

TABLE DES MATIERES

DISPOSITIONS GENERALES	2
-------------------------------	----------

1- Orientations d'aménagement applicables à l'ensemble des secteurs	3
--	----------

2- Orientations d'aménagement spécifiques	10
--	-----------

1- SAINT-PHILIBERT	14
2- TI-MENHIR	18
3- PENNANGUER	21
4- STANG AR BEUZ	24
5- ROPARS OMNES	27
6- TINGOFF	30
7- REST	33
8- PENHOAD BRAZ	37

OAP modifiée sur le secteur 1AUip1 suite à la révision allégée du PLU 04/2024

DISPOSITIONS GENERALES

■ **Ces orientations d'urbanisme sont opposables aux autorisations d'urbanisme.** Elles décrivent des principes d'aménagement, avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être **COMPATIBLES**, et non conformes. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont traduits au niveau du règlement écrit et graphique.

■ **Chaque zone à urbaniser pourra être aménagée soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.**

Avec la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) deviennent une pièce obligatoire du PLU et doivent comporter un contenu minimal en termes d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements.

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.

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 villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

■ **Des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur toutes les zones A Urbaniser à court terme, destinées à l'habitat (1AUh) et aux activités économiques (1AUi).**

■ **Chaque zone à urbaniser pourra être aménagée par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches.**

1- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS

GRANDS PRINCIPES D'ORGANISATION DES NOUVEAUX QUARTIERS URBAINS A VOCATION D'HABITAT

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

TYPOLOGIE ET DENSITE

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

La plupart des espaces urbanisables à vocation d'habitat de Plomelin sont au cœur ou en extension immédiate de la centralité : ils se prêtent à l'**implantation d'une typologie de logements diversifiés et économes en espace** (logements intermédiaires, petits collectifs, logements individuels denses...). La mitoyenneté (source d'économie d'espace, de conception et d'énergie) et la mise en commun d'espaces publics seront recherchées.

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

COMPOSITION D'ENSEMBLE

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

La taille des parcelles doit être, de préférence, variée afin d'accueillir des habitants ayant des besoins différents, ce qui aboutit à mettre en place une certaine mixité sociale, comme cela est prescrit par le PADD.



IMPLANTATION BATIE

L'implantation des constructions devra se faire en fonction de la pente du terrain et suivre le plus possible les courbes de niveaux.

L'implantation du bâti devra se faire en fonction de l'orientation de la parcelle. Une exposition de la façade principale des constructions au Sud sera privilégiée pour permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et favoriser ainsi l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.

MIXITE SOCIALE

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

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

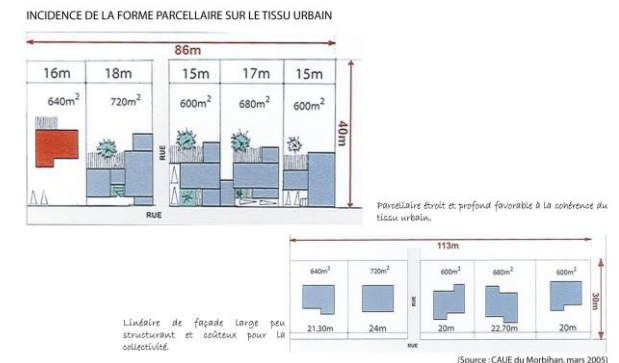
Les valeurs et seuils à prendre en compte sont indiqués dans le tableau page 12.

VOIES ET DESSERTES

Les voies créées seront hiérarchisées en fonction des besoins : limiter au maximum le gabarit des voies en l'adaptant à leur usage, afin de ne pas multiplier les **surfaces imperméabilisées**, de réduire la vitesse et de réduire les coûts d'aménagements.

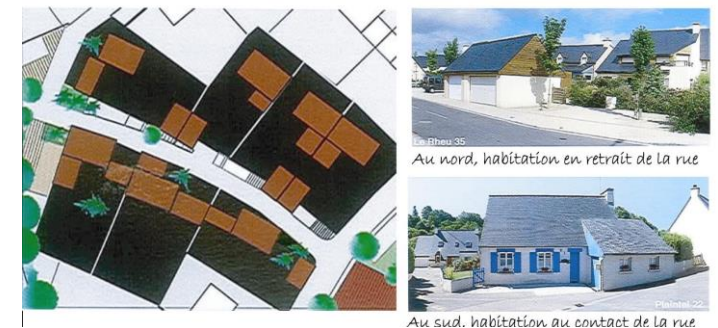
Des points de liaisons multiples avec la trame viaire préexistante seront assurés pour faciliter les échanges entre les quartiers et la transition entre les différentes formes d'urbanisation.

Il s'agira également de **favoriser les dessertes groupées** pour plusieurs habitations.



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

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



Source : CAUE 56

La place des piétons et des vélos (modes de circulation partagés) **doit être favorisée grâce à une lisibilité des voies douces et des itinéraires efficaces en temps, sécurité et qualité.** Pour les déplacements de proximité, la place accordée à la voiture peut être réduite.



Exemple de cheminements doux, carénables à emprunter



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

GRANDS PRINCIPES D'ORGANISATION DES NOUVEAUX QUARTIERS URBAINS A VOCATION D'ACTIVITES

FORMES ARCHITECTURALES ET MATERIAUX

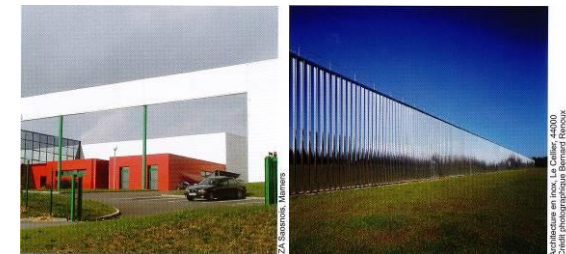
La simplicité des volumes, leur proportion et leur composition harmonieuse seront recherchées.

Les volumes seront différenciés afin d'améliorer l'impact paysager des bâtiments tout en identifiant davantage les différentes fonctions du bâtiment : bureaux, espace de présentation, ateliers, stockage...

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, sera compensée de préférence, par un ou des volumes en extension du bâti principal. Les volumes secondaires seront conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale.

Le traitement architectural des façades et des volumes exposés sur les voies publiques, qui participent à la qualité urbaine sera soigné. Ainsi elles ne devront pas composer des murs aveugles, et présenteront des ouvertures afin de limiter l'impact visuel du volume bâti.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées en harmonie avec la façade principale.



Architecture en bois, Le Celler, 44200
Crédit photographie Bernard Renoux

Les couleurs seront homogènes à l'échelle de la zone d'activités et les couleurs sobres ou colorées peu intenses seront privilégiées.

Pour chaque bâtiment, la cohérence sera recherchée dans les matériaux et dans l'aspect architectural.

SIGNALETIQUE

Les bâtiments seront conçus de manière à intégrer des espaces définis pour les enseignes.

Tout encombrement visuel en termes de nombre, de couleur, d'image et d'éclairage sera évité.

AIRE DE STOCKAGE

Les aires de stockage ne seront pas implantées côté façade entrée clientèle.

Les espaces de stockage intégrés au bâtiment, dans le corps principal du bâtiment ou dans un volume annexe, sont à privilégier.



Exemple de signalétique

GRANDS PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

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

ARCHITECTURE : pour une architecture d'aujourd'hui adaptée aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques

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

On veillera à respecter les éléments identitaires : alignements des maisons par rapport aux rues, mitoyenneté, typologie des limites de propriétés ...

VEGETATION

Le projet paysager des extensions urbaines doit **se faire en liaison avec celui du bourg notamment par la valorisation des coulées vertes pénétrant ou en limite du bourg et son inscription dans un paysage bocager**, marqué par un important maillage de haies et talus.

La conservation du patrimoine végétal existant doit être une priorité. Les haies et talus existants autour des zones d'urbanisation future doivent être conservés et renforcés si leur état le nécessite. En effet, ils contribuent à la qualité paysagère du site ainsi qu'à une transition harmonieuse entre l'espace urbain et les espaces agricoles et naturels.

L'aménagement d'accès est autorisé à partir du moment où l'existence de la haie n'est pas remise en cause.

Néanmoins, dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

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



ESPACES NATURELS

Les espaces naturels sont des lieux privilégiés d'implantation de circulations douces et d'espaces partagés de proximité. Il faut donc respecter leur singularité et leur richesse écologique dans les aménagements proposés. A Plomelin, les **talus, les coulées vertes pénétrant le bourg ainsi que les zones humides constituent les trames privilégiées des circulations douces.**



Exemple de cheminements doux au sein d'espaces naturels sur Plomelin

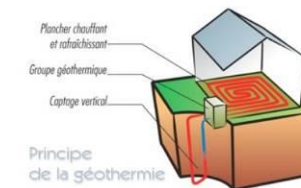
ENVIRONNEMENT ET ECONOMIE D'ENERGIE

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

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

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

Les matériaux de construction recyclables, non polluants ainsi que les systèmes de productions d'énergies renouvelables sont privilégiés. Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.



GESTION DES EAUX

Afin de répondre aux objectifs inscrits dans le PADD de protéger la ressource en eau et préserver sa qualité, ainsi que d'améliorer la régulation hydraulique, il est nécessaire de gérer de manière rationnelle les eaux pluviales.

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



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

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

Parallèlement à son PLU, **la commune a réalisé un Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales annexé au PLU. Ce document fixe les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales.**

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer à la réglementation en vigueur, et notamment aux dispositions prévues par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales et zonage pluvial (cf. Annexes sanitaires).

Toutes les zones d'urbanisation futures et les zones faisant l'objet d'un réaménagement devront respecter un débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum), sauf justification technique contradictoire. Pour les zones inférieures à 1ha, un débit de fuite de 3l/s est retenu.

Sauf justification technique contradictoire, les eaux de toiture seront infiltrées à la parcelle.

Pour l'ensemble des futures zones ouvertes à l'urbanisation, les eaux pluviales seront retenues et traitées à la source, quelque soit la surface de la zone concernée. Ce choix se traduit par la mise en place de mesures compensatoires au sein de chaque nouvelle zone à urbaniser, ces dernières pouvant prendre la forme de bassin de rétention, noues, tranchées drainantes ou toutes autres techniques alternatives.

