

Commune d'EDERN

Révision du Plan Local d'Urbanisme

3. Les O.A.P.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Projet arrêté en date du : 13 octobre 2020

Enquête publique du 1^{er} février au 3 mars 2021

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation en date du : 26 avril 2021



URBAction



althis



biotope





Sommaire



I. Dispositions applicables à toute opération d'aménagement (OAP thématique)	5
II. Dispositions générales des OAP sectorielles	15
III. Localisation des secteurs soumis à OAP sectorielles et échéancier d'ouverture	24
IV. Les OAP sectorielles	27



I. Dispositions applicables à toute
opération d'aménagement — OAP
thématique



I. Dispositions applicables à toute opération d'aménagement

I.1. Introduction

La commune a défini des OAP applicables sur les principaux secteurs en densification ou en extension : il s'agit des **OAP sectorielles**, qui fixent pour chacun de ces secteurs des obligations en matière d'aménagement, de programme de construction, de déplacements et de gestion des eaux pluviales.

Les dispositions générales qui suivent sont opposables à toutes les opérations d'urbanisme (dès le 1^{er} logement), dans un rapport de compatibilité, aussi bien au sein des secteurs couverts par des OAP sectorielles qu'en dehors.

Ces dispositions générales sont aussi bien opposables aux permis de construire qu'aux permis d'aménager, déclarations préalables de divisions primaires, etc. Elles viennent compléter les dispositions du règlement écrit, qui elles s'appliquent dans un rapport de conformité.

Elles proposent des principes d'aménagement, à traduire dans les futures opérations d'aménagement, afin de générer des quartiers plus qualitatifs et agréables à vivre.

Les schémas proposés ont pour but d'illustrer le principe d'aménagement à respecter et n'ont pas de valeur réglementaire.



I. Dispositions applicables à toute opération d'aménagement

I.2. Qualité architecturale et urbaine

Pourquoi?

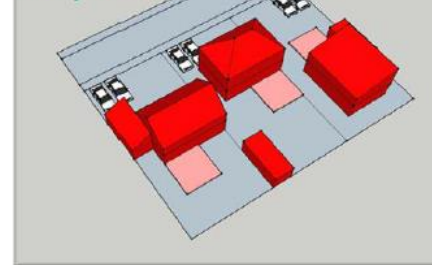
- Créer des espaces extérieurs attractifs
- Préserver l'intimité des jardins
- Anticiper une évolution de la construction
- Garantir l'ensoleillement des constructions

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une réflexion spécifique sur les implantations devra être menée et traduite dans les règlements afin d'éviter les implantations stéréotypées inadaptées à la configuration des terrains.

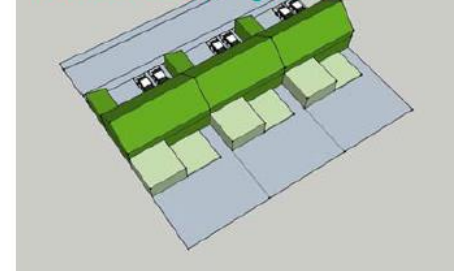
Plusieurs solutions peuvent être mises en œuvre : implantation en limite séparative, implantation en quinconce, sens de faîtage, implantation d'une annexe en limite, ...

A. Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle

Absence de réflexion et de règles d'implantation



Différentes solutions pouvant se traduire dans un règlement





I. Dispositions applicables à toute opération d'aménagement

I.2. Qualité architecturale et urbaine

B. Favoriser une convivialité urbaine en soignant les espaces de transition public/privé

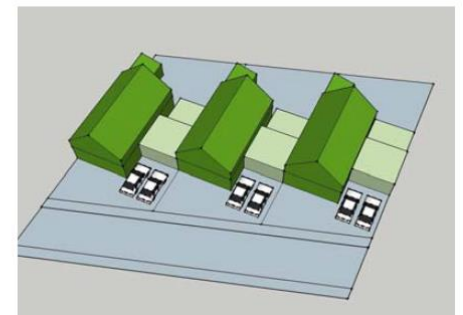
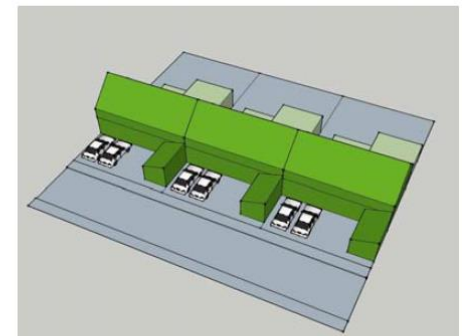
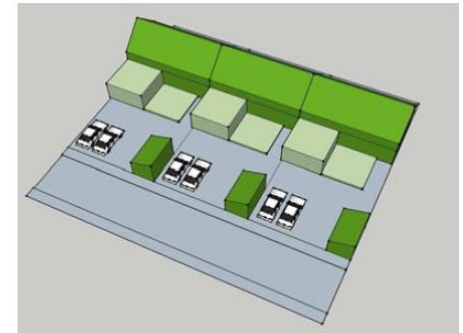
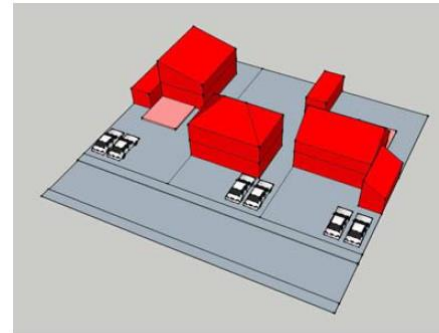
Pourquoi?

- Créer un cadre de vie de qualité
- Donner une identité / âme caractéristique aux nouveaux quartiers
- S'approprier les espaces publics

1

La conception des nouveaux quartiers devra prendre en compte cette thématique en proposant un plan de composition répondant à ces objectifs.

Plusieurs solutions peuvent être mises en œuvre : léger recul avec jardinet de présentation, clôture en retrait de l'emprise publique, déconnexion de la construction principale du jardin, ...





I. Dispositions applicables à toute opération d'aménagement

I.2. Qualité architecturale et urbaine

B. Favoriser une convivialité urbaine en soignant les espaces de transition public/privé

Pourquoi?

- Créer un cadre de vie de qualité
- Donner une identité / âme caractéristique aux nouveaux quartiers
- S'approprier les espaces publics

2

La conception des quartiers et habitations visera à intégrer les coffrets techniques, le cas échéant dans les murs des habitations à l'alignement sur rue, ou dans des murs techniques esthétiques réalisés en béton ou en pierre du pays.

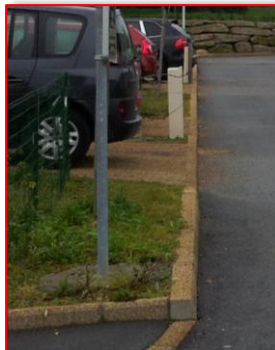
Le jumelage de coffrets en limite séparative de 2 lots sera recherché.



