la divagation des animaux



préserver sa tranquillité



se protéger du climat



s'extraire d'un paysage hostile

Les nombreuses fonctions de la clôture – sources CAUE 29

Qu'elle soit minérale ou végétale, la clôture influence la perception de la maison : elle constitue la « porte d'entrée ». C'est la première impression donnée au visiteur. Il est important de bien la penser au même titre que le projet de construction ou de rénovation. La clôture ne doit pas forcément cacher la maison mais privilégier une perméabilité visuelle, une transparence sur le jardin tout en préservant l'intimité de ses occupants.

- Traiter les limites parcellaires et soigner l'impact visuel depuis les espaces publics.
- Proposer des haies en limite privé-public qui permettent l'intimité des jardins, estompent le bâti derrière un écran végétal et garantissent son intégration.
- Préserver les clôtures végétales qui participent aux continuités écologiques.
- Conserver les talus en place et mutualiser les accès (pour plusieurs lots) quand cela est possible.
- Encourager la plantation d'essences locales, autochtones et bocagères (charmilles, noisetiers, chênes, châtaigniers, érables, etc.) et éviter les essences horticoles.
- Encourager la végétation des jardins privés à déborder sur l'espace public (par-dessus un mur par ex.) et les plantations pleine terre en pied de mur.
- Restaurer les limites minérales (murs, murets).



Cette haie de fusain du Japon taillée tout en rondeur souligne le muret.



Un mélange d'arbustes à fleurs agrément la limite du petit jardin donnant sur la rue.



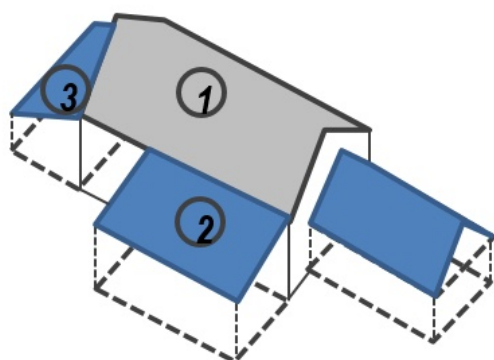
Petite haie fleurie en doublage d'un muret associant un mélange d'arbustes persistants et caduques.

F. Volumétrie et extension

En extension de la maison ou indépendamment de celle-ci, il est primordial de s'inspirer de l'habitat traditionnel du territoire.

Les annexes ou extensions constituent bien souvent un prolongement de l'habitation principale. Elles répondent à un besoin de surface et de service : rangement, garage, elles peuvent accueillir des espaces « d'évasion » diversifiés ou partagés (cuisine, extérieurs, véranda, atelier, abri de jardin, jardin d'hiver, etc.).

L'habitation doit rester le volume principal, l'extension constituant un volume secondaire.



1- Habitation principale

2- Véranda en façade

3- Appentis en pignon

4- Extension en pignon

Exemple d'extension possible autour de l'habitation principale

- Respecter les volumétries (simples et compactes)
- Respecter la hiérarchie entre volume principal et volumes secondaires.
- Choisir des matériaux en cohérence et complémentarité de la maison.
- Une architecture contemporaine peut être une réponse qualitative (toits terrasses, larges baies, etc.)
- Créer les nouvelles constructions en s'inspirant de l'existant (volume, pente et toiture, matériaux, proportions des ouvertures etc.)



Exemple d'implantation pour des projets d'annexes en fonction de la position de la maison sur la parcelle (source croquis : CAUE de Loire-Atlantique)

a- Extension en prolongement avec annexe en fond de parcelle

b- Extension en mitoyenneté avec un passage sous pergola

c- Implantation à l'alignement de la rue et en fond de jardin

d- Annexe regroupant plusieurs usages à l'alignement de la rue

e- Annexe en premier plan à l'alignement de la rue et préservant le devant de la maison



Exemples d'organisation sur la parcelle, sous réserve des dispositions réglementaires (source croquis : CAUE de Loire-Atlantique)

G. L'intégration harmonieuses des annexes

Les abris de jardins sont des annexes de l'habitation principale. Leur rôle est multiple : stockage, abri, stationnement, pièce à vivre... Ces éléments ne sont pas à prendre à la légère car ils constituent des volumes qui participent à la forme urbaine. Aussi la réflexion autour de ces constructions se doit de respecter certains principes pour une harmonie d'ensemble.

L'abri de jardin est une « petite architecture » qui nécessite autant d'attention que le bâtiment principal : choix des matériaux (simple et en rapport avec le contexte urbain ou rural), la composition générale des façades (harmonieuse), les détails soignés (menuiseries, gouttières, rives). La recherche de discrétion et de qualité est liée à la fonction « utilitaire » de l'abri de jardin et à sa présence qui peut paraître incongrue dans un environnement très végétal et organique.



L'usage du bois est privilégié pour l'édification d'annexes. Pour une meilleure insertion paysagère, un maintien de la teinte naturelle est aussi recommandé. **Les annexes en matériaux synthétiques ne sont pas souhaitées**, sauf dans les cas de figure où ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Lors de la construction d'une annexe la plantation de végétaux sur ses abords est vivement encouragée. Elles permettent d'atténuer l'impact paysager du volume.

Le choix de végétaux pourra alors se porter sur des plantes grimpantes, des vivaces ou de petits buissons attenants.



H. Organisation de la desserte et des accès

1. Insertion dans le maillage existant

Les conditions d'accès et de desserte définies par les OAP ont pour principe général leur raccordement aux voies existantes en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus.

Les tracés figurant aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, **dès lors que ces principes généraux sont respectés.**

Au sein de chaque secteur sont figurés les principes de desserte et de connexion. Les voies structurantes peuvent être complétées par un réseau de voiries secondaires aménagés comme des espaces de rencontre. Les localisations, tracés et flèches sont schématiques et indicatifs et ne présupposent ni d'une emprise ni d'un sens de circulation (pouvant être précisées dans l'orientation écrite). Le nombre d'accès représenté est indicatif.

Concernant le stationnement, qu'il soit public ou privé, sa localisation est préférentielle et sa représentation ne présume aucune capacité (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).

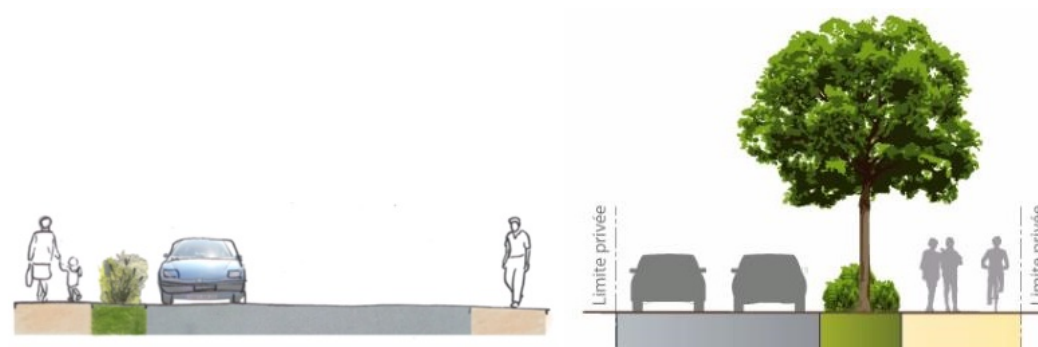
Une hiérarchisation des voies peut se mettre en place :

- une largeur de voie importante et des flux de voitures séparés des flux piétons et cyclistes.
- une largeur de voie moins importante : voirie partagée entre les voitures, les piétons et les cyclistes.

Des arbres d'alignements peuvent venir ponctuer la voirie. Le schéma ci-dessous propose un profil de voirie à titre indicatif.

Les trames viaires internes devront être adaptées et rationalisées à leur fonction et à leur futur trafic. Une hiérarchisation de voies peut être mise en place :

Voirie principale : séparation du cheminement piéton et de la voirie. La végétalisation de la voirie sera appréciée.



(profil de voirie à titre indicatif)

Voirie secondaire : leur traitement permettra une voirie partagée afin de limiter la vitesse.



(profil de voirie à titre indicatif)

Le stationnement sur l'espace public devra être limité. Les poches de stationnement seront préférées aux stationnements le long des voiries.



Autre exemple de voirie secondaire

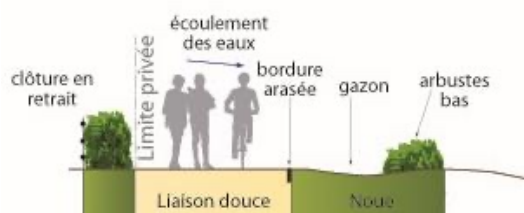


La voirie rythmée par des plantations et du stationnement apporte une ambiance apaisée pour une circulation et un partage de l'espace public

2. Cheminements doux

Les liaisons douces définies par les OAP ont pour principe général un raccordement aux cheminements doux existants en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques fonctionnelles de ces cheminements préexistants afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus.

Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, doivent par principe être aménagés dans le respect de la sécurité des usagers et végétalisés dans un souci de confort et de maintien d'une ambiance paysagère adaptée aux circulations piétonnes et cyclistes.



I. Mise en valeur de l'environnement et du paysage

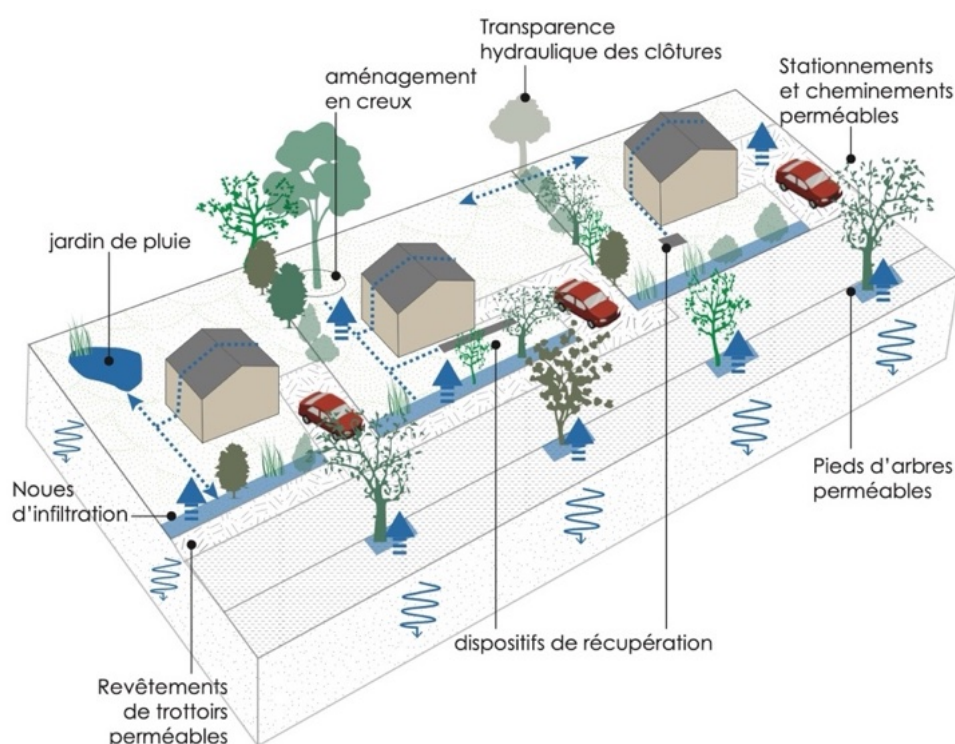
1. Trame hydraulique

Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté privilégient une gestion des eaux en surface.

Les tracés (de bassins par exemple) figurant aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.

L'aménagement des secteurs et les plantations à conserver ou à créer doivent contribuer à l'intégration paysagère des secteurs identifiés ainsi qu'à la limitation de l'artificialisation des sols.

De manière générale, la moindre imperméabilisation des sols sera recherchée : le dimensionnement des espaces publics, le choix des matériaux de revêtement de sol ou des plantations doivent être adaptés à la topographie, à la nature des sols et au contexte environnemental du projet.



En remplacement des bassins d'orage grillagés, des espaces ouverts et ludiques offrent une alternative paysagère plus souhaitable. La perméabilité des espaces de stationnement est aussi de mise par différents types de revêtement (gravier, dalles engazonnées...).



mobiliser les espaces d'agrément à faible pente comme zone tampon pour les eaux de pluie est un moyen d'allier l'utile et l'agréable



Les bassins d'orage ne doivent être aménagés qu'en dernier recours

2. Traitement des franges paysagères

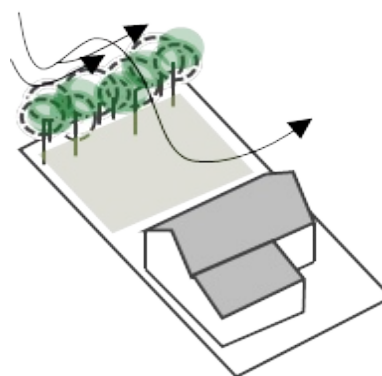
Certains secteurs, par leur localisation en franges des espaces agricoles ou naturels, présentent des enjeux d'intégration ou de transition paysagère nécessitant une attention particulière en matière de qualité architecturale : volumétrie, hauteur, traitement des façades et des pignons, agencement des toitures et ouvertures, etc. et d'insertion paysagère et environnementale (pouvant être précisés dans l'orientation écrite).