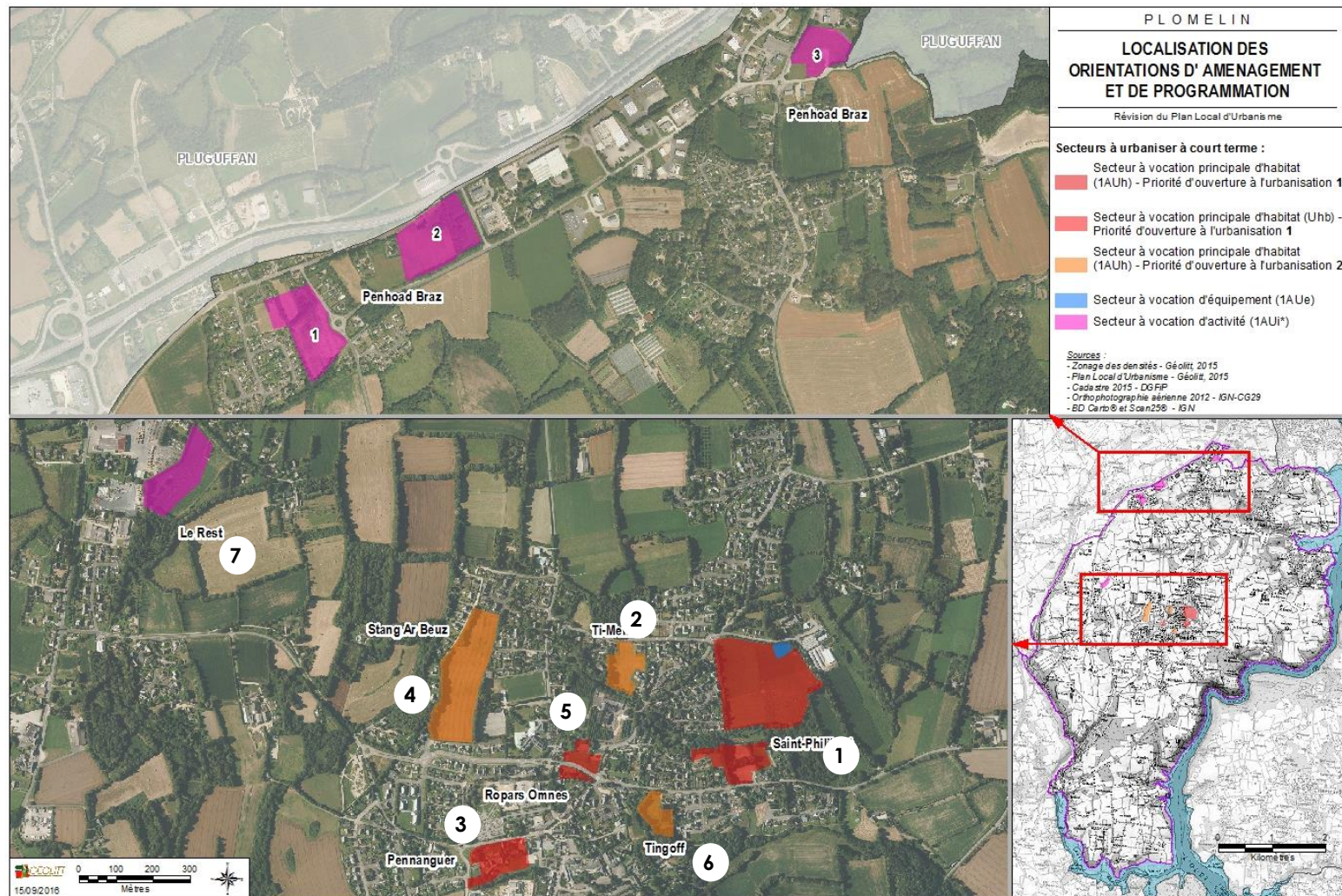
Le dimensionnement retenu, exposé en détail dans le rapport de zonage d'assainissement pluvial, est basé sur des débits de fuite de 3 l/s/ha conformément au SDAGE Loire Bretagne et sur l'imperméabilisation des projets.



Exemple d'espaces naturels publics participant à la régulation des eaux pluviales

2- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation



OAP SUR PENHOAD BRAZ

(zones 1AUi(p), 1AUiap)

OAP SUR LE BOURG

1- Saint-Philibert (zone 1AUh)

2- Ti Menhir (zone 1AUh)

3- Pennanguer (zone UHb)

4- Stang ar Beuz (zone 1AUh)

5- Ropars Omnes (zone 1AUh)

6- Tingoff (zone 1AUh)

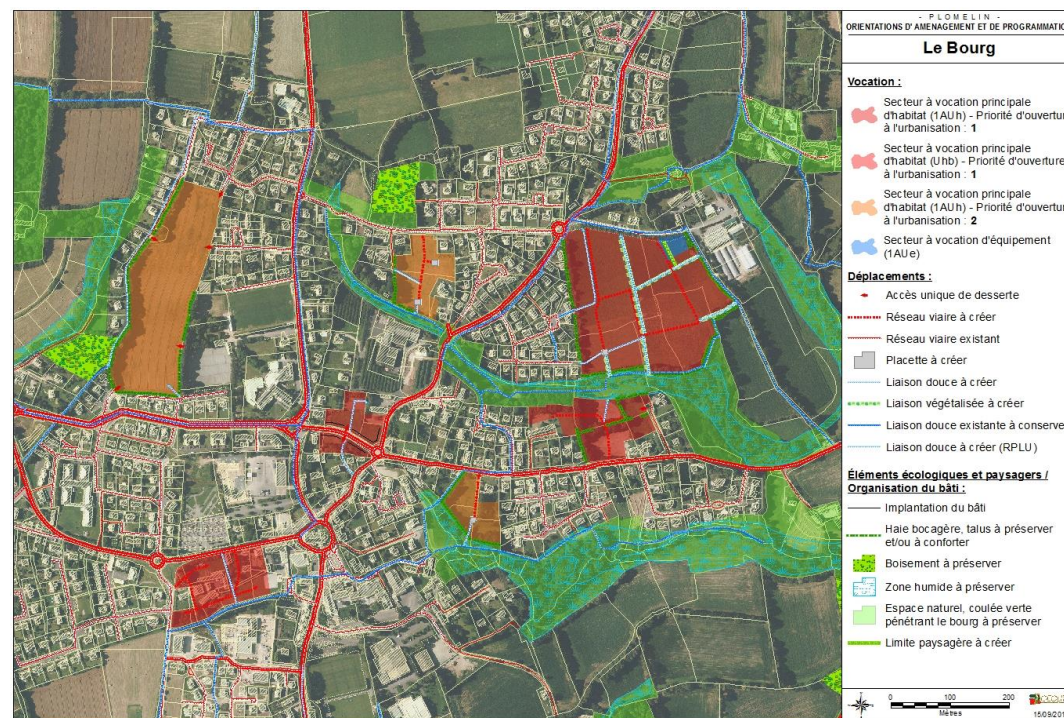
7- Rest (zone 1AUis)

Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation pour les zones d'urbanisation à vocation d'habitat

En application de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, une programmation dans le temps est définie pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUh (à vocation d'habitat) situées au bourg.

2 temporalités sont définies :

Priorité 1 (court terme)	Saint-Philibert Ropars Omnès Pennanguer
Priorité 2 (moyen terme)	Ti-Menhir Stang ar Beuz Tingoff



Les zones 2AUh sont quant à elles destinées à une urbanisation à plus long terme.

Toutefois, des exceptions pourront être admises, à condition de démontrer qu'il n'existe aucune autre alternative.

Des densités minimales et des objectifs de mixité sociale à respecter

Pour chacun des secteurs 1AUh, sont définis dans le tableau ci-dessous :

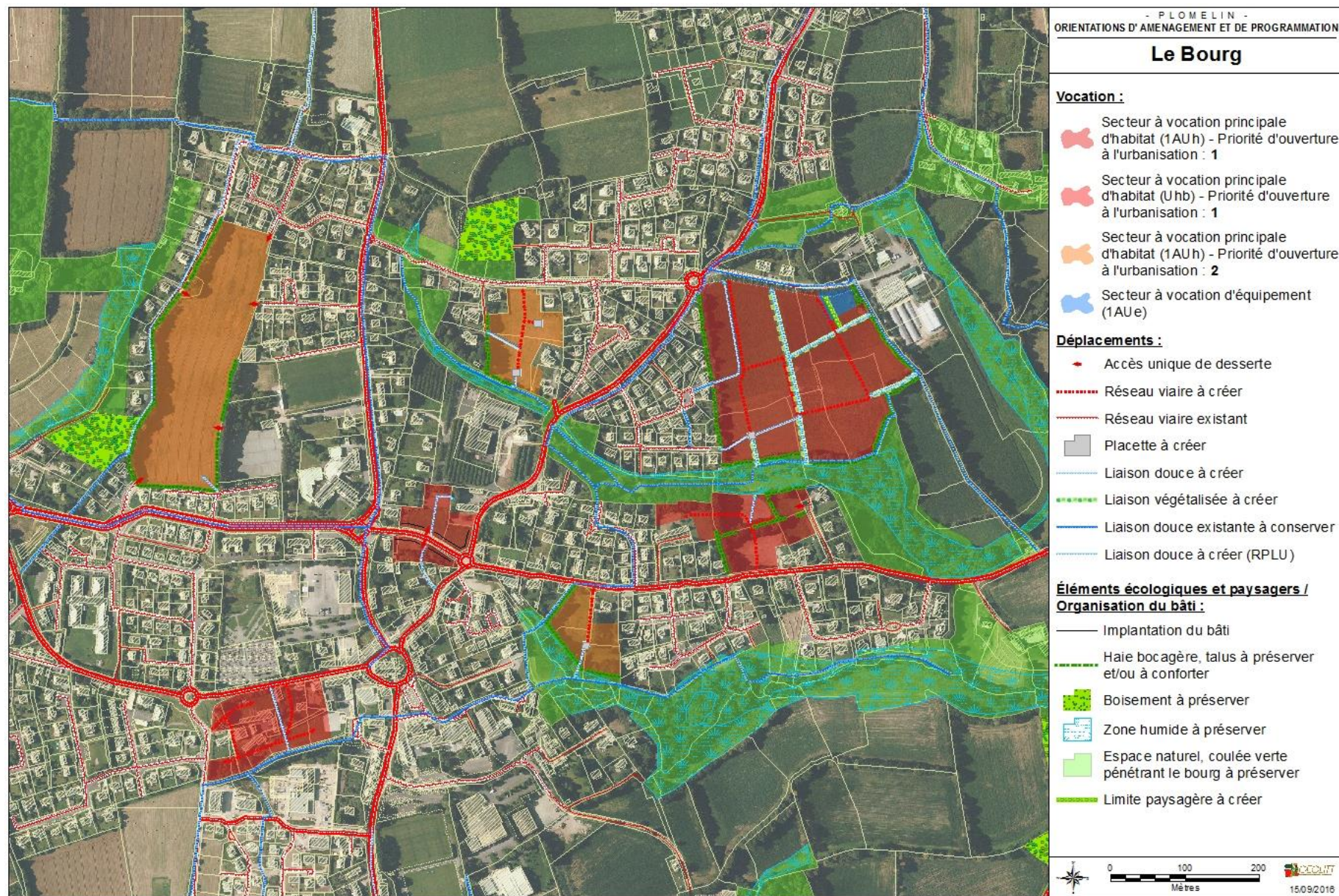
- une densité minimale de logements par hectare à respecter et ainsi un nombre minimum de logements à réaliser,
- un pourcentage de logements locatifs sociaux à réaliser afin de respecter l'objectif demandé par le PLH de Quimper Communauté : actuellement 30 % de la production nouvelle de logements. Ainsi, en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (Servitude de Mixité Sociale = SMS), une servitude est instituée dans les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat délimitées au règlement graphique imposant, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage affecté à des catégories de logements sociaux.

