

Plan local d'urbanisme

Commune de Plogastel-Saint-Germain

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Document arrêté en Conseil Municipal le 26 février 2019

Document approuvé en Conseil Municipal le 11 décembre 2019



Sommaire

Sommaire	2
Eléments de contexte	3
1. Contexte réglementaire	3
2. Schéma d'aménagement	4
OAP 1 – Secteur du Parc Zale - Hortensias	5
OAP 2 – Secteur de Kerharo	7
OAP 3 – Secteur de Briscoul nord	9
OAP 4 – Secteur Roz ar Gall	11
OAP 5 – Secteur de Briscoul sud	13
OAP 6 – Secteur de Ménez Goueron ouest	15
OAP 7 – Secteur de Ménez Goueron est	17
OAP 8 – Secteur de Parc Zale – lotissement du Manoir	19
OAP 9 – Secteur de l'Allée des Sources	21
OAP 10 – Secteur de Kérandoaré	23
OAP Thématique – Trame Verte et Bleue urbaine	25
Recommandations pour l'ensemble des OAP sectorielles – densification	27



Eléments de contexte

1. Contexte réglementaire

D'après l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme :

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

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

»

D'après l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville 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 ;

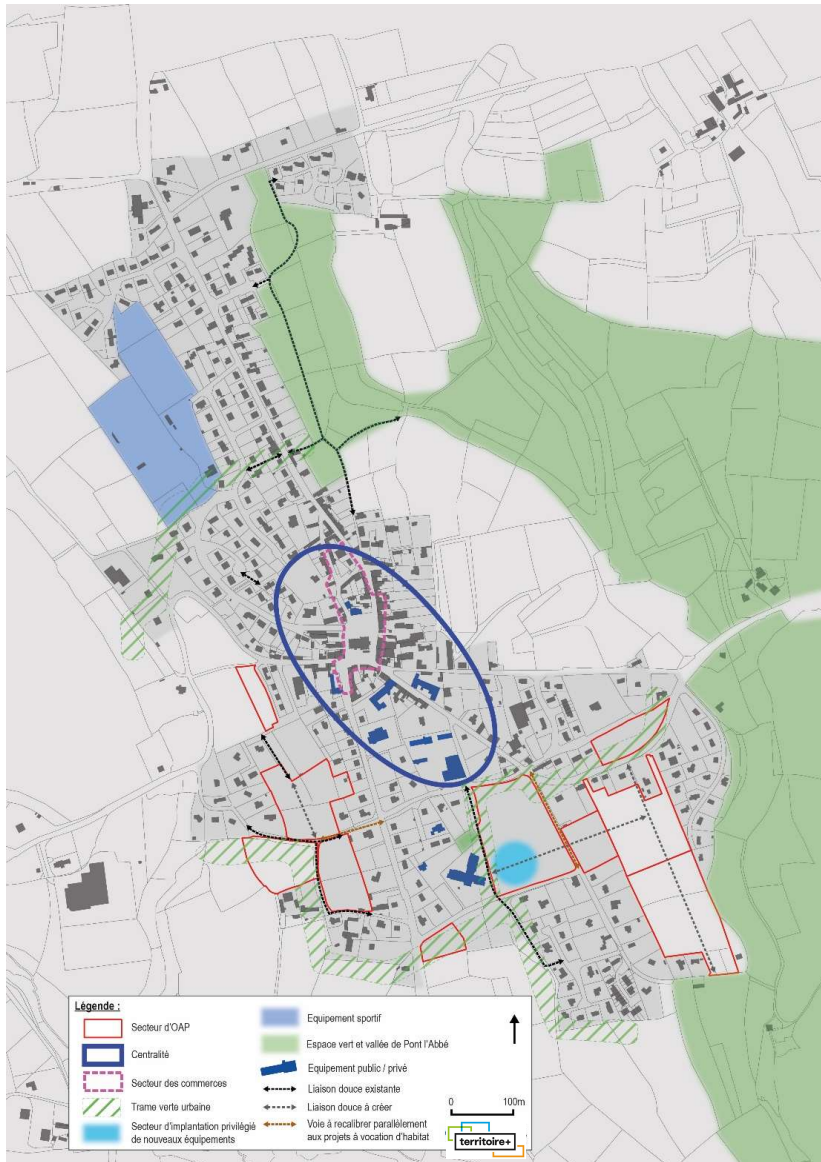
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L.151-35 et L.151-36. »

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) présentées ci-après précisent les principes d'aménagement choisis pour mettre en valeur les secteurs d'urbanisation future de la commune de Plogastel-Saint-Germain.

Les futurs aménagements devront être compatibles avec les orientations définies pages suivantes.

NB : Les schémas présentés pages suivantes montrent des grands principes d'aménagement et non des tracés précisément définis.

2. Schéma d'aménagement



ENJEUX

- Favoriser l'implantation de nouveaux logements à proximité immédiate de la centralité principale et des équipements existants (école, maison de retraite, ...) ;
- Densifier le secteur sud du centre-bourg en permettant une mixité fonctionnelle ;
- Prévoir un recalibrage de certaines voies parallèlement à l'implantation des nouveaux logements ;
- Développer des liaisons douces permettant de relier facilement les équipements, le centre-bourg et le secteur de commerces.
- Conserver et conforter la trame verte urbaine.

OBJECTIFS

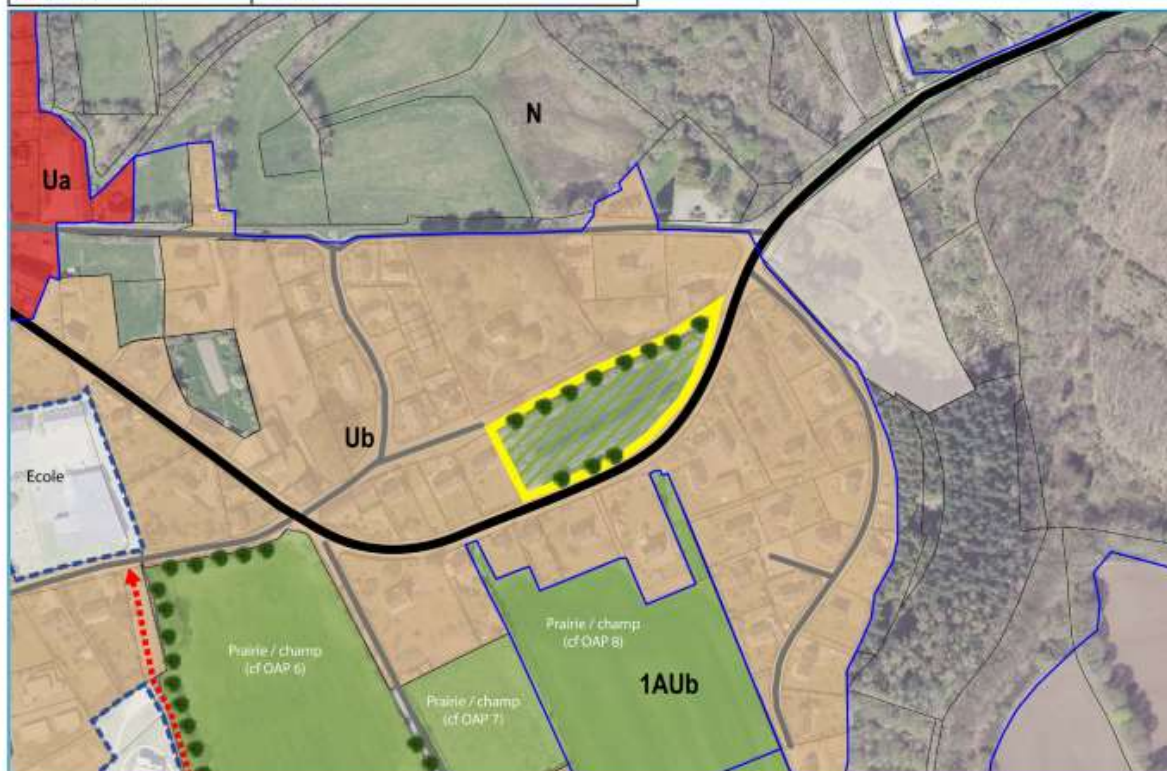
- Optimiser l'espace compris dans l'enveloppe urbaine et faciliter la compacité du tissu, notamment par des opérations d'aménagement en dent creuse et en renouvellement urbain ;
- Promouvoir une densité bâtie différenciée selon la localisation des secteurs d'étude pour permettre une bonne intégration des nouveaux îlots et conserver une cohérence d'ensemble à l'échelle du bourg ;
- Favoriser la mixité urbaine pour permettre la création de compositions urbaines diversifiées qui participent à l'enrichissement du paysage urbain de la commune ;
- Réfléchir à une organisation cohérente permettant l'intégration des opérations dans un cadre naturel environnemental très boisé et ouvert sur les espaces naturels où les perspectives visuelles sont nombreuses ;
- Profiter de la présence de haies bocagères et de talus arborés comme une armature végétale pour construire le projet d'urbanisation autour en confortant la trame verte urbaine.

OAP 1 - Secteur du Parc Zale - Hortensias

Eléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	Ub
Surface	0,59 ha
Vocation actuelle de la zone	Prairie, champ
Propriété foncière	Privée

Fonctionnement urbain : Secteur situé à l'entrée est du bourg, le long de la RD240, au sein de l'enveloppe urbaine. Îlot dont la superficie est supérieure à 5000 m², une réflexion en terme d'aménagement paraît nécessaire.



Légende :

- Zonage du PLU
- Secteur de l'OAP

Morphologie urbaine et typologie d'habitat

- Centre-bourg ancien (densité forte)
- Habitat pavillonnaire (densité moyenne)
- Habitat diffus (densité faible)

Fonctionnement urbain

- Equipement
- Liaison principale
- Liaison secondaire
- Liaison douce
- Activité économique

Occupation du sol du secteur de l'OAP

- Champ / prairie
- Haie bocagère / talus / arbre

Enjeux et objectifs sur le secteur :

- > Le développement de l'habitat par la mobilisation d'espaces non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine
- > L'entrée de bourg est à conforter
- > L'intégration paysagère de ce secteur visible depuis la voirie

CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER

- > Situé à l'entrée est du bourg, au sein d'un espace composé essentiellement de maisons pavillonnaires
- > Un environnement paysager constitué de haies bocagères et d'arbres, bordant le nord et le sud-ouest du secteur



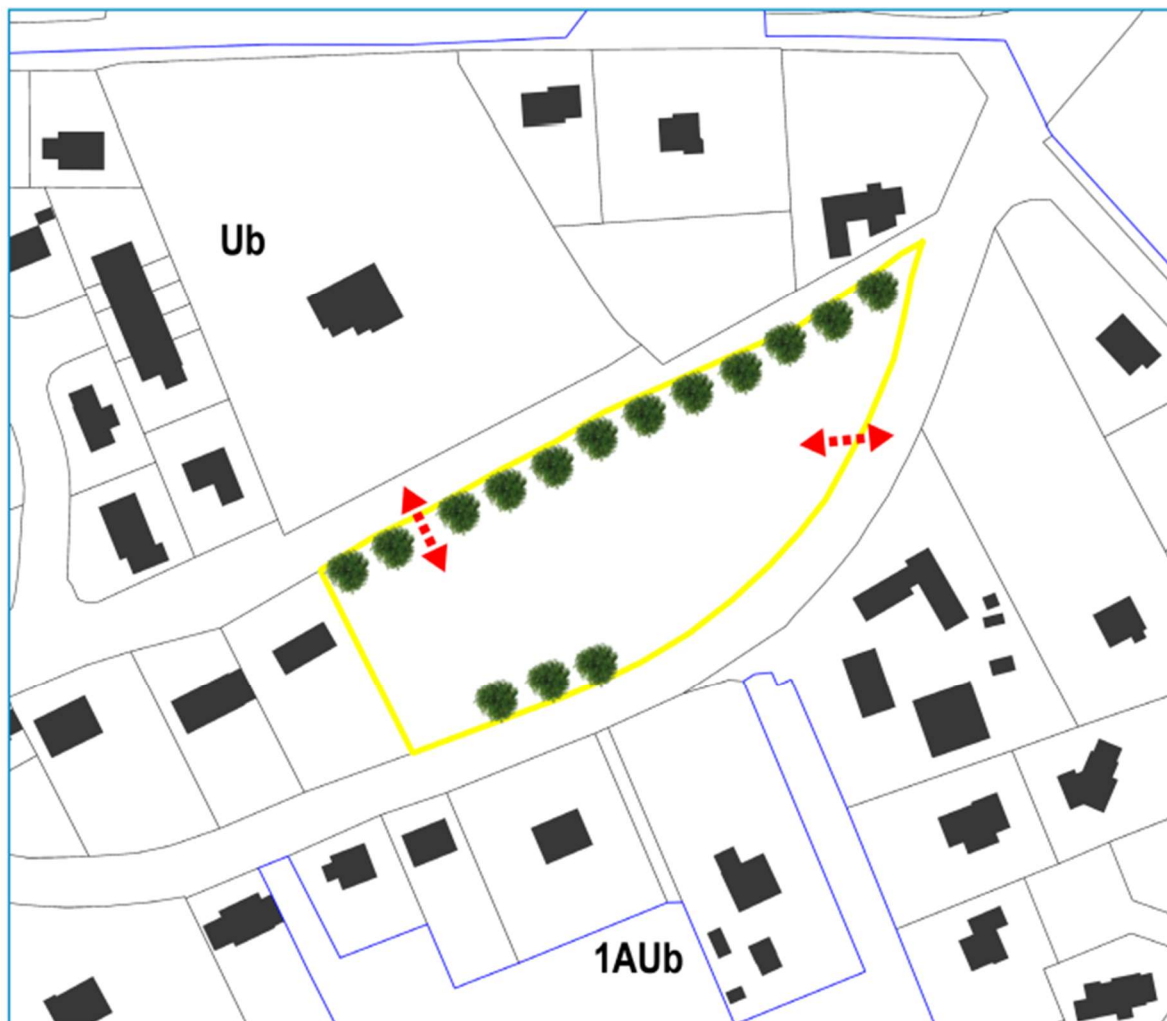
ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX

