



PLONEIS

Finistère

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le : 26 mars 2012

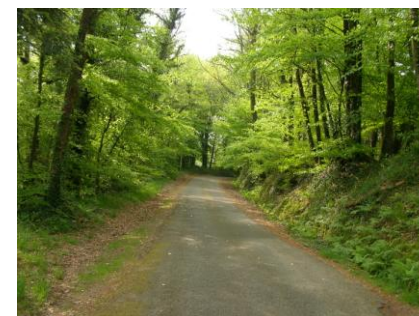
Approuvé le : 10 décembre 2012

Rendu exécutoire le : 14 décembre 2012



PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le : 26 mars 2012

Approuvé le : 10 décembre 2012

Rendu exécutoire le : 14 décembre 2012

Table des matières

1. INTRODUCTION	3
2. LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER	5
2.1. Conserver un paysage de bourg rural de qualité	5
2.2. Favoriser la qualité du cadre de vie et l'animation du quartier	10
2.3. Mettre en place une variété du tissu urbain et des formes bâties	13
3. LES DIFFERENTS SECTEUR DE LA COMMUNE	16
3. LES DIFFERENTS SECTEUR DE LA COMMUNE	17
2.1. Plan d'ensemble	17
2.2. Secteur de la rue Laennec (près du Stade)	18
2.3. Secteur de Kernévez	21
2.4. Secteur de Kerveur / allée de Kernilis	23
2.5. Secteur de la rue Max Jacob	26
2.6. Secteur de Kergaben (zone 1AUIap)	28
2.7. Secteur de la carrière du Moulin de Fonteyou (zone 1AUICa)	30

1. INTRODUCTION

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, indique que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter « des orientations particulières d'aménagement, relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Les orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, prévoir les actions à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Les élus de Ploneis ont souhaité préciser certains principes d'aménagement pour les zones d'habitat qui seront urbanisées dans le court terme. Ces principes visent à une consommation économe de l'espace, à l'aménagement d'accès sécurisé, à l'insertion paysagère de la future urbanisation.

Ils découlent du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et se traduisent également dans les différents documents du Plan Local d'Urbanisme :

- sur le plan de zonage,
- dans les différents articles du règlement.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

Note importante :

Conformément aux stipulations de l'article AU.2 du règlement « Conditions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », les propriétaires, aménageurs ou lotisseurs des zones ouvertes à l'urbanisation devront se conformer aux schémas d'aménagement de l'ensemble de la zone ou du secteur considérés, ces schémas précisant notamment l'emplacement de la voirie et des réseaux, ainsi que les caractéristiques de ces derniers.

La participation financière des propriétaires, aménageurs ou lotisseurs de ces zones ou secteurs, sera sollicitée au cas par cas, par le biais des différents outils prévus (ou à prévoir) par le code de l'urbanisme : Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE), Participation pour création de Voirie et Réseaux (PVR), Taxe Local d'Équipement (TLE), Projet Urbain Participatif (PUP)...

Les zones 1AU à vocation d'habitat ne pourront être ouvertes que par des procédures d'aménagement d'ensemble qui pourront se réaliser par tranches successives.

En application du **16° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme**, dans les zones 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 programme affecté à des catégories de logements locatifs.

Les valeurs et seuils à prendre en compte sont indiqués dans le tableau ci-dessous.

Nombre de logements minimum à produire par zone AU et nombre minimal de logements sociaux à produire par zone

Secteurs	Zonage	Surface urbanisable (m ²)	Densité (logts/ ha)	Surface (m ²) moyenne/ logement	Nb minimum de logements à réaliser	Nb minimum de logements à réaliser validé	% Logements sociaux préconisés	Nb de logements préconisés	Nb logements sociaux validé
rue Laennec (près du Stade)	1AUC	18 447	14	700	26,4	26	0,20	5,2	5
Kernévez	1AUB	19 469	14	700	27,8	24 ⁽¹⁾	0	0	0
Allée de Kernilis	1AUB	11 840	14	700	16,9	17	0,20	3,4	3
Kerveur	1AUC	34 695	14	700	49,6	50	0	0	0
Kerveur	1AUB	29 382	14	700	42,0	42	0,20	8,4	8
rue Max Jacob	1AUB	14 666	14	700	21,0	21	0,20	4,2	4
TOTAL 1AU habitat		128 499				156			20
route de Kernon	2AU	38 757	14	700	55,4	55	0,20	11,0	11
Kerdaniou	2AU	36 684	14	700	52,4	52	0,20	10,4	10
Kerilis	2AU	25 309	14	700	36,2	36	0,20	7,2	7
rue Joseph Salaün	2AUp	14 712	14	700	21,0	21	0,20	4,2	4
Mezarun	2AU	14 837	14	700	21,2	21	0,20	4,2	4
TOTAL 2AU habitat		130 299				185			36
TOTAL		258 798				341			56

⁽¹⁾ Nombre minimum de logements à réaliser ramener à 24 pour tenir compte du plan de lotissements déjà réalisé.

2. LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER

2.1. Conserver un paysage de bourg rural de qualité

L'un des principaux atouts de la commune de Ploneis réside dans le charme de son centre-bourg ancien et dans son aspect rural. L'important est de rappeler le caractère rural du bourg, en conservant le gabarit du bâti, en préservant des éléments de bocage, en créant des espaces publics conviviaux mais d'une conception simple et facile à entretenir. Ce thème correspond à l'objectif du PADD de préserver l'identité du bourg de Ploneis.

2.1.1. Intégrer les extensions urbaines à la commune

Une bonne intégration du lotissement au site et à l'urbanisation antérieure de la commune est primordiale. Une extension urbaine ne doit pas constituer un lieu isolé, mais doit s'inscrire dans la continuité de l'existant. Le patrimoine bâti communal est riche et de qualité, il doit donc servir de référence pour les zones à aménager. Il faut éviter la juxtaposition de deux formes d'urbanisation : l'une ancienne et traditionnelle, et l'autre moderne dans ses formes et sa composition.

Prescriptions :

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 et le respect d'une bonne intégration dans son environnement.



Maisons de bourg

Habitat mitoyen contemporain ou plus classique

Les éléments architecturaux anciens présents sur le site, qu'ils soient nobles ou modestes, doivent être maintenus et mis en valeur.



Croix conservée lors de la création du lotissement

Les continuités visuelles et les perspectives vers le bourg ancien doivent être maintenues ou mises en place.

Les voiries créées doivent être reliées aux circulations existantes autant que possible, en particulier vers le centre-bourg et les équipements existants, afin de favoriser la participation des nouveaux habitants à la vie économique et sociale.

Respecter la topographie du site

Afin d'assurer une bonne intégration du projet dans le paysage urbain et naturel, il est nécessaire de respecter la topographie du site.

Le relief est un enjeu majeur des projets d'extension. En effet, il permet aux habitants d'avoir une vue intéressante vers le paysage, mais il implique également que le nouveau quartier sera vu largement depuis le reste du territoire. La topographie doit définir l'aménagement afin également de limiter les mouvements de terre très coûteux.

Prescriptions :

Les longues voies dans le sens de la pente sont à proscrire. Le tracé des voiries et des parcelles devra être voisin de celui des courbes de niveau pour permettre une meilleure intégration au site.

L'implantation des constructions devra se faire en fonction de la pente du terrain, en évitant les talus rapportés (maisons sur taupinière), les remblais et déblais contradictoires avec la déclivité naturelle du site et les enrochements importants.