Coffret en saillie du mur



Coffrets isolés risquant d'être percutés par un véhicule





I. Dispositions applicables à toute opération d'aménagement

I.3. Trame viaire et déplacements doux

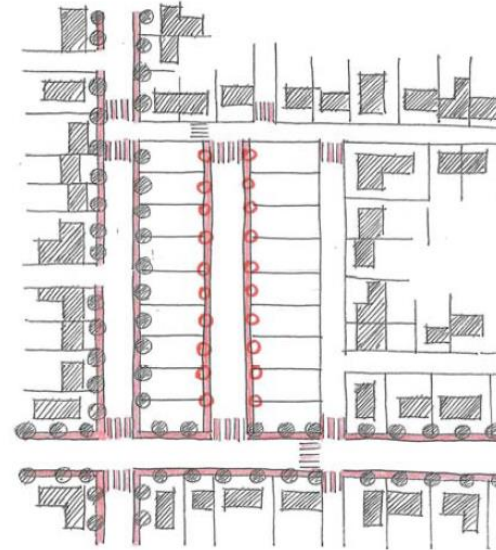
A. Favoriser les déplacements doux

Pourquoi?

- Pour ouvrir les quartiers sur leur environnement et ainsi contribuer à l'amélioration de la cohésion urbaine.
- Pour limiter les déplacements motorisés
- Pour créer des espaces publics de convivialité

Les nouveaux quartiers devront prévoir les liaisons douces correctement dimensionnées pour leur usage (interne à l'opération, inter-quartier, ...).

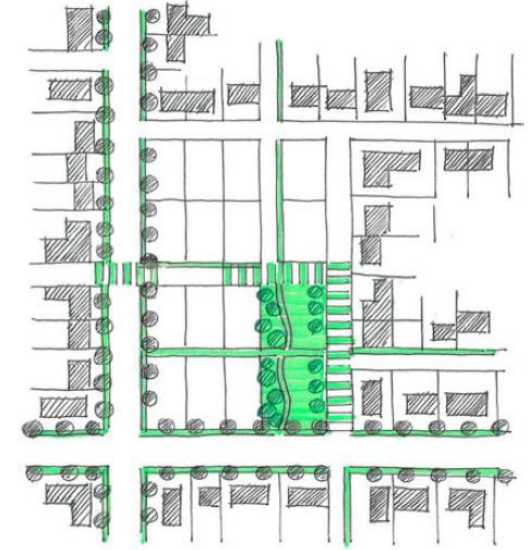
Les matériaux utilisés devront être adaptés à l'usage et à la fréquentation.



A proscrire

Liaison douce le long d'une rue hors d'échelle.

Absence de convivialité



A mettre en œuvre

Liaison douce intégrée dans un espace vert paysagé et ouvert sur la rue.

Espace public convivial

6



I. Dispositions applicables à toute opération d'aménagement

I.3. Trame viaire et déplacements doux

B. Gérer le stationnement de manière qualitative

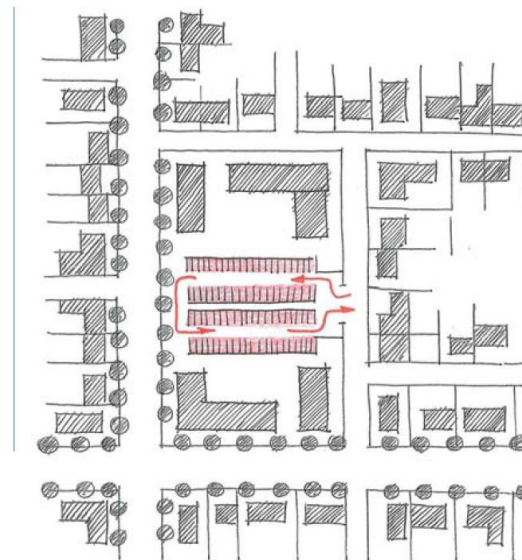
Pourquoi?

- Pour améliorer la qualité des espaces extérieurs et éviter les espaces résiduels et les délaissés
- Pour laisser plus de place aux espaces verts
- Pour optimiser l'aménagement selon les caractéristiques du site

1

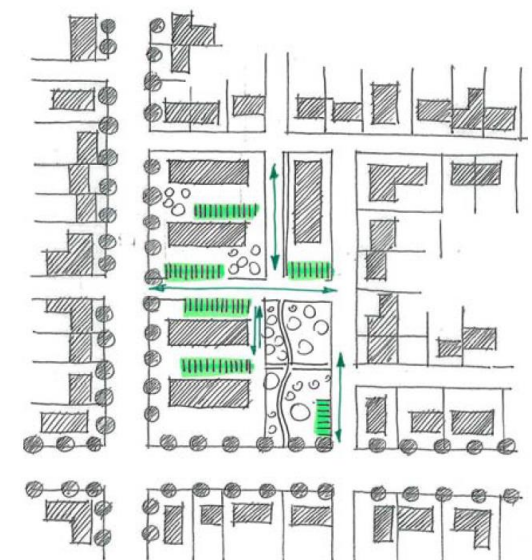
Les nouvelles opérations devront prévoir un stationnement par poche afin d'éviter :

- Des zones imperméabilisées d'un seul tenant trop importantes
- Des espaces publics sans convivialité et peu qualitatifs



A proscrire

Espaces verts résiduels
Paysage peu qualitatif dominé par le stationnement



A mettre en œuvre

Plusieurs poches de stationnements s'intégrant mieux dans le paysage et permettant de dégager des espaces verts. 7



I. Dispositions applicables à toute opération d'aménagement

I.3. Trame viaire et déplacements doux

2

Des solutions de stationnement en souterrain, semi-enterré ou en rez de chaussée devront être privilégiées pour les immeubles collectifs.

B. Gérer le stationnement de manière qualitative



Logement Collectif et bureau – Auray (56)
Profitant de la pente, le stationnement se fait de manière semi enterrée tout en étant ouvert.



Logement intermédiaire – Surzur (56)
Profitant de la pente, le stationnement est clos et semi enterré.



I. Dispositions applicables à toute opération d'aménagement

I.3. Trame viaire et déplacements doux

3

Pour les maisons groupées ou individuelles, le stationnement devra être un élément du projet architectural et urbain afin de garantir une intégration au paysage (carport, semi-enterré, regroupé, ...).

Saint Avé (56)



Stationnement déporté pour le logement intermédiaire.

B. Gérer le stationnement de manière qualitative



Saint Avé (56)

Carport devant les maisons permettant d'animer la façade sur rue exposée au Nord.