SECTEURS	SURFACE	REGLEMENT APPLICABLE	PROGRAMME	DENSITE MINIMALE (y compris VRD)	NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER*	MIXITE SOCIALE	NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER*
Saint-Philibert	<u>Secteur 1</u> : 4.36 ha <u>Secteur 2</u> : 1.48 ha	1AUh	Habitat	17 lgts/ha	<u>Secteur 1</u> : 74 logements <u>Secteur 2</u> : 25 logements	30% de logements locatifs sociaux	30 logements
Ti-Menhir	0.96 ha		Habitat	17 lgts/ha	16 logements		5 logements
Stang ar Beuz	3.74 ha		Habitat	17 lgts/ha	64 logements		19 logements
Ropars Omnes	0.75 ha		Habitat, commerces / services	30 lgts/ha	22 logements		7 logements
Tingoff	0.72 ha		Habitat	17 lgts/ha	12 logements		4 logements
Pennanguer	1,37 ha	Uhb	Habitat	22 lgts/ha	30 logements		8 logements

Rest	3.31 ha	1AUis	Activités économiques artisanales limitées au stationnement de véhicules et stockage de matériaux	-	-	-	-
-------------	---------	--------------	---	---	---	---	---

*nombre arrondi à l'entier le plus proche

LE BOURG



1- SAINT-PHILIBERT



CONTEXTE et ENJEUX

Secteur situé en limite Est du bourg, entre la chapelle Saint-Philibert au Nord et la rue de Tingoff au Sud

Composé de 2 secteurs séparés par une coulée verte pénétrant le bourg

Secteurs situés entre 500 et 700 m du centre-bourg

Caractéristiques urbaines

- un tissu pavillonnaire en limite Ouest
- un réseau viaire desservant ces quartiers avec plusieurs voies en attente permettant de desservir la zone 1 en particulier ; des cheminements piétons existants au pourtour
- présence de l'ESAT de Kerneven à l'Est du secteur 1
- la chapelle Saint-Philibert située dans son écrin végétal au Nord du secteur 1 et les Menhirs de Tingoff, classés Monument Historique dont le nouveau périmètre arrive en limite

Caractéristiques physiques et environnementales

- une pente de 4% pour le secteur 1 (Sud-Est)
- un secteur s'ouvrant à l'Est sur la zone agricole et sur la zone boisée de la vallée de l'Odette
- la présence d'espaces naturels limitrophes constitués de coulées vertes pénétrant le bourg, et entrecoupant les 2 secteurs
- un maillage bocager encore bien présent bordant les parcelles

Surface

secteur 1 : 4.36 ha

secteur 2 : 1.48 ha

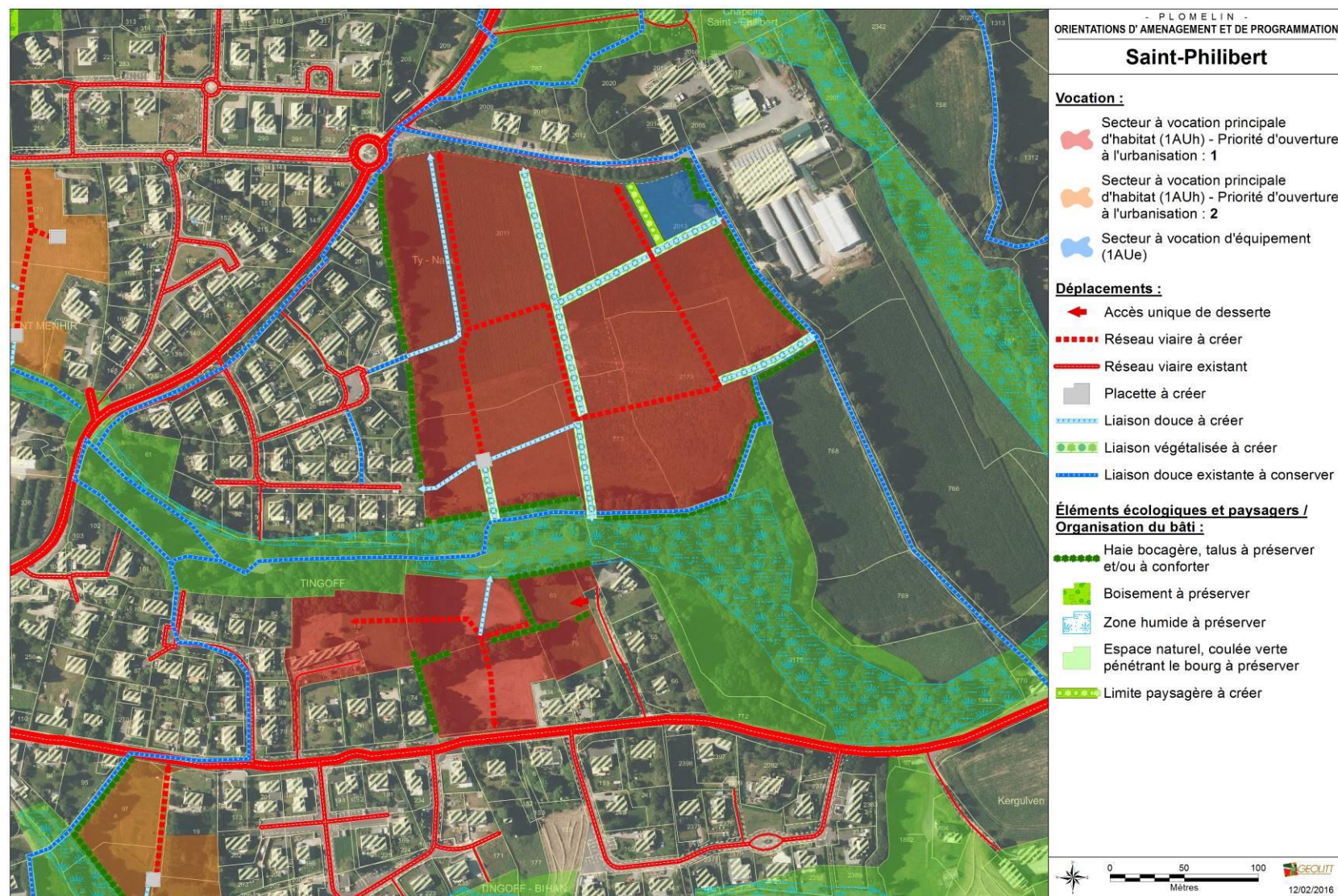
Secteur 1



Secteur 2



SCHEMA D'AMENAGEMENT



**la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.*

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	Programme : habitat et pour la partie Est du secteur 1 en limite de l'ESAT de Kerneven, un espace dédié aux besoins futurs de l'ESAT Densité minimale : une densité minimale de 17 logements /ha, soit au minimum 99 logements à réaliser (74 logements minimum pour le secteur 1 et 25 logements minimum pour le secteur 2) (nombre arrondi à l'entier le plus proche) Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches Formes urbaines : une mixité des formes urbaines est requise sur l'opération dans son ensemble associant de l'habitat individuel (en lots libres ou en bande), de l'habitat intermédiaire et de l'habitat collectif Mixité sociale : 30% minimum de logements locatifs sociaux pour l'ensemble du secteur de Saint-Philibert, soit 30 logements locatifs sociaux minimum (nombre arrondi à l'entier le plus proche) à répartir entre les 2 secteurs (servitude de mixité sociale identifiée sur le document graphique)
DEPLACEMENTS	Desserte automobile Secteur 1 : - desservir le secteur depuis un nouveau réseau de voirie se connectant à la rue de Kerneven, comme indiqué au schéma d'aménagement de la page ci-dessus - aménager une (des) placette(s) pour la (les) parties en impasse qui pourra(ont) prévoir du stationnement mutualisé et fera(ont) l'objet d'un traitement urbain de qualité - établir des connexions piétonnes avec les voies laissées en attente des opérations limitrophes Secteur 2 : - desservir une partie du secteur (parcelles 335, 266 et 78) par une nouvelle voie prenant accès (accès unique) depuis la rue de Tingoff au Sud - aménager une (des) placette(s) pour la (les) parties en impasse qui pourra(ont) prévoir du stationnement mutualisé et fera(ont) l'objet d'un traitement urbain de qualité - desservir les parcelles (68, 69 et 70) en partie Est du secteur depuis la petite voie privative remontant depuis la rue de Tingoff Liaisons douces Secteur 1 : aménager un maillage piétonnier végétalisé sur l'ensemble de la zone permettant de connecter les voiries automobiles entre elles et se connectant au réseau de cheminement piétonnier existant Secteur 2 : aménager une liaison piétonne en continuité de la voie de desserte afin de rejoindre au Nord, les cheminements piétons existants parcourant la coulée verte