- > Secteur accessible par la RD240 ainsi que par la rue des Hortensias
- > La rue des Hortensias forme une impasse au nord-ouest de la parcelle. Un accès pourrait être créé en liaison douce.
- > Les réseaux :
 - Electricité : capacité suffisante
 - Eau potable : capacité suffisante
 - Assainissement collectif : capacité suffisante



OAP 1 - Secteur du Parc Zale - Hortensias

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



Légende :



Principe d'accès



Préservation des haies et des arbres



Zonage du PLU



Secteur de l'OAP

PROGRAMME

Surface totale : 0,59 ha

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 22 logts/ha

Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

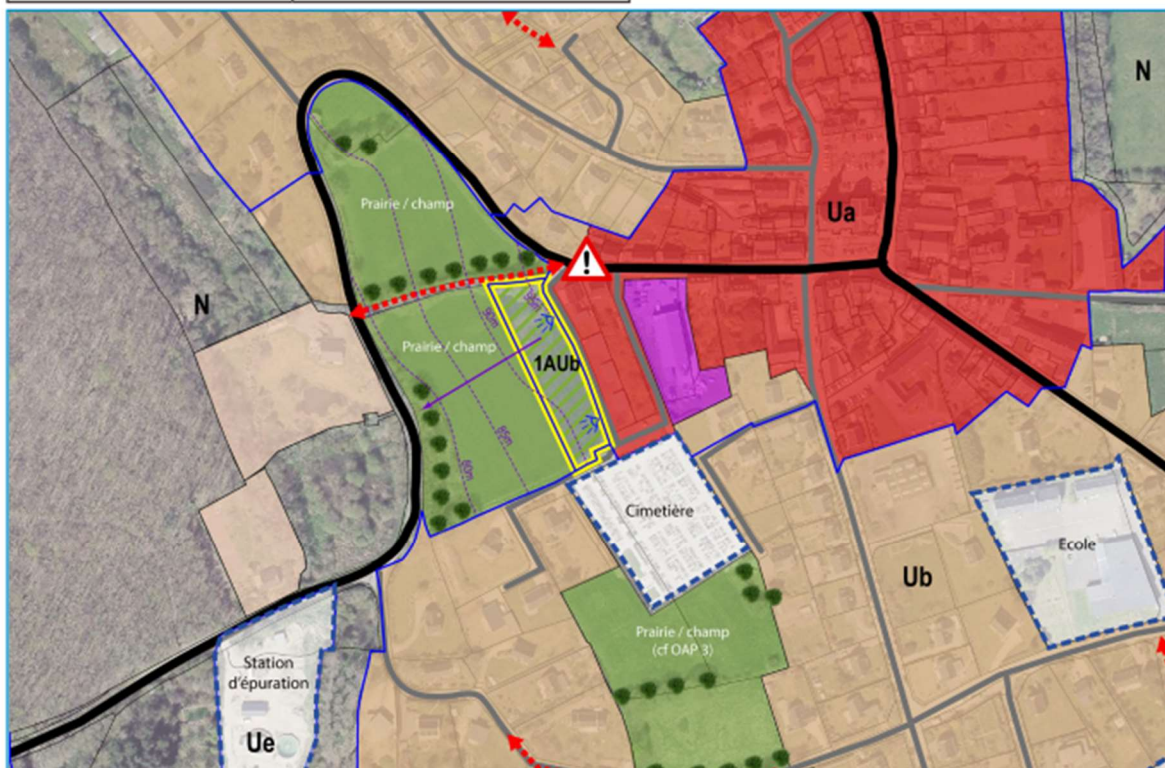
- > Créer un seul accès sur la RD240 afin de préserver la sécurité routière
- > Veiller à une insertion harmonieuse des nouvelles constructions en termes de volume et d'architecture
- > Veiller à la qualité paysagère de ce secteur stratégique d'entrée de bourg

OAP 2 - Secteur de Kerharo

Eléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	1AUb
Surface	0,31 ha
Vocation actuelle de la zone	Prairie, champ
Propriété foncière	Privée

Fonctionnement urbain : Située en frange urbaine, cette zone d'extension de l'urbanisation permettra de proposer un habitat individuel à proximité immédiate du centre-bourg. La topographie contraint une éventuelle urbanisation à l'ouest et au nord.



Enjeux et objectifs sur le secteur :

- > Densifier en continuité du centre-bourg
- > Intégration paysagère de cette zone située en ligne de crête, dans un cadre naturel environnant boisé et ouvert aux espaces naturels

CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER

- > Prolongement de l'urbanisation en continuité du tissu urbain existant
- > Une forte déclivité ne permettant pas l'urbanisation sur la partie ouest et nord de la zone
- > Le site est exposé à de nombreuses vues depuis la rue Kerharo



ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX

- > L'accessibilité de la rue Kerharo sur la RD57 n'est pas aisée (manque de visibilité et voie étroite)
- > Desserte du secteur par la rue Kerharo
- > Présence d'un cheminement doux au nord à valoriser
- > Les réseaux :

- Electricité : capacité suffisante
- Eau potable : capacité suffisante
- Assainissement collectif : capacité suffisante



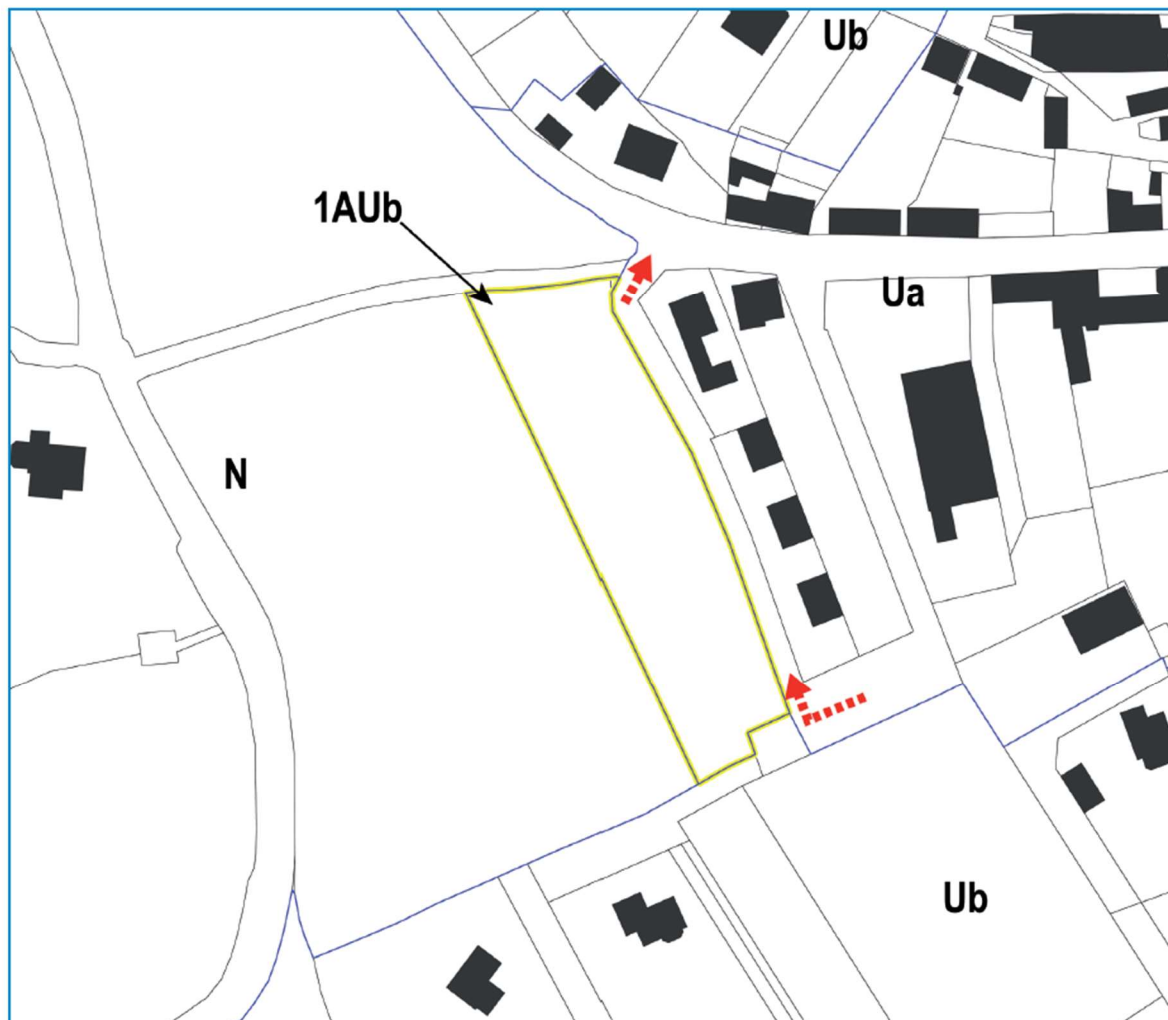
Légende :

Zonage du PLU	Fonctionnement urbain	Occupation du sol du secteur de l'OAP
Secteur de l'OAP	Equipement	Champ / prairie
Morphologie urbaine et typologie d'habitat	Liaison principale	Haie bocagère / talus / arbre
Centre-bourg ancien (densité forte)	Liaison secondaire	Cône de vue
Habitat pavillonnaire (densité moyenne)	Liaison douce	Courbe de niveau (5m)
Habitat diffu (densité faible)	Activité économique	Sens de la pente
	Carrefour à sécuriser	



OAP 2 - Secteur de Kerharo

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



Légende :