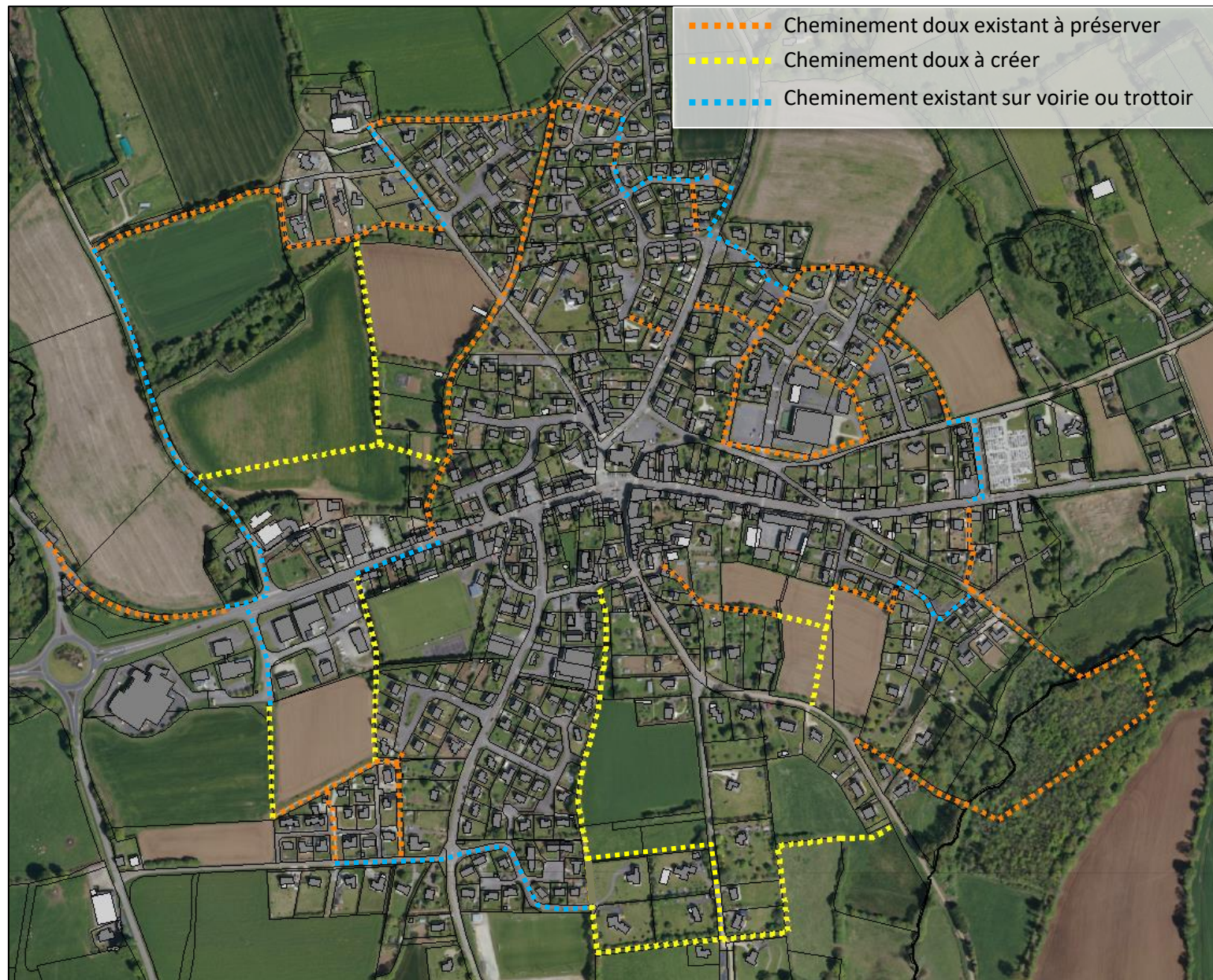
Monterblanc (56)

Maison individuelle avec stationnement semi-enterré tenant compte de la topographie du site.



I. Dispositions applicables à toute opération d'aménagement

I.3. Trame viaire et déplacements doux



Cette cartographie complète les dispositions relatives aux déplacements doux. Elle donne une vue d'ensemble des cheminements doux existants en site propre (déconnectés de la voiture), des cheminements existants le long des axes routiers (sur la voie ou sur trottoir) pouvant nécessiter des travaux de sécurisation, et des itinéraires de cheminements doux projetés dans le cadre du PLU, dont l'obligation de création est portée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et par la mise en place d'emplacements réservés.

Aucun projet ne pourra être accepté s'il remet en cause la faisabilité des cheminements identifiés sur la cartographie ci-contre, ou s'il rend plus onéreux la réalisation ultérieure de ceux-ci.



II. Dispositions générales des OAP sectorielles



II. Dispositions générales des OAP sectorielles

II.1. Rappel de la portée juridique des O.A.P.

La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L. 152-1 : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation »

Les OAP sont **donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme** : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à la commune dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de construction, pourcentage de logements sociaux) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 15%.

Par ailleurs, en cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

Exemple d'illustration de la règle :

Sur une OAP, obligation de construire au moins 20 logements.

Cas n° 1 : le projet comporte 26 logements => projet compatible avec les OAP

Cas n° 2 : le projet comporte 17 logements => le seuil de tolérance de 15% est respecté, projet compatible avec les OAP

Cas n° 3 : le projet comporte 16 logements => le seuil de tolérance est dépassé, le projet n'est plus compatible.



II. Dispositions générales des OAP sectorielles

II.2. Aménagement en opération d'ensemble

Les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) soumises à orientation d'aménagement et de programmation sectorielles devront faire l'objet d'opération d'ensemble par tranches lorsqu'elles sont autorisées dans l'OAP sectorielle, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP sectorielle.

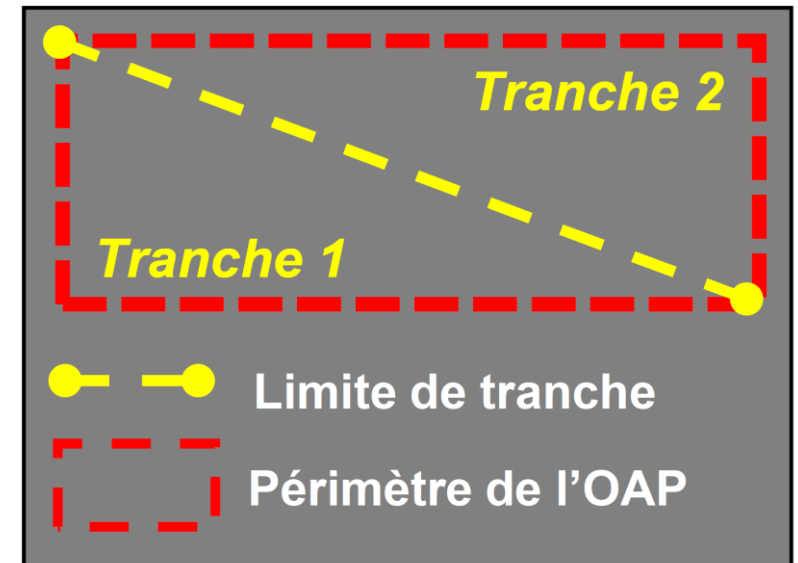
Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la tranche lorsqu'elle existe, ou à défaut du périmètre, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

Dans le cas où plusieurs tranches seraient aménagées en une fois, l'éventuel reliquat pourra se situer sur une seule tranche.

L'aménagement du reliquat de chaque tranche, ou du reliquat global, se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat. Tous les principes d'aménagements de l'OAP sectorielle devront être respectés.