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Secteur 1 : - préserver le maillage bocager en limites du secteur. Des accès sont toutefois possibles pour le passage de la voirie. - aménager un large espace végétal central structurant d'orientation Nord-Sud depuis la voie menant à l'ESAT au Nord jusqu'à la coulée verte en limite Sud, créant ainsi une continuité végétale sur l'ensemble de l'opération entre les coulées vertes, le site de la chapelle ... Au Nord, depuis la route, cet espace végétal offrira des vues ouvertes au milieu de fruitiers sur des jeux pour enfants, la prairie, des jardins partagés. Il sera le support de cheminements piétons. - aménager une transition paysagère entre l'espace dédié à l'évolution de l'ESAT (1AUe) et la zone à vocation d'habitat Secteur 2 : préserver le maillage bocager en limite Ouest du secteur mais également à l'intérieur. Des accès sont toutefois possibles pour le passage de la voirie.
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif Eaux pluviales (cf. zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU) : - retenir et traiter les eaux pluviales à la source - débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum) sauf justification technique contradictoire ↳ débit de fuite autorisé : 13 l/s + 3.4 l/s (ESAT) pour le secteur 1 et 5 l/s pour le secteur 2 - volume de la mesure compensatoire : 1140 m³ + 385 m³ (ESAT) pour le secteur 1 - 420 m³ pour le secteur 2

2- TI-MENHIR

CONTEXTE et ENJEUX

Secteur situé au Nord du centre-bourg, bordé par la rue de Ti Menhir au Nord et au Sud par la Distillerie des Menhirs

Espace disponible au sein du tissu urbain

A environ 500 m du centre-bourg

Caractéristiques urbaines

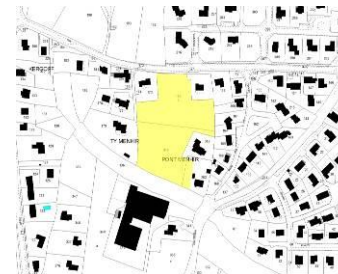
- un secteur qui s'insère dans un tissu pavillonnaire composé de logements individuels, assez récents en particulier au Nord avec le lotissement de Koad ar Roz
- la rue de Ty Menhir bordant le secteur
- des cheminements piétons au Sud au sein de la coulée verte et au Nord, le long de la rue de Ty Menhir
- proximité de la distillerie des Menhirs à prendre en compte
- une partie du secteur concernée par le nouveau périmètre Monument Historique des Menhirs de Tingoff

Caractéristiques physiques et environnementales

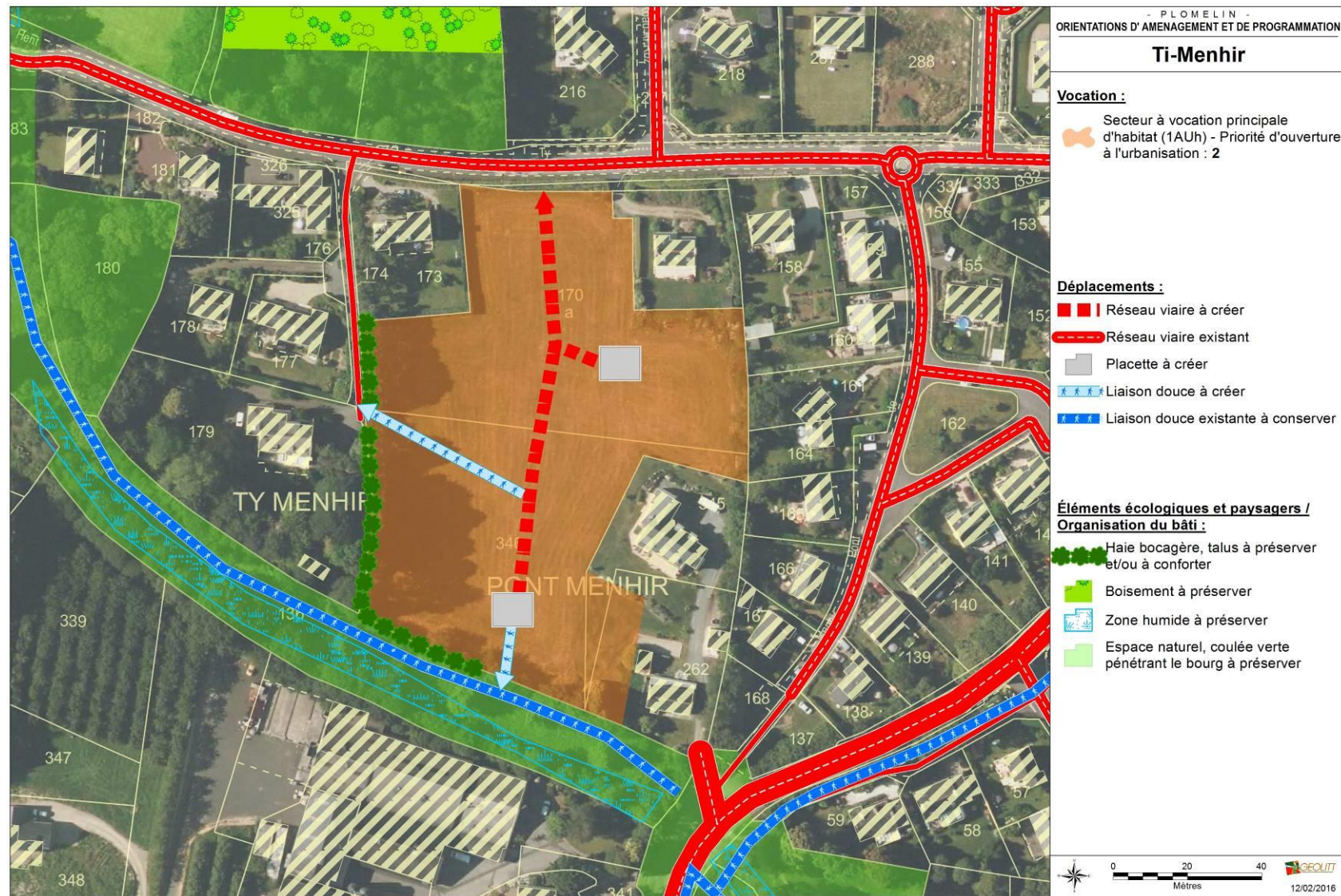
- une pente vers le Sud
- une coulée verte, parcourue de cheminements piétons en limite Sud, avec la présence d'un cours d'eau et de zones humides
- vue sur le clocher de l'église
- un maillage bocager encore présent en limite Ouest et Sud

Surface

0.96 ha



SCHEMA D'AMENAGEMENT



*la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	Programme : habitat Densité minimale : une densité minimale de 17 logements /ha, soit au minimum 16 logements à réaliser (nombre arrondi à l'entier le plus proche) Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches Formes urbaines : habitat individuel (en lots libres ou en bande) et habitat intermédiaire Mixité sociale : 30% minimum de logements locatifs sociaux, soit 5 logements locatifs sociaux minimum (nombre arrondi à l'entier le plus proche) (servitude de mixité sociale identifiée sur le document graphique)
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : - desservir l'ensemble de la zone par une nouvelle voie prenant accès (accès unique) depuis la rue Ti Menhir au Nord - aménager une placette pour la partie en impasse qui pourra prévoir du stationnement mutualisé et fera l'objet d'un traitement urbain de qualité Liaisons douces : prévoir au moins 2 connexions piétonnes, l'une pour rejoindre le cheminement piéton situé au Sud au sein de la coulée verte pénétrant le bourg, et la seconde rejoignant une petite impasse en limite Ouest de l'opération
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Apporter un soin particulier au traitement des limites séparatives situées au Sud de la zone
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif Eaux pluviales (cf. zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU) : - retenir et traiter les eaux pluviales à la source - débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum) sauf justification technique contradictoire ↳ débit de fuite autorisé : 3 l/s volume de la mesure compensatoire : 245 m³

3- PENNANGUER



CONTEXTE et ENJEUX

Secteur stratégique de renouvellement urbain situé à proximité du cœur de bourg et de ses équipements, occupé notamment par les bâtiments d'un ancien corps de ferme

Caractéristiques urbaines

- un secteur qui s'insère entre le tissu urbain du cœur du bourg dense, des équipements communaux : écoles, pôle enfance, médiathèque... et un tissu pavillonnaire composé de logements individuels, assez récents (lotissement de Tal ar Groaz)
- les rue de Kergroad et de Pennanguer bordent le secteur