Le traitement de la transition paysagère peut se faire par :

- l'implantation d'une haie, d'un muret, d'une construction, etc. Le choix des matériaux et de la volumétrie des constructions doit faire l'objet d'une attention particulière afin de s'intégrer de façon qualitative dans le paysage. Lorsqu'une haie est créée, l'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.
- La conservation ou recréation de la strate végétale en limite d'urbanisation (franges urbaines) en composant avec l'implantation du bâti et en conservant les arbres d'intérêt existants.
- La plantation des arbres feuillus d'essences champêtres pour se protéger contre les vents dominants



Intégration d'un lotissement dans le paysage



Intégration paysagère des constructions neuves

3. Trame végétale

Les boisements, haies, arbres isolés d'intérêt identifiés au règlement graphique sont conservés. Si le projet d'aménagement justifie la nécessité de réduire tout ou partie de ces éléments, un principe de compensation défini au règlement écrit est mis en œuvre avec la plantation d'essences locales en privilégiant des secteurs propices à leur développement.

Pour les parties non bâties, l'aménagement des parcelles privées devra tenir compte des principes proposées dans l'OAP thématique trame verte et bleue dans la section « biodiversité en milieu urbain » et sous-section « jardin et espaces privés ».

II. Orientations spécifiques à chaque secteur

A. Cœur d'îlot (rue des école)

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	1,05 ha
Densité minimale attendue	17 logts/ha
Nombre de logements minimum	17
Part de logements sociaux minimum	20%

CONTEXTE

Ce cœur d'îlot, d'une surface d'environ 1,05 ha, s'organise d'une manière allongée dans une axe Nord-Sud. La partie Nord est sur une légère pente vers l'Est tandis que la partie Sud bénéficie d'un terrain plus plat. Ces surfaces sont aujourd'hui occupées par des pâturages (chevaux). Ils sont directement bordés par les fond de jardins des habitations environnantes : à l'Est, elles se structurent sous forme de maisons de ville mitoyennes sur des parcelles en bande. À l'Ouest, les terrains adjacents sont occupés de pavillonnaires de type « néo breton » implantés au milieu de leur parcelle.

Les principaux enjeux pour l'aménagement de cet espaces sont :

- L'insertion d'un programme de logement dans un environnement déjà urbanisé avec de nombreux vis-à-vis.
- La contrainte des accès et des différentes connexions viaires avec les rues adjacentes
- Les perspectives visuelles sur les éléments structurant du grand paysage (la vallée de l'Aulne à l'Est et la ligne des montagnes Noire au Sud)
- La gestion des eaux d'écoulement vis-à-vis des parcelles situées en contrebas.



cœur d'îlot vue du ciel depuis l'Ouest

Cœur d'îlot « rue des écoles – le parti d'aménagement

Accès – Voirie – Liaisons douces

L'accès principal est à double sens depuis la rue des écoles. Un aménagement paysager (arbres, végétation multi strate) de l'entrée du quartier est prévu pour sécuriser le croisement. La mise en place de PAV sur cette interface pourra être envisagée pour faciliter la collecte des déchets. Son intégration paysagère doit être la plus discrète possible.

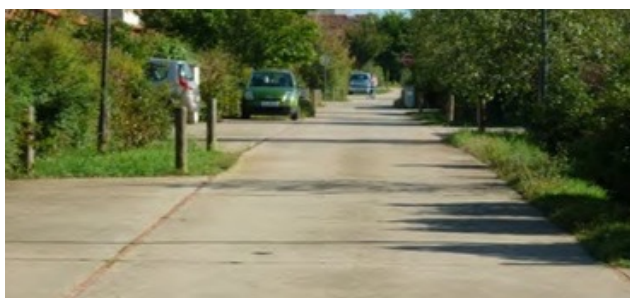
Des voies secondaires seront aménagées à sens unique afin uniquement de sortir du cœur d'îlot. Les indications relatives à ces voies sont précisées au schéma d'aménagement.



Espaces publics

L'axe principal indiqué sur le schéma d'aménagement reste indicatif. Son tracé pourra être adapté selon l'organisation générale de l'espace proposée par le porteur de projet. L'aménagement devra néanmoins permettre la circulation à double sens tout en garantissant une vitesse réduite en prévoyant par exemple des chicanes de circulation alternée.

L'interface entre espace privé et espace public sera aménagée sous forme de placette semi perméable. L'aménageur veillera à une harmonie de la rue à travers les aménagements prévues en amont ou dans l'écriture du règlement de lotissement.

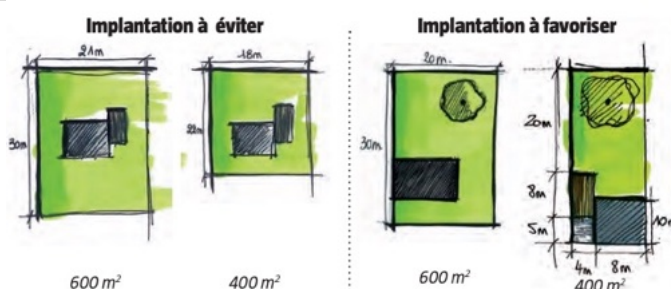


type de voirie attendu sur ce secteur

Organisation parcellaire / Implantation des constructions /architecture

L'organisation parcellaire viendra s'inspirer de celle de la forme urbaine à l'Est de l'emprise : le découpage des lots privilégiera la forme en « bande » en veillant à tenir compte des contraintes du terrain notamment liée à la pente. Les constructions devront s'inscrire dans une recherche d'optimisation de la parcelle en s'approchant de l'espace public voire s'inscrire en limite séparative.

À l'image des constructions environnantes les futurs habitats favoriseront la simplicité des volume et un respecter des faîtes. La semi-mitoyenneté est encouragée afin d'éviter les espaces résiduels et garantir une meilleure inimité des espaces privatifs.



Dans le cas des parcelles de plus petite surface, de forme carrée, ou de forme rectangulaire mais avec une large façade, le foncier est difficile à valoriser si on installe le logement au milieu, on aboutit à :

- des vis-à-vis sur tous les côtés,
- un jardin morcelé,
- beaucoup de limites à installer (linéaire de clôtures, murs),
- la plantation de futurs grands arbres est impossible car ils gêneront la construction.

Exemple d'une parcelle de 600 m² avec le logement installé en limite pour créer des espaces extérieurs suffisamment vastes.

Exemple d'une parcelle en lanière de 400 m² qui présente plus de potentialités qu'une forme carrée. Il est alors possible de dégager un jardin réellement utilisable.

L'intimité par rapport aux voisins doit être anticipée par un mur en limite de jardin ou bien encore par des décrochés de bâtis.



Dans la partie Nord de la zone, la légère pente peut nécessiter une adaptation des constructions afin d'éviter trop de mouvements de terre.

Composantes végétales

Les arbres situés sur les limites séparatives de la zone et dans les jardins périphériques représentent des éléments de paysage à valoriser. Les futurs aménagements viendront intégrer ces éléments de paysage dans la réflexion globale du site en cherchant à :

- Faire participer ces arbres à la mise en scène de la rue
- favoriser les perspectives visuelles des futures habitations sur ces éléments de nature ainsi que sur le grand paysage comme indiqué sur le schéma d'aménagement.



Gestion de l'eau

En plus des principes d'aménagement hydraulique précisés plus haut, l'urbanisation future de ce site veillera à tenir compte d'une gestion des eaux en surface qui ne viennent pas contraindre l'ensemble des constructions en aval. De cette manière, une réflexion poussée des écoulements devra être menée afin de vérifier que le front urbain en amont ne rejette pas de surplus.

La limite Est de la zone qui forme aussi la ligne basse viendra favoriser l'aménagement de dispositifs tampons comme des noues ou de légères dépressions de fond de jardin afin d'appréhender au mieux les écoulements vers les parcelles en aval.