Sauf indication contraire, il n'y a pas d'ordre imposé pour l'urbanisation des tranches.





II. Dispositions générales des OAP sectorielles

II.3. Respect du programme de constructions

Les secteurs soumis à OAP sectorielle ont pour vocation l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat, ou ont pour vocation l'activité artisanale et commerciale.

Concernant les opérations d'habitat, une densité minimum est indiquée. Le programme de construction de la future opération devra respecter ce nombre minimum de logement à produire. Il sera calculé au prorata de la surface opérationnelle. Cette surface opérationnelle pourra correspondre :

- ➡ à la surface totale du périmètre couvert par l'OAP,
- ➡ à la surface d'une tranche prévue aux OAP,
- ➡ à la surface dédiée à l'habitat dans le cadre d'une opération mixte (habitat et activité par exemple).

Un pourcentage de logements sociaux est également indiqué dans le programme de construction. Il sera à respecter pour chaque opération de plus de 10 logements ou lots, applicable par tranche lorsqu'elles existent, et à défaut à l'échelle du périmètre de l'OAP.

Ces logements sociaux doivent correspondre à du locatif social et/ou de l'accession aidée à la propriété à hauteur de 10%.

Ces obligations s'entendent en terme de pourcentage de la surface viabilisée de l'opération affectée à l'habitat (cas du permis d'aménager) , ou de pourcentage de surface de plancher affectée à l'habitat dans le cas de permis de construire portant sur la création de bâtiments collectifs ou semi-collectifs, ou de permis groupés.



II. Dispositions générales des OAP sectorielles

II.4. Accessibilité des aménagements piétons déconnectés de la voirie

D'une manière générale, à chaque fois que l'emprise et la topographie le permettent, les aménagements destinés à la circulation des piétons seront conçus de manière à faciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Ces cheminements seront donc réalisés en portant une attention particulière aux points suivants :

- ➔ La largeur des cheminements sera adaptée à la circulation des fauteuils roulants (min 2m de largeur), et la pente n'excèdera pas 3%
- ➔ Le revêtement des cheminements présentera des caractéristiques compatibles avec la circulation en fauteuil roulant, et sera idéalement antidérapant
- ➔ Le mobilier urbain éventuellement placé en accompagnement des cheminements ne devra pas présenter de danger ou d'entrave à la circulation des personnes à mobilité réduite.

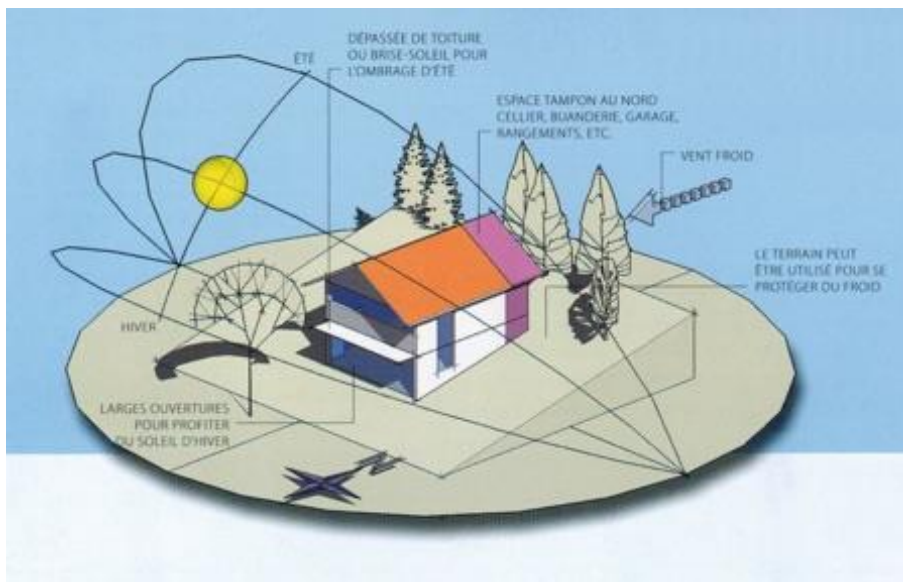


II. Dispositions générales des OAP sectorielles

II.5. Performance énergétique

- ➔ Les OAP sectorielles imposent le plus souvent que la desserte interne et l'implantation des constructions favorisent une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ➔ La conception de l'aménagement d'ensemble, et la viabilisation conditionnent les possibilités ultérieures d'implantations des constructions. Aussi une réflexion sera menée à l'occasion des permis d'aménager ou permis groupés sur l'impact de l'aménagement sur l'ensoleillement futur des constructions.

Orientation solaire et conception bioclimatique

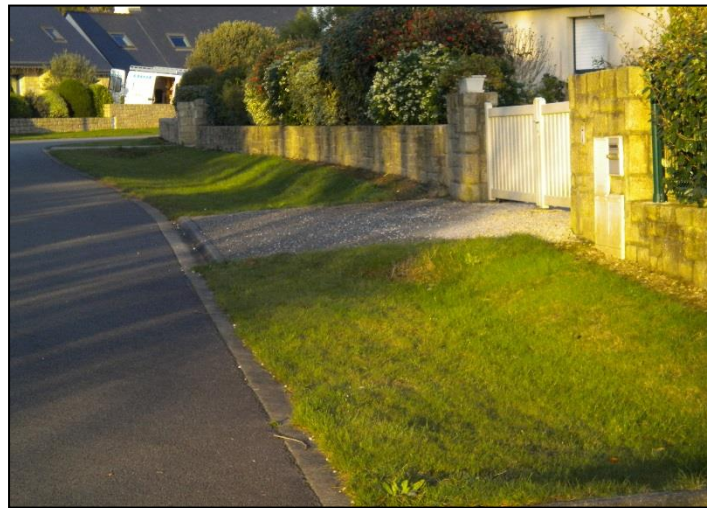




II. Dispositions générales des OAP sectorielles

II.6. Images de références : les noues

Les noues pourront être employées dans la gestion des eaux pluviales. Les illustrations ci-dessous sont des modèles dont les réalisations chercheront à s'inspirer.





II. Dispositions générales des OAP sectorielles

II.6. Images de références : bassins de rétention paysagés

Les bassins de rétention paysagés pourront être employées dans la gestion des eaux pluviales. Les illustrations ci-dessous sont des modèles dont les réalisations chercheront à s'inspirer.





II. Dispositions générales des OAP sectorielles

II.6. Images de références : les aires de stationnements

Les aires de stationnement (stationnement mutualisé ou stationnement visiteur) pourront privilégier les réalisations perméables : dalles alvéolées, stabilisé, ... Les illustrations ci-dessous sont des modèles dont les réalisations chercheront à s'inspirer.