Caractéristiques physiques et environnementales

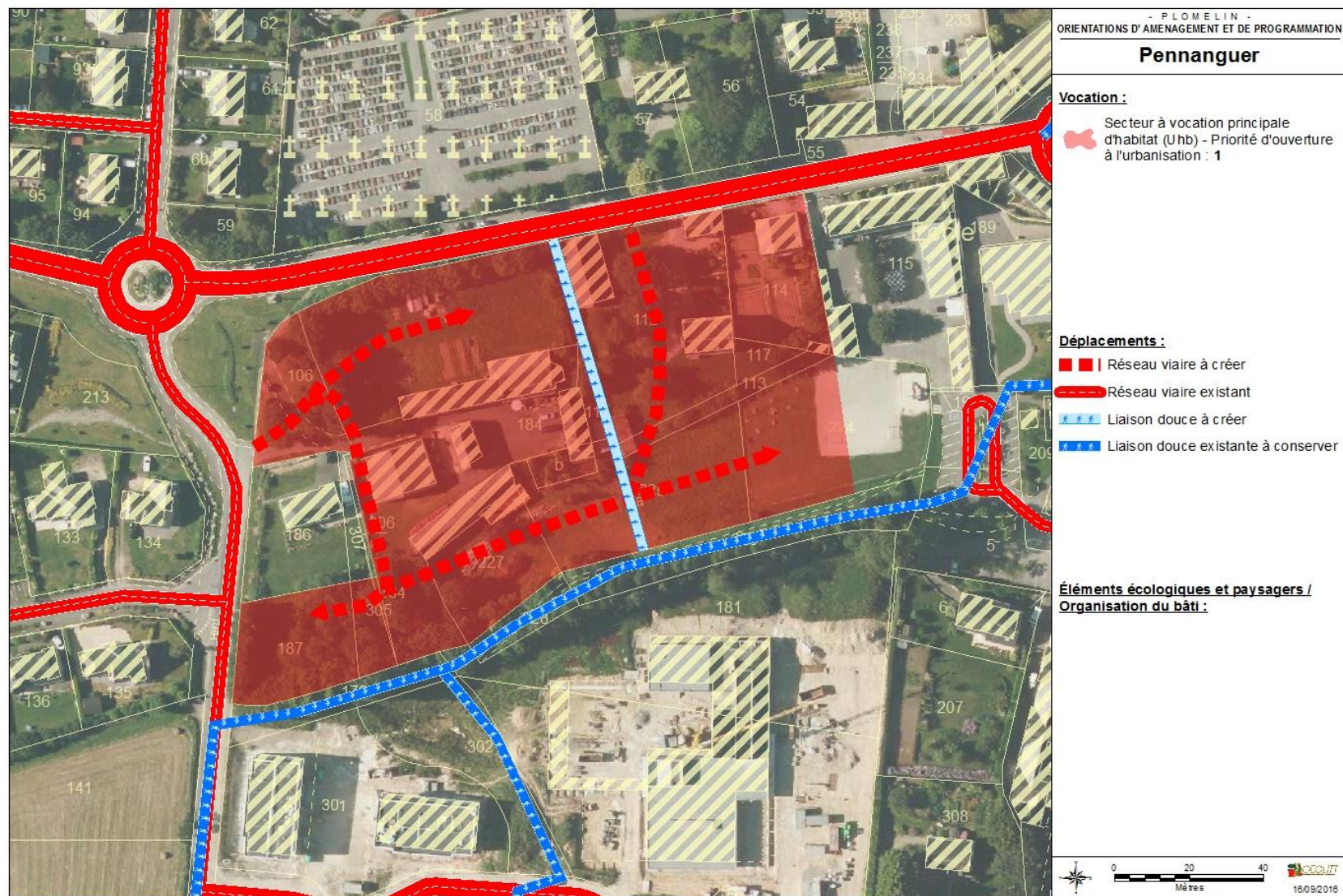
- un secteur plat
- vue sur le clocher de l'église
- un maillage bocager encore bien présent en limite Nord et Sud ainsi qu'à l'intérieur de la zone

Surface

1.37 ha



SCHEMA D'AMENAGEMENT



**la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.*

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	Programme : habitat Densité minimale : une densité minimale de 22 logements /ha, soit au minimum 30 logements à réaliser (nombre arrondi à l'entier le plus proche) Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches Formes urbaines : habitat individuel (en lots libres ou en bande) et habitat intermédiaire Mixité sociale : 30% minimum de logements locatifs sociaux, soit 8 logements locatifs sociaux minimum (nombre arrondi à l'entier le plus proche) (servitude de mixité sociale identifiée sur le document graphique)
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : - desservir l'ensemble de la zone par une nouvelle voie prenant accès à la fois sur la rue Kergroad et la rue Pennanguer (bouclage) Liaisons douces : prévoir au moins 1 connexion piétonne, entre la rue Pennanguer et le pôle enfance
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Préserver dans la mesure du possible de préserver la trame bocagère existante et notamment aux abords du site
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif Eaux pluviales (cf. zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU) : - retenir et traiter les eaux pluviales à la source - débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum) sauf justification technique contradictoire ↳ débit de fuite autorisé : 3 l/s - volume de la mesure compensatoire : 245 m³

4- STANG AR BEUZ



CONTEXTE et ENJEUX

Secteur situé au Nord-Ouest du centre-bourg, bordé par de l'habitat pavillonnaire au Nord et au Sud, ainsi que le pôle d'équipements à l'Est (terrains de foot, ancien camping municipal ...) et la rue de Stang ar Beuz à l'Ouest

Vaste espace encore agricole au sein du tissu urbain

A environ 350 m du centre-bourg

Caractéristiques urbaines

- un environnement pavillonnaire en limite Ouest, Nord/Nord-Est avec les lotissements de Stang ar Beuz et de Kergoff ainsi qu'au Sud avec les nouvelles constructions le long de la rue Alexandre Massé
- 2 voies laissées en attente, au Sud depuis la rue Yves le Brusque et au Nord depuis le lotissement de Stang ar Beuz
- un regroupement d'équipements en limite Est avec la résidence Ti Gwenn, le stade de Kergoff, le site de l'ancien camping municipal, les jeux de boules
- des petits commerces non loin, le long de la rue Alexandre Massé

Caractéristiques physiques et environnementales

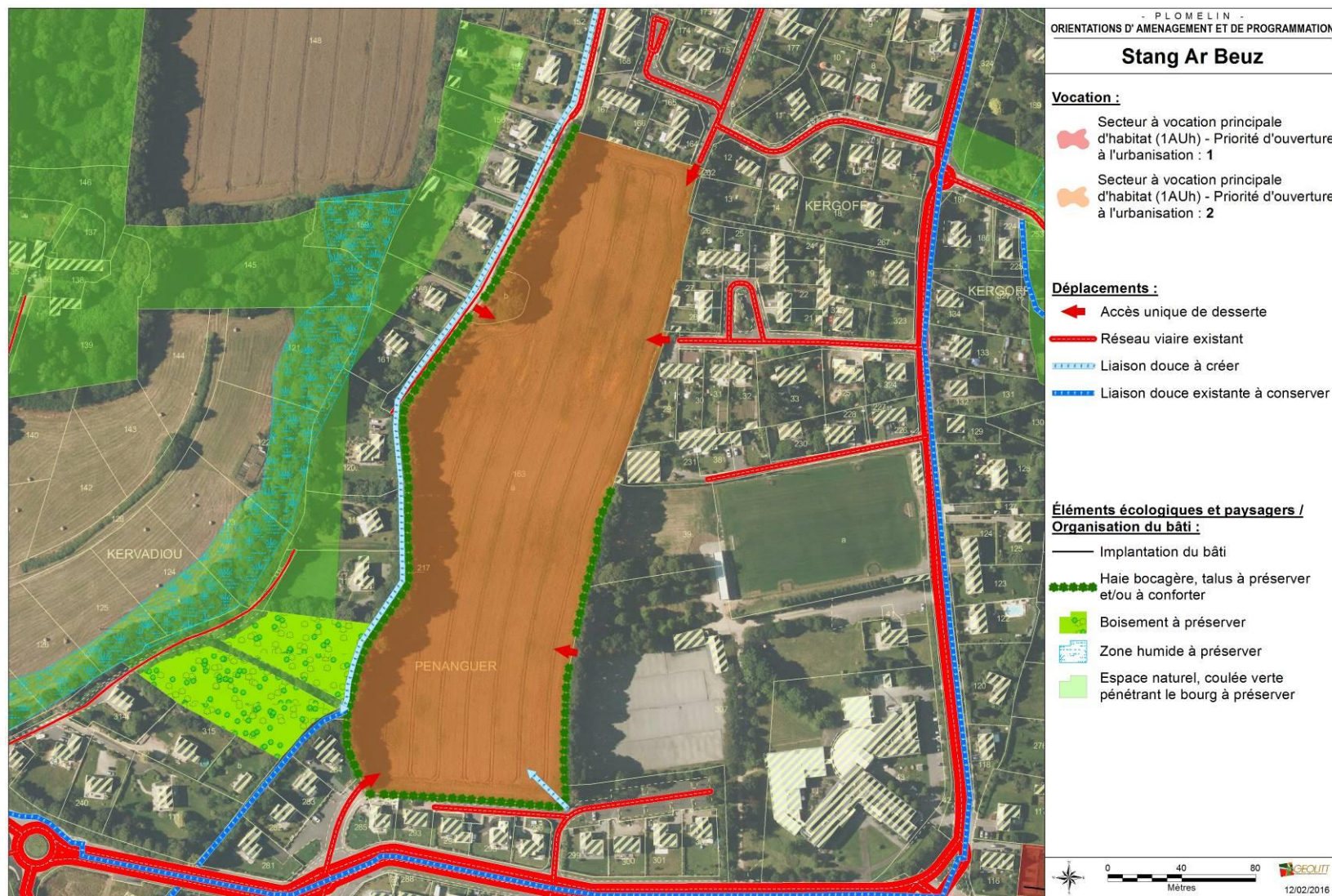
- une vaste parcelle agricole cultivée
- une légère pente vers le Sud
- de belles haies bocagères à préserver en limites Ouest, Sud et en partie sur la limite Est

Surface

3.74 ha



SCHEMA D'AMENAGEMENT



* la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	Programme : habitat Densité minimale : une densité minimale de 17 logements /ha, soit au minimum 64 logements à réaliser (nombre arrondi à l'entier le plus proche) Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches Formes urbaines : -une mixité des formes urbaines est souhaitée sur l'opération dans son ensemble associant de l'habitat individuel (en lots libres ou en bande), de l'habitat intermédiaire et/ou de l'habitat collectif Mixité sociale : 30% minimum de logements locatifs sociaux, soit 19 logements locatifs sociaux minimum (nombre arrondi à l'entier le plus proche) (servitude de mixité sociale identifiée sur le document graphique)
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : - desservir cette grande zone par de multiples accès (cf. schéma d'aménagement) afin d'assurer une fluidité de la circulation automobile - en cas de voies en impasse, aménager une placette qui pourra prévoir du stationnement mutualisé et fera l'objet d'un traitement urbain de qualité - connecter les impasses par des liaisons piétonnes Liaisons douces : - aménager une liaison piétonne au Sud-Est de la zone se connectant à la rue Jean-François Le Déan - possibilité d'aménager d'autres liaisons piétonnes se connectant au futur chemin piéton projeté en limite Ouest du secteur rejoignant la rue de Stang ar Beuz (emplacement réservé et cheminement piéton à créer inscrits au règlement graphique du PLU) - aménager des liaisons piétonnes entre les différentes voies automobiles si celles-ci sont en impasse
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Préserver au maximum (en dehors des accès à prévoir pour la desserte du secteur) les lisières bocagères du secteur en limites Ouest, Sud et en partie sur la limite Est. Pour la limite Ouest, la préservation de la haie bocagère est d'autant plus importante qu'elle permettra d'une part, d'assurer une ambiance harmonieuse et propice à la promenade et, d'autre part d'intégrer les fonds de parcelles qui pourraient se situer le long du cheminement à créer indiqué sur le règlement graphique (emplacement réservé et cheminement piéton à créer), situé en limite Ouest et rejoignant la rue de Stang ar Beuz
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif Eaux pluviales (cf. zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU) : - retenir et traiter les eaux pluviales à la source - débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum) sauf justification technique contradictoire ↳ débit de fuite autorisé : 11 l/s - volume de la mesure compensatoire : 980 m³ - localisation : vers le réseau DN 500 mm, bassin versant du Pont Prenn