-  Zonage du PLU
-  Secteur de l'OAP
-  Sens de circulation

PROGRAMME

Surface totale : 0,31 ha

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 16 logts/ha

Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

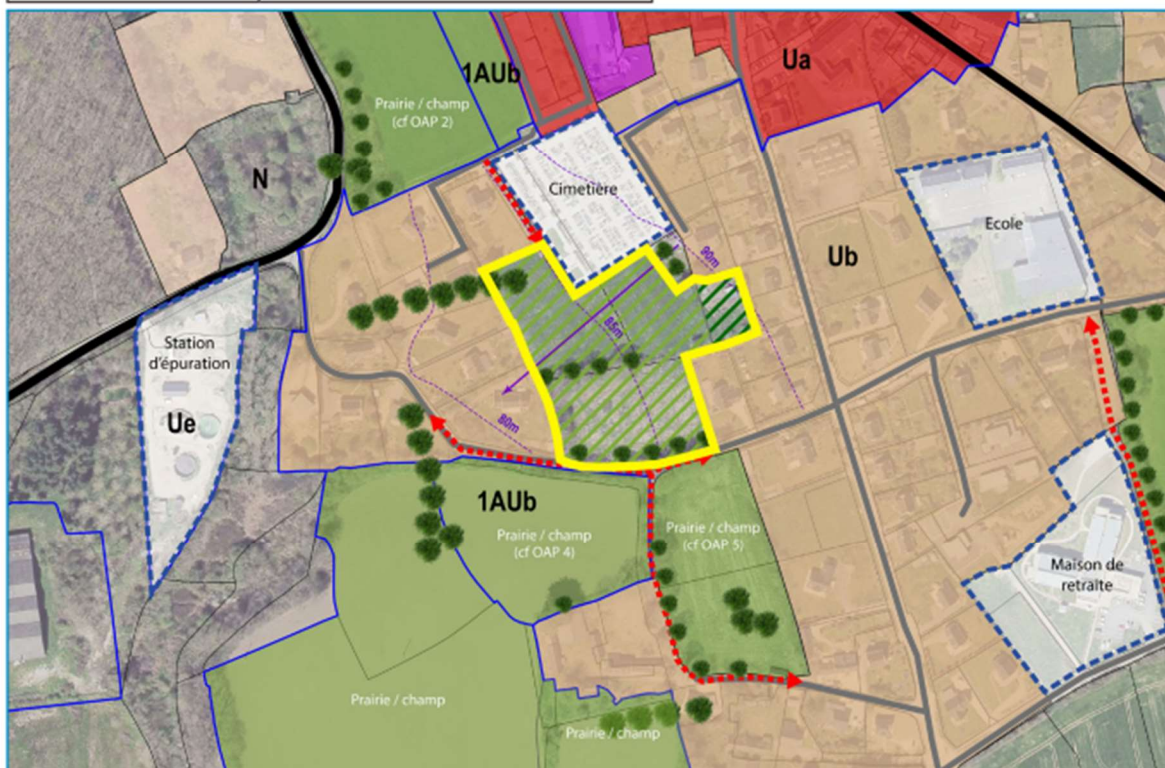
- > La desserte de la zone se fera par la rue Kerharo : un accès par lot
- > Préserver le sens de circulation dans la rue Kerharo
- > Assurer une continuité urbaine et fonctionnelle avec le centre-bourg et les quartiers pavillonnaires existants
- > Veiller à une intégration paysagère des nouvelles constructions
- > Implanter le bâti de manière à orienter les espaces de vie vers le sud et vers l'ouest, et de profiter des cônes de vue

OAP 3 - Secteur de Briscoul nord

Eléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	Ub
Surface	1,14 ha
Vocation actuelle de la zone	Prairie, champ
Propriété foncière	Partie ouest : communale ; partie est : privée

Fonctionnement urbain : Secteur situé sur la partie sud du bourg, son urbanisation permettra de densifier le tissu existant. Une réflexion à une échelle plus large est menée (lien à faire avec notamment les OAP 4 et 5 au sud).



Légende :

- Zonage du PLU
- Secteur de l'OAP

Morphologie urbaine et typologie d'habitat

- Centre-bourg ancien (densité forte)
- Habitat pavillonnaire (densité moyenne)
- Habitat diffu (densité faible)

Fonctionnement urbain

- Equipement
- Liaison principale
- Liaison secondaire
- Liaison douce
- Activité économique

Occupation du sol du secteur de l'OAP

- Champ / prairie
- Fond de jardin
- Haie bocagère / talus / arbre
- Courbe de niveau (5m)
- Sens de la pente

Enjeux et objectifs sur le secteur :

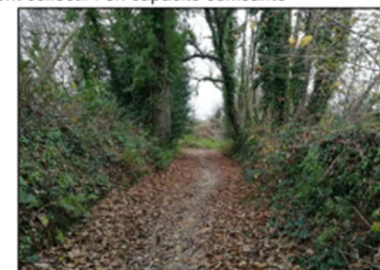
- > Densifier la partie sud du bourg
- > Réfléchir à une organisation cohérente avec des mutations éventuelle
- > Permettre des continuités piétonnes et cyclables
- > Renforcer les liaisons inter-îlots
- > Réfléchir à un îlot d'habitat favorisant la mixité sociale par une offre de logements diversifiée

CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER

- > Mobilisation de prairies en bordure du cimetière et d'un fond de jardin à l'est
- > Déclivité sud
- > Présence d'un talus arboré perpendiculaire à la pente, séparant le secteur en deux parties
- > Présence d'un talus arboré le long de la route de Briscoul
- > Nombreuses vues sur la vallée
- > Secteur situé au sein d'un tissu urbain relativement lâche

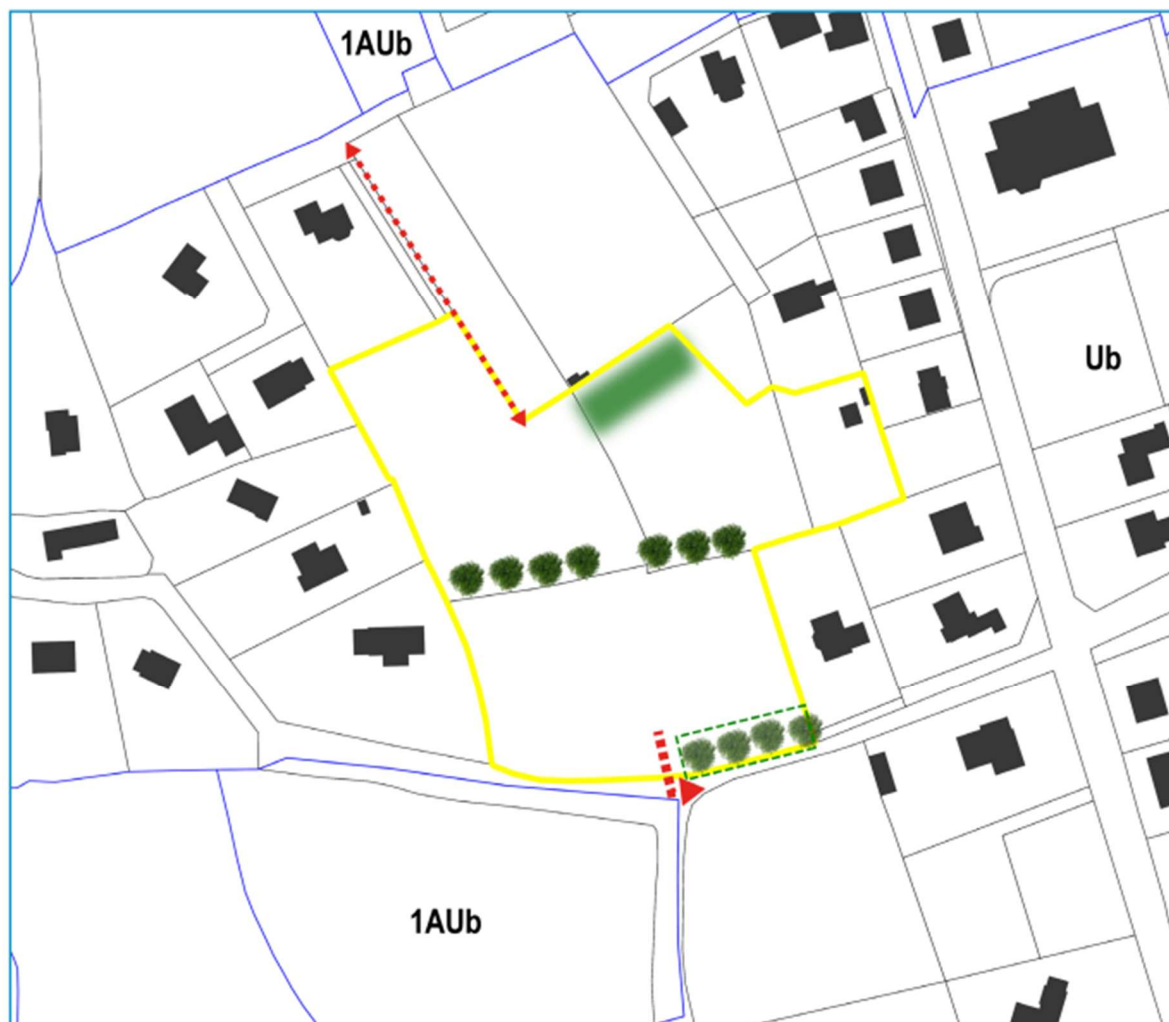
ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX

- > Un seul accès est possible = sur la rue de Briscoul - à redimensionner afin de répondre aux nouveaux flux de circulation
- > Présence d'un cheminement piéton au sud, permettant aux habitants de Roz ar Gall de rejoindre les équipements et le centre-bourg à pied
- > Les réseaux :
 - Electricité : en capacité suffisante
 - Eau potable : en capacité suffisante
 - Assainissement collectif : en capacité suffisante



OAP 3 - Secteur de Briscoul nord

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



Légende :

- | | |
|---|--|
| Zonage du PLU | Secteur de l'OAP |
| Principe d'accès | Espace vert (extension future du cimetière) |
| Liaison douce existante à poursuivre au sein de l'opération d'aménagement | Talus arboré à maintenir, excepté pour l'accès voirie |
| | Talus arboré à maintenir ou à recréer si élargissement nécessaire de la rue Briscoul |

PROGRAMME

Surface totale : 1,14 ha

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 22 logts/ha

Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel, intermédiaire, petit collectif

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

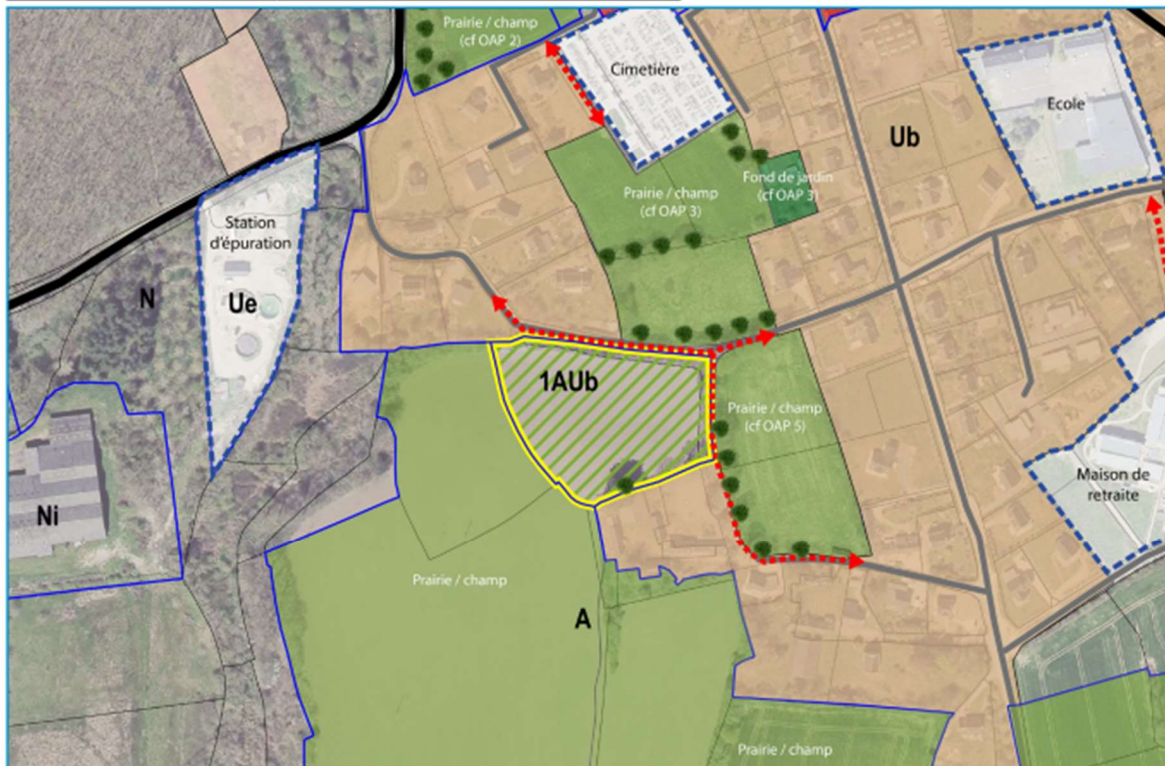
- > Créer des liaisons douces afin de poursuivre le maillage existant le long du cimetière
- > Créer un seul accès depuis la rue de Briscoul
- > Créer un espace vert au nord de la zone accompagné d'une haie afin de créer une transition paysagère entre le cimetière et le nouveau bâti
- > Maintenir, dans la mesure du possible, les talus arborés situés sur la limite parcellaire au centre de la zone. Une ouverture pourra être créée afin de permettre le passage d'une voirie.
- > Maintenir les talus arborés existants sur la limite sud, le long de la rue de Briscoul. Le talus pourra être recréé en cas d'élargissement de la voie.

OAP 4 - Secteur Roz ar Gall

Eléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	1AUb
Surface	0,88 ha
Vocation actuelle de la zone	Champ
Propriété foncière	Privée

Fonctionnement urbain : En continuité de l'enveloppe urbaine du bourg, l'urbanisation de ce secteur permet de conforter la partie sud et de densifier l'urbanisation à proximité immédiate.