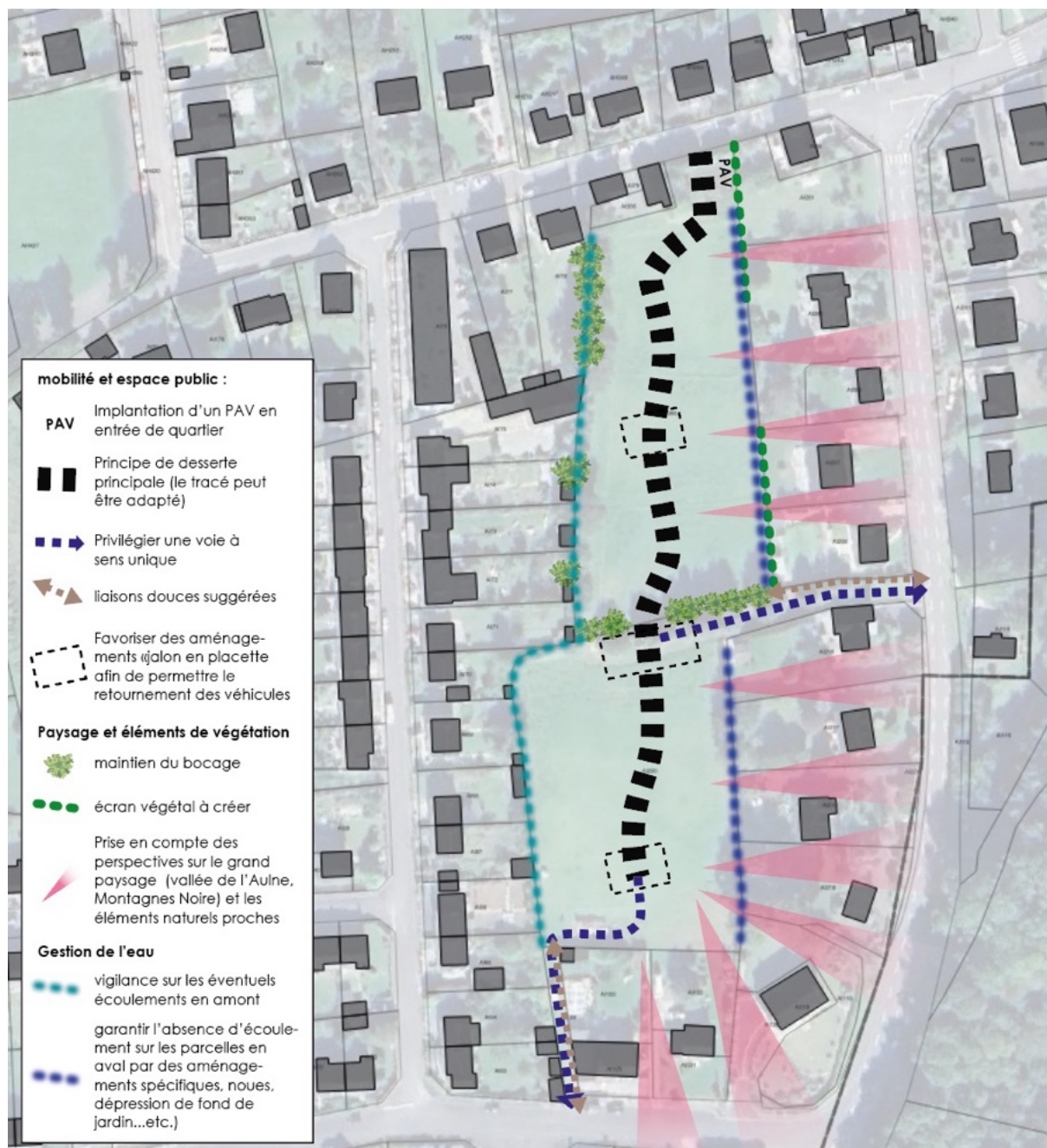


Schéma d'aménagement du cœur d'îlot de la rue des écoles

B. Rue du Gledig

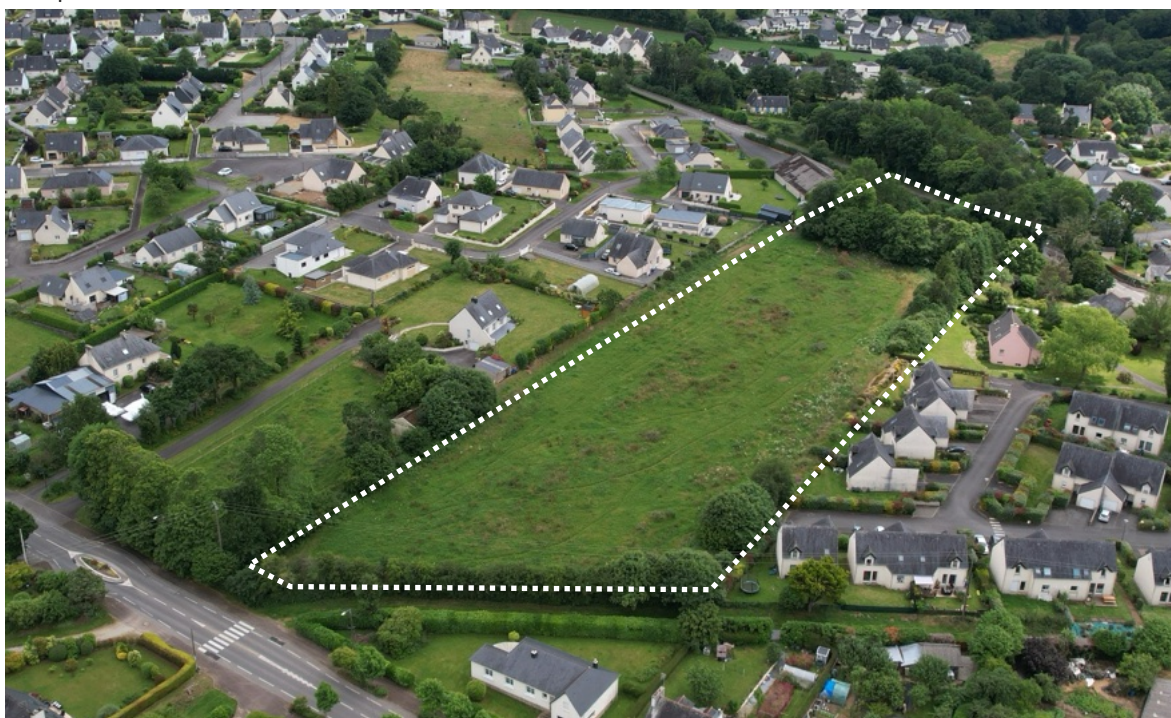
Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	Partie Nord - 1AUb : 0,64 ha Partie Sud - 2AUb : 0,51 ha
Densité minimale attendue	23 logts/ha
Nombre de logements minimum	Partie Nord - 1AUb : 15 logements Partie Sud - 2AUb : 12 logements
Part de logements sociaux minimum	20%

CONTEXTE

Cette emprise de 1,15 hectare s'inscrit au cœur d'une trame urbaine pavillonnaire dont la densité moyenne est de 10 logements/hectare. La zone a une topographie en pente douce vers le Nord.

La partie haute du terrain est bordée par un bosquet qui marque un écran végétal avec la route de Châteaulin. De part et d'autre de l'emprise, les vis-à-vis avec le voisinage sont plus marqués.

L'accès au secteur se fait depuis la rue du Gledig, au Nord. Une voie douce longe aussi l'emprise sur cette partie.



Vue aérienne du secteur du Gledig depuis le Nord-Ouest

Rue du Gledig - ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Accès – Voirie – Liaisons douces

La desserte principale du quartier vient se raccorder à la rue du Gledig. Elle s'inscrit sur un axe Nord-Sud. En longeant de préférence la limite Est du secteur. Conformément à l'échéancier des secteurs d'OAP, la partie haute du terrain sera urbanisée dans un second temps.

L'organisation de l'habitat se fait autour de petites placettes ou impasses venant se raccorder à la voie principale. Ces espaces mutualisés et végétalisés conservent offrent des continuités piétonnes entre elles et les quartiers environnants. À ce titre, L'aménagement garantira une connexion douce avec la rue Angela Duval. Au Sud de la zone, une connexion douce avec la route de Châteaulin pourra aussi être envisagée.

L'aménagement d'une voie, le long des linéaires plantés, devra garantir les systèmes racinaires des arbres en intégrant une marge. Cette voirie devra favoriser les principes de partage en incitant les véhicules à baisser leur vitesse au sein du quartier.



Exemple de profil pour la voirie principale

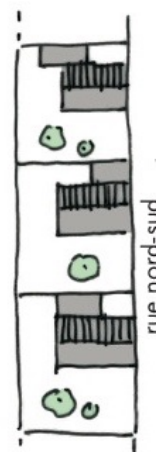
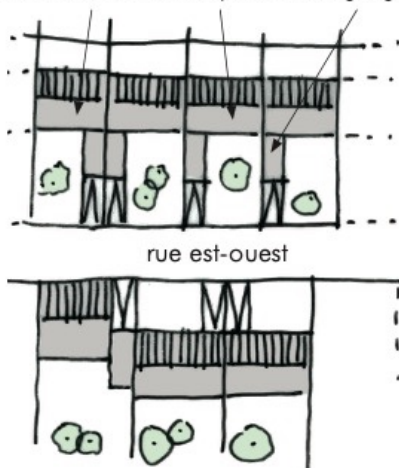
Implantation des constructions / architecture

L'aménagement du terrain devra intégrer la pente, notamment pour la gestion des volumes bâtis. Ainsi, les constructions les plus hautes devront être programmées sur les parties basses du terrain.

Le long de la voie principale, les implantations bâties seront pensées de manière à apporter une structure par les pignons offrant aux constructions une orientation favorable par rapport à l'ensoleillement.

Le principe d'une bonne exposition devra aussi être favorisé autour des placettes ou des voiries secondaires. Selon l'accroche à la voirie, l'interface entre espace public et espace privé pourra prévoir un volume de garage décroché de la maison pour assurer l'intimité des espaces non bâtis.

reculer les maisons et composer avec les garages



Sources : CAUE 29

Composante végétale et gestion de l'eau

Le maintien du bocage périphérique à la zone est un impératif à respecter. De plus une continuité dans les plantations sera menée au plus tôt pour assurer l'intimité des parcelles voisines. L'emprise qui fait la jonction avec la route de Châteaulin (zone N) sera aménagée de préférence en promenade / espace d'agrément.

La gestion alternative des eaux de pluie sera menée à travers des aménagements en surface en faisant participer le végétal. Si un bassin tampon s'avère nécessaire, son insertion paysagère sera préférentiellement en entrée du site. Il pourra être accompagné d'infrastructures de convivialité (bancs, petits espaces d'agrément) participant à l'ambiance et au cadre de vie.



Schéma d'aménagement du secteur du Gledig

C. Kerverger

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	0,85 ha
Densité minimale attendue	23 logts/ha
Nombre de logements minimum	20 logements
Part de logements sociaux minimum	20%

CONTEXTE ET ENJEUX

Cette emprise de 0,85 hectare s'inscrit au cœur d'une trame urbaine pavillonnaire dont la densité moyenne est de 10 logements/hectare. Enclavé entre plusieurs opérations de lotissement, cet espace bénéficie pourtant de possibilités de connexion viaires avec les rues avoisinantes (rue des chênes, rue Jehan de Quelennec, rue du docteur Scoarnec).

Plusieurs linéaires arborés ceignent les franges Est de cette zone. Ils offrent des écrans végétaux qui participent à l'ambiance du quartier. Certains spécimens affichent d'ailleurs un caractère remarquable dans le paysage.

L'enjeu premier sur ce secteur est d'encadrer le développement de l'habitat de manière à l'intégrer à la trame existante. Les objectifs de densité étant désormais revus à la hausse, un travail sur les intimités avec les jardins existants est nécessaire. D'autre part, le maintien d'une perméabilité de circulation entre les quartiers est un autre enjeu à soulever dans le cadre de cette future opération.



Vue aérienne de la zone « Kerverger depuis le Nord »

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Accès / Voirie / Liaisons douces / espaces publics

L'accès principal de l'opération se fait depuis la rue Kerverger. Plusieurs bouclages à sens unique peuvent être envisagés avec les rues adjacentes (rue des chênes et rue Jehan de Quelennec). En longeant la partie Est du terrain, la voie principale laisse des emprises pour des équipements partagés de quartier (espaces d'agrément, jeux...etc.).

L'aménagement d'une voie le long des linéaires planté devra garantir les systèmes racinaires des arbres en intégrant une marge. Cette voirie devra favoriser les principes de partage en incitant les véhicules à baisser leur vitesse au sein du quartier. Pour ce faire, les aménagements de ralentissement de type chicane intégreront des plantations qui participeront à l'ambiance du site.

La création de liaisons douces est vivement préconisée au contact des emprises communales existantes. Elles offrent des possibilités de circulation pour les piétons.



Exemple de profil pour la voirie principale

Implantation des constructions / architecture



Exemple de forme urbaine recherchée

L'habitat individuel est privilégié sur cette zone en encourageant des formes denses et une diversité dans la taille des logements afin de répondre en particulier aux besoins des petits ménages et fluidifier le parcours résidentiel. L'implantation des bâtis et l'organisation des jardins devra prendre en compte l'intimité des espaces extérieurs existants. De cette manière, les constructions devront le moins possible jouxter les jardins des espaces privés périphériques ou garantir des dispositifs de clôtures (plantation en priorité).

La réflexion d'implantation des bâtis devra aussi privilégier un respect des sens de faîtage avec

bâtis situés à proximité. Des variantes pourront néanmoins être envisagées afin de garantir une diversité et rompre avec un aspect trop répétitif sur le paysage de la rue.

Espaces libres et plantations

La future opération sur ce secteur donnera la part belle au végétal tant sur l'aménagement des espaces publics qu'en limite séparative des espaces privés. La mise en valeur des arbres et végétaux déjà existants se traduira par leur mise en scène dans le paysage de la rue et par la création de perspectives sur ces éléments vivants.



Les clôtures végétales permettent de donner une identité au quartier. Elles permettent d'intégrer les constructions dans le paysage et de masquer les éléments techniques peu esthétiques (coffrets électriques).



Schéma d'aménagement du secteur de Kerverger

D. Penn ar Roz

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	0,66 ha
Densité minimale attendue	23 logts/ha
Nombre de logements minimum	15 logements
Part de logements sociaux minimum	20%

CONTEXTE ET ENJEUX

Situé sur les marges Ouest de l'agglomération de Châteauneuf-du-Faou, ce terrain s'inscrit en continuité de quartiers pavillonnaires. Directement au Nord, une opération de logements de plus forte densité est en cours. L'intérêt de cette zone est d'inscrire une continuité dans le front urbain tout en veillant à limiter l'empreinte paysagère sur ce terrain en pente. En effet, ces espaces sont particulièrement ouverts sur l'espace agricole, ouvrant ainsi des perspectives sur la vallée de l'Aulne et les montagnes Noires.



Vue aérienne de la zone « Penn-ar-Roz » depuis le Nord-Est

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Accès / Voirie / Liaisons douces /espaces publics

L'accès principal vient marquer une liaison entre la rue Penn-ar-Roz et le nouveau quartier situé au Nord. La jonction avec la rue au Sud est sécurisée de manière à marquer l'entrée de ville grâce à des dispositifs de ralentissement et des aménagements paysagers (plantation d'arbres).

Les futurs habitats se structurent autour de petites impasses ou de placettes venant s'accrocher à l'axe principal. Elle permet une organisation en « terrasses » des futurs espaces de vie.



L'aménagement de la zone prévoit la création de liaisons douces inter quartier. De plus, il intègre la possibilité de connecter d'autres cheminements et améliore les conditions pour un « tour du bourg ».

Implantation des constructions / architecture

Afin de respecter l'implantation dans la pente, les habitats viennent s'organiser en terrasse de manière à limiter au mieux les mouvements de terres. Comme évoqué précédemment, le bâti s'organisera autour de petites impasses ou de placettes en privilégiant une implantation des garages ou espaces de stationnement directement au contact de l'espace public (cf schéma ci-contre). L'implantation en mitoyenneté des constructions sera aussi privilégiée de manière à éviter les pignons aveugles et en limite de l'espace public (garage) pour structurer le paysage des rues et places.

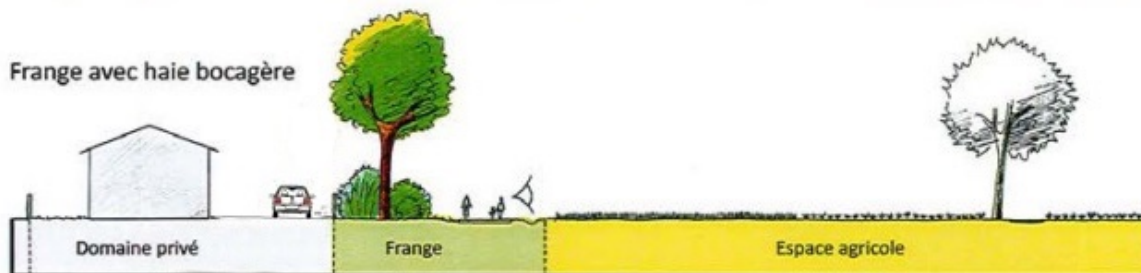


Tenir compte de l'ensoleillement pour la disposition des bâtiments, afin de réaliser des économies d'énergies en orientant, dans la mesure du possible, les façades vers le Sud.