5- ROPARS OMNES

CONTEXTE et ENJEUX

Secteur inoccupé en plein cœur du centre-bourg, au Nord du centre ancien, entre la rue de Kergoff et la rue de Saint-Philibert qui descend au centre-bourg

Composé de 2 petits secteurs séparés par la rue Ropars Omnès

Entre 150 m et 200 m du centre-bourg

Caractéristiques urbaines

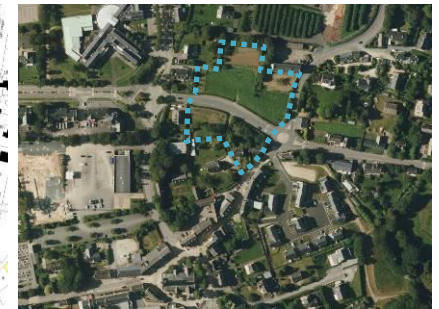
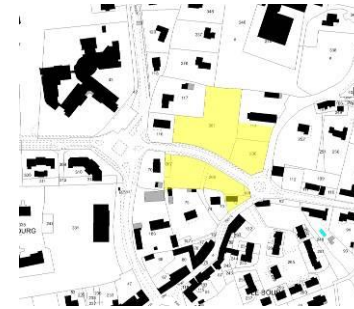
- un environnement bâti à vocation d'habitat en limites Ouest et Sud et l'ancienne école des garçons à l'Est, belle construction (R+1+combles) cernée d'un beau mur de pierre
- passage de la rue Ropars Omnès sur laquelle se font les accès existants aux deux petits secteurs
- proximité de la résidence Ti Gwenn, des petits commerces et du petit supermarché à l'Ouest
- en limite du nouveau périmètre Monument Historique des Menhirs de Tingoff

Caractéristiques physiques et environnementales

- une légère pente vers le Sud
- vue sur le clocher de l'église
- les vergers de la distillerie en limite Nord
- quelques beaux arbres en limite avec la distillerie et l'ancienne école des garçons

Surface

0.75 ha



SCHEMA D'AMENAGEMENT



* la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	Programme : habitat – commerces souhaités Densité minimale : une densité minimale de 30 logements /ha, soit au minimum 22 logements à réaliser (nombre arrondi à l'entier le plus proche) Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches Formes urbaines : - habitat collectif et/ou intermédiaire / habitat individuel (en lots libres ou en bande) Mixité sociale : - 30% minimum de logements locatifs sociaux, soit 7 logements locatifs sociaux minimum (nombre arrondi à l'entier le plus proche) (servitude de mixité sociale identifiée sur le document graphique) - prévoir une part de logements adaptés aux seniors afin de créer des conditions favorables au retour de personnes âgées au cœur du tissu urbain Implantation bâtie : assurer une continuité bâtie avec un front bâti proche de la voie afin de renforcer l'appartenance de ce secteur au cœur de bourg et d'assurer une continuité urbanistique et architecturale avec les bâtiments existants du centre-bourg et l'ancienne école
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : - desservir chacun des deux secteurs, par une nouvelle voie prenant accès (accès unique) depuis la rue Ropars Omnès - pour les voies en impasse, aménager une placette qui pourra prévoir du stationnement mutualisé et fera l'objet d'un traitement urbain de qualité Liaisons douces : - pour le secteur situé au Sud de la rue Ropars Omnès, prévoir une liaison piétonne avec la rue de Traon ar Vorc'h - pour le secteur situé au Nord de la rue Ropars Omnès, prévoir une liaison piétonne remontant vers l'ancienne école des garçons
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	-
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif Eaux pluviales (cf. zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU) : - retenir et traiter les eaux pluviales à la source - débit de fuite de 3l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum) sauf justification technique contradictoire ↳ débit de fuite autorisé : 3 l/s - volume de la mesure compensatoire : 130 m³ au Nord et 40 m³ au Sud

6- TINGOFF



CONTEXTE et ENJEUX

Secteur situé à l'Est du bourg, entre le centre-bourg et les extensions pavillonnaires plus récentes rue de Tingoff

Espace disponible au sein du tissu urbain, très proche du centre-bourg et des équipements

A 250 m du centre-bourg

Caractéristiques urbaines

- un environnement pavillonnaire en limites Nord et Est avec les lotissements de Park ar Menhir et le lotissement de Tingoff plus récent
- un cheminement piéton existant en limite Ouest permettant de rejoindre le centre-bourg par la coulée verte située au Sud et remontant jusqu'aux menhirs de Tingoff au Nord ; un second cheminement piéton au Sud qui permet de parcourir l'ensemble de la coulée verte en limite Sud du bourg, en contrebas des opérations pavillonnaires de Tingoff

Caractéristiques physiques et environnementales

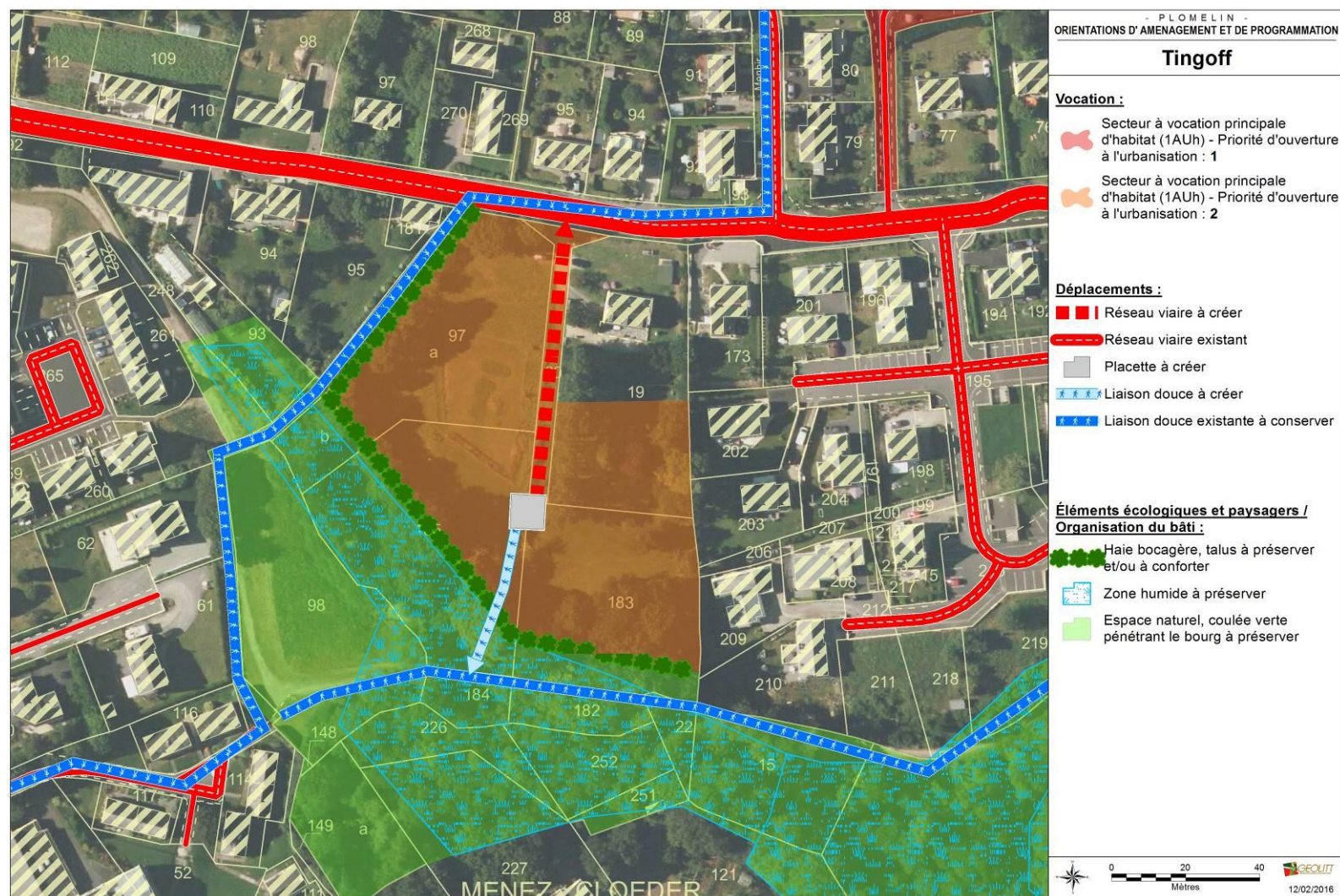
- en pente vers le Sud
- présence de la coulée verte en limite Sud avec son cours d'eau et des zones humides
- présence d'un maillage bocager à préserver en limites du secteur, en particulier avec la coulée verte au Sud

Surface

0.72 ha



SCHEMA D'AMENAGEMENT



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	Programme : habitat Densité minimale : une densité minimale de 17 logements /ha, soit au minimum 12 logements à réaliser (nombre arrondi à l'entier le plus proche) Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches Formes urbaines : habitat individuel (en lots libres ou en bande) Mixité sociale : 30% minimum de logements locatifs sociaux, soit 4 logements locatifs sociaux minimum (nombre arrondi à l'entier le plus proche) (servitude de mixité sociale identifiée sur le document graphique)
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : - desservir l'ensemble de la zone par une nouvelle voie prenant accès (accès unique) depuis la rue de Tingoff au Nord - aménager une placette pour la partie en impasse qui pourra prévoir du stationnement mutualisé et fera l'objet d'un traitement urbain de qualité Liaisons douces : - aménager une liaison piétonne depuis le secteur pour rejoindre le cheminement piéton parcourant la coulée verte en direction de l'Odét, en limite Sud du secteur - préserver le chemin piéton existant en limite Ouest, en direction des Ecoles, et possibilité d'établir des connections avec celui-ci
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Préserver les lisières bocagères en limites du secteur, en particulier celle située au Sud bordant la coulée verte afin de limiter l'impact des nouvelles constructions
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif Eaux pluviales (cf. zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU) : - retenir et traiter les eaux pluviales à la source - débit de fuite de 3l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum) sauf justification technique contradictoire ↳ débit de fuite autorisé : 3 l/s - volume de la mesure compensatoire : 150 m³ - localisation : vers la zone humide