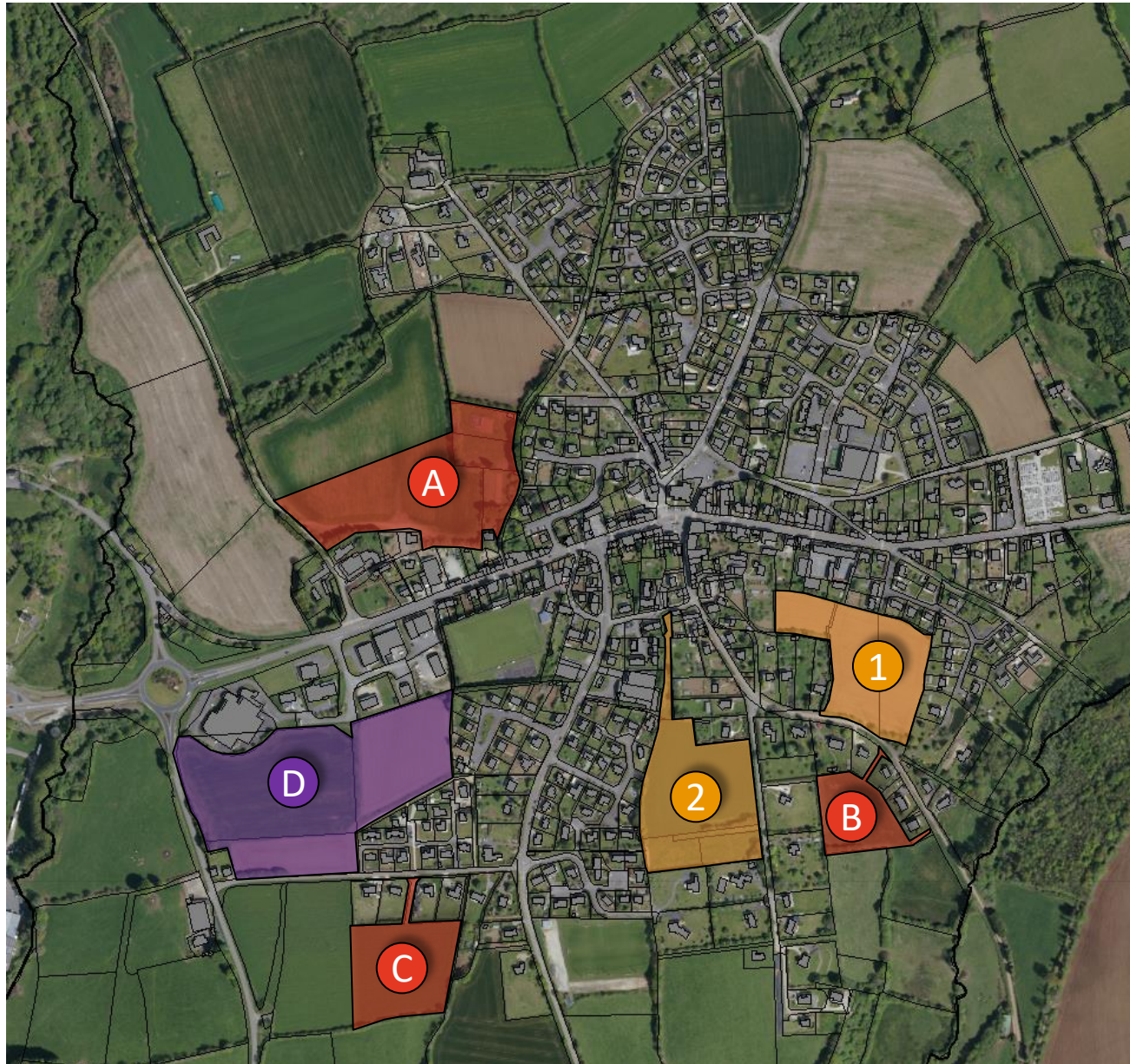




III. Localisation des secteurs soumis à O.A.P. sectorielles et échéancier



III. Localisation des secteurs soumis à OAP et échancier



Zones U à vocation principale d'habitat couvertes par des OAP :

1 1,998 hectares

2 2,385 hectares

Zones AU à vocation principale d'habitat couvertes par des OAP :

A 3,08 hectares

B 0,841 hectare

C 1,491 hectares

Zone AU à vocation d'activités couvertes par des OAP :

D 4,786 hectare



III. Localisation des secteurs soumis à OAP et échéancier



Echéancier pour les zones destinées à l'habitat et aux activités compatibles :

- ▶ Les secteurs 1, 2 et B sont urbanisables dès l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme.
- ▶ Les secteurs A et C deviennent automatiquement urbanisables, sans qu'il ne soit nécessaire de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme, 3 ans après la date d'approbation du présente PLU en Conseil Municipal, soit à compter du 26 avril 2024.
- ▶ Les secteurs A et C deviennent urbanisables sans attendre le 26 avril 2024 dès l'instant où les secteurs 1, 2 et B auraient tous trois fait l'objet d'autorisations d'urbanisme délivrées portant sur au moins 80% de leur périmètre avant cette date.



IV. Les O.A.P. sectorielles

Orientations d'Aménagement et de
Programmation



Légende générale

Voiries et cheminement doux :

En toute zone, la réalisation de voies secondaires internes à la zone est autorisée, de même que les cheminements doux complémentaires à ceux imposés.

-  Voie principale à créer : cette voie destinée à la circulation automobile doit disposer d'un gabarit adapté aux usages qu'elle supportera (principe à respecter, emplacement variable)
-  Voie secondaire autorisée : son dimensionnement pourra être moindre que celui de la voie principale, sans pouvoir être inférieur à 3,50m
-  Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver. Lorsqu'ils sont situés hors du périmètre de l'OAP, ils ne peuvent être déplacés. Lorsqu'ils préexistent dans le périmètre de l'OAP, ils peuvent être déplacés, aménagés, dès lors que le principe de desserte est maintenu.
-  Cheminement doux à créer : leur emplacement est donné à titre indicatif, mais le principe de desserte est obligatoire (direction, connexion).

Accès et sorties :

-  Accès obligatoire : accès véhicule imposé pour la zone. La réalisation de l'opération est conditionnée par la réalisation de cet accès. Son emplacement peut varier à la marge. En dehors de cet accès, et des éventuels accès autorisés en complément, aucun accès direct n'est autorisé (desserte via la voirie interne de l'opération imposée).
-  Sortie autorisée : sortie véhicule autorisée pour la zone. Sa mobilisation n'est pas obligatoire. Son emplacement peut varier à la marge
-  Accès autorisé : accès véhicule autorisé pour la zone. Sa mobilisation n'est pas obligatoire. Son emplacement peut varier à la marge.
-  Accès piéton uniquement : accès devant permettre la circulation des piétons uniquement (ce n'est pas un accès véhicule) / Emplacement variable.
-  Accès direct interdit : le raccordement direct à la voie est interdit
-  Amorce de voie en attente : il s'agit d'une connexion viaire réalisée en limite d'opération, dont le gabarit répond aux nécessités liées aux usages à venir.



Légende générale

Paysage et environnement :



Haie bocagère à préserver : il s'agit d'une haie préexistante à conserver. La totalité de la haie doit être préservée, y compris son système racinaire. L'implantation des constructions, mais aussi des voiries devront être réalisées en respectant cet objectif.