Dans le cadre d'opérations groupées (habitat intermédiaire ou petits collectifs), les constructions les plus hautes se feront en priorité dans la partie basse du terrain afin de limiter leur empreinte sur le paysage.

Espaces libres et plantations

L'interface avec le milieu agricole situé à l'Ouest de la zone va favoriser un aménagement en intégrant des talus plantés avec une composition en plusieurs strates. Les essences locales d'arbres (châtaigniers, chênes) apportent une barrière contre les vents dominants (Ouest). Ce linéaire de frange tient aussi compte des cheminements doux évoqués dans la partie « accès, voirie, liaisons douces ».



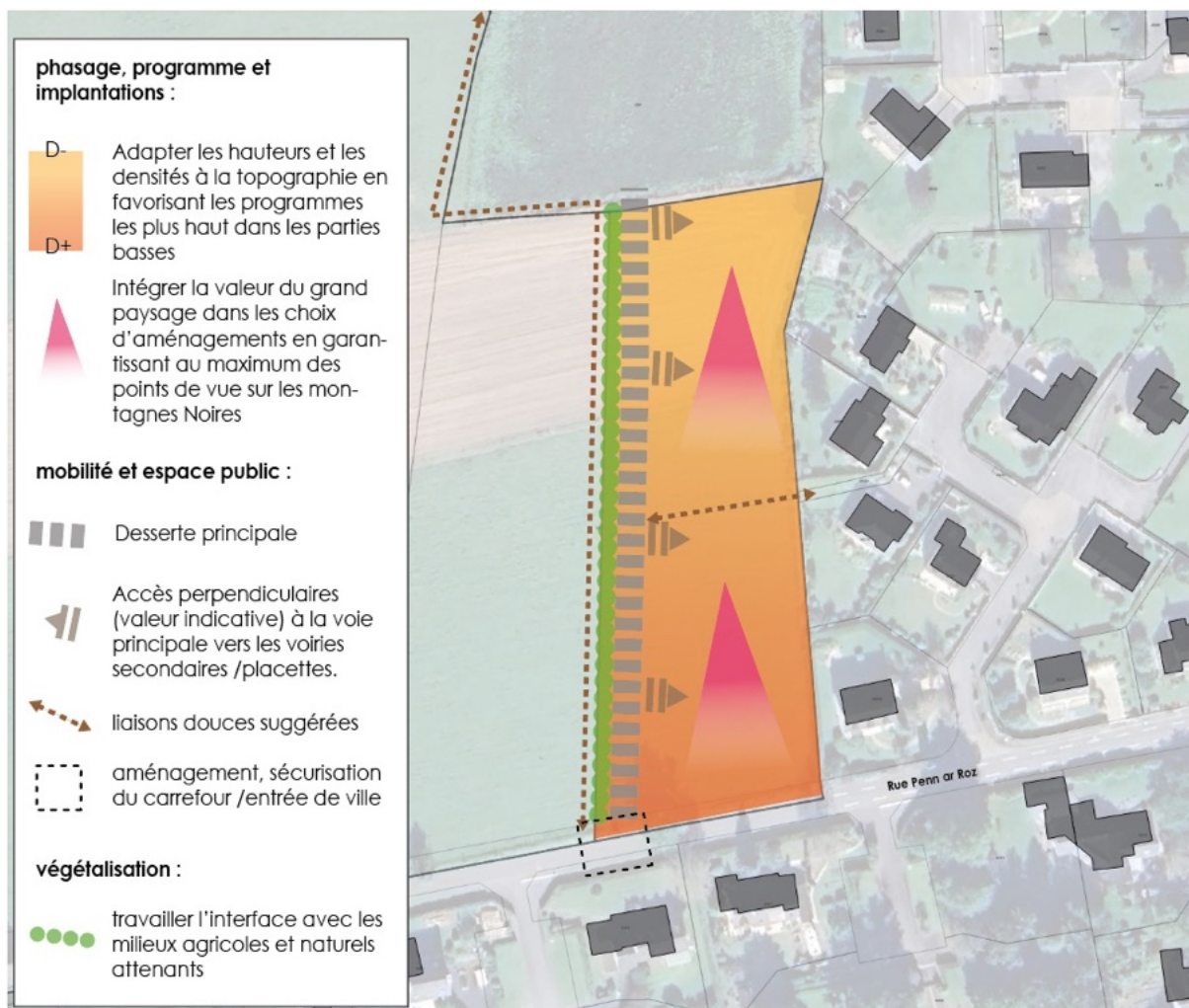


Schéma d'aménagement du secteur Penn-ar-Roz



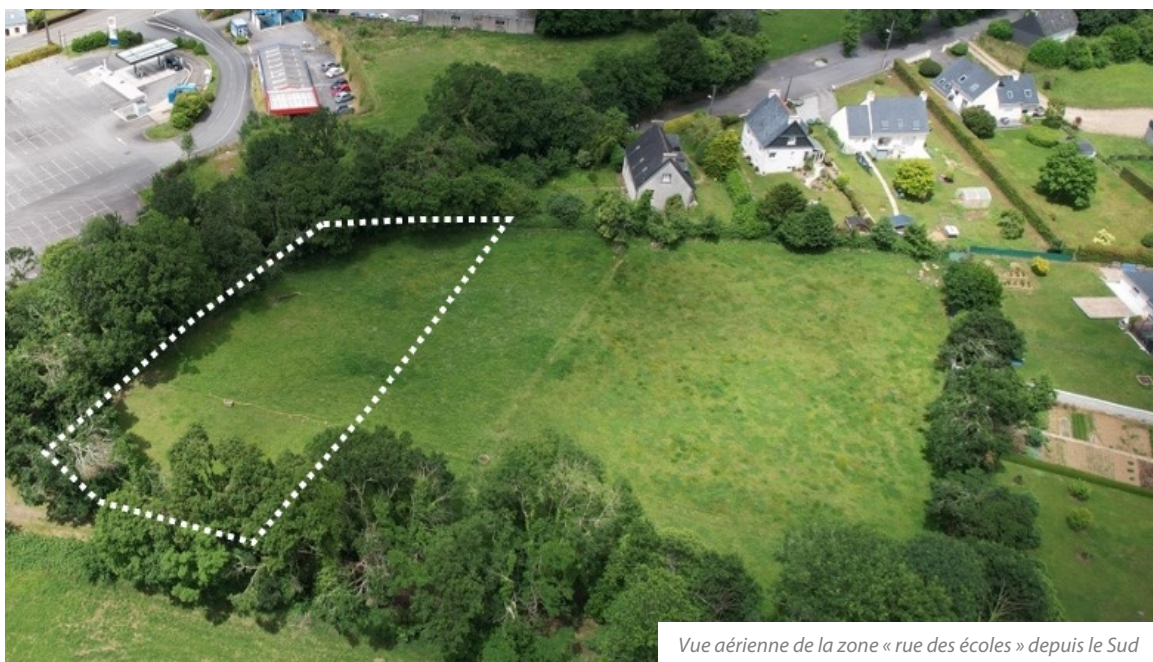
Ce terrain offre des perspectives sur les Montagnes Noires à valoriser

E. Béron

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	0,2 ha
Densité minimale attendue	20 logts/ha
Nombre de logements minimum	4 logements

CONTEXTE ET ENJEUX

Ce secteur est entouré d'un bocage qualitatif sur les franges Ouest et Sud. Plusieurs accès sont possibles depuis la rue des écoles ou par l'ancien supermarché, route de Quimper.

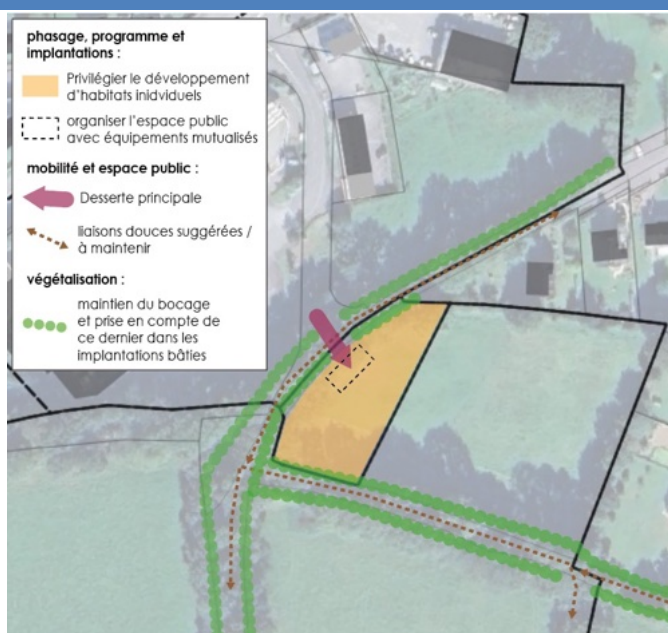


Vue aérienne de la zone « rue des écoles » depuis le Sud

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

L'aménagement de ce secteur veillera à :

- Favoriser un accès de voirie depuis la route de Quimper en minimisant la destruction du linéaire bocager.
- une organisation du bâti autour d'un espace public commun intégrant des stationnements et espaces végétalisés ;
- Une intégration des cheminements doux dans la réflexion d'ensemble en assurant des connexions avec les parcelles privées (fonds de jardin) ;



F. Rue Simone Veil

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	1,2 ha
Densité minimale attendue	23 logts/ha
Nombre de logements minimum	27 logements
Part de logements sociaux minimum	20%

CONTEXTE

Ce secteur est situé sur les marges Nord-Est de la ville. Cette parcelle agricole s'inscrit en continuité d'un quartier récent comprenant des logements sociaux et un EHPAD. Directement au Sud se situent des quartiers pavillonnaires plus anciens. Enfin, à l'Est de la zone, un corridor écologique marque le paysage par une frange boisée qui constitue un élément structurant du grand paysage.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Accès – Voirie – Liaisons douces

L'accès principal marquera une continuité avec la rue Simone Veil. Le format de voirie devra offrir un environnement propice aux différents modes de déplacements.

Le projet d'aménagement engagera la possibilité de liaisons douces en périphérie Est du site pour créer un « tour du bourg » qui pourra ensuite se prolonger au Nord. Cette liaison douce marquera un lien piéton et cycliste avec la rue du Pic de la Mirande.

Espaces publics



Exemple de voirie partagée à privilégier

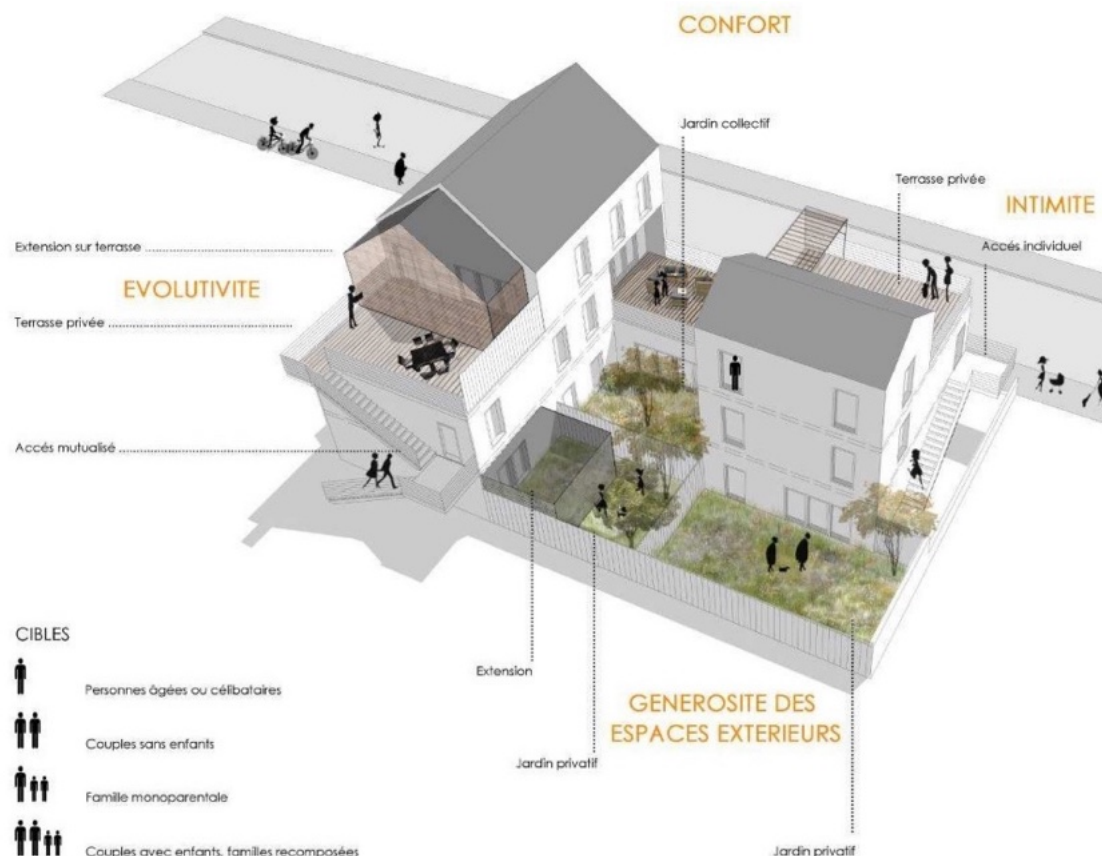
L'axe structurant du quartier est accompagné d'aménagements paysagers intégrant, par exemple, des alignements d'arbres, une gestion intégrée des eaux d'écoulements, du stationnement rendu discret par des plantations intermédiaires (buissons, graminées hautes) ;