Enjeux et objectifs sur le secteur :

- > Profiter de la proximité du bourg pour en faire un secteur attractif
- > Intégration dans le paysage de cette zone visible depuis l'espace agricole
- > Allier intégration paysagère et qualité architecturale pour une zone urbaine qualitative

CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER

- > Un secteur bordé de talus et de haies bocagères (au nord et à l'est)
- > En continuité du bourg et de deux secteurs d'aménagement
- > Terrain aujourd'hui à vocation agricole mais permettant de conforter l'urbanisation de la partie sud du bourg

ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX

- > Des liaisons douces le long des haies bocagères, permettant un lien entre le Briscoul et Roz ar Gall
- > Une desserte qui peut être organisée depuis la rue du Briscoul, Roz ar Gall
- > Les réseaux :
 - Electricité : en capacité suffisante
 - Eau potable : en capacité suffisante
 - Assainissement collectif : en capacité suffisante

Légende :

- Zonage du PLU
- Secteur de l'OAP

Morphologie urbaine et typologie d'habitat

- Centre-bourg ancien (densité forte)
- Habitat pavillonnaire (densité moyenne)
- Habitat diffu (densité faible)

Fonctionnement urbain

- Equipement
- Liaison principale
- Liaison secondaire
- Liaison douce
- Activité économique

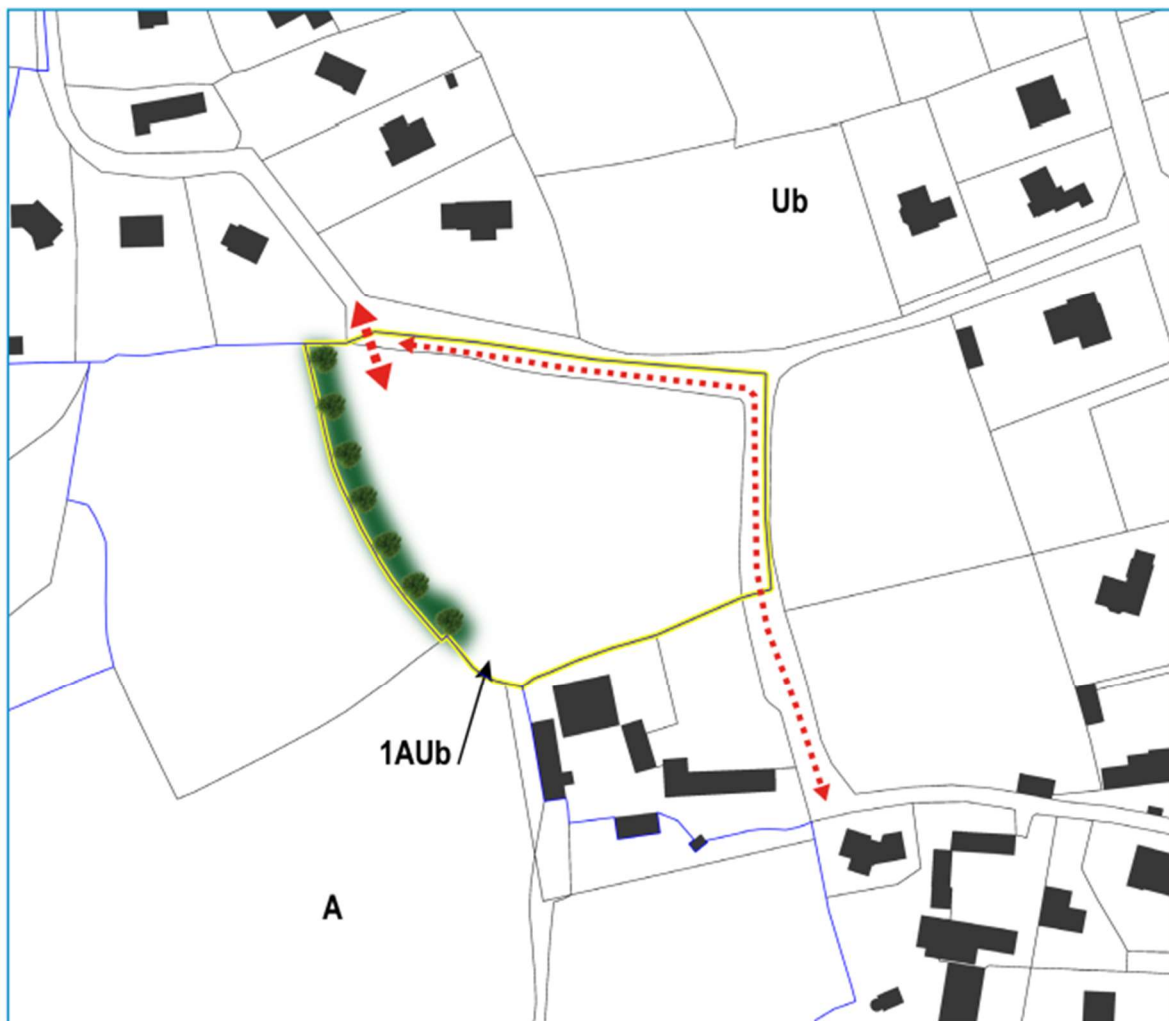
Occupation du sol du secteur de l'OAP

- Champ / prairie
- Haie bocagère / talus / arbre



OAP 4 - Secteur de Roz ar Gall

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



Légende :



Zonage du PLU



Secteur de l'OAP



Principe d'accès



Maintenir les cheminements doux



Création d'une frange paysagère

PROGRAMME

Surface totale : 0,88 ha

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 16 logts/ha

Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

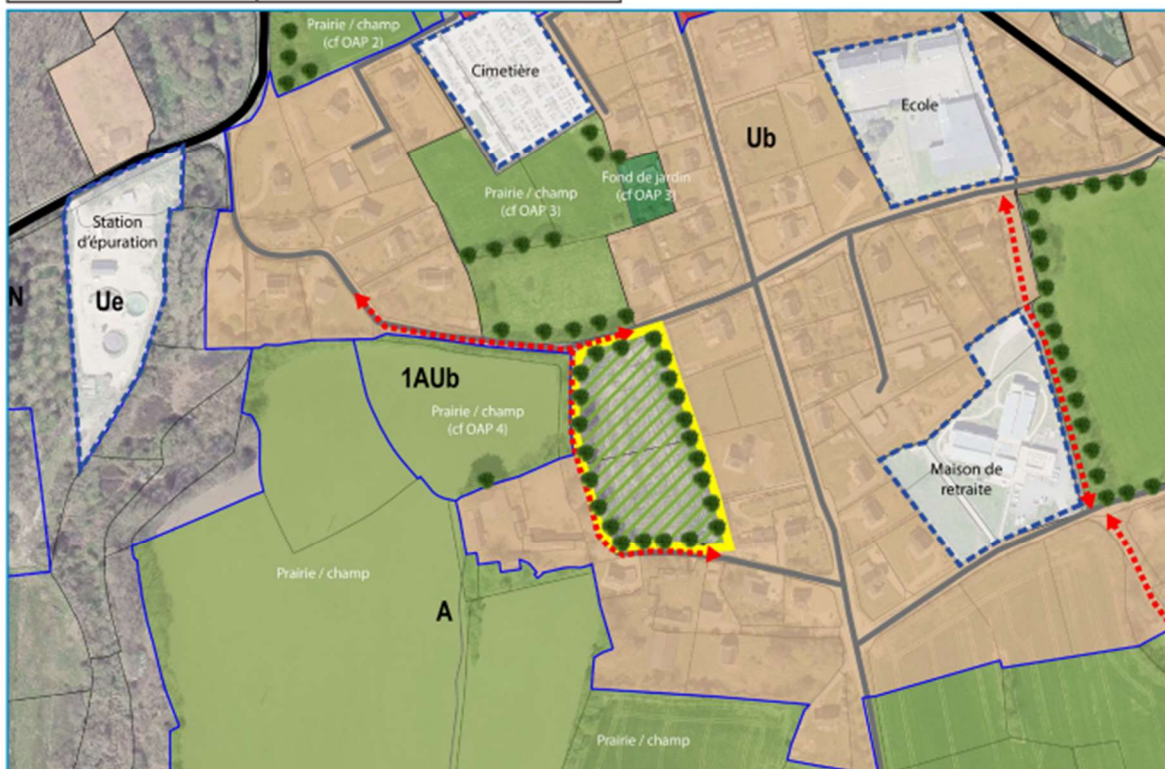
- > Desserte de ce secteur par la rue Roz ar Gall
- > Aménager un réseau de cheminements doux afin de rejoindre le centre bourg et les équipements
- > Traiter l'espace interstitiel par la création d'une frange paysagère
- > Assurer une continuité urbaine et fonctionnelle avec les quartiers existants et en devenir

OAP 5 - Secteur de Briscoul sud

Eléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	Ub
Surface	0,81 ha
Vocation actuelle de la zone	Prairie, champ
Propriété foncière	Privée

Fonctionnement urbain : Au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, le secteur se situe à environ 300m des commerces et à 200m des équipements (école, maison de retraite).



Enjeux et objectifs sur le secteur :

- > Offrir une image plus urbaine de la partie sud du bourg, donner une image attractive du site
- > Densifier la partie sud du bourg à proximité des équipements et commerces
- > Allier intégration paysagère et qualité architecturale pour un secteur qualitatif

CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER

- > Un secteur bordé de haies bocagères
- > Secteur situé au sein d'un tissu urbain relativement lâche



ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX

- > Secteur situé à proximité du maillage routier principal et de dessertes existantes
- > Présence de liaisons douces permettant d'accéder au centre-bourg et aux quartiers périphériques
- > Des possibilités de dessertes au niveau du Briscoul ou de la rue du Briscoul
- > Les réseaux :
 - Electricité : en capacité suffisante
 - Eau potable : en capacité suffisante
 - Assainissement collectif : en capacité suffisante

Légende :

- Zonage du PLU
- Secteur de l'OAP

Morphologie urbaine et typologie d'habitat

- Centre-bourg ancien (densité forte)
- Habitat pavillonnaire (densité moyenne)
- Habitat diffu (densité faible)

Fonctionnement urbain

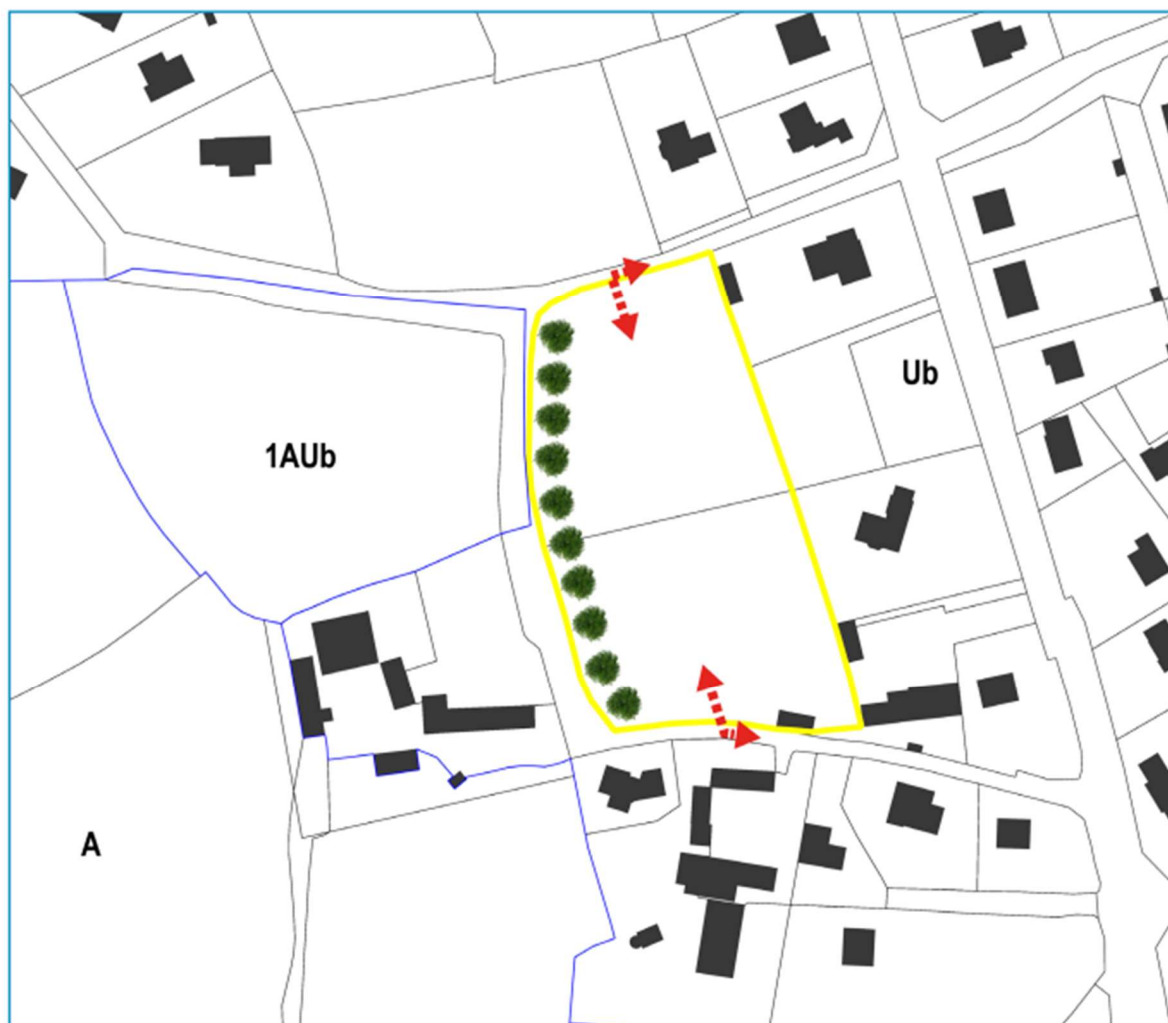
- Equipement
- Liaison principale
- Liaison secondaire
- Liaison douce
- Activité économique