Haie bocagère à créer : il s'agit de haies à planter par l'aménageur, ayant pour objectif de gérer la transition paysagère entre 2 secteurs. Ces haies seront constituées d'essence locales traditionnelles, et pourront comprendre des strates arborées et arbustives.



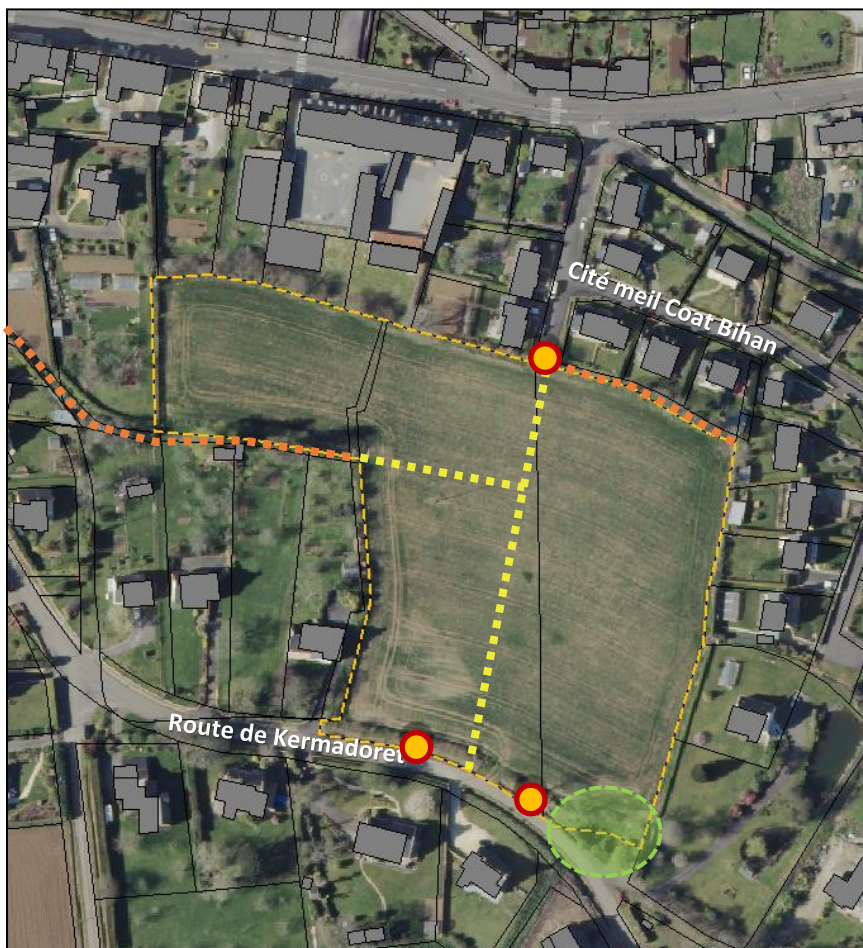
Dispositif de lutte contre les nuisances sonores : Ce dispositif devra présenter des caractéristiques techniques de nature à permettre de lutter efficacement contre les nuisances sonores pour les habitations voisines. Sa forme (merlon, mur anti-bruit, ...) est à la discrétion de l'aménageur dès lors qu'elle permet d'atteindre le résultat attendu. Le choix du dispositif est intimement lié à la nature des activités amenées à s'implanter dans la zone et à leurs émissions sonores potentielles.



Espace vert à créer : il s'agit de créer un espace végétalisé valorisant l'espace, et pouvant intégrer du mobilier urbain (bancs, tables, jeux pour enfants...)



Secteur 1 —1,998 ha



Accès autorisé

----- Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver

----- Cheminements doux à créer



Espace vert à aménager autour du lavoir

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou Ouest/Est.
- ▶ L'aménagement de la zone pourra être réalisé en 2 tranches.
- ▶ L'opération sera desservie par une voie interne à créer depuis la route de Kermadoret. 2 accès sont autorisés au Sud. En complément, un accès Nord est possible pour la desserte de quelques habitations uniquement, sans bouclage véhicule avec le reste du lotissement.
- ▶ Un espace vert est à aménager autour du lavoir. Celui-ci pourra comprendre des ouvrages de rétention pluviale bien intégrés paysagèrement.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ➔ densité brute de 13 logt/ha.
- ➔ 10% de logement locatif social et/ou d'accession aidée à la propriété

Déplacements doux :

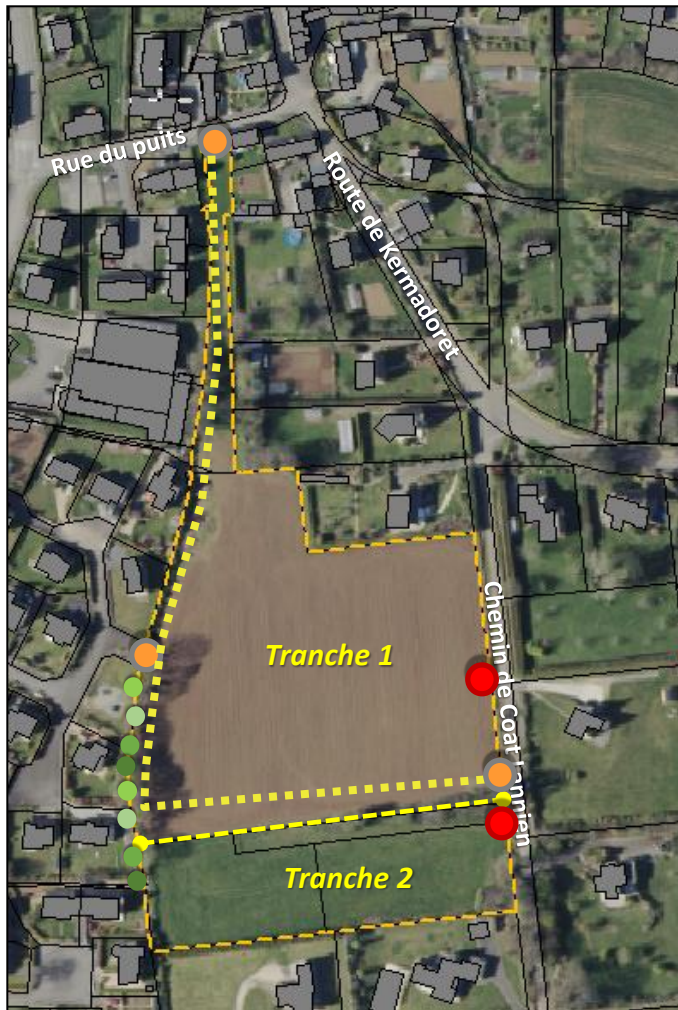
- ▶ Un cheminement doux central Nord-Sud est à aménager. Il devra être connecté au cheminement pré-existant à l'Ouest de la zone.