Les espaces de stationnements seront aménagés sous forme de poches de quelques places en veillant à maintenir leur perméabilité. Ces espaces seront plantés pour limiter l'empreinte visuelle des véhicules

Implantation des constructions / architecture

Les formes d'habitats denses seront privilégiées sur la partie Ouest du site, en contact avec l'EHPAD. L'architecture de ces constructions devra tenir compte de l'environnement immédiat en intégrant des espaces privatifs de rez-de-chaussée. La hauteur des volumes sera atténuée par des plantations pour une bonne intégration paysagère de ces ensembles.



Exemple d'habitat intermédiaire

Les habitats individuels seront privilégiés sur la partie Est. Ils veilleront à s'inscrire au contact de la voirie principale. Le découpage des parcelles évitera les formes carrées. À l'inverse, les lots prendront davantage une forme de bandes. La mitoyenneté entre les maisons est fortement encouragée afin de créer un front urbain structuré.

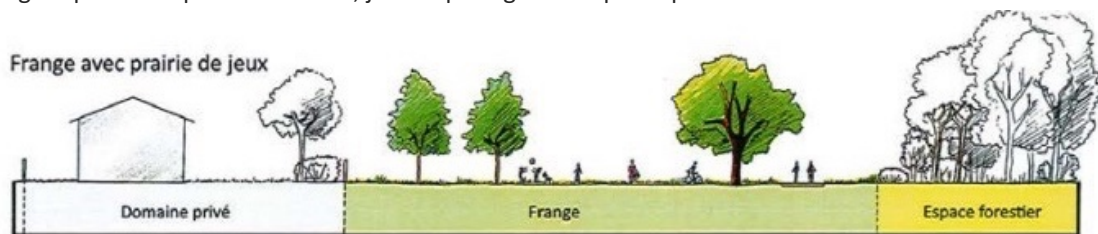


Exemple d'implantation d'habitats individuels à privilégier

Espaces libres et plantations

La frange urbaine à l'Est est au Nord pourra être aménagée selon plusieurs possibilités. De manière générale, il conviendra d'intégrer un cheminement doux sur la périphérie et de prévoir des talus plantés afin de limiter, à terme, l'impact du quartier dans le grand paysage.

L'interface entre le quartier et le corridor écologique à l'Est pourra être aménagée en mobilisant toute sa largeur par des espaces récréatifs, jardins partagés ou espaces plantés :



Exemple d'aménagement de la frange urbaine



Exemple d'aménagement de la frange urbaine sans transition à éviter

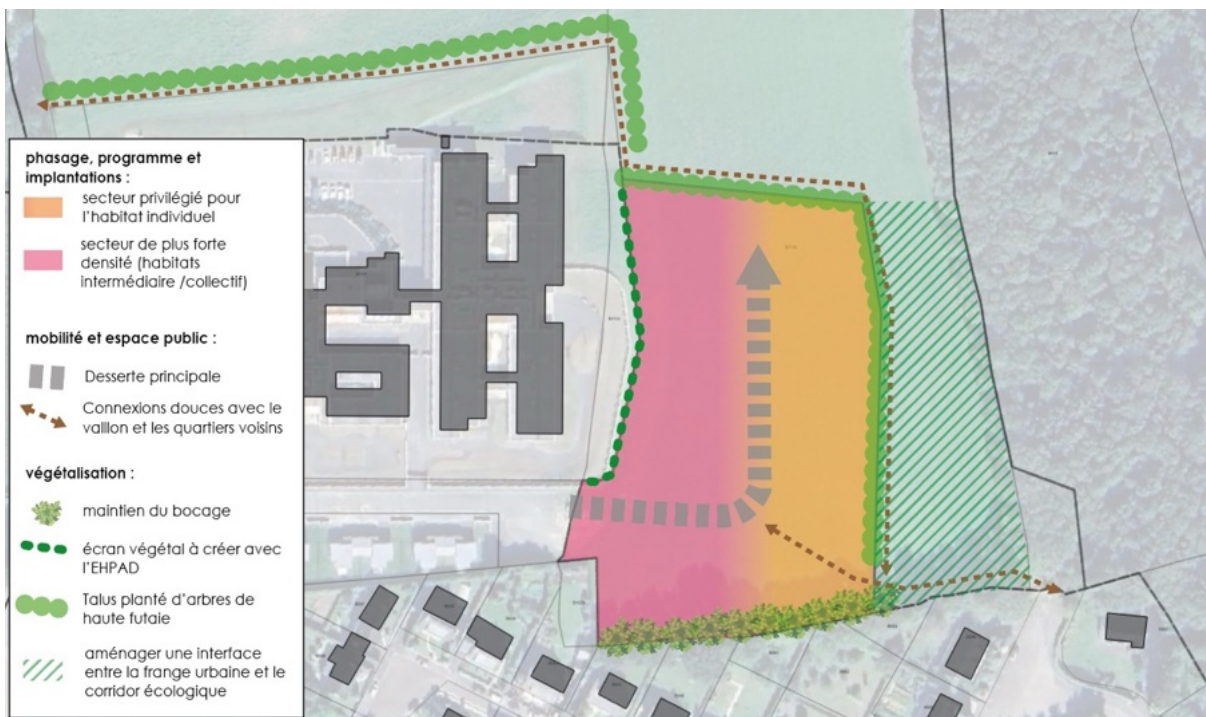


Schéma des principes d'aménagement du secteur « Simone Veil »

OAP DE SECTEURS D'EQUIPEMENTS

A. Pôle équipement

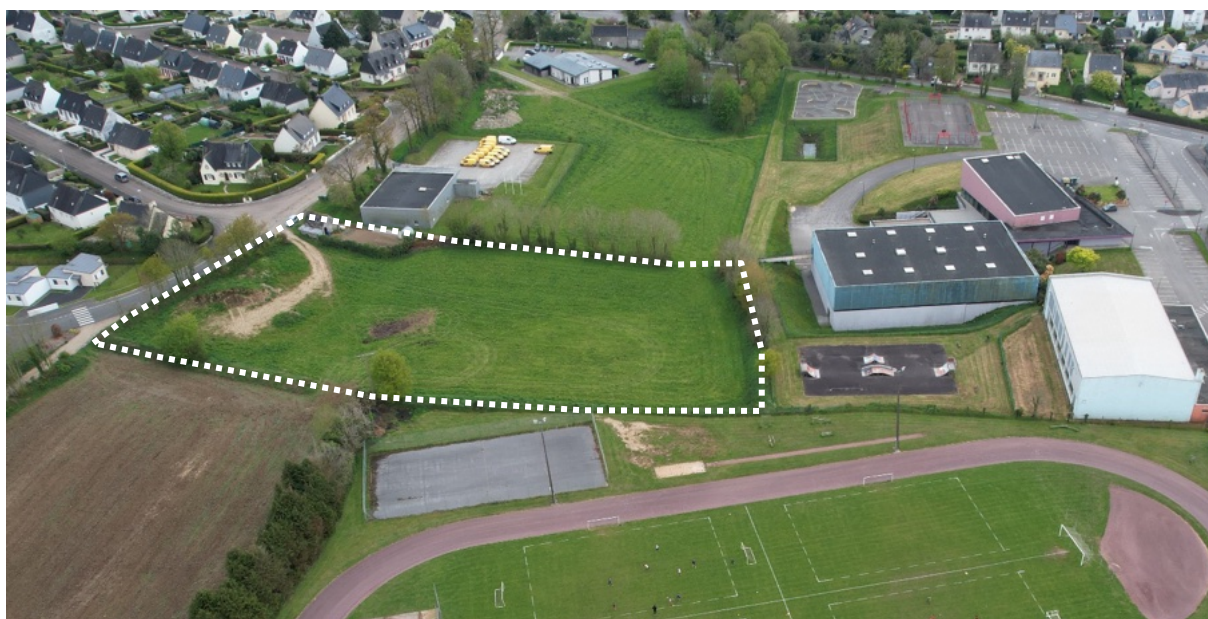
Vocation du site	Équipements publics
Surface	0,71 ha

CONTEXTE

Ces terrains sont entourés par la salle Ar Sterenn (à l'Ouest), le bâtiment de La Poste (au Sud) et au Nord, les plateaux sportifs. La rue Tristan Corbière est la seule voie routière venant directement desservir l'espace.

La topographie relativement plane offre de nombreuses opportunités pour ce terrain.

L'environnement végétal se compose de linéaires bocagers entre la salle Ar Sterenn et le bâtiment de la Poste. Plus au Sud, l'amorce d'un vallon est marquée par une trame arborée située entre le pôle médical et le pump track.



vue du secteur depuis le Nord

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accès – Voirie – Liaisons douces

L'accès principal pourra être envisagé en priorité avec la rue Tristan Corbière.

Les pratiques piétonnes observées sur le secteur incitent à l'aménager comme un espace de promenade au niveau du vallon. Des cheminements seront aménagés de manière à favoriser la déambulation tout en permettant des connexions avec les autres cheminements doux alentours.

L'espace de stationnement

Les espaces alloués aux stationnements devront intégrer un travail sur la place du végétal en favorisant la plantation d'arbres et la création d'ombrages pour limiter l'effet d'îlot de chaleur. La gestion des eaux se fera en aérien grâce à des noues. Le parcours de l'eau viendra intégrer cette dimension paysagère.



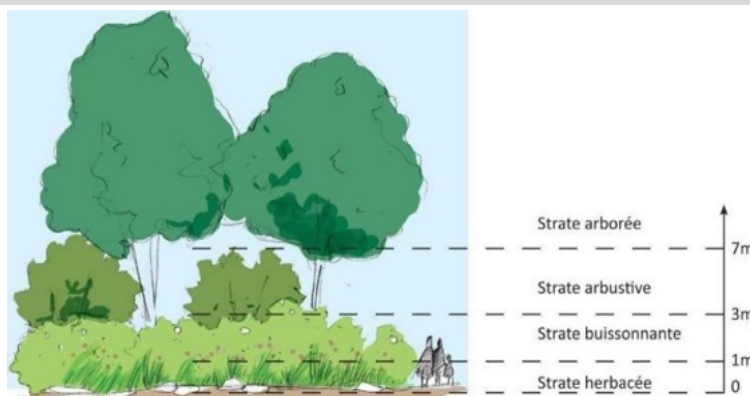
Implantation des constructions et architecture

L'implantation de l'équipement sera privilégiée sur la partie Ouest du terrain. Le parti d'aménagement prendra en compte les équipements déjà existants (salle Ar Sterenn) en cherchant à les faire communiquer et à marquer une continuité architecturale. Le futur bâti, situé sur un point haut proposera une architecture qui valorise le grand paysage. En cela, l'usage de matériaux naturels permettront une bonne insertion dans l'environnement. Une exposition Sud mettra à profit des principes bioclimatiques pour réduire les consommations énergétique de l'infrastructure.

Espaces libres et plantations

Le schéma d'OAP (page suivante) indique les haies existantes à conserver tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès.

Des franges paysagères seront plantées sur la périphérie afin d'atténuer l'impact paysager des futures constructions (notamment vis-à-vis des équipements déjà existants). De manière générale, les espaces libres devront prévoir des espaces plantés afin de favoriser les refuges de biodiversité. Il sera par exemple encouragé des massifs multi-strates.