Occupation du sol du secteur de l'OAP

- Champ / prairie
- Haie bocagère / talus / arbre

OAP 5 - Secteur de Briscoul sud

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



Légende :

- Zonage du PLU
- Secteur de l'OAP
- Principe d'accès
- Haie / talus arboré à maintenir

PROGRAMME

Surface totale : 0,81 ha
Vocation principale : Habitat
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 22 logts/ha
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel, intermédiaire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- > Une amorce devra être prévue si l'opération se fait en deux temps afin d'anticiper une desserte optimale de l'ensemble du secteur
- > Créer des continuités piétonnes et cyclables afin de relier la vallée
- > Créer une continuité bocagère afin de conforter la trame verte urbaine vers les espaces naturels et le fond de vallée
- > Offrir du stationnement mutualisé dissocié des habitations pour ne pas encombrer la voie de desserte
- > Maintenir les haies et talus arborés existants le long de la limite ouest de la zone

OAP 6 -Secteur de Menez Goueron ouest

Eléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	Ub
Surface	2,15 ha
Vocation actuelle de la zone	Champ - prairie
Propriété foncière	Privée

Fonctionnement urbain : Secteur stratégique situé au cœur du tissu urbain, à proximité immédiate de la maison de retraite et de l'école.



Légende :

- Zonage du PLU
- Secteur de l'OAP

Morphologie urbaine et typologie d'habitat

- Centre-bourg ancien (densité forte)
- Habitat pavillonnaire (densité moyenne)
- Habitat diffu (densité faible)

Fonctionnement urbain

- Equipement
- Liaison principale
- Liaison secondaire
- Liaison douce
- Activité économique

Occupation du sol du secteur de l'OAP

- Champ / prairie
- Espace humide
- Haie bocagère / talus / arbre

Enjeux et objectifs sur le secteur :

- > Offrir des espaces de densification en logements qui participent à la qualification de ce secteur stratégique
- > Conforter une opération de renouvellement urbain au sein du tissu urbain existant
- > Programmer un îlot d'habitat favorisant la mixité sociale par une offre de logements diversifiée
- > Permettre un bouclage des continuités piétonnes et cyclables

CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER

- > Secteur d'interface entre habitat pavillonnaire et équipements publics
- > Présence de haies bocagères bordant la zone

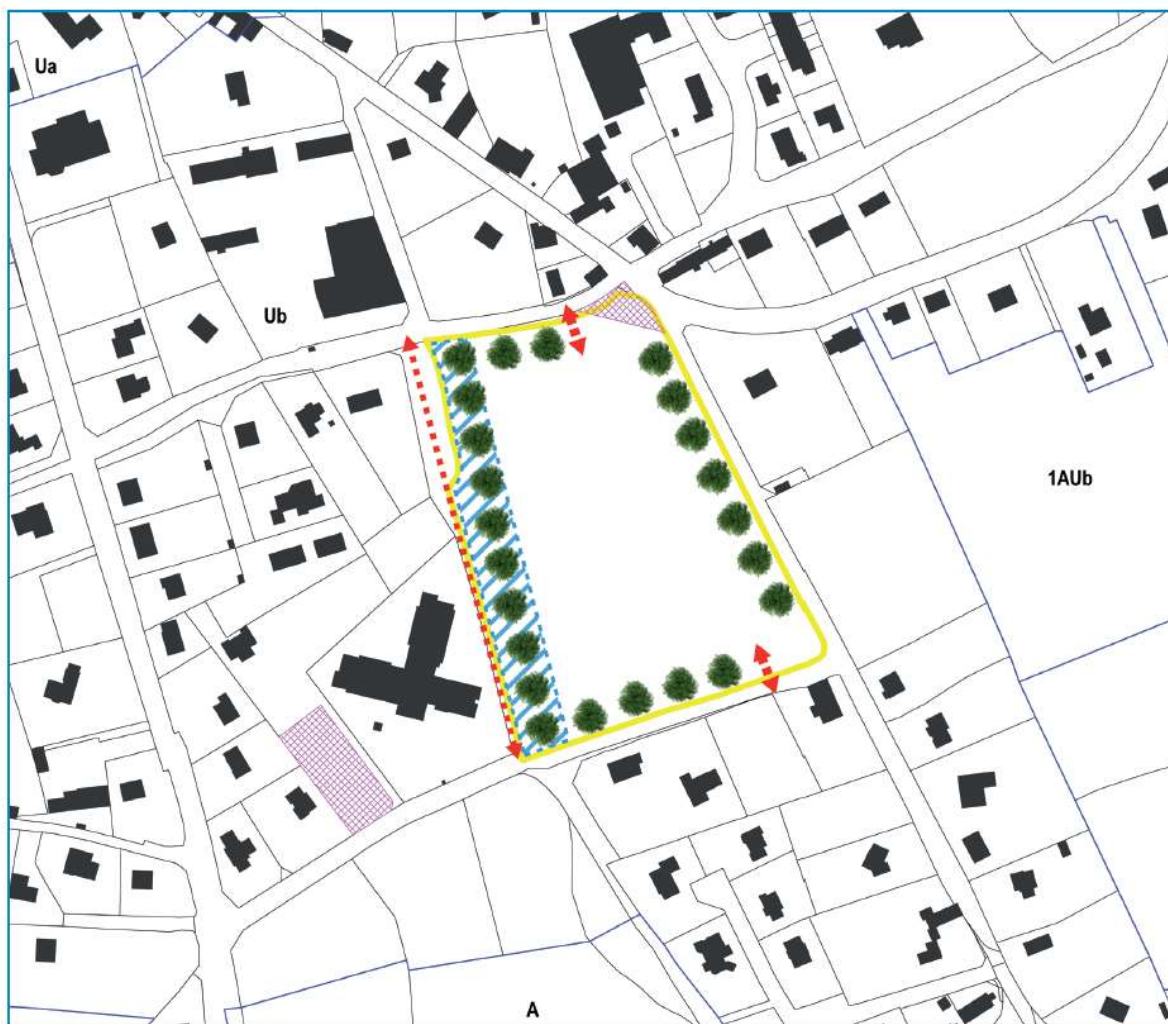


ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX

- > Une liaison douce permettant de relier le sud de la commune au centre-bourg longe le secteur à l'ouest
- > Possibilités de desserte depuis la rue de Briscoul Huella, l'allée de Menez Goueron
- > Les réseaux :
 - Electricité : en capacité suffisante
 - Eau potable : en capacité suffisante
 - Assainissement collectif : en capacité suffisante

OAP 6 - Secteur de Ménez Goueron ouest

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



Légende :

	Zonage du PLU		Principe d'accès		Haies / Talus arboré à conserver
	Secteur de l'OAP		Maintenir les cheminements doux		Espace humide à préserver
	Emplacement réservé				

PROGRAMME

Surface totale : 2,15 ha

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 22 logts/ha

Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel, intermédiaire, collectif

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

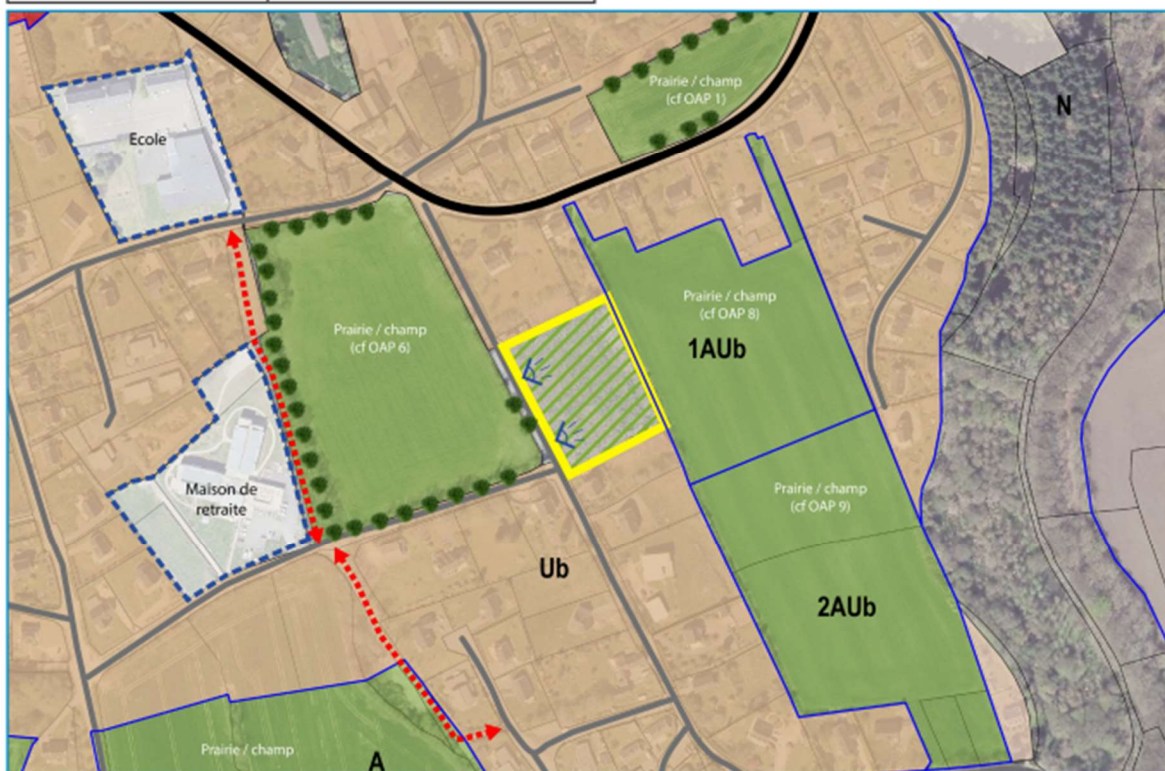
- > Créer un accès sur la rue de Briscoul Huella et un accès sur l'allée des Sources
- > Préserver le cheminement doux existant sur la limite Ouest et poursuivre le maillage existant
- > Implanter le bâti de manière à profiter des perspectives sur la vallée de Pont l'Abbé
- > Veiller à une insertion harmonieuse des nouvelles constructions en termes de volume et d'architecture
- > Veiller à une intégration paysagère des nouvelles constructions.
- > Maintenir, dans la mesure du possible, les haies bocagères et talus arborés existants
- > Réaliser un espace paysager afin de préserver les haies bocagères et la zone humide située à l'Ouest du secteur.

OAP 7 - Secteur de Ménez Gouéron est

Eléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	Ub
Surface	0,55 ha
Vocation actuelle de la zone	Prairie, friche
Propriété foncière	privée

Fonctionnement urbain : Situé au cœur du développement sud du centre-bourg, ce secteur permettra de densifier la zone à proximité des services et équipements.