Les murs de soutènement permettent une meilleure intégration visuelle et sont plus économes en espace que les remblais importants. De plus, les murs de soutènement peuvent intéresser en particulier pour la création de jardins en terrasse.

2.1.2. Redonner au végétal un rôle majeur

Une part importante des habitants et des futurs habitants de la commune a fait le choix de vivre dans une commune rurale, il est donc nécessaire d'offrir à la population une véritable qualité paysagère répondant à ses attentes.

Le projet paysager des extensions urbaines doit se faire en liaison avec celui du bourg notamment par des coulées vertes entre les différents quartiers et les équipements. De plus, les espaces publics verts créés seront communs à tous les habitants du bourg et pas uniquement à ceux du nouveau lotissement. L'objectif du projet paysager d'un lotissement doit être l'amélioration du cadre de vie.

Lors de la création d'une nouvelle zone d'habitation, la conservation du patrimoine végétal existant doit être une priorité. En effet, il peut largement participer à la qualité paysagère du site et à la valorisation du projet. De plus, la réutilisation de la trame végétale présente de nombreux avantages puisque cela ne demande généralement que peu de moyens et d'entretien, elle assure une qualité paysagère au site dès la construction, et peut devenir un espace collectif pour le quartier. Sur le territoire de la commune, il s'agit en premier lieu du système bocager, mais aussi des arbres isolés.

Prescriptions :

Les plantations d'arbres en alignement ou isolés permettent de structurer l'espace, de rythmer le paysage et d'améliorer la qualité de vie des résidents.



Eviter les espaces verts résiduels et sans qualité paysagère au profit de véritables espaces publics répondant aux besoins de la population. Ils permettent, en outre, aux habitants du quartier et de la commune en général de se rencontrer et favorise donc la convivialité.



Source : AUDIAR



Les talus existants autour des zones d'urbanisation future doivent être conservés et renforcés si leur état le nécessite. En effet, ils participent à la qualité paysagère du site et maintiennent l'aspect rural et agricole de la commune.



Afin d'éviter certaines dérives et d'assurer le maintien du patrimoine végétal, il convient d'intégrer les haies et les talus dans le domaine public avec une emprise foncière suffisante ou de prévoir des distances suffisantes entre les futures constructions et les arbres.

2.1.3. Gérer plus rationnellement les eaux pluviales

Afin de répondre aux objectifs inscrits dans le PADD de protéger la ressource en eau et améliorer sa qualité, ainsi que d'améliorer la régulation hydraulique, il est nécessaire de gérer de manière rationnelle les eaux pluviales. En effet, l'urbanisation imperméabilise les sols : l'eau ne s'infiltre pas et les surfaces lisses favorisent l'accélération du ruissellement. Il est essentiel d'améliorer la rétention en amont pour éviter la convergence rapide et brutale des eaux vers l'aval. Une goutte d'eau qui s'infiltre profite aux plantes et aux nappes phréatiques, ne prend pas de vitesse et ne transporte pas de pollutions.

Prescriptions :

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.



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

Afin d'éviter une gestion des eaux pluviales en réseaux enterré qui coûte chère et accélère la montée des eaux dans les rivières, une gestion alternative des eaux pluviales est imposée : puits perdu, gestion à la parcelle, fossés et noues, bassins paysagers.



La Chapelle Touarault (35), Saint Jacques de la Lande (35)

Une conservation de l'hydrographie naturelle du site favorise l'intégration paysagère.

2.1.4. Mettre en place des solutions alternatives pour le traitement des limites parcellaires

Le choix des limites parcellaires est relativement important puisqu'il participe à la qualité du paysage, au dessin des formes urbaines et à la limite entre l'espace public et l'espace privé.

Des solutions intermédiaires entre l'entrée directement sur rue et le recul systématique avec un jardin avant, peuvent être recherchées pour préserver un espace tampon permettant d'améliorer l'intimité du logement par rapport à la rue : création de patios, avant cour...



Le choix des végétaux à planter doit se faire parmi les essences locales pour permettre une meilleure intégration dans le paysage existant. Il s'agit des essences traditionnelles du bocage : chêne pédonculé, châtaignier, hêtre, frêne, érable champêtre, etc., en haute tige et houx, prunellier, noisetier, bourdaine, sureau, saule, fusain, etc. en bourrage. En effet, les haies mono-spécifiques à base de végétaux à feuillage persistant cloisonnent l'espace et posent des problèmes en termes d'entretien (taille régulière et élimination des déchets verts).



Le traitement des limites de parcelles doit se faire en liaison avec le bâti et s'inspirer du contexte local, notamment avec des murs en pierres. Afin d'éviter des clôtures disparates, dans chaque opération, une harmonie des clôtures doit être respectée : choix des matériaux, hauteur maximum des parties en maçonnerie...



Une transition difficile entre un talus boisé et un mur de clôture et les murets en pierres

Dans les campagnes, les cours des fermes n'étaient pas fermées. Afin de garder cet esprit convivial, les portails, s'ils sont nécessaires, seront de conception « simple », de préférence à claire-voie et en bois.



Exemple de clôtures mêlant minéral, végétal et bois, source CAUE 56

2.2. Favoriser la qualité du cadre de vie et l'animation du quartier

2.2.1. Une trame viaire structurée

La trame viaire structure l'organisation du lotissement, il est donc nécessaire de lui accorder une attention particulière. Afin d'assurer la qualité du cadre de vie des habitants, le système de voirie doit être conçu dans un souci de simplicité des circulations.

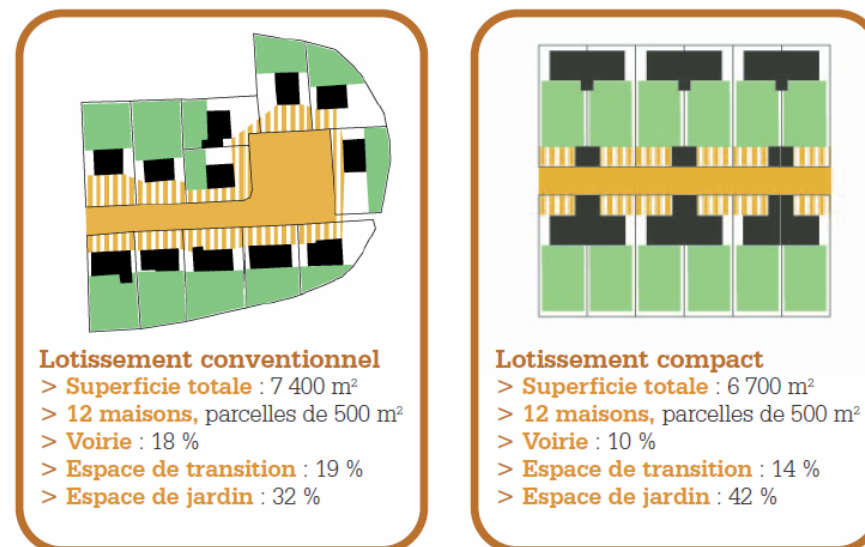
Prescriptions :

Assurer des points de liaisons multiples avec la trame viaire préexistante pour faciliter les échanges entre les quartiers et la transition entre les différentes formes d'urbanisation. En effet, les lotissements enclavés desservis par un seul point d'accès, les raquettes de retournement et les culs-de-sac qui limitent la greffe du nouveau quartier au bourg. De plus, ces équipements ont un coût important, consomment de l'espace et ne constituent pas des espaces publics conviviaux.