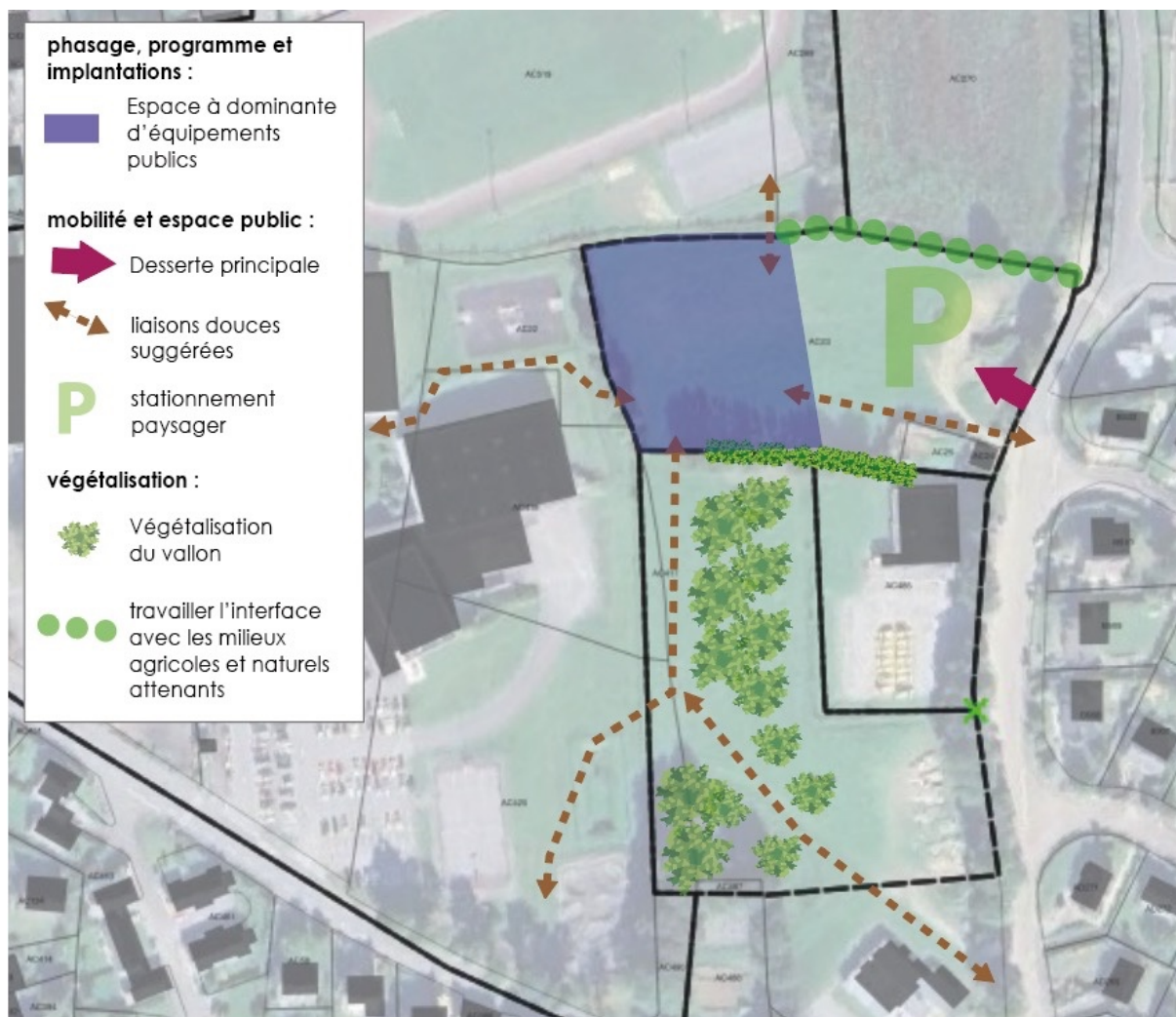


Schéma d'OAP du pôle sportif

B. Pôle du SDIS – Le Bon Coin

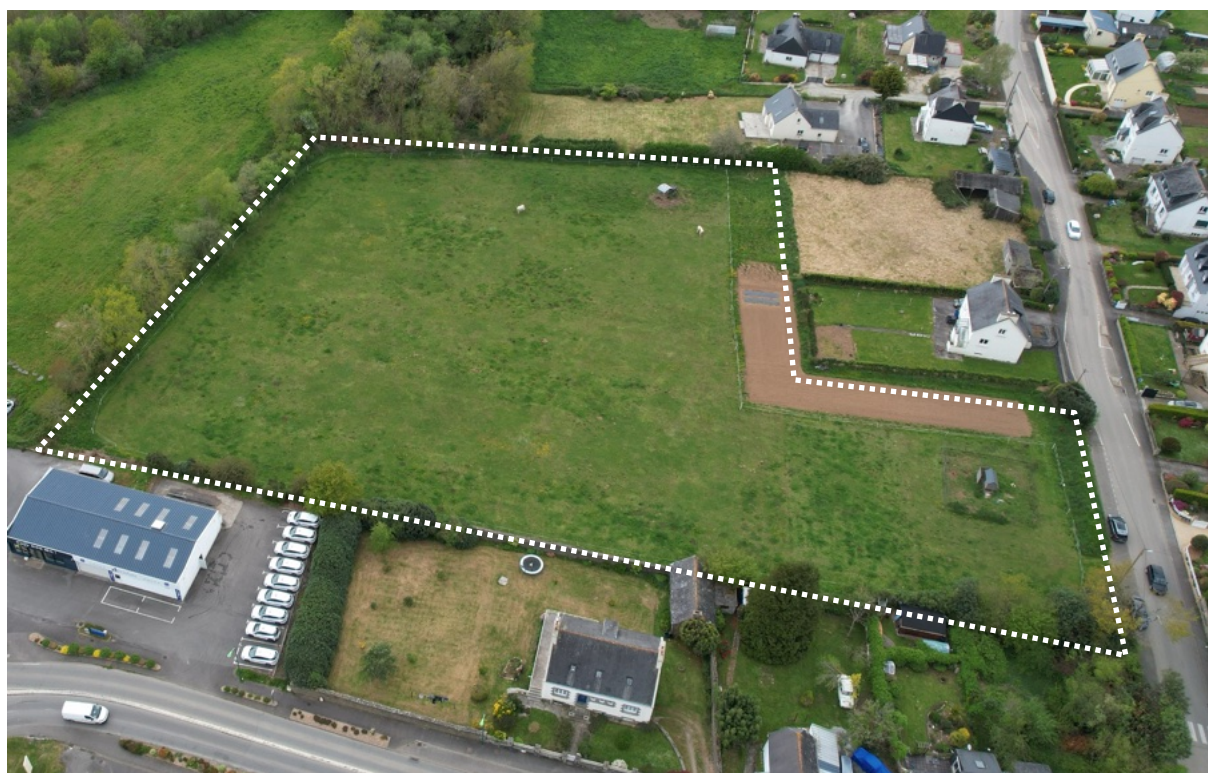
Vocation du site	Équipements publics
Surface	1,16 ha

CONTEXTE ET ENJEUX

Cette emprise s'inscrit en arrière d'un front urbain habité (rue du Bon Coin) et de la zone d'activités de la route de Morlaix.

La parcelle d'environ 1,16 ha marque une pente douce vers le Sud. Elle côtoie sur ses franges Nord et Ouest un front urbain peu dense. À l'Est, ce sont des espaces naturels qui dominent tandis qu'au Sud, un linéaire bocager la sépare d'une emprise remblayée où des ambitions de développement de commerce sont prévues en extension de l'existant.

L'enjeu de cette zone est l'accueil d'un centre intercommunal de défense incendie. De plus, la zone a la capacité à recevoir d'autres infrastructures de service à plus long termes.



Vue aérienne de la zone d'équipement du Bon Coin depuis l'Est

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accès – Voirie – Liaisons douces

L'accès principal de la zone se fait depuis le rond-point de la rue de Morlaix. L'aménagement devra prévoir un double accès sécurisé entre la zone dédiée aux commerces et celle d'accès au futur centre incendie.

Un accès secondaire pourra être envisagé afin de connecter la rue du Bon-Coin. Elle sera privilégiée à sens unique.

Les aménagements devront intégrer des cheminements doux en parallèle des axes créés afin de faciliter les déplacements piétons et cyclistes sur le secteur.

L'espace de stationnement

Les espaces de stationnement dédiés au centre incendie seront privilégiés en arrière du bâtiment afin de limiter leur impact visuel. Ces aménagements seront conçus en revêtements perméables afin de réduire les écoulements des eaux de surfaces et devront aussi prévoir des plantations d'arbres pour limiter l'impact visuel du bâtiment.



Implantation des constructions et architecture

Le bâtiment du centre incendie sera privilégié sur un axe Est-Ouest. Dans son architecture, il devra permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques avec une bonne exposition. Sa localisation est suggérée sur le schéma d'aménagement (page suivante). D'une manière générale, le bâtiment sera pensé avec des volumes simples et une architecture qui favorise les matériaux biosourcés.

Espaces libres et plantations



Les abords du bâtiments favoriseront des aménagements paysagers s'appuyant sur des compositions végétales : pare-terres multi-strate, linéaires arborés.

De plus, un soin sera apporté aux franges Ouest en privilégiant l'aménagement de talus plantés pour marquer la transition avec les espaces naturels.



Sur la partie Sud, le linéaire bocager sera maintenu. Au pied de ce talus sera aménagé une zone tampon pour la gestion des eaux de pluie qui viendra s'insérer comme un élément du paysage (voir photo ci-contre).