Légende :

- Zonage du PLU
- Secteur de l'OAP

Morphologie urbaine et typologie d'habitat

- Centre-bourg ancien (densité forte)
- Habitat pavillonnaire (densité moyenne)
- Habitat diffu (densité faible)

Fonctionnement urbain

- Equipement
- Liaison principale
- Liaison secondaire
- Liaison douce
- Activité économique

Occupation du sol du secteur de l'OAP

- Champ / prairie
- Haie bocagère / talus / arbre
- Cône de vue

Enjeux et objectifs sur le secteur :

- > Optimiser l'espace compris dans l'enveloppe urbaine et densifier le tissu existant
- > Renforcer les liaisons inter-îlot, notamment en développant les liaisons douces
- > Réfléchir à un aménagement cohérent, avec les autres secteurs de renouvellement urbain et les secteurs d'extension

CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER

- > Faible déclivité ouest-est
- > Terrain en friche, non arboré
- > Secteur situé entre le centre-bourg et Ménez Gouéron
- > A proximité de multiples secteurs régis par une OAP
- > Présence de cônes de vue sur la vallée de Pont l'Abbé
- > Décaissement sur la partie ouest de la zone

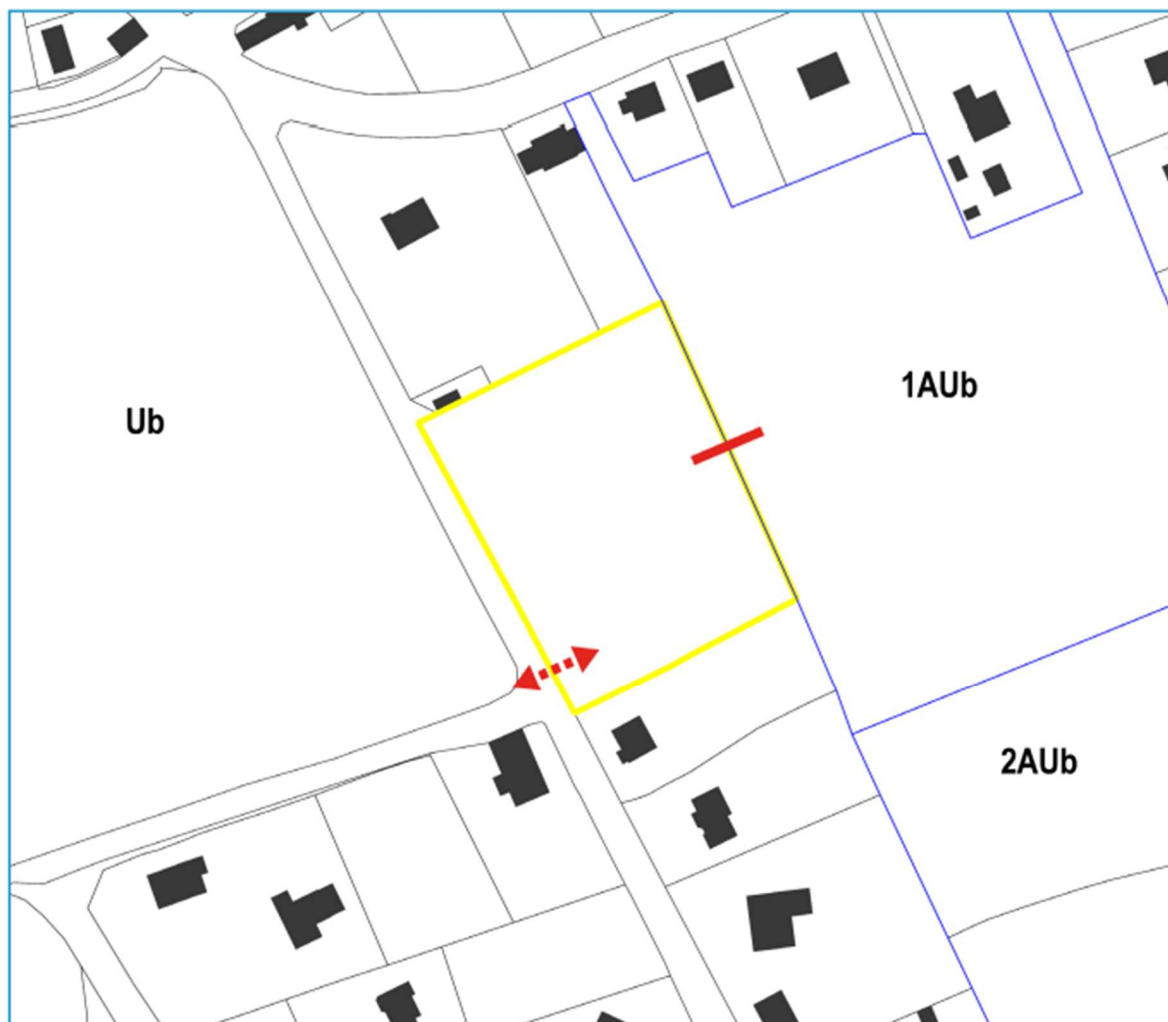


ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX

- > Desserte possible depuis l'Allée de Ménez Gouéron
- > Maillage cohérent avec les zones 1Aub et 2Aub à l'est
- > Les réseaux :
 - Electricité : en capacité suffisante
 - Eau potable : en capacité suffisante
 - Assainissement collectif : en capacité suffisante



OAP 7 - Secteur de Ménez Goueron est
Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



Légende :

-  Zonage du PLU
-  Secteur de l'OAP
-  Principe d'accès
-  Amorce à créer

PROGRAMME

Surface totale : 0,55 ha
Vocation principale : Habitat
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 22 logts/ha
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel, intermédiaire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- > Créer un accès principal sur l'allée de Ménez Goueron
- > Amorce à réaliser en lien avec la zone 1AUb à l'est couverte par l'OAP 8
- > Aménager une liaison douce dans le but d'un maillage cohérent inter-îlot permettant d'accéder aux équipements et services du centre-bourg
- > Veiller à une insertion harmonieuse des nouvelles constructions en termes de volume et d'architecture

OAP 8 - Secteur du Parc Zale - lotissement du Manoir

Eléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	1AUb
Surface	1,60 ha
Vocation actuelle de la zone	Prairie, champ
Propriété foncière	Privée

Fonctionnement urbain : Ce secteur d'extension urbaine permettra de densifier le sud du bourg et de proposer un habitat de qualité dans un écrin de verdure.



Légende :

- Zonage du PLU
- Secteur de l'OAP

Morphologie urbaine et typologie d'habitat

- Centre-bourg ancien (densité forte)
- Habitat pavillonnaire (densité moyenne)
- Habitat diffu (densité faible)

Fonctionnement urbain

- Equipement
- Liaison principale
- Liaison secondaire
- Liaison douce
- Activité économique

Occupation du sol du secteur de l'OAP

- Champ / prairie
- Cône de vue

Enjeux et objectifs sur le secteur :

- > Conforter l'urbanisation sud du bourg
- > Réfléchir à une organisation cohérente avec l'ensemble des secteurs de renouvellement urbain
- > Permettre un bouclage des continuités piétonnes et cyclables
- > Profiter de la proximité de la vallée de Pont l'Abbé pour réaliser un aménagement paysager de qualité

CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER

- > Espace à vocation agricole, enclavé entre l'urbanisation et le cours d'eau de Pont l'Abbé
- > Perspectives visuelles sur la vallée
- > Secteur vallonné : topographie à prendre en compte lors de l'aménagement



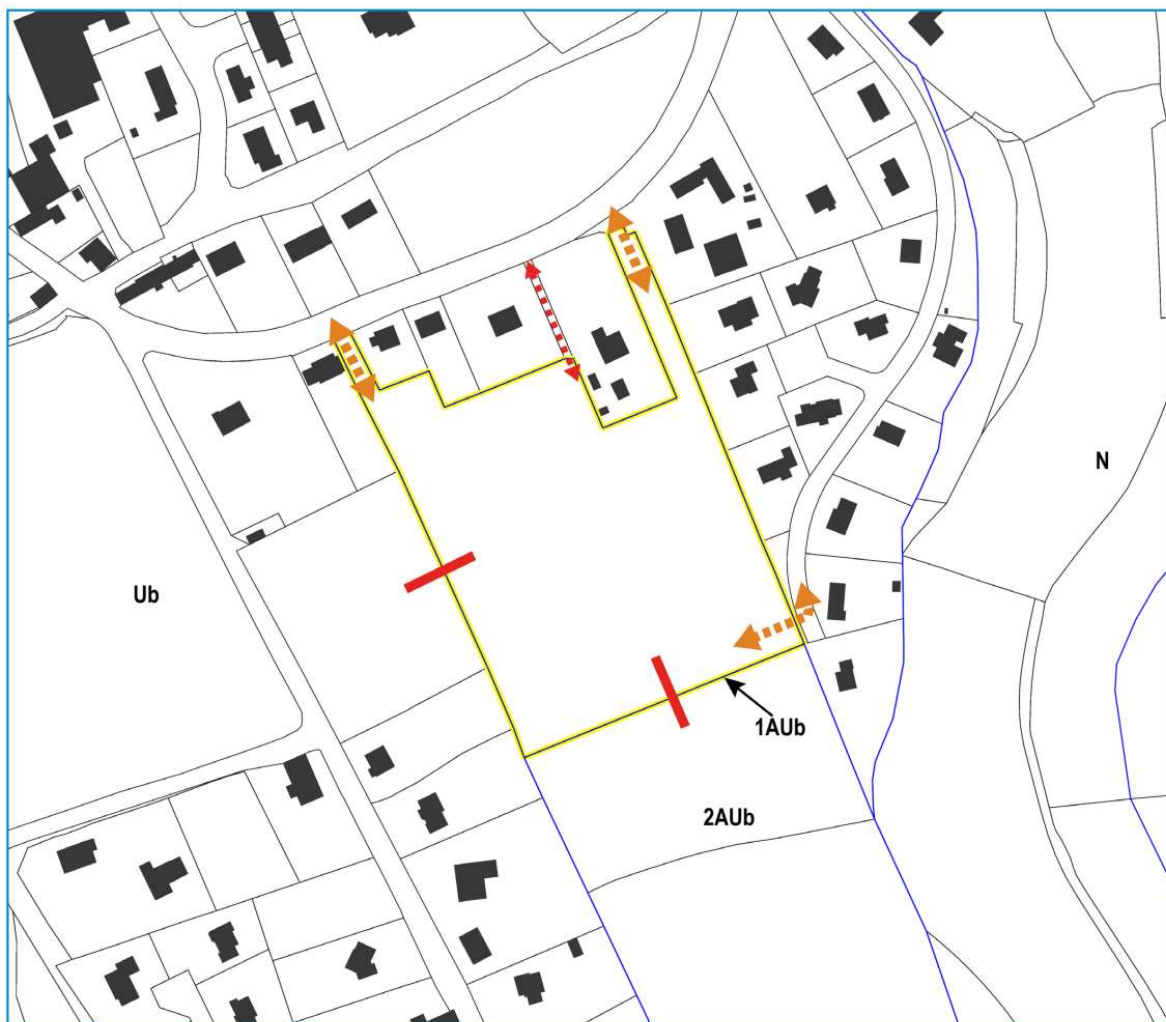
ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX

- > Possibilité de desserte depuis la D240 (nord-est et nord-ouest), la résidence du Manoir
- > Absence de cheminements dédiés aux déplacements doux
- > Les réseaux :
 - Electricité : en capacité suffisante
 - Eau potable : en capacité suffisante
 - Assainissement collectif : en capacité suffisante



OAP 8 - Secteur du Parc Zale - lotissement du Manoir

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



Légende :

	Zonage du PLU		Secteur de l'OAP
	Accès potentiel		Liaison piétonne à créer sur l'emprise existante
	Amorce à créer		

PROGRAMME

Surface totale : 1,60 ha

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 16 logts/ha

Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel, intermédiaire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