Urbanisation de lotissement avec raquette de retournement et cul-de-sac

Voirie
 Bâti
 Espace de transition
 Espace résiduel
 Jardin



Comparaison entre les différents types d'organisation urbaine (Source : AUDIAR)

Définir la structure de la voirie en s'appuyant sur les lignes fortes du paysage et la topographie du site permet une meilleure intégration du lotissement dans le paysage.

Hiérarchiser et limiter au strict minimum le gabarit des voies en fonction du trafic attendu. Cela permet de limiter l'emprise foncière de la voirie, donc de limiter les surfaces imperméabilisées et de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien. De plus, des voies adaptées à la circulation automobile sécurisent les déplacements en limitant la vitesse des véhicules.



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

Favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions.

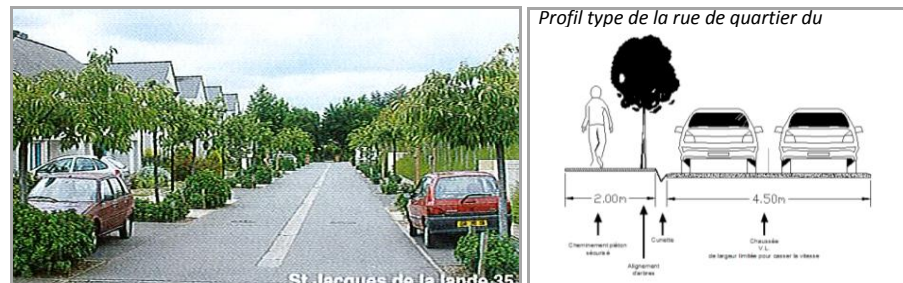
Eviter les tracés rectilignes qui favorisent la vitesse automobile.

2.2.2. Limiter la place de l'automobile

La prise en compte des déplacements est essentielle afin d'optimiser et de donner les moyens aux habitants de se déplacer facilement dans le bourg avec des distances les plus courtes possibles et en toute sécurité. Le but étant de donner une priorité aux déplacements «doux». Ces orientations correspondent aux objectifs d'améliorer la sécurité des déplacements et de développer les transports alternatifs à la voiture.

Prescriptions :

Les futures opérations doivent respecter les orientations d'aménagement concernant la réalisation des voies et cheminements (rues, ruelles, chemins piétons, etc.) en prenant en compte l'intensité des flux et les différents modes de déplacement. Les voies seront hiérarchisées sous forme de rue de quartier, ruelle et venelle (cf coupe de principe ci-dessous).



Exemple de rue (source : CAUE 56)



Exemple de ruelle (source : CAUE 56)



Exemple de venelle (source : CAUE 56)

Etablir une lisibilité des voies douces et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.



Exemple de cheminements doux : bordés d'arbres, ils sont plus agréables à emprunter

Différencier et mixer les solutions de stationnements, afin de limiter l'omniprésence de la voiture : places privatives sur les lots (couvertes ou extérieures), quelques stationnements le long des voies, sur la rue (de préférence sur des alvéoles paysagées, plutôt que latéral) ou sur des espaces publics polyvalents (places, cours, etc.). Les places privatives sur les lots ne devront pas être fermées (le portail doit être implanté en retrait de la voie).

2.2.3. Créer des espaces publics de qualité propices à la convivialité

Favoriser un cadre de vie convivial et de qualité, et impulser une dynamique de quartier sont des objectifs inscrits dans le PADD. Un soin particulier doit donc être accordé aux espaces publics des extensions. En effet, ceux-ci ne doivent pas être des espaces délaissés mais bien des lieux de vie. Les espaces publics seront conçus de façon à permettre les rencontres entre les habitants, et des déplacements à pieds ou à vélo agréables et sécurisés.

Prescriptions :

Organiser la structure du projet d'aménagement autour des espaces publics.

Aménager et traiter en espaces verts (combinaison d'essences végétales locales) les parties non construites et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules.

Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune. Par exemple, les voiries feront l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, pas de trottoirs...), les espaces seront de conception « rustique » (espace enherbé, planté d'arbres et arbustes...)...



2.3. Mettre en place une variété du tissu urbain et des formes bâties

Depuis ces dernières années, l'urbanisation de Ploneis se caractérise majoritairement par des constructions de maisons individuelles sur grandes parcelles. Ce type de développement est fortement consommateur d'espace et produit souvent des formes urbaines relativement monotones. Compte tenu des préoccupations environnementales et paysagères, le développement urbain doit aujourd'hui concilier consommation économe de l'espace et qualité du cadre de vie.

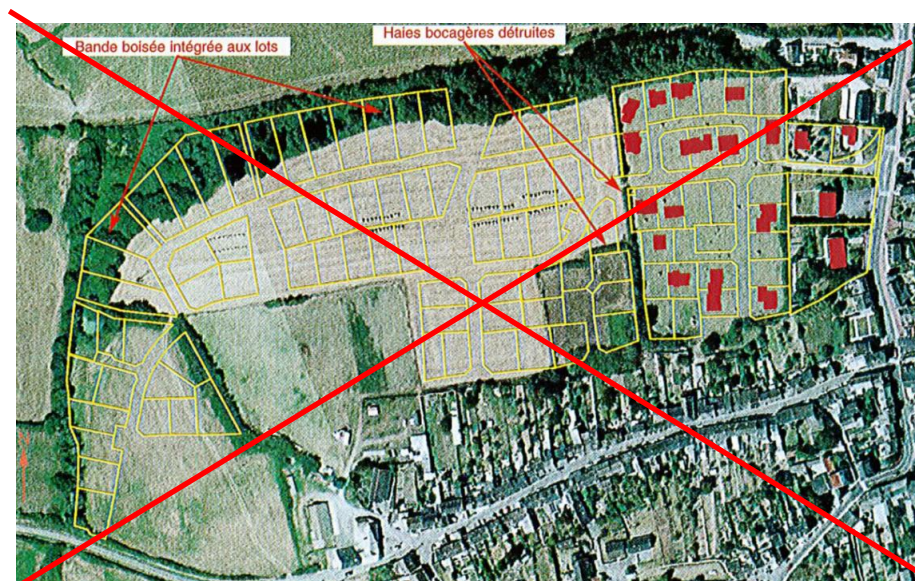
2.3.1. Favoriser une véritable composition d'ensemble

Les extensions récentes souvent développées sous forme de lotissement sont souvent caractérisées par un découpage géométrique et distendu du parcellaire avec une implantation des constructions en milieu de parcelle. Cette forme d'urbanisation provoque une consommation foncière importante et met en place un tissu urbain discontinu et répétitif. Ce type d'extensions est aujourd'hui à limiter voire à proscrire au profit d'une organisation de la trame parcellaire se rapprochant de celle du bourg ancien (parcelles resserrées et de plus petite taille, bâti implanté en mitoyenneté et sur la rue).

Il s'agit donc de jouer sur les formes urbaines, moins consommatrices d'espaces et d'énergie (habitat groupé, maisons mitoyennes, parcelles en long...) afin de lutter contre la banalisation du paysage.