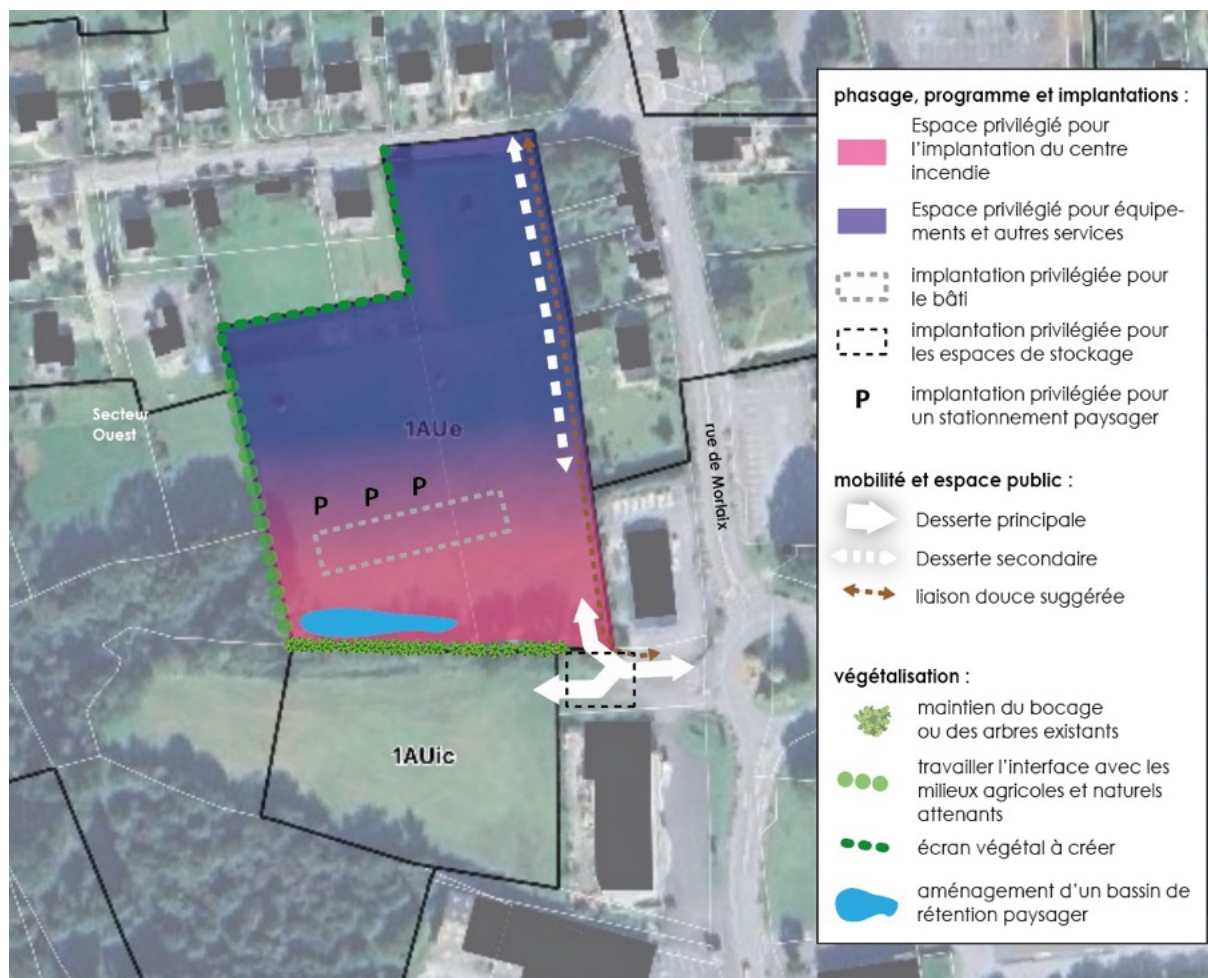


Schéma d'aménagement de la zone d'équipement du Bon Coin

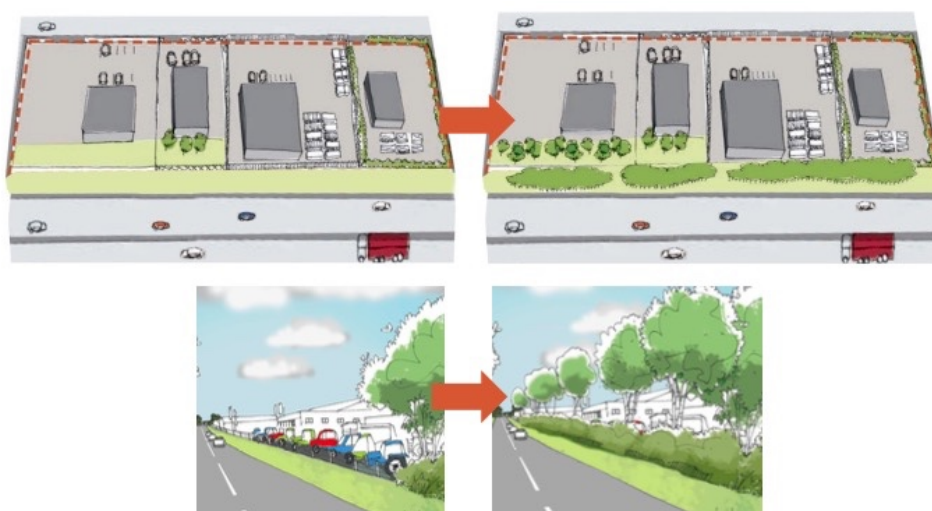
OAP DE SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES

I. Principes généraux

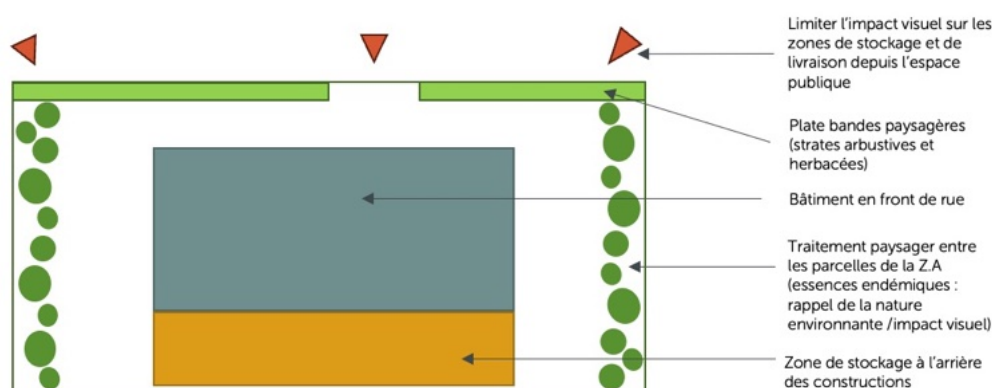
Ces orientations d'aménagement s'appliquent à l'ensemble des zones Uia et AUia. L'objectif de ces orientations est d'accompagner le développement futur des différentes zones d'activités à travers des principes d'aménagement plus efficaces des points de vue écologique et paysager. Plus largement, il s'agit d'envisager une insertion paysagère plus harmonieuse et un usage des sols optimisé pour permettre une densification des espaces résiduels nombreux sur les parcs d'activités existants et améliorer l'occupation sur les futurs espaces de développement.

A. Limiter l'impact paysager depuis la route

En vue de limiter l'impact du parc d'activités, la plantation d'un linéaire arboré sur les bandes inconstructibles le long des voies permet de réduire, à moyen long terme de, l'impact visuel des bâtis. Ces plantations, qui ont aussi vocation à être des refuges de biodiversité, veilleront à une diversité florale en privilégiant logiquement des espèces locales.



L'intégration des zones de stockage extérieures dans le projet architectural global participe à la construction d'une image qualitative. De plus, les bâtiments doivent pouvoir évoluer parallèlement à l'activité de l'entreprise : il faut prendre en compte la possibilité d'extension dans la réflexion au sujet du positionnement et de l'orientation de la construction initiale sur la parcelle.



B. Promouvoir la place du végétal

Sur les parcelles des zones d'activités, la végétalisation des espaces non-bâti constitue un enjeu de biodiversité mais aussi de confort thermique et paysager. Ces principes font largement écho à l'OAP thématique "trame verte et bleu" notamment à son volet "nature en ville" qui s'appliquent pleinement sur ces espaces d'activités.

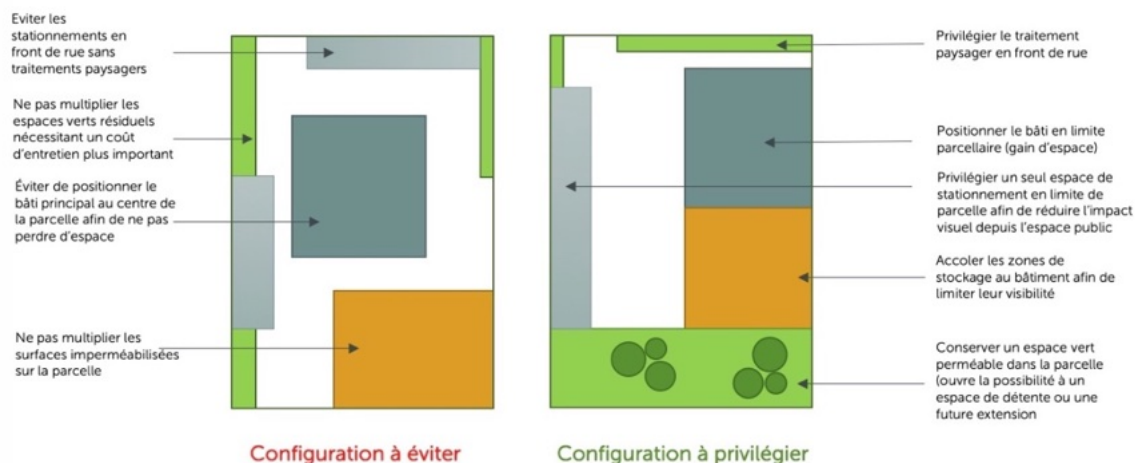
Sont particulièrement ciblés les espaces résiduels des parcelles d'activités dont le traitement doit venir favoriser la diversité des espèces plantées et garantir un biotope composé de plusieurs strates de végétaux :



La plantation de surface de ligneux est préconisée pour remplacer la traditionnelle pelouse. On favorisera une végétation diversifiée et multi-strate permettant de réduire l'impact visuel des bâtis et d'améliorer le confort thermique sur ces zones. La végétalisation des zones d'activités économiques sera réalisée en fonction des possibilités offertes par les évolutions foncières sur les zones d'activités liées à l'optimisation et à la densification.

C. Optimiser l'aménagement des parcelles d'activités

L'objectif de ces orientations est de rompre avec les implantations traditionnellement observés dans les parcs d'activités à savoir un bâti au milieu de la parcelle. Les principes ci-dessus défendent l'idée d'une meilleure optimisation dans l'usage des parcelles.



D. Favoriser le développement des énergies renouvelables

Les zones d'activités sont des espaces propices au développement du photovoltaïque. Ce chapitre a vocation à conseiller sur l'implantation de ces installations. Pour rappel, les exemples présentés ci-dessous n'ont pas de valeur opposable. Ils sont là pour illustrer les possibilités offertes aux porteurs de projet à développer les moyens de production photovoltaïques au sein des lots d'activités.



Lors de la conception du bâtiment, quel que soit sa superficie, il convient de penser la toiture en vue d'y apposer des panneaux



Des trackers photovoltaïques peuvent trouver une place au sein d'un espace résiduel de la parcelle



Les espaces de stationnement peuvent aussi être mobilisés pour produire de l'électricité. La création d'ombrières devra privilégier les structures en bois



Les bassins de rétention peuvent aussi être mobilisés en tant que surface de production photovoltaïque. Ces surfaces n'ayant pas d'autres utilisations possibles peuvent être valorisées et permettre de participer à la transition énergétique sans conflit ni concurrence

L'espace étant déjà artificialisé, la mise en place d'ombrières au-dessus des espaces de stockage peut s'avérer une solution intéressante à double titre :

- 1) La création de surface de production pouvant être source de rentabilité pour l'entreprise ;
- 2) Une protection des marchandises vis-à-vis des aléas climatiques.

Vigilance : attention tout de même à ce que les ombrières ne rendent pas difficile la manutention et la logistique des marchandises (utilisation des chariots élévateurs par exemple)



II. Orientations spécifiques à chaque secteur

A. Le secteur à vocation mixte de la Rue de Morlaix

Vocation du site	Commerciale
Surface	Zone 1AUic : 0,5 ha

CONTEXTE ET ENJEUX

Ce secteur s'inscrit en continuité d'une zone d'activités à dominante commerciale (Le Bon-Coin). Il bénéficie d'une facilité d'accès depuis la rue de Morlaix RD36.

Au Sud et à l'Est, le terrain est ceinturé par des bâtiments d'activités. Dans la continuité Ouest, ce sont des espaces boisés avec présence de zones humides qui dominent.

L'ambition portée sur ce secteur est de permettre le développement mesuré des activités commerciales en veillant à une bonne intégration paysagère de l'ensemble.



Secteur de développement commercial vue depuis l'Est

Rue de Morlaix - ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Accès / Voirie/liaison douce

L'accès principal se fait depuis la rue de Morlaix. En entrée du site, l'aménagement devra prévoir un double accès sécurisé entre la zone dédiée au commerce et celle d'accès au futur centre incendie. Une liaison douce sera aménagée le long de la limite Nord du site. Elle permettra d'initier une connexion avec l'ancienne voie ferrée située à l'Est.

Espaces publics / plantations et gestion des eaux de surface

Les espaces de stationnements seront aménagés prioritairement le long de la limite Nord de la zone. Ils intégreront des plantations et des espaces perméables venant s'accorder avec le linéaire bocager parallèle. L'idée poursuivie est de créer une transition paysagère avec ce talweg.



Implantation des constructions et architecture

Sur ce secteur, l'implantation des constructions sera privilégiée au plus près de l'existant. (partie Est du terrain) afin de limiter son empreinte paysagère. Les espaces de stockage seront en priorité implantés à l'Ouest.

La recherche d'une architecture sobre sera encouragée. Les toitures devront être conçues pour permettre l'implantation de panneaux solaires en privilégiant un faîtage d'axe Est-Ouest. De manière générale, Le site viendra promouvoir les systèmes de production d'énergies renouvelables : cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaires. Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

L'aménagement et les constructions encourageront aussi l'utilisation de matériaux recyclables, non polluants, comme : 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), ...