7- REST



CONTEXTE et ENJEUX

Secteur situé dans la partie Nord de l'Avantage, entre les bâtiments de la zone d'activités de l'Avantage implantés le long de la route de Pont l'Abbé et la rue Hent ar Rest

Caractéristiques urbaines



Caractéristiques physiques et environnementales



Surface

3.31 ha

SCHEMA D'AMENAGEMENT



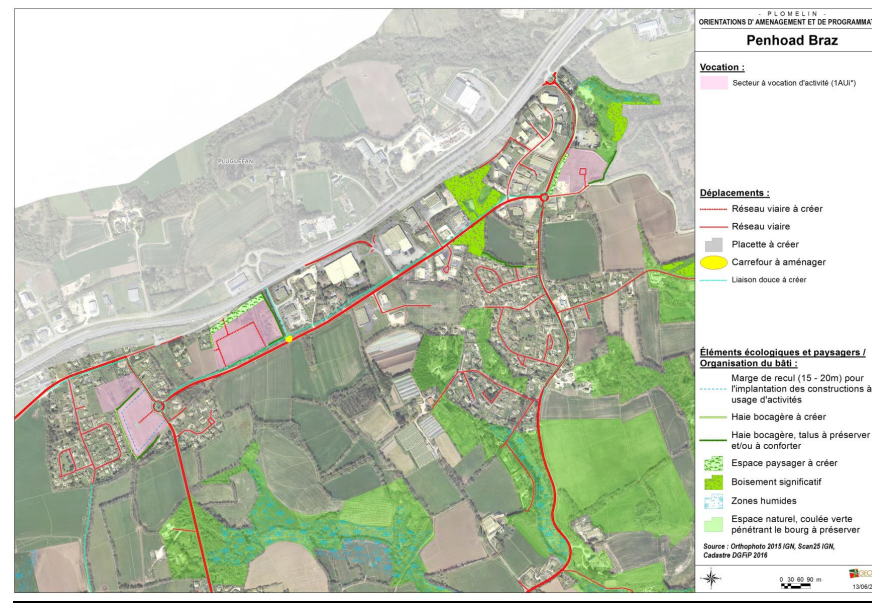
* la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMME	Programme : Activités économiques artisanales limitées au stationnement de véhicules et stockage de matériaux
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : desservir l'ensemble de la zone depuis le site de l'entreprise de travaux publics existante
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Préserver les lisières bocagères en limites du secteur afin de limiter l'impact paysager du stationnement de véhicules et du stockage de matériaux
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	Eaux pluviales : cf. zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU) : - retenir et traiter les eaux pluviales à la source - débit de fuite de 3l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum) sauf justification technique contradictoire ↳ débit de fuite autorisé : 10 l/s - volume de la mesure compensatoire : 1 810 m³ - localisation : vers le cours d'eau saturé

PENHOAD BRAZ

SECTEURS	SURFACE	REGLEMENT APPLICABLE	PROGRAMME
Penhead Braz	<u>Secteur 1</u> : 1.85 ha	1AUi – 1AUip- 1AUiap	Activités économiques
	<u>Secteur 2</u> : 3.03 ha		
	<u>Secteur 3</u> : 1.67 ha		



8- PENHOAD BRAZ



CONTEXTE et ENJEUX

Secteur à vocation d'activités situé au Nord du territoire communal, en bordure de la RD785 reliant Quimper à Pont l'Abbé

Bordé au Sud-Ouest et au Sud-Est par des zones d'habitat

Composé de 3 zones 1AUi

Caractéristiques urbaines

- environnement urbain : au Nord-Ouest de la RD785, le projet d'extension de la ZA de Ti Lipig, et au Sud-Ouest ainsi qu'au Sud-Est, d'importantes zones d'habitat
- une qualité du bâti extrêmement variable, qui reflète l'ancienneté de la construction mais aussi les aléas et les évolutions de la vie économique + des constructions récentes qui présentent un niveau de qualité architecturale de moyenne voire bas de gamme
- une zone d'activités perçue comme une succession de ruptures en raison de la nature même des activités présentes et l'hétérogénéité des constructions

Caractéristiques physiques et environnementales

- une grande diversité de l'occupation du territoire et une forte fragmentation de l'espace : activités, habitat, friche, boisement, terre agricole
- une topographie naturelle peu marquée, avec néanmoins une pente à partir de la voie communale vers le Sud
- un paysage bocager dense et une relative bonne conservation des espèces végétales
- quelques vues lointaines : vers le Sud et le bourg qui reste imperceptible au travers de la végétation
- une partie concernée par un périmètre de protection de captage