Prescriptions :

Prendre en compte le contexte environnant et les caractéristiques du terrain



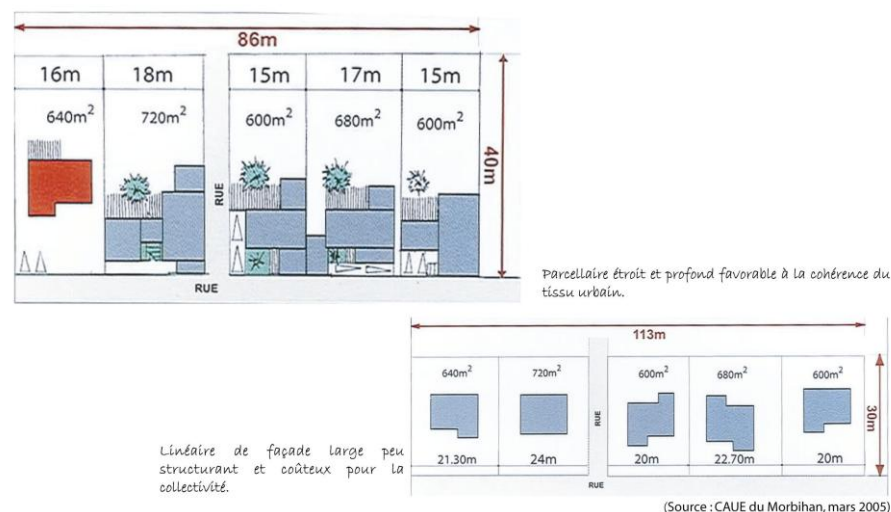
Source : CAUE 56

Une cohérence d'ensemble doit être recherchée entre les différents projets tout en permettant l'initiative et la créativité des concepteurs. Dans chacun des îlots identifiés (habitat intermédiaire, habitat mitoyen et secteur d'alignement du bâti) une harmonie architecturale doit être respectée : choix des matériaux de façade, types de toiture, etc.

Privilégier les parcelles de forme allongée, en bande, qui 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), doit être privilégiée.

INCIDENCE DE LA FORME PARCELLAIRE SUR LE TISSU URBAIN



Varier la taille des parcelles 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.

2.3.2. L'implantation du bâti

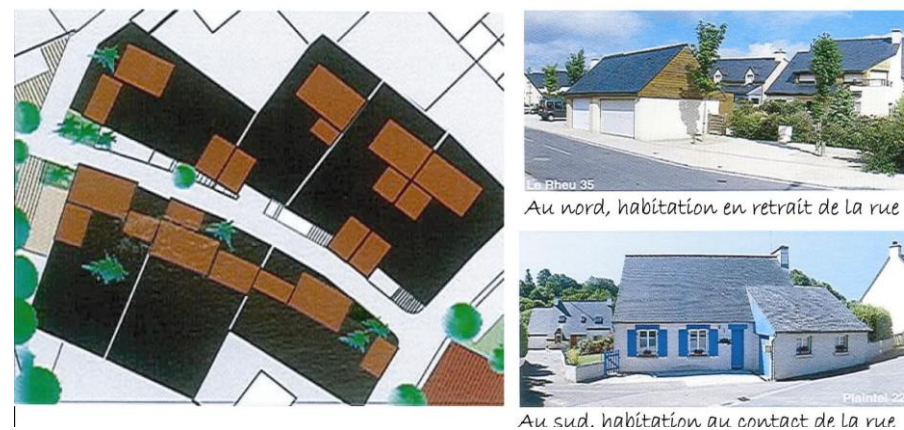
Il s'agit d'éviter la monotonie et la banalité d'un découpage parcellaire géométrique et répétitif avec une implantation systématique du bâti en milieu de parcelle.

Prescriptions :

L'implantation du bâti devra se faire en fonction de l'orientation de la parcelle afin de proposer un jardin ensoleillé (implantation du bâti : en limite de d'espace public pour les parcelles situées au sud des voies et en fond de parcelle pour celles situées au nord ; dans une implantation est ou ouest, la façade orientée à l'ouest permet de profiter d'un ensoleillement jusqu'au coucher du soleil) et en fonction des vents dominants.

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.



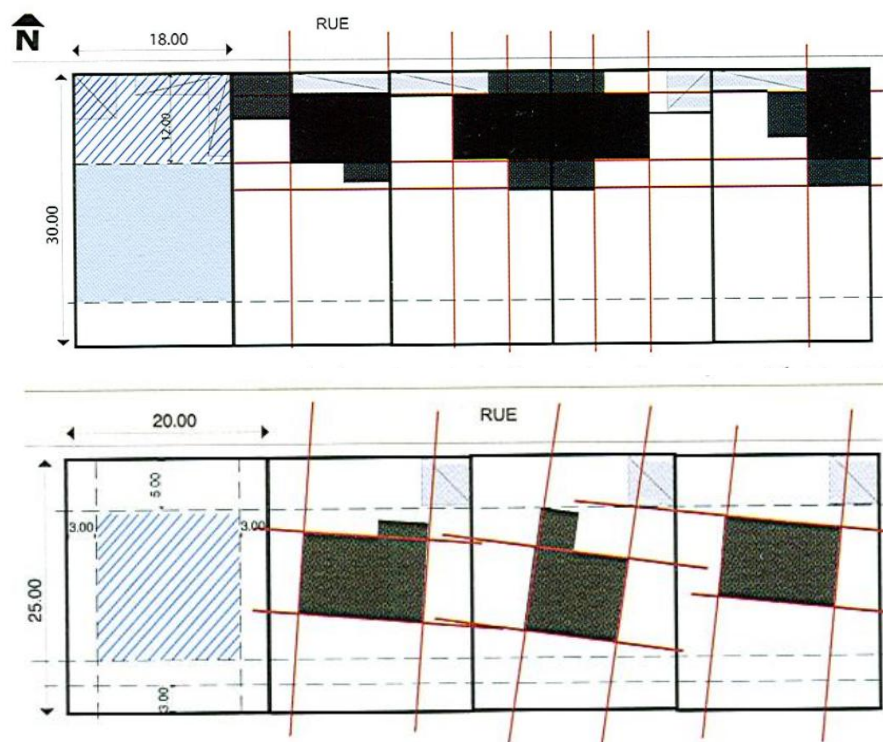
Source : CAUE 56

L'implantation des habitations doit se faire perpendiculairement aux limites parcellaires et de préférence sur la rue afin de créer des lignes de forces qui structurent la rue et créent une urbanité. De plus, l'implantation en front de rue permet de conserver l'intimité des habitants à l'arrière de la construction.

L'implantation possible en mitoyenneté permet de faciliter les extensions futures des habitations.

Dans le cas d'une densité forte, la mitoyenneté est bien établie sur une ou deux limites latérales alors que dans les zones de densité moyenne, elle doit être respectée sur seulement l'une des limites latérales.

La transition entre l'espace privé et l'espace public doit préserver l'intimité des logements, elle peut être assurée par une implantation judicieuse du bâti (mitoyenneté par les garages, retrait sur rue, cours ou patios, etc.)



Source : CAUE 56

Une implantation en milieu de parcelle sans alignement le long des voies ou des limites parcellaires ne structure pas la rue et ne favorise pas l'utilisation du jardin, à l'inverse de la mitoyenneté et d'un alignement sur la rue. Les parcelles carrées augmentent la consommation foncière et nécessitent un linéaire de voirie plus important.