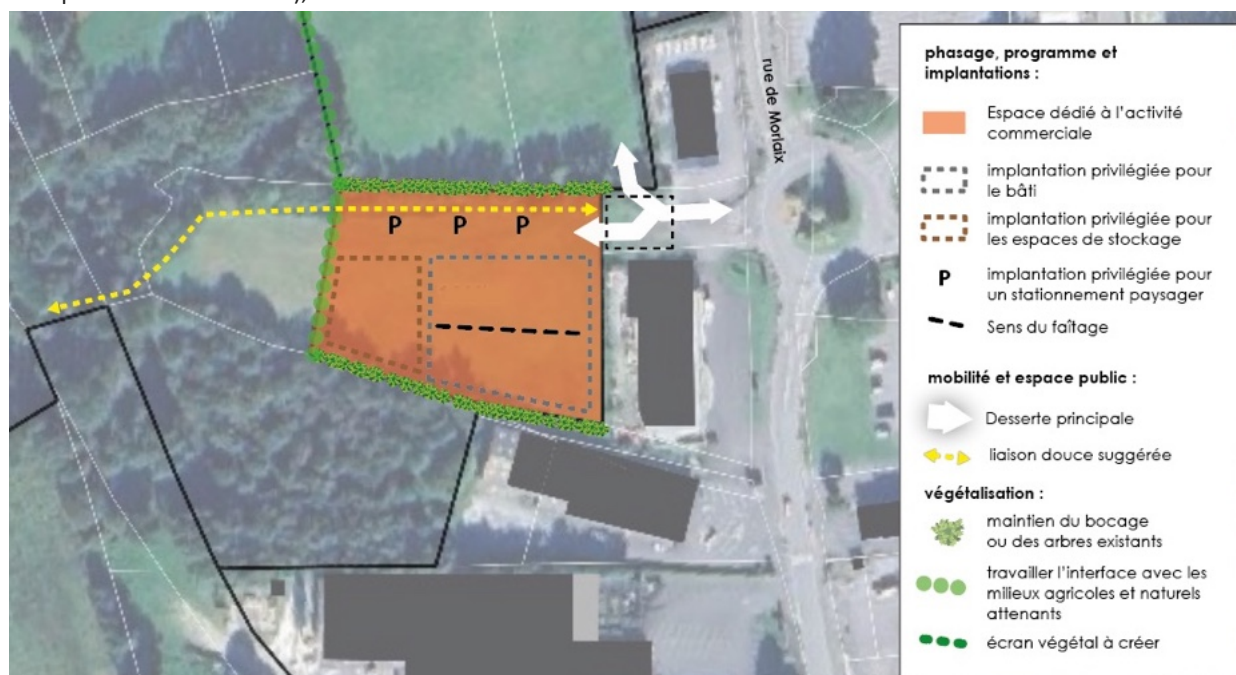


Schéma d'aménagement de la zone de développement commercial rue de Morlaix

B. Le secteur à vocation d'activités de Kroas Lesneven

Vocation du site	Dominante économique
Surface	Deux zones regroupant 7,71 ha Zone 1AUia : 4,7 ha Zone 2AUia : 3,01 ha

CONTEXTE

Ce secteur d'extension se situe en continuité Est de la zone industrielle de Kroas Lesneven. Son accessibilité est facilitée depuis la RN 164 en passant par la zone d'activité existante. Ces terrains, en pente douce vers le Sud sont particulièrement exposés dans le grand paysage. De plus, cette zone doit composer avec la proximité d'habitations directement sur les franges Nord.

L'enjeu de développement de cette zone est de permettre l'arrivée de nouvelles entreprises sur le territoire tout en assurant une consommation optimisée du foncier. La nature des activités pouvant s'implanter là peuvent avoir un impact conséquent sur le paysage. Présentés précédemment, les principes généraux d'aménagement qui sont appliqués sur ce secteur participent à limiter l'empreinte paysagère des infrastructures et réduire l'imperméabilisation des sols.



Vue aérienne de la zone d'extension de Kroas Lesneven

Kroas Lesneven - ORIENTATION D'AMENAGEMENT

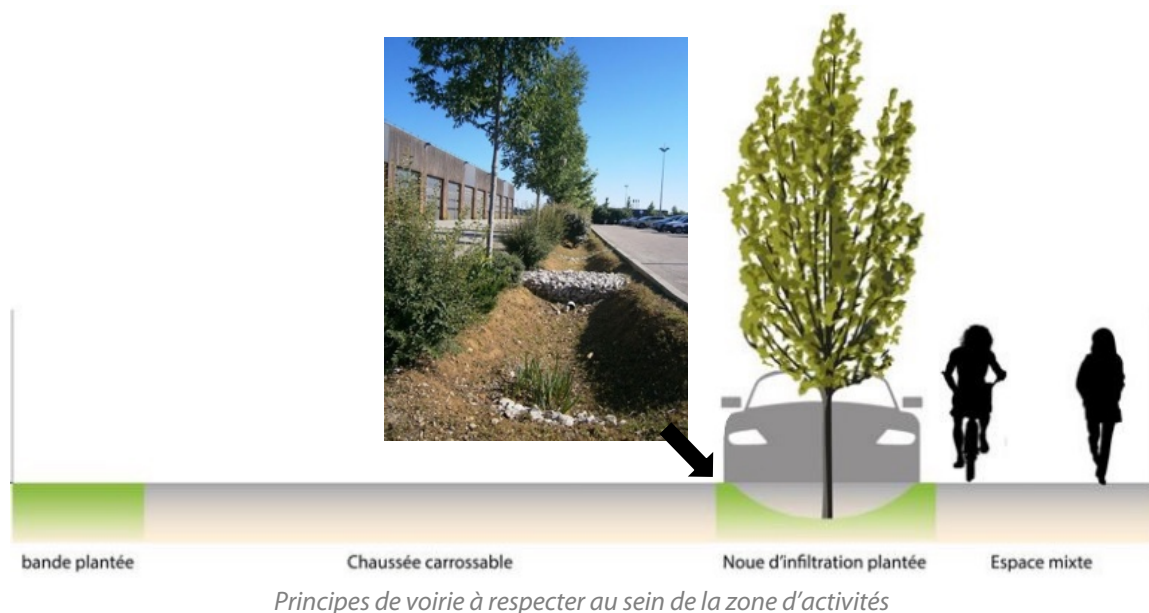
Pour rappel, en plus des orientations décrites ci-dessous, les principes généraux définis en introduction de ce chapitre s'appliquent pour l'aménagement de cette zone.

Accès – Voirie – Liaisons douces

La desserte de la zone d'activités sera assurée depuis la rue de Guernesey et la rue d'Irlande. Aucune autre voie d'accès routière ne pourra être prévue en dehors ces deux possibilités. Des liaisons douces pourront en revanche être envisagées avec les voies routière à l'Est.

Le principe d'aménagement de la zone propose un bouclage d'une voie principale qui pourra être complété par un maillage secondaire. Dans chacun de ces types de voie, des cheminements doux et devront être envisagés. L'espace de séparation entre la voirie et les cheminements pourra intégrer des stationnements et des dispositifs plantés permettant de récupérer les eau de pluie (noues ou fossés drainants).

L'aménagement de la zone devra garantir un accès aux tracteurs vers parcelles agricoles situées au Sud. Des perméabilités piétonnes devront aussi être maintenues vers le vallons qui borde la zone au Sud-Ouest.



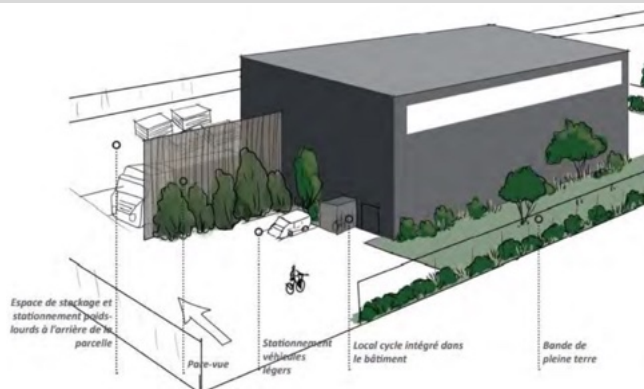
Implantation des constructions / architecture

Les bâtiments de la zone respecteront :

- des principes de volumétrie simple.
- des principes bioclimatiques et se soucier d'un moindre impact paysager par des choix de revêtements sobres
- une préférence pour des matériaux naturels lorsque cela est possible.

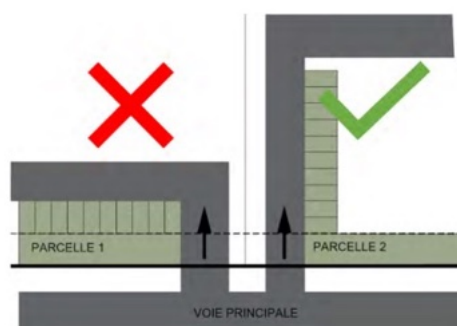
Les bâtiments devront être aussi conçu en intégrant un programme de végétalisation venant, à terme, atténuer encore un peu plus l'empreinte paysagère.

L'aménagement de la parcelle sera pensé de manière à occulter les éléments techniques (stockages, stationnement de véhicules, bennes...) par des dispositifs de brise vue en favorisant l'usage des matériaux naturels.



Espaces libres / plantations / environnement

- L'aménagement de la zone devra respecter le plus possible le bocage existant. Des percées seront permises sur les axes à créer ;
- Créer une frange paysagère afin d'assurer la bonne intégration de la zone vis-à-vis des habitations existantes au Nord
- Les nouvelles plantations d'arbres et d'arbustes seront d'essences locales
- La zone devra intégrer des espaces de convivialité permettant de manger en extérieurs (kiosque, table et bancs).
- Les espaces libres en dehors du stationnement et des espaces fonctionnels (stockage, manutention) devront être de pleine terre et plantés en favorisant des compositions multi strates permettant le refuge pour la petite faune locale (fourrés arbustes, arbres de haute tige).
- Les espaces de stationnement garantissent un semi-perméabilité par des dispositifs adaptés (bandes, dalle enherbées). Pour limiter l'impact paysager des stationnements dans le paysage, les stationnements éviteront le plus possible d'être placés en interface avec la voie principale.
- Les clôtures des lots devront intégrer des dispositifs plantés en garantissant une diversité des espèces plantées.



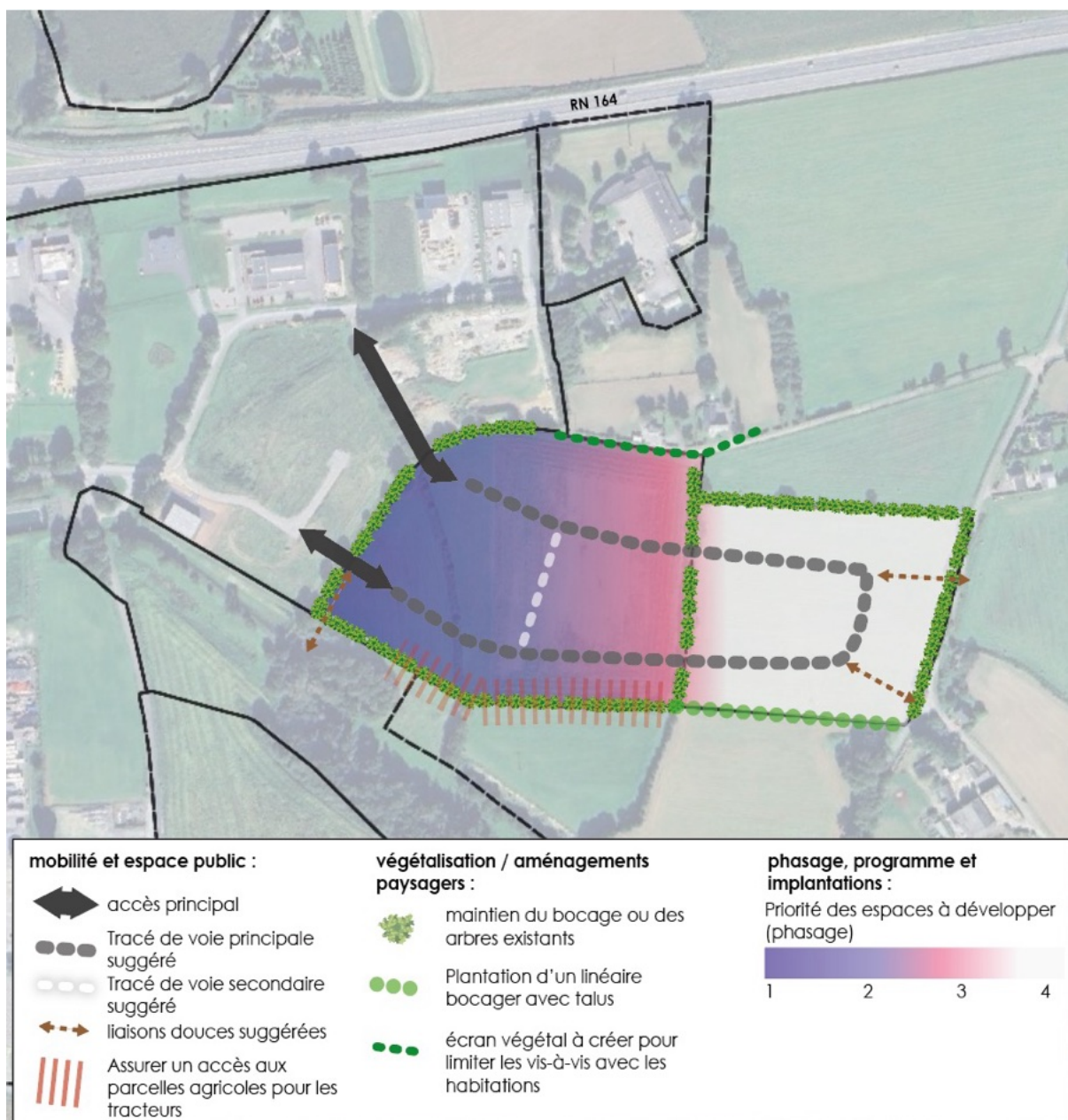


Schéma de l'OAP « Kroas Lesneven »