Eaux pluviales :

- ➔ Gestion des eaux de ruissellement au maximum par infiltration, y compris les eaux ruisselées sur les voiries et espaces publics ou communs. La faisabilité de cette infiltration devra également être justifiée par la réalisation d'une étude hydrogéologique et hydraulique spécifique. Cette étude aura pour obligation d'étudier et de dimensionner une infiltration pour une pluie de période retour 10 ans. Si l'infiltration s'avère difficile, la commune pourra, au cas par cas, accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3 l/s/ha.
- ➔ Coefficient d'imperméabilisation maximal de 0,35



Secteur 2 – 2,385 ha



-  Accès piéton uniquement
-  Accès obligatoire
-  Haie bocagère à préserver
-  Cheminements doux à créer

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou Ouest/Est.
- ▶ La voie principale sera de préférence réalisée en sens unique.
- ▶ La haie bocagère présente à l'Ouest devra être préservée. L'implantation des constructions devra être conçue en conséquence.
- ▶ L'aménagement pourra être réalisé en 2 tranches.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ➔ densité brute de 13 logt/ha.
- ➔ 10% de logement locatif social et/ou d'accession aidée à la propriété

Un permis de construire a été délivré pour la réalisation d'un établissement non médicalisé pour personnes âgées de 16 logements sur la tranche 1.

Déplacements doux :

- ▶ Un cheminement doux principal devra être aménagé au sein de la zone, du Nord au Sud-Est. Un bouclage piéton complémentaire pourra être réalisé au sein de la zone.

Eaux pluviales :

- Gestion des eaux de ruissellement au maximum par infiltration, y compris les eaux ruisselées sur les voiries et espaces publics ou communs. La faisabilité de cette infiltration devra également être justifiée par la réalisation d'une étude hydrogéologique et hydraulique spécifique. Cette étude aura pour obligation d'étudier et de dimensionner une infiltration pour une pluie de période retour 10 ans. Si l'infiltration s'avère difficile, la commune pourra, au cas par cas, accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3 l/s/ha.
- Coefficient d'imperméabilisation maximal de 0,35



Secteur A — 3,08 ha



----- Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver

●●●●● Haie bocagère à préserver

● Accès obligatoire ● Accès autorisé ● Accès piéton uniquement

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou Ouest/Est.
- ▶ L'aménagement pourra être réalisé en 2 tranches.
- ▶ 1 accès véhicule devra obligatoirement être mobilisé.
- ▶ 1 accès véhicule par la Garenne est autorisé sous réserve qu'il ne permette pas de desservir plus de 8 logements.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ➡ densité brute de 13 logt/ha.
- ➡ 10% de logement locatif social et/ou d'accession aidée à la propriété

Déplacements doux :

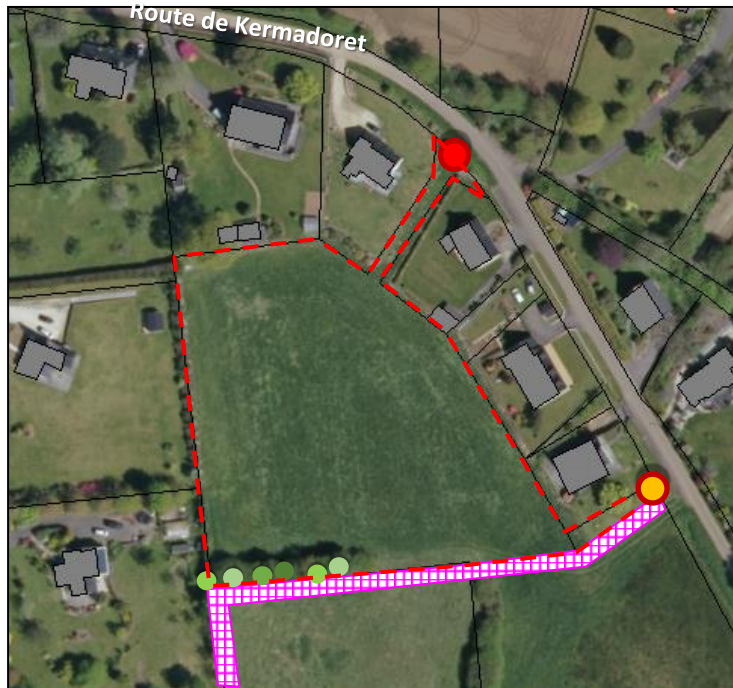
- ▶ Un ou plusieurs cheminements doux piétons traversants Ouest-Est sont à aménager entre le chemin existant à l'Est et la route à l'Ouest. Une connexion piétonne devra être réalisée avec le lotissement situé au Nord.

Eaux pluviales :

- ➡ Gestion des eaux de ruissellement au maximum par infiltration, y compris les eaux ruisselées sur les voiries et espaces publics ou communs. La faisabilité de cette infiltration devra également être justifiée par la réalisation d'une étude hydrogéologique et hydraulique spécifique. Cette étude aura pour obligation d'étudier et de dimensionner une infiltration pour une pluie de période retour 10 ans. Si l'infiltration s'avère difficile, la commune pourra, au cas par cas, accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3 l/s/ha.
- ➡ Coefficient d'imperméabilisation maximal de 0,40



Secteur B — 0,841 ha



 Emplacement Réservé pour aménagement de chemin piéton

 Accès obligatoire  Accès autorisé

 Haie bocagère à préserver

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou Ouest/Est.
- ▶ Un accès véhicule est imposé depuis la route de Kermadoret au Nord-Est. Un second est autorisé en complément au Sud-Est, permettant la mise en œuvre d'un sens unique de circulation.
- ▶ L'opération devra préserver la haie bordant le secteur au Sud-Ouest. L'implantation des habitations devra être pensée en conséquence.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ➡ densité brute de 13 logt/ha.
- ➡ 10% de logement locatif social et/ou d'accession aidée à la propriété

Déplacements doux :