2.3.3. Les formes urbaines

L'architecture participe à l'ambiance urbaine, elle doit donc être maîtrisée afin de ne pas créer un catalogue de projets réalisés de façon autonome et sans cohérence.

Prescriptions :

L'architecture devra s'inspirer des constructions traditionnelles typiques de la commune de Ploneis, en particulier des matériaux et des gabarits.



Préférer les volumes simples afin de limiter les déperditions énergétiques.

L'un des objectifs du PADD étant de favoriser la mixité sociale et générationnelle, les projets devront présenter une mixité dans les formes urbaines pour favoriser différents types de populations : habitat groupé, maisons mitoyennes, habitat intermédiaire. Cette diversité permet en outre de rompre la monotonie des extensions. .

3. LES DIFFERENTS SECTEUR DE LA COMMUNE



Habitat individuel



Habitat intermédiaire (Source : CAUE 56)

Les volumes annexes (garages, remises, buanderies, etc.) et vérandas seront en harmonie avec le corps principal du bâtiment et réalisés avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale pour former un ensemble homogène.

3. LES DIFFERENTS SECTEUR DE LA COMMUNE

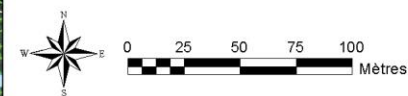
2.1. Plan d'ensemble



2.2. Secteur de la rue Laennec (près du Stade)



- Secteur à urbaniser à court terme (habitat)
 - Secteur à urbaniser à court terme (équipements)
 - Secteur à urbaniser à long terme (habitat)
 - Voirie à créer
 - Placette à aménager
 - Cheminement doux à créer en site propre
 - Talus ou haie à créer
 - Ouvrage de gestion des eaux pluviales
 - Accès nouveau interdit sur voie
 - Marge de recul Loi Barnier (par rapport à l'axe de la voie) (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme)
- Les éléments naturels à protéger, à mettre en valeur, à requalifier au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (soumis à déclaration préalable)*
- Boisements, bosquets
 - Haies, talus plantés, talus, alignements
 - Sites archéologiques (article L.521-1 et suivants du Code du Patrimoine)



Le secteur est composé de **3 zones à urbaniser** : 1 zone à vocation d'habitat à court terme 1AUC, 1 zone à vocation d'habitat à long terme 2AU et 1 zone à vocation de sports/ loisirs ou d'équipements d'intérêt général 1AULb.

2.2.1. Zone 1AUC

La zone est située à l'est du bourg, au sud de la rue Laennec et à l'ouest des terrains de sports communaux.

La zone devra s'urbaniser par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- La **mixité urbaine** sera recherchée, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées : logements mitoyens, maisons de bourg, habitat intermédiaire, etc. La superficie moyenne des lots pour l'ensemble de l'opération se situera à 700 m² (y compris les VRD), sachant que l'opération pourra présenter des lots plus petits ou plus grands.

- Sur la zone 1AUC, d'une surface d'environ 18447 m², **26 logements minimum devront être réalisés.**

- La **mixité sociale** sera effective par la mise en place d'une servitude de mixité sociale (16° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme) sur ce secteur avec un taux de logements sociaux (tous types confondus) à réaliser de 20% minimum de logements produits.

- Sur la zone 1AUC, **5 logements sociaux minimum devront être proposés** sur les 29 logements à réaliser.

- Une voie de desserte prendra place d'ouest en est, à partir de la rue Laennec, afin de desservir le futur quartier. L'accès existant au nord-est constituera un accès secondaire qui permettra ensuite de desservir la zone 2AU attenante.

Les circulations douces seront protégées (trottoirs et éventuelles pistes cyclables).

- Un cheminement exclusivement doux (piéton/ vélos) devra également être créé le long de la zone, entre le talus boisé existant et la chaussée de la rue Laennec afin de permettre de rejoindre les écoles et le centre bourg de façon sécurisée.

Une connexion douce sera réalisée pour rejoindre directement les terrains de sports par le sud-est de la zone 1AUC au niveau de l'actuelle aire de stationnement.

- Des placettes seront aménagées afin de desservir les parties non directement desservies par la voie principale. Elles pourront aussi permettre du stationnement mutualisé et feront l'objet d'un traitement urbain de qualité.

- Les éléments bocagers sont à préserver au maximum, afin de permettre une pré-végétalisation du quartier, offrant un cadre de vie agréable dès les premières constructions.

Un talus bocager devra être créé afin de bien marquer la séparation entre la zone d'habitat et celle dédiées aux sports.

- Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie. La pointe nord de la zone 1AUC sera réservée à la réalisation d'un ouvrage de gestion collective des eaux pluviales de tout le secteur.

2.2.2. Zone 1AULb

Cette zone est située au nord-est des actuels terrains de sports doit accueillir le nouveau terrain de sports.

- Aucune voie interne ne sera créée et l'accès se fera à partir de l'accès actuel au terrain de sports existants qui bénéficie d'une large aire de stationnement à l'entrée.

- La haie bocagère interne à la zone 1AULb sera supprimée et n'a pas été protégée. La haie bocagère située au sud-est de la zone (en limite avec l'actuel terrain de foot) pourra être partiellement détruite dans la partie nord selon le projet de terrassement.

- L'intégration paysagère du site, même s'il n'y aucune construction de réalisée, devra prendre en compte la visibilité sud avec la RD 765 puisque la zone déroge à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

- La marge de recul des 25 m de l'axe de la RD 765 sera obligatoirement paysagée :
- renforcement du talus bocager existant du Conseil Général par des plantations arborées d'essences locales,
 - aménagement d'un espace vert boisé intégrant l'ouvrage de gestion des eaux pluviales à réaliser dans la pointe sud de la zone conformément au schéma directeur des eaux pluviales.

2.2.2. Zone 2AU

Aucun principe d'aménagement n'est donné sur ce secteur puisqu'il devra faire l'objet d'une levée de l'incertitude sur la présence de vestiges archéologiques et qu'il devra faire l'objet d'une modification du PLU avant son ouverture à l'urbanisation.

2.3. Secteur de Kernévez



- Secteur à urbaniser à court terme (habitat)
- Voirie à créer
- Cheminement doux à créer en site propre
- Merlon planté à créer
- Ouvrage de gestion des eaux pluviales
- Cheminements piétons existants à conserver (6° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme)
- Cheminements piétons à créer (6° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme)
- Accès nouveau interdit sur voie
- Marge de recul Loi Barnier (par rapport à l'axe de la voie) (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme)
- Les éléments naturels à protéger, à mettre en valeur, à requalifier au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (soumis à déclaration préalable)*
- Boisements, bosquets
- Haies, talus plantés, talus, alignements
- Espaces verts



Le secteur est composé d'une seule zone à urbaniser à vocation d'habitat à court terme 1AUBb.

La zone est située à l'ouest du bourg, au sud de la rue Laennec et au nord de la RD 765. Elle constitue la seconde tranche du lotissement de Kernévez en cours de réalisation.

La zone devra s'urbaniser par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- **La mixité urbaine** sera recherchée, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées : logements mitoyens, maisons de bourg, habitat intermédiaire, etc. La superficie moyenne des lots pour l'ensemble de l'opération se situera à environ 700 m² (y compris les 20% VRD), sachant que l'opération pourra présenter des lots plus petits ou plus grands.