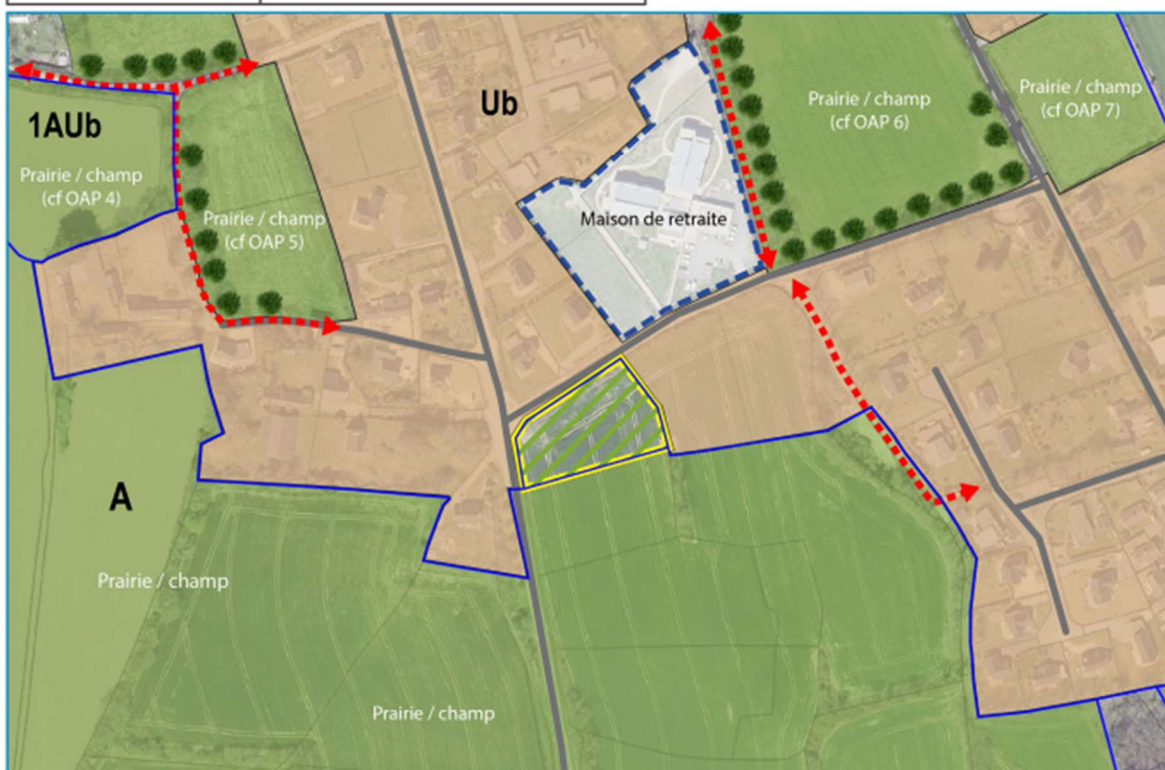
- > Créer une amorce afin de desservir la zone 2AUb au sud
- > Créer une amorce afin de desservir le secteur de Ménéz Goueron à l'ouest
- > L'accès par le quartier du Manoir ne pourra constituer l'accès principal à la zone ouverte à l'urbanisation.
- > Une réflexion devra être menée lors de l'aménagement de la zone quant à la sécurité routière de la RD240
- > Préserver les perspectives sur la vallée de Pont l'Abbé
- > Créer une continuité bocagère afin de conforter la trame verte urbaine vers le fond de vallée
- > Créer un aménagement paysager de qualité en lien avec la présence de la vallée de Pont l'Abbé

OAP 9 - Secteur de l'Allée des Sources

Eléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	Ub
Surface	0,28 ha
Vocation actuelle de la zone	Prairie, champ
Propriété foncière	Privée

Fonctionnement urbain : Ce secteur d'extension urbaine permettra de densifier le sud du bourg et de proposer un habitat de qualité dans un écrin de verdure. Il s'agit d'un secteur stratégique à proximité de la maison de retraite et de l'école.



Légende :

- Zonage du PLU
- Secteur de l'OAP

Morphologie urbaine et typologie d'habitat

- Centre-bourg ancien (densité forte)
- Habitat pavillonnaire (densité moyenne)
- Habitat diffu (densité faible)

Fonctionnement urbain

- Equipement
- Liaison principale
- Liaison secondaire
- Liaison douce
- Activité économique

Occupation du sol du secteur de l'OAP

- Champ / prairie
- Haie bocagère / talus / arbre

Enjeux et objectifs sur le secteur :

- > Conforter l'urbanisation sud du bourg
- > Densifier la partie sud du bourg à proximité des équipements
- > Permettre un bouclage des continuités piétonnes et cyclables
- > Allier intégration paysagère et qualité architecturale pour un secteur qualitatif

CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER

- > Espace à vocation agricole en limite du tissu pavillonnaire
- > Secteur situé au sein d'un tissu urbain relativement lâche
- > Perspectives visuelles sur la vallée

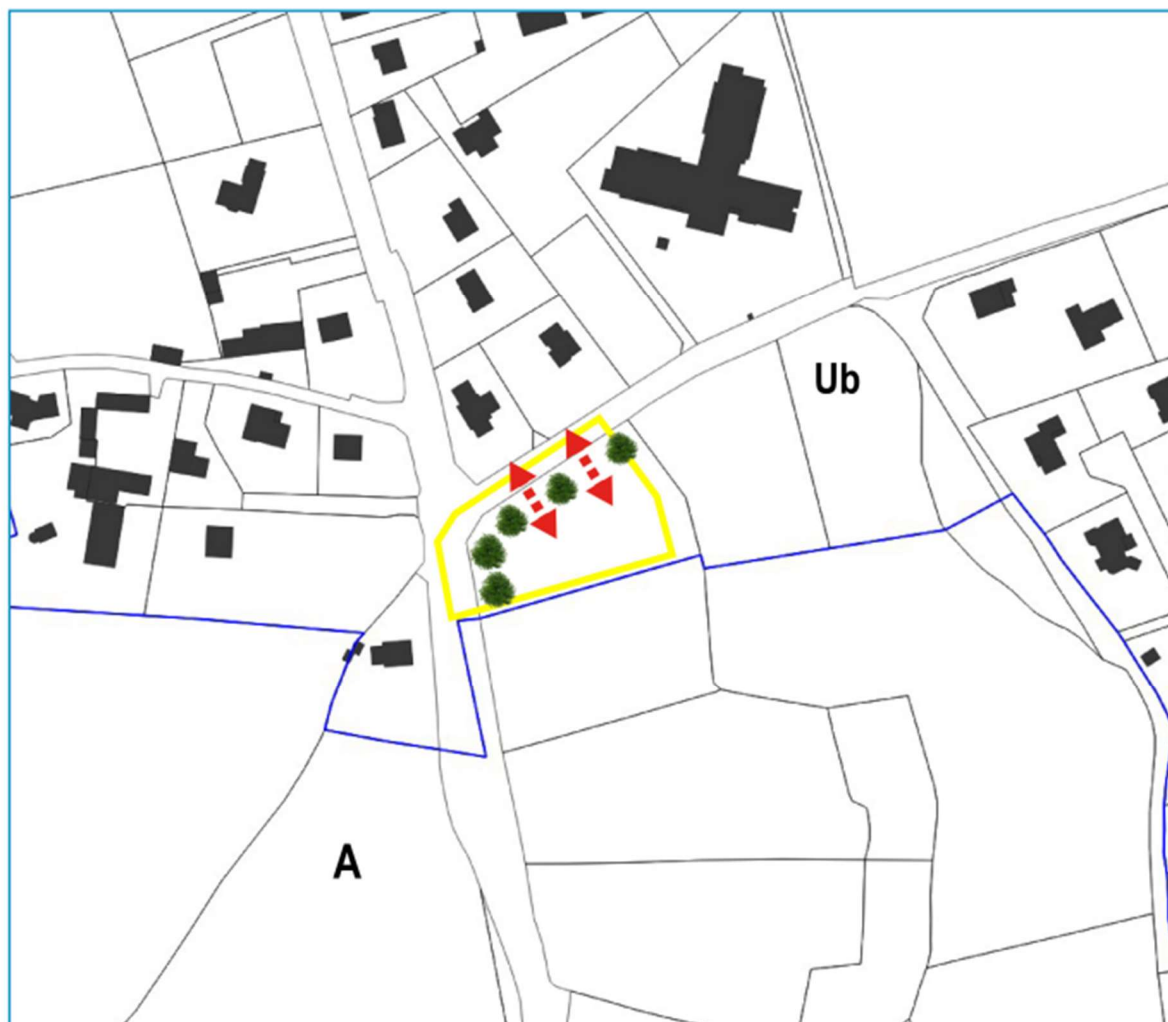
ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX

- > Des possibilités de desserte au niveau de l'Allée des Sources
- > Présence à proximité de liaisons douces permettant d'accéder au centre-bourg et aux quartiers périphériques
- > Les réseaux :
 - Electricité : en capacité suffisante
 - Eau potable : en capacité suffisante
 - Assainissement collectif : en capacité suffisante



OAP 9 - Secteur de l'Allée des Sources

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



Légende :

-  Zonage du PLU
-  Secteur de l'OAP
-  Accès
-  Haie / Talus arboré à maintenir et renforcer

PROGRAMME

Surface totale : 0,28 ha

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 16 logts/ha

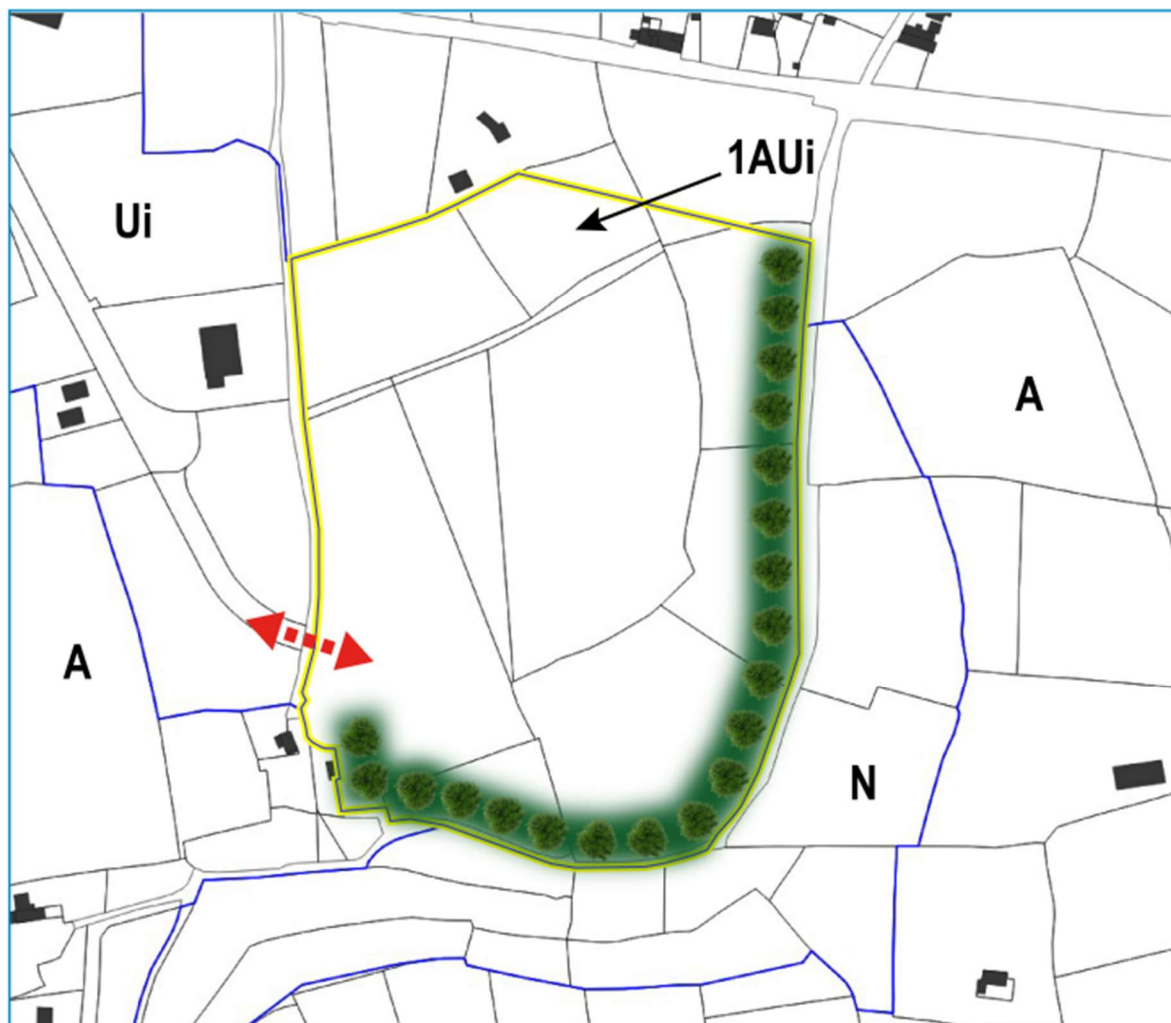
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- > Créer deux accès sur l'Allée des Sources afin de garantir la desserte interne de l'ensemble de la zone
- > Implanter le bâti de manière à orienter les espaces de vie vers le sud et vers l'ouest, et de profiter des cônes de vue
- > Maintenir et renforcer les haies et talus arborés existants sur les limites ouest et nord afin de créer une continuité bocagère

OAP 10 - Secteur de Kérandoaré

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



Légende :

- Zonage du PLU
- Secteur de l'OAP
- Principe d'accès
- Création / Maintien d'une frange paysagère

PROGRAMME

Surface totale : 7,32 ha

Vocation principale : Activités économiques

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- > L'accès de la zone se fera par la voie desservant la zone d'activités existante.
- > Privilégier des constructions simples et sobres et veiller à leur intégration paysagère
- > Réaliser des franges paysagères sur les limites est et sud de la zone
- > Renforcer l'isolation acoustique des bâtiments situés au nord du secteur
- > Afin de faire face à l'aléa inondation par remontée de nappes fort, les caves et sous-sols sont interdits
- > Les activités ne doivent pas être de nature à émettre des polluants susceptibles d'affecter la nappe

OAP Thématique - Trame Vert et Bleue Urbaine

Eléments de contexte, diagnostic

Le bourg de Plogastel-Saint-Germain est entouré de deux vallées affluentes de la rivière de Pont-l'Abbé et de massifs boisés, constituant les principaux réservoirs de la trame verte et bleue de la commune. La mise en place de prescriptions a pour objectif de préserver la trame verte et bleue en ville, sans faire obstacle à l'évolution du bourg. La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Vert et Bleue Urbaine constitue un document opposable, en complément du règlement du PLU.