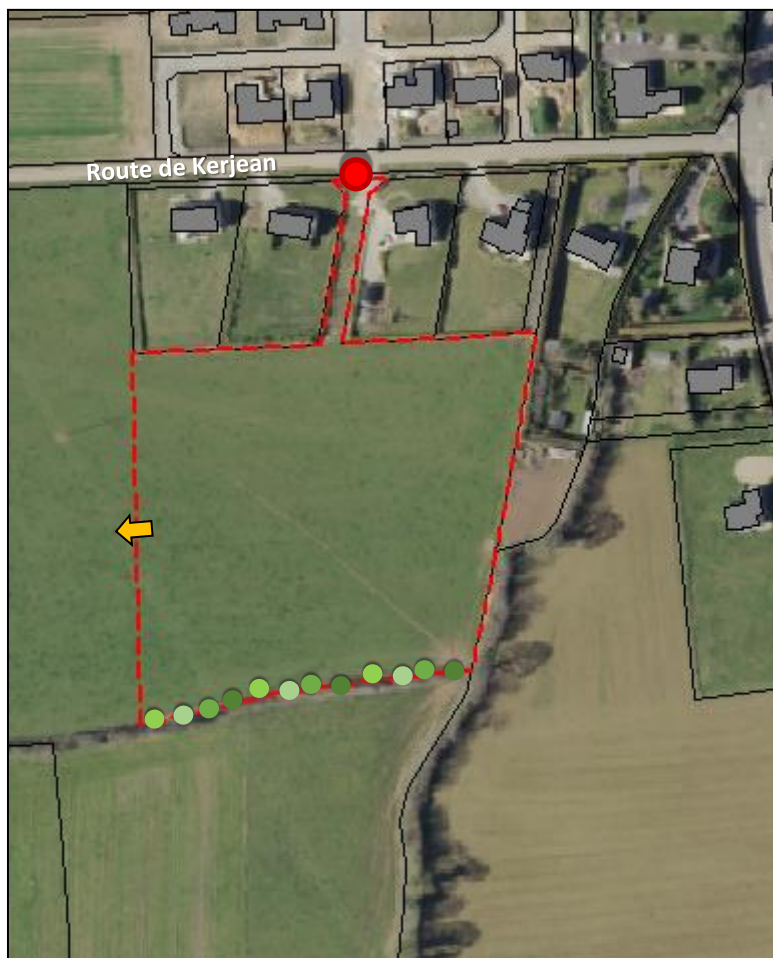
- ▶ Un cheminement doux est à créer en lisière Sud de l'opération (emplacement réservé)

Eaux pluviales :

- ➡ Gestion des eaux de ruissellement au maximum par infiltration, y compris les eaux ruisselées sur les voiries et espaces publics ou communs. La faisabilité de cette infiltration devra également être justifiée par la réalisation d'une étude hydrogéologique et hydraulique spécifique. Cette étude aura pour obligation d'étudier et de dimensionner une infiltration pour une pluie de période retour 10 ans. Si l'infiltration s'avère difficile, la commune pourra, au cas par cas, accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3 l/s/ha.
- ➡ Coefficient d'imperméabilisation maximal de 0,40



Secteur C — 1,491 ha



-  Accès obligatoire
-  Amorce de voie en attente
-  Haie bocagère à préserver

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou Ouest/Est.
- ▶ Un seul accès en double sens est autorisé, depuis la route de Kerjean
- ▶ L'aménagement devra prévoir une amorce de voie en attente à l'Ouest du secteur, destinée à anticiper l'urbanisation future de la zone bordant le secteur couvert par la présente OAP.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ➡ Densité brute de 13 logt/ha.
- ➡ 10% de logement locatif social et/ou d'accession aidée à la propriété

Déplacements doux :

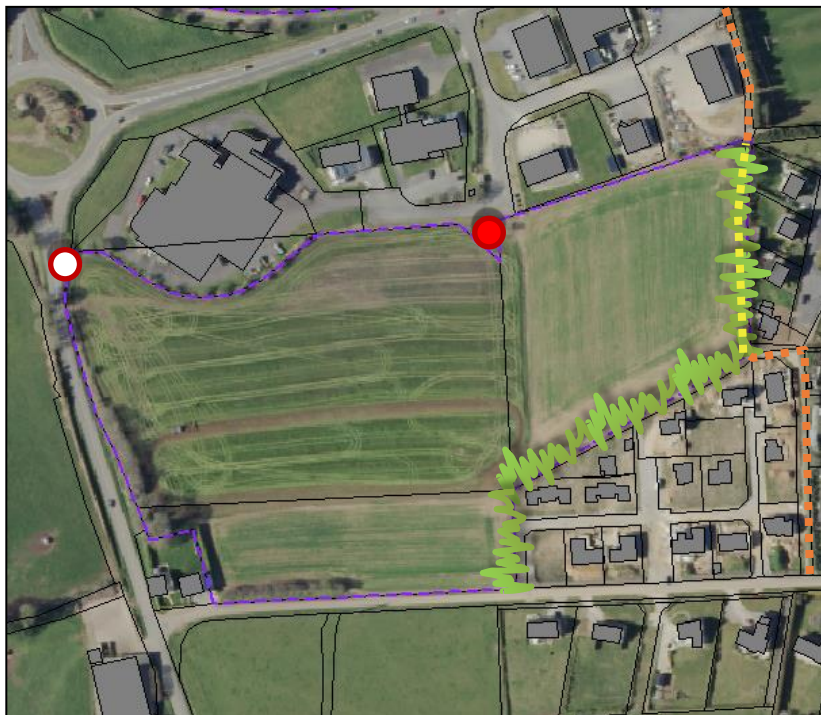
- ▶ Un bouclage piéton pourra être réalisé au sein du secteur.

Eaux pluviales :

- ➡ Gestion des eaux de ruissellement au maximum par infiltration, y compris les eaux ruisselées sur les voiries et espaces publics ou communs. La faisabilité de cette infiltration devra également être justifiée par la réalisation d'une étude hydrogéologique et hydraulique spécifique. Cette étude aura pour obligation d'étudier et de dimensionner une infiltration pour une pluie de période retour 10 ans. Si l'infiltration s'avère difficile, la commune pourra, au cas par cas, accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3 l/s/ha.
- ➡ Coefficient d'imperméabilisation maximal de 0,40



Secteur D — 4,786 ha



- Accès obligatoire ○ Sortie autorisée
- Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver
- - - - - Cheminement doux (piétons, cycles) à créer
- ~~~~~ Dispositif de lutte contre les nuisances sonores

Aménagement :

- ▶ L'accès de la zone se fera par le Nord, permettant à la fois une entrée et une sortie. En complément, 1 sortie est autorisée par le Nord-Ouest (sa mobilisation n'est pas obligatoire). Toutefois, les modalités d'accès à la RD50 pourront être réétudiées au cas par cas par le gestionnaire de la voie en fonction des projets présentés d'occupation du site, et des conditions de dessertes alternatives à celle figurant dans l'OAP pourront le cas échéant être autorisées après accord du Conseil Départemental du Finistère.
- ▶ L'aménagement privilégiera un recul des bâtiments vis-à-vis des quartiers d'habitation bordant la zone à l'Est et au Sud-Est. Un dispositif de lutte contre les nuisances sonores sera mis en place à cet effet.
- ▶ Le secteur pourra être aménagé en plusieurs tranches successives.

Programme de construction :

- ▶ 1 500 m² de surface de plancher par hectare minimum

Déplacements doux :

- ▶ Un ou plusieurs cheminements doux seront aménagés au sein de la zone. Autant que faire se peut, ils seront déconnectés de la voirie afin d'améliorer la circulation des piétons.

Eaux pluviales :

- ➡ Gestion des eaux de ruissellement au maximum par infiltration, y compris les eaux ruisselées sur les voiries et espaces publics ou communs. La faisabilité de cette infiltration devra également être justifiée par la réalisation d'une étude hydrogéologique et hydraulique spécifique. Cette étude aura pour obligation d'étudier et de dimensionner une infiltration pour une pluie de période retour 10 ans. Si l'infiltration s'avère difficile, la commune pourra, au cas par cas, accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3 l/s/ha.
- ➡ Coefficient d'imperméabilisation maximal de 0,50