Surface

secteur 1 : 1.85 ha -

secteur 2 : 3.03 ha - secteur 3 : 1.67 ha

Secteur 1



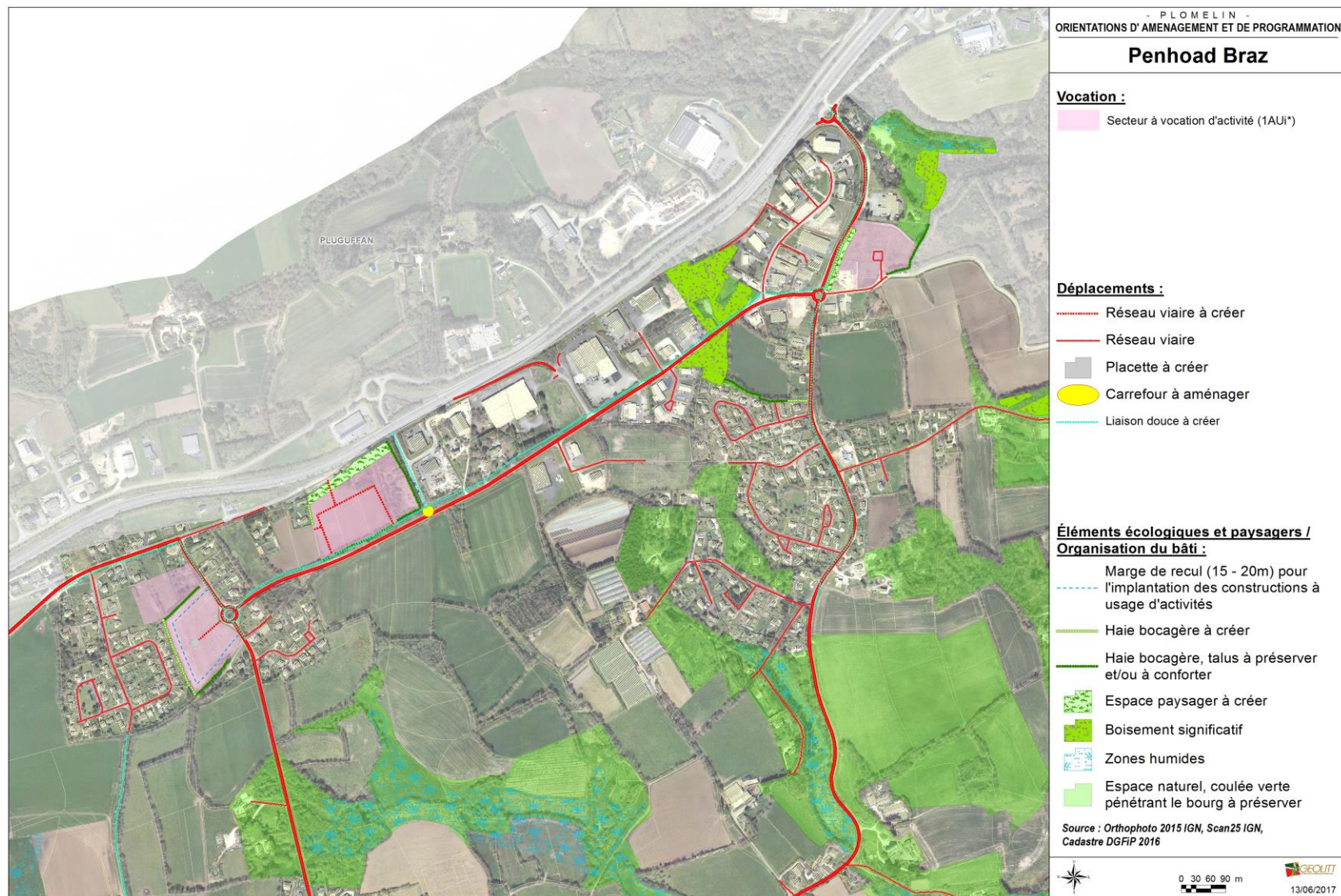
Secteur 2



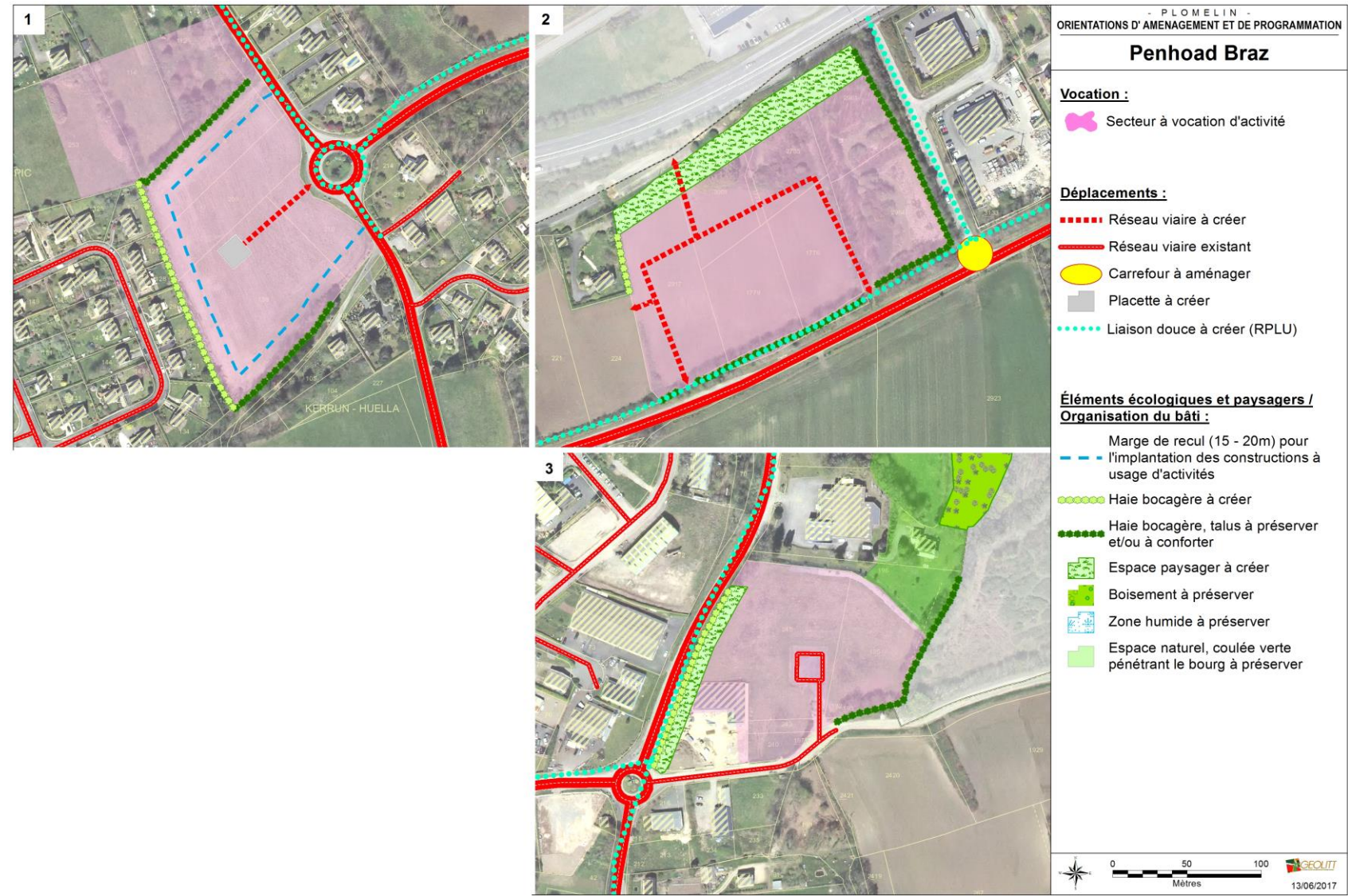
Secteur 3



SCHEMA D'AMENAGEMENT

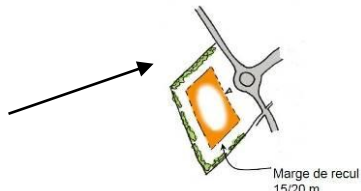


**la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.*



*la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMME ET ORGANISATION DU BATI	Programme : - activités artisanales et de bureaux en <u>secteur 1</u> (classement en zone 1AUia) - activités artisanales, industrielles et de bureaux en <u>secteurs 2 et 3</u> Organisation du bâti : Secteur 1 : réserver un recul (15 à 20 m) des constructions à usage d'activités par rapport aux habitations riveraines en limite Nord, Ouest et Sud avec la zone d'habitat pavillonnaire de Ti Lipig 
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : Secteur 1 : desservir l'ensemble des constructions par une nouvelle voie interne en impasse et prenant accès (accès unique) sur le rond-point de Ti-Lipig Secteur 2 : - desservir le secteur par la création d'une nouvelle voie prenant accès (2 uniquement) sur la rue de Penhoad Braz et établir une connexion avec la voie en limite Nord du secteur - prévoir une voie en attente pour desservir la partie Ouest du secteur (classée en zone 2AUh) - requalifier le carrefour sur la rue de Penhoad Braz avec la création d'un giratoire - profiter de l'aménagement de ce secteur pour retravailler la rue de Penhoad Braz en un axe structurant majeur qualitatif et prévoir l'aménagement d'une liaison douce Secteur 3 : desservir l'ensemble des constructions par une nouvelle voie interne en impasse et prenant accès (accès unique) sur la rue bordant le secteur au Sud
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Secteur 1 : préserver la lisière bocagère bordant le secteur en limites Nord et Sud, et en limite Ouest, en recréer une constituée d'essences locales Secteur 2 : - préserver au maximum (en dehors des accès à prévoir pour la desserte du secteur) les haies bocagères en limite Est et Sud - créer une lisière bocagère d'essences locales sur une partie de la limite Ouest, en bordure des habitations existantes - aménager un espace vert paysagé au Nord du secteur en bordure de la RD 785 (dérogation à la loi Barnier) Secteur 3 : préserver l'espace naturel situé en limite Nord du secteur et créer un espace vert paysagé le long de la rue An Dour Ruz afin de qualifier l'entrée de la zone d'activités et plus largement l'entrée de la commune

GESTION DES
EAUX PLUVIALES
ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif

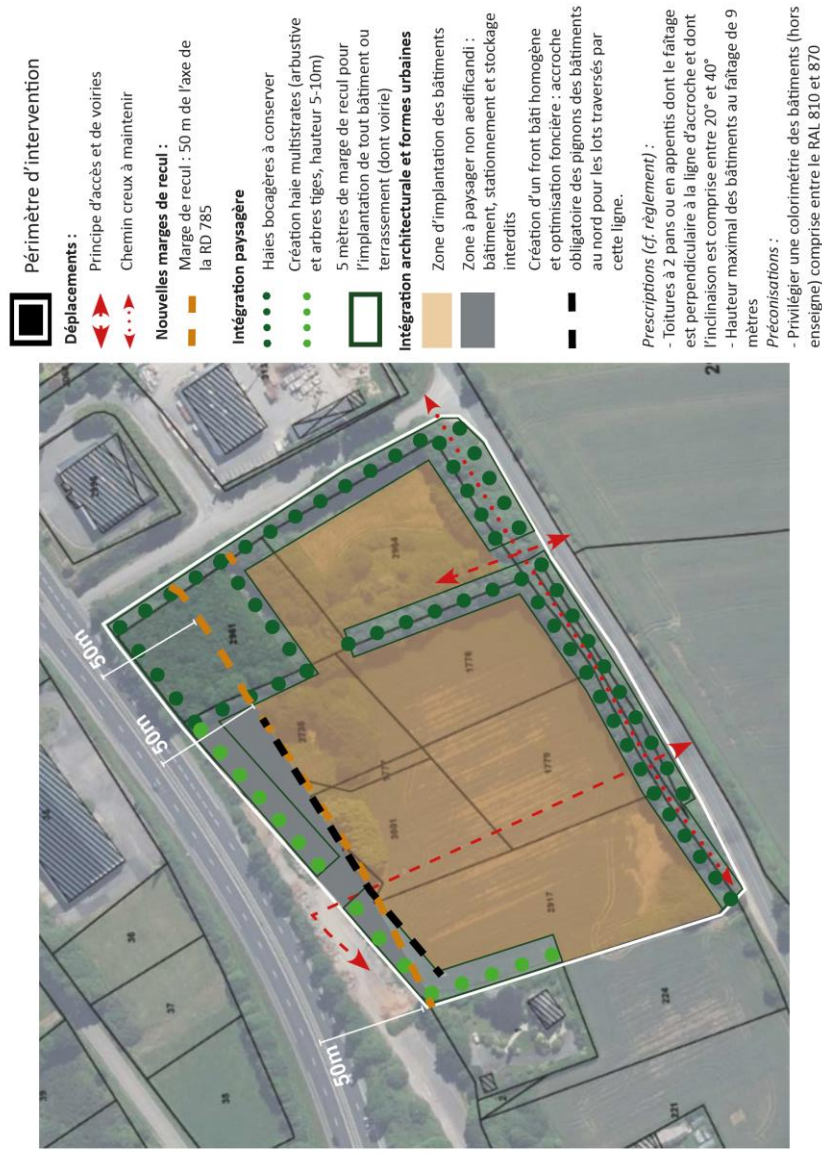
Eaux pluviales : cf. zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU) :

- retenir et traiter les eaux pluviales à la source
- débit de fuite de 3l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum) sauf justification technique contradictoire
 - ↳ débit de fuite autorisé : 6 l/s pour le secteur 1, 11l/s pour le secteur 2, 5l/s pour le secteur 3
 - volume de la mesure compensatoire : 655 m³ pour le secteur 1, 1 565 m³ pour le secteur 2 et 715 m³ pour le secteur 3

Ci dessous, l'orientation d'aménagement et de programmation modifiée sur le secteur 1AUip1 suite à la révision allégée du PLU (intégration du projet urbain réalisée pour déroger à la loi Barnier

L'OAP modifiée sur le secteur (prenant compte de l'avis des PPA et de l'enquête publique)

Orientations graphiques



Orientations littérales :

- **Sur le plan des déplacements/mobilités**
 - Maintien du cheminement doux qui longe le site au Sud dans son chemin creux.
 - Les principaux accès à la zone se feront par le sud
- **En termes de programmation :**
 - L'OAP définit une accroche obligatoire des pignons des bâtiments des lots situés au nord afin de permettre la création d'un front bâti homogène.
 - Une haie de hautes tiges devra être implantée en bordure nord du site, au sud de la route de Pont l'Abbé, sur les parcelles d'extension de ZA. Cette haie permettra la mise en place d'un rideau de végétation pour masquer les futurs bâtiments d'activité.
 - Les futurs bâtiments devront proposer en frange nord-ouest, là où ils seront les plus visible, des façades de couleur sombre (colorimétrie à privilégier entre le RAL 810 et 870).
 - Les hauteurs sont limitées à 9 mètres (cf. règlement)
- **En matière d'environnement,**
 - Le maintien des haies bocagères sur l'entièreté du pourtour du secteur de projet devra permettre sa bonne insertion paysagère.
 - Seules quelques ouvertures sont possibles au sud pour permettre l'accès aux futures parcelles.