Enjeux et objectifs sur le secteur :

- > Préserver et développer l'armature verte urbaine ;
- > Gérer écologiquement les espaces de nature en ville ;
- > Améliorer la perméabilité écologique et les corridors écologiques en ville : parcs, délaissés, jardins privés, squares, cimetières, stades, haies et voies douces.

CONTEXTE URBAIN

L'armature verte urbaine correspond aux éléments constitutifs de la nature en ville (friches urbaines, espaces d'accompagnement du bâti ou de la voirie, espaces verts, stades, jardins, alignements d'arbres, arbres isolés, voies douces, ...). Elle est garante d'une certaine perméabilité de l'espace urbanisé pour la faune et la flore.

RECOMMANDATIONS

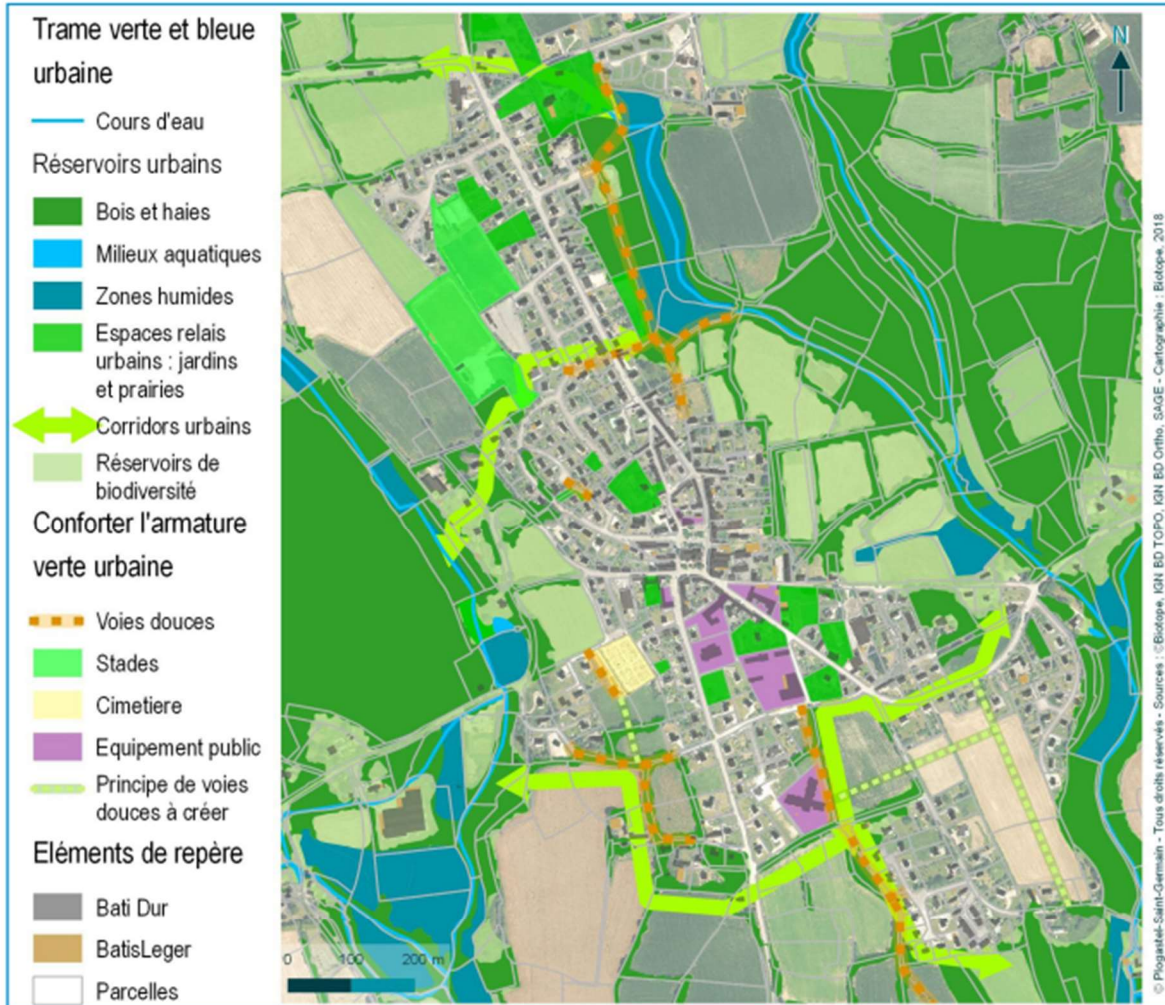
Conforter les espaces verts existant via la gestion différenciée (stades, voies douces, parcs et squares)

La mise de place de la gestion différenciée qui consiste à adapter la gestion des espaces verts en fonction de leur nature, leur localisation et leur usage. A titre d'exemple peuvent être appliqués sur ces milieux :

- une alternance des fauches ;
- un entretien respectueux des espaces (désherbage thermique, manuel, mécanique).



Trame herbacée gérée de manière différenciée pour maintenir des secteurs de végétation spontanée ainsi que des secteurs favorables à l'accueil du public



Améliorer l'accueil de la biodiversité en zone urbaine (voies douces, cimetières, espaces verts, stades, équipements publics, parkings)

Plusieurs principes peuvent être recommandés pour améliorer la végétalisation des espaces urbains notamment au travers le choix de matériaux pour les sols et bordures perméables favorable à l'installation de végétations.

L'accent devrait être mis en premier lieu sur une végétalisation importante des espaces publics, de préférence en pleine terre (dès que cela est possible), permettant d'assurer un minimum de continuités écologiques.

Lorsque les contraintes d'usages interdisent la présence de végétation en pleine terre, il est important de favoriser sur les parties piétonnes des matériaux perméables (dans la limite des matériaux acceptés par les services de la ville), tels que les pavés en béton ou en pierre naturelle disjoints, des surfaces de graviers-gazon, etc. qui offrent des surfaces irrégulières comprenant des anfractuosités qui permettent à l'eau de séjourner temporairement et de favoriser l'installation de certaines plantes et animaux (insectes, araignées, escargots, etc.). Contrairement aux surfaces imperméables (par exemple revêtements bitumineux ou béton), les surfaces perméables ne créent pas de barrière pour la faune.



Exemple de revêtements perméables favorables à l'installation de végétations (photos prises à Paris) © Biotopie

Développer les murs végétalisés (espaces verts, équipements publics)

Les vieux murs de pierres sèches présentant des anfractuosités sont connus pour accueillir une faune et une flore variée adaptée aux fortes variations d'amplitude thermique. Ils constituent des refuges urbains et participent aux réseaux écologiques. Ils sont malheureusement menacés par les réfections entraînant la disparition des anfractuosités.



Dans certains cas, il n'est pas possible de laisser la végétation se développer directement sur les murs, c'est pourquoi il serait intéressant de créer des structures artificielles jouant le même rôle.

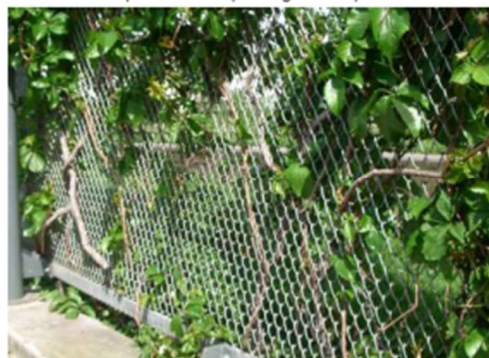
Il existe plusieurs techniques : les plantes grimpantes avec une végétalisation en pleine terre, la végétalisation suspendue et les murs écologiques. Les murs écologiques ainsi que les plantes grimpantes en pleine terre sont à privilégier.

Permettre les échanges entre les espaces verts

Afin d'éviter la création de points de blocages des continuités écologiques, les clôtures devront permettre le passage de la petite faune :

- un espace d'au moins 8 cm entre le sol et le bas de la clôture sera maintenu ;
- ou les mailles du grillage au niveau du sol seront de 15 X 15 cm.

La mise en place de haies sera toutefois favorisée lorsque cela est possible en remplacement des clôtures.



Engrillagement permettant le passage de la petite faune © Biotopie

Favoriser la plantation de haies bocagères avec des essences locales le long des voies douces

Les haies bocagères accueillent la biodiversité et permettent les déplacements des espèces. Elles permettent également de séparer les parcelles et améliorent le cadre paysager. Leur rôle hydraulique permet de limiter le ruissellement des eaux pluviales.

Favoriser les lampadaires diminuant la pollution lumineuse dans les nouveaux quartiers et le long des voies douces si nécessaire

PRESCRIPTIONS

Interdire les plantations d'espèces végétales exotiques envahissantes dans les espaces verts

Les espèces exotiques envahissantes constituent une menace sur les espaces naturels. Il convient de ne pas favoriser leur prolifération.



Recommandations pour l'ensemble des OAP sectorielles – densification

Les recommandations énoncées ci-après ne se substituent pas à la règle définie au sein du règlement écrit de chaque zone. Il s'agit de préconisations permettant de proposer des réponses aux contextes urbains rencontrés.

Objectifs poursuivis :

- Décliner les principes de renouvellement urbain ;
- Participer à une intégration harmonieuse et fonctionnelle des projets à leur environnement urbain et/ou naturel.
-

Le bourg de Plogastel-Saint-Germain fait l'objet d'une politique forte de densification et de renouvellement urbain. Disposant d'une offre de commerces et de services de proximité, d'équipements publics et de transports en commun, la collectivité souhaite conforter le centre-bourg en renforçant le poids démographique afin de limiter les déplacements, pérenniser les équipements, modérer la consommation de l'espace et économiser les ressources naturelles. Aussi, au regard du potentiel de densification possible au sein du bourg de Plogastel-Saint-Germain, 70% des nouveaux logements construits à horizon 2030 seront implantés au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Aussi, la densification apporte une réponse à la nécessité de maîtrise de l'étalement urbain tout en garantissant le maintien d'une offre satisfaisante en logements pour permettre la mise en œuvre du projet communal.

La densification urbaine doit permettre de préserver voire d'améliorer le cadre de vie des habitants actuels et futurs, le renouvellement urbain doit donc être encadré. Des préconisations doivent être édictées quant à la qualité du bâti, l'usage des espaces libres, la qualité des logements et des espaces extérieurs, la performance énergétique, les déplacements au sein des îlots, etc....

Le règlement écrit du PLU complète cette OAP à travers les règles relatives à la densité, à la hauteur, à l'implantation du bâti, etc... Cette volonté de densification

des opérations doit nécessairement s'inscrire dans une réflexion plus large d'insertion du projet dans son environnement immédiat.

RECOMMANDATIONS

- Adapter la densification au contexte, à son environnement : prendre en compte l'identité du quartier ou de l'îlot dans la conception du projet (identité qui se caractérise par des modalités d'implantation du bâti, des caractéristiques architecturales, des volumétries particulières, ...).
- Porter une réflexion sur l'implantation du bâti afin de :
 - Contribuer à améliorer les performances énergétiques des logements,
 - D'optimiser et d'économiser l'espace tout en disposant proposant des zones d'intimité sur les parcelles,
 - De structurer l'espace public et façonner le paysage urbain.
- Limiter l'artificialisation des sols et le ruissellement (aires de stationnement perméables, ...).
- Diminuer l'empreinte environnementale des projets d'urbanisation : limiter l'impact environnemental d'un bâtiment (privilégier une orientation sud, mitoyenneté des constructions, regroupement des constructions par les garages).
- Intégrer la présence du végétal et de la biodiversité afin de réduire la perception de la densité tout en contribuant favorablement à la qualité de l'air.
- Se rapprocher du CAUE (Conseil de l'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement) du Finistère, structure ayant pour objectif de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement sur l'ensemble du territoire départemental.



GIE Territoire+ – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Ouest : **Lisanne Wesseling**

06 49 34 36 88

lisanne.wesseling@territoire-plus.fr – contact@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr

Siège social : 15 avenue du Professeur Jean Rouxel 44470 Carquefou



Document réalisé en co-traitance avec le bureau d'études BIOTOPE