

PLAN

LOCAL

D'URBANISME

Approuvé par délibération du
Conseil municipal le 13 janvier 2014,

Mis à jour le 4 mai 2015,

Modifié le 15 mai 2017,

Mis à jour le 21 juillet 2017,

Modifié le 4 février 2019

Mis en compatibilité le 25 avril 2022

[ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION]



SOMMAIRE

PRINCIPES	5
ORIENTATIONS GENERALES	7
LOCALISATION DES SECTEURS	8
ELEMENTS DE LEGENDE	9
LES SECTEURS EN DENSIFICATION	11
TABLEAU RECAPITULATIF	13
ZONE CENTRE : OAP 1	14-15
ZONE OUEST : OAP 2	16-17
ZONE NORD : OAP 3	18-19
ZONE SUD : OAP 4	20-21
ZONE SUD : OAP 5	22-23
ZONE SUD : OAP 6	24-25
LES SECTEURS EN EXTENSION DE L'URBANISATION	27
SECTEUR D'HABITAT : LENN SEC'H	28-29
SECTEUR D'ACTIVITES : LOCMARIA	30-31
SECTEUR D'ÉQUIPEMENTS : KERGADAUD	32

PRINCIPES

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément à la Loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle 2) et au nouvel article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). En cohérence avec le Projet d'Aménagement et Développement Durables, elles ont pour objectif d'apporter des précisions sur les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre sur certains secteurs, notamment pour permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Document réglementaire complétant les dispositions contenues dans le règlement et le plan de zonage, il s'inscrit également dans une perspective pré-opérationnelle, sans que les conditions de procédures, ni de montage financier ne soient connues.

Elles établissent des éléments de projet tant pour les extensions d'urbanisation que pour les orientations de renouvellement urbain, ces deux approches étant nécessairement complémentaires entre elles.

En