Aucune obligation n'est faite quant à la réalisation d'un pourcentage de logements sociaux sur la zone ce qui n'empêche pas leur réalisation puisque le secteur nord (zone UB) accueille déjà un projet de 41 logements sociaux.

- Sur la zone 1AUBb, d'une surface d'environ 19469 m², **seulement 24 logements minimum devront être réalisés** puisque la zone a dérogée à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (qualité paysagère du site avec création de nombreux espaces verts) et que le plan de lotissement a déjà été réalisé sur l'ensemble du secteur de Kernévez.

- Une voie de desserte prendra place du nord au sud, à partir de la rue Laennec, et de celle déjà réalisée dans le cadre de la première tranche du lotissement. Des voies secondaires perpendiculaires à la voie principale irrigueront la zone en réalisant un bouclage des circulations routières (pas d'impasse). Un accès secondaire pourra être utilisé (entrée ou sortie uniquement à cause de son dimension par la Cité du radiophare.

Les circulations douces seront protégées (trottoirs)

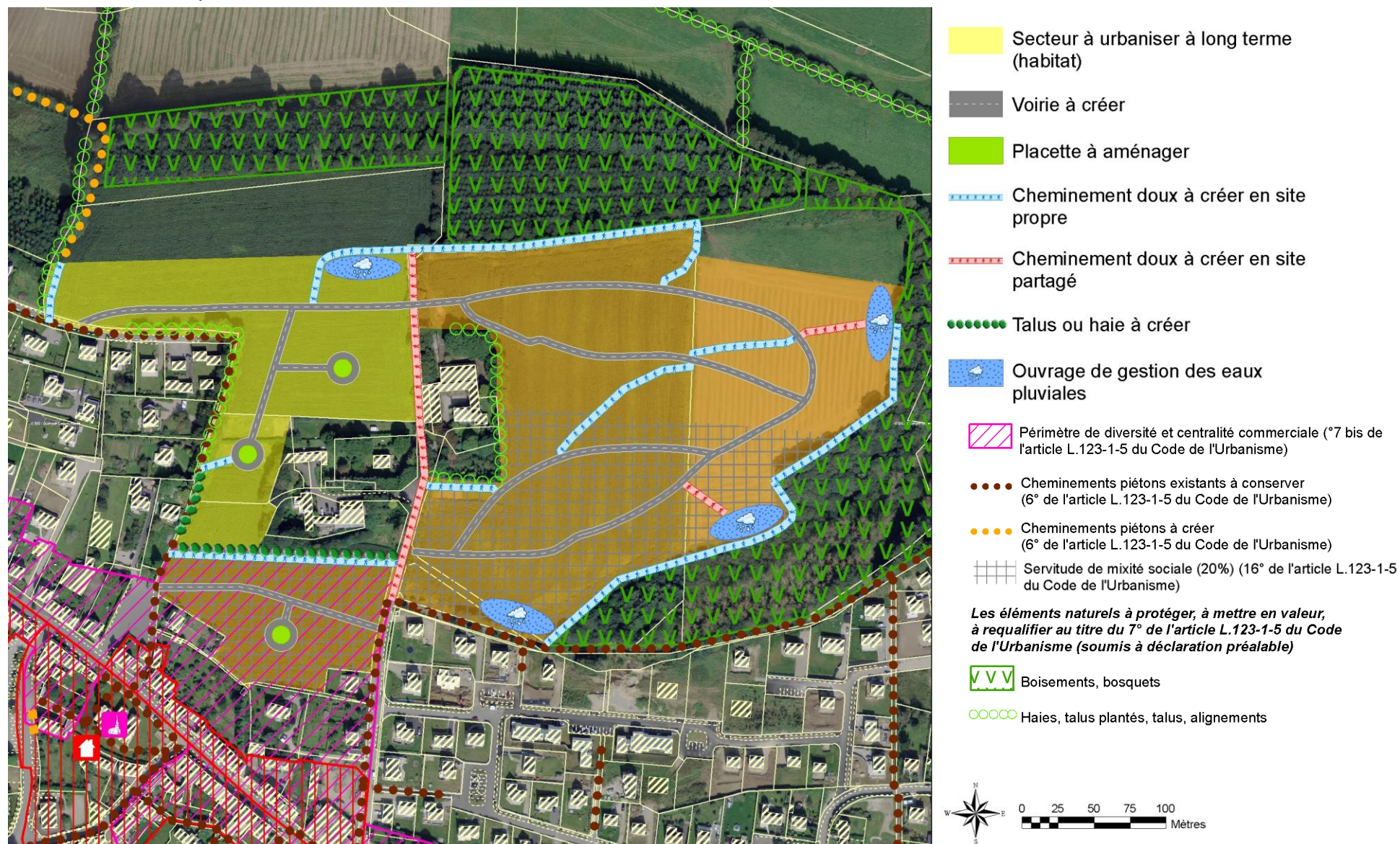
- Un cheminement exclusivement doux devra également être créé tout le tour de la zone pour rejoindre la rue Laennec aux équipements culturels en passant par la façade de la zone jouxtant la RD 765.

- Un large espace vert sera réalisé tout autour de la zone 1AUBb abritant :
 - dans sa partie nord (le long de la petite vallée) un verger d'arbres fruitiers à créer,
 - une bande paysagée, dans la marge des 35 m de recul par rapport à l'axe de la RD 765, constituée par le talus boisé de l'emprise du Conseil Général, doublé par un merlon de terre d'au moins 2 m de hauteur et 3 m de large qui sera planté d'arbres et d'arbustes d'essences locales et d'un espace engazonné de type prairie naturelle intégrant le cheminement doux,
 - dans la partie sud (le long de la zone naturelle séparant la zone 1AUBb de la zone UL), un espace vert paysagé (prairie naturelle et plantations d'arbres d'essence locale) à réaliser en intégrant l'ouvrage de gestion des eaux pluviales

- Les éléments bocagers (haies au nord et à l'est, talus boisé du Conseil général) et boisés (petit bois de saules de la zone humide au sud de la salle polyvalente) seront protégés. Ils offriront une pré-végétalisation du quartier, offrant un cadre de vie agréable dès les premières constructions.

- Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie. Les parties nord et sud-est abriteront des ouvrages de gestion des eaux pluviales qui seront intégrés aux espaces verts.

2.4. Secteur de Kerveur / allée de Kernilis



Le secteur est composé de **4 zones à urbaniser** : 3 zones à vocation d'habitat à court terme 1AUBc, 1AUB et 1AUC, 1 zone à vocation d'habitat à long terme 2AU.

La zone 1AUB devra s'urbaniser avant ou en même temps que la zone 1AUC.

2.2.1. Zone 1AUBc

La zone est située au nord du cœur du bourg, dans le prolongement de la Place de Kernilis et à l'est de l'allée de Kernilis.

La zone devra s'urbaniser par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- **La mixité urbaine** sera recherchée, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées : logements mitoyens, maisons de bourg, habitat intermédiaire, etc. La superficie moyenne des lots pour l'ensemble de l'opération se situera à 700 m² (y compris les VRD), sachant que l'opération pourra présenter des lots plus petits ou plus grands.

- Sur la zone 1AUBc, d'une surface d'environ 11840 m², **17 logements minimum devront être réalisés.**

- **La mixité sociale** sera effective par la mise en place d'une servitude de mixité sociale (16° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme) sur ce secteur avec un taux de logements sociaux (tous types confondus) à réaliser de 20% minimum de logements produits.

- Sur la zone 1AUBc, **3 logements sociaux minimum devront être proposés** sur les 18 logements à réaliser.

- **La mixité des fonctions urbaines** sera aussi recherchée conformément aux objectifs du PADD de créer un véritable pôle de vie avec un place, des commerces et des services, prolongeant et étoffant la centralité urbaine. Les rez-de-chaussée des constructions à réaliser offriront, par exemple des locaux à usage commercial ou de services. La place centrale sera suffisamment grande pour permettre l'éventuelle tenue d'événements (ex. : marché, manifestation culturelle de plein air) avec un stationnement public adapté à la fréquentation.

- La place centrale devra assurer le stationnement mutualisé des automobiles et des cycles.

- Une voie de desserte prendra place d'ouest, à partir de la Place de Kernilis pour rejoindre la rue de Kerveur à l'est. L'accès existant au nord-est constituera un accès secondaire qui permettra ensuite de desservir la zone 2AU attenante. Les circulations douces seront protégées (trottoirs et éventuelles pistes cyclables).

- Un cheminement exclusivement doux (piéton/ vélos) devra également être créé le long de la partie nord de la zone pour rejoindre les chemins doux (existant dans le prolongement de l'allée de Kerveur ou à créer dans le prolongement de la rue de Kerveur

La connexion douce Place de Kernilis/ allée de Kerveur et zone 1AUBc sera sécurisée pour assurer les déplacements doux de tous les enfants du futur quartier de Kerveur vers les écoles situées rue Laennec.

- Un talus bocager devra être créé au nord de la zone 1AUBc afin de bien marquer la séparation entre la zone et l'ancienne ferme de Kerveur.

- Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie. Aucun ouvrage de gestion des eaux pluviales n'est prévu sur le site (point haut) puisqu'il est mutualisé avec la zone 1AUB de Kerveur attenante.

2.2.2. Zones 1AUB et 1AUC

Les 2 zones sont contigües et situées au nord du bourg, dans le prolongement de la rue de Kerveur.

Chaque zone devra s'urbaniser par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- La **mixité urbaine** sera recherchée, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées : logements mitoyens, maisons de bourg, habitat intermédiaire, etc. La superficie moyenne des lots pour l'ensemble de l'opération se situera à 700 m² (y compris les VRD), sachant que l'opération pourra présenter des lots plus petits ou plus grands.

- Sur la zone 1AUB, d'une surface d'environ 29382 m², **42 logements minimum devront être réalisés.**
- Sur la zone 1AUC, d'une surface d'environ 34695 m², **50 logements minimum devront être réalisés.**
-

- La **mixité sociale** sera effective par la mise en place d'une servitude de mixité sociale (16° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme) sur ce secteur avec un taux de logements sociaux (tous types confondus) à réaliser de 20% minimum de logements produits.

- Sur la zone 1AUB, **8 logements sociaux minimum devront être proposés** sur les 42 logements à réaliser.
- Sur la zone 1AUC, **pas d'obligation de réalisation de logements sociaux** (à cause du relatif éloignement de la zone par rapport au centre bourg et de la création de logements sociaux sur la zone 1AUB attenante).

- Une voie de desserte devra être réalisée, en tenant compte de la topographie, pour permettre de rejoindre, en faisant une boucle, le sud de la rue de Kerveur au nord de la rue de Kerveur. A terme, elle pourra se poursuivre, à partir de la zone 1AUC, vers l'ouest pour desservir la zone 2AU et rejoindre la route du hameau de Kernilis.

- Des voies secondaires seront réalisées de préférence de manière parallèle aux pentes pour ne pas créer des dénivelés supérieurs à 5% pour faciliter le respect de l'accessibilité handicapés des constructions et des équipements.

- Des cheminements exclusivement doux devront être réalisés pour **connecter les différents quartiers intérieurs** entre eux en respectant le critère de 5% de pente maximum. Un cheminement doux en site propre devra être réalisé au sud pour profiter de la coulée verte en longeant la zone humide attenante. De même un cheminement doux en site propre devra créer en limite nord de la zone.

- Le tronçon de voie, passant entre les bâtiments de l'ancienne ferme de Kerveur, situé entre les 2 carrefours de la voie de desserte interne des zones 1AUB et 1AUC, devra correspondre à **une voie partagée** (usage mixte comme voie de desserte secondaire et de cheminement doux).

- La haie limitant les anciens bâtiments de Kerveur devra être protégée, renforcée ou recrée afin de bien marquer la séparation entre la zone et l'ancienne ferme de Kerveur. Les boisements de la coulée verte sud et est sont protégés comme ceux situés au nord.

- Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie. 3 ouvrages de gestion des eaux pluviales sont prévus en fonction des sous bassins versants du secteur. Des chemins d'exploitation devront être créés pour permettre l'entretien de ces ouvrages à partir de la voie de desserte interne.

2.5. Secteur de la rue Max Jacob



- Secteur à urbaniser à court terme (habitat)
 - Voirie à créer
 - Placette à aménager
 - Cheminement doux à créer en site propre
 - Ouvrage de gestion des eaux pluviales
 - Périmètre de diversité et centralité commerciale (°7 bis de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme)
 - Cheminements piétons existants à conserver (6° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme)
 - Servitude de mixité sociale (20%) (16° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme)
- Les éléments naturels à protéger, à mettre en valeur, à requalifier au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (soumis à déclaration préalable)*
- Haies, talus plantés, talus, alignements



Le secteur est composé d'une seule à urbaniser à vocation d'habitat à court terme 1AUB.

La zone est située à l'est du bourg, le long d'une des 2 rues principales du bourg (rue Max Jacob). Elle constitue la seule dent creuse de tout le quartier résidentiel et pavillonnaire de l'est du bourg.

La zone devra s'urbaniser par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- **La mixité urbaine** sera recherchée, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées : logements mitoyens, maisons de bourg, habitat intermédiaire, etc. La superficie moyenne des lots pour l'ensemble de l'opération se situera à environ 700 m² (y compris les 20% VRD), sachant que l'opération pourra présenter des lots plus petits ou plus grands.

- Sur la zone 1AUB, d'une surface d'environ 14666 m², **21 logements minimum devront être réalisés**

- La **mixité sociale** sera effective par la mise en place d'une servitude de mixité sociale (16° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme) sur ce secteur avec un taux de logements sociaux (tous types confondus) à réaliser de 20% minimum de logements produits.

- Sur la zone 1AUB, **4 logements sociaux minimum devront être proposés** sur les 22 logements à réaliser.

- **La mixité des fonctions urbaines** sera aussi recherchée conformément aux objectifs du PADD de créer un pôle de vie secondaire dans le quartier résidentiel. Les rez-de-chaussée des constructions à réaliser offriront, par exemple des locaux à usage de services (voire commercial).

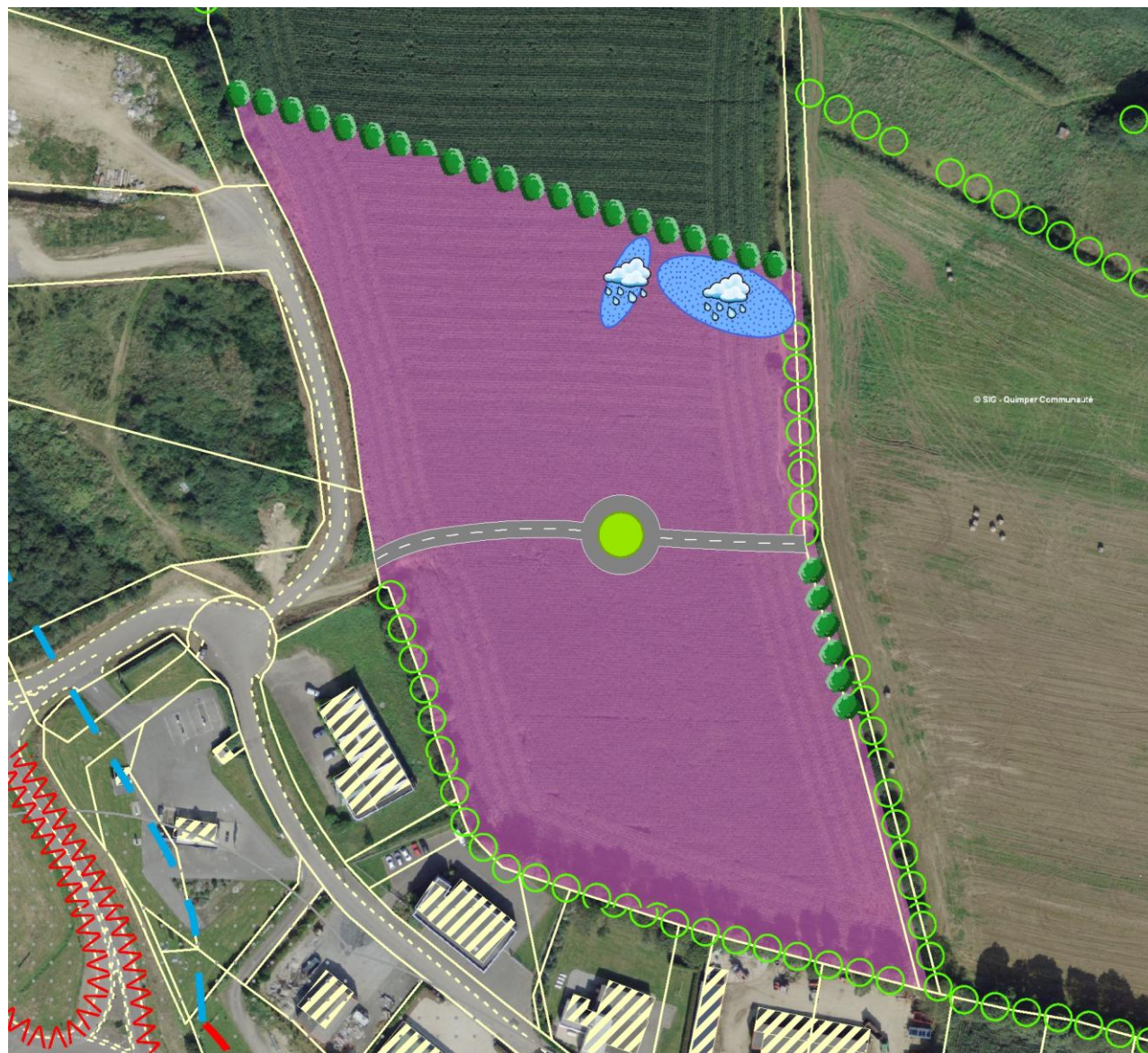
- Etant donnée la configuration particulière du terrain (pas de sortie possible à l'ouest, au sud et à l'est), une voie de desserte unique avec une placette de retournement sera réalisée à partir du nord-ouest de la rue Max Jacob. La sortie sur la voie Max Jacob devra être aménagée de manière sécurisée et prise en compte dans le projet de réaménagement global de la rue Max Jacob prévue dans le PADD.

- Les circulations douces seront protégées (trottoirs) et raccordées à celles qui seront prévues le long de la rue Max Jacob dans le cadre de son réaménagement.

- Un cheminement exclusivement doux devra également être créé pour rejoindre connecter la zone 1AUB à la rue Virginie Herriot au sud.

- Les éléments bocagers (haies au nord, à l'ouest et à l'est) seront protégés. Ils offriront une pré-végétalisation du quartier, offrant un cadre de vie agréable dès les premières constructions.

- Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie. La partie nord-est de la zone abritera un ouvrage de gestion des eaux pluviales qui sera intégré aux espaces verts conformément au schéma directeur des eaux pluviales.

2.6. Secteur de Kergaben (zone 1AUlap)

 Secteur à urbaniser à court terme (activités)

 Voirie à créer

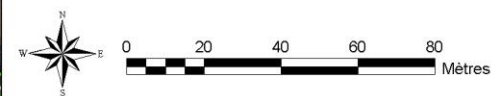
 Placette à aménager

 Talus ou haie à créer

 Ouvrage de gestion des eaux pluviales

Les éléments naturels à protéger, à mettre en valeur, à requalifier au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (soumis à déclaration préalable)

 Haies, talus plantés, talus, alignements



L'extension de la zone d'activités de Kergaben, de compétence communautaire, se situe à l'est du bourg et de la RD 56. Elle vient en extension au nord-est de la zone d'activités existantes.

L'aménagement de la zone pourra se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne.

- Une voie de desserte prendre place sur le carrefour existant à l'intérieur de l'actuelle zone de Kergaben. Elle se terminera sous forme d'une placette de retournement dimensionnée de manière suffisante pour permettre aux camions de faire demi-tour.

- Le prolongement de la voirie pour **un éventuel prolongement de la voie vers l'est doit être envisagé** et un espace public doit être maintenu sur cette entreprise sans que la route ne soit forcément aménagée.

- Les haies bocagères existantes au sud-ouest, au sud et au sud-est doit être protégée.

- Une **haie bocagère d'essences locales devra être réalisée sur la limite nord** de la zone pour bien marquer la limite de l'urbanisation avec la zone rurale attenante. La haie bocagère située à l'ouest devra être renforcée puisqu'elle présente des parties peu denses.

- La **gestion des eaux de ruissellement est importante** dans ce secteur destinés aux activités et inclus dans le périmètre de protection des captages d'eau potable. Un **double bassin tampon sera réalisé** dans le point bas de la zone 1AUlap (nord-est) afin de limiter le plus possible les risques de pollution de la ressource en eau.

2.7. Secteur de la carrière du Moulin de Fonteyou (zone 1AUICa)



La zone 1AUiCa est un secteur particulier lié à l'activité de la carrière.

L'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter le site indique que le site devra être remis en état au moment de la cessation de l'activité.

La réutilisation d'u site à d'autres fins (ex. : création d'une zone d'activités ou d'une installation de stockage de déchets inertes) nécessitera une modification de l'arrêté préfectoral ou une autre autorisation. Le dossier modificatif ou d'autorisation préciseront les aménagements prévus pour le secteur concerné.

Les seuls principes d'aménagement donnés sont :

- la réalisation d'une haie bocagère ou d'un merlon de terre planté sur la limite est de la zone afin d'isoler et d'intégrer le secteur à la zone rurale attenante ;
- la réutilisation de l'accès existant au sud-est de la zone au niveau du chemin de Kerdronval et/ou la création d'un nouvel accès unique sécurisé sur la route de Gourlizon,
- l'aménagement sécurisé du cheminement doux existant, sur la route de Gourlizon, le long du secteur de la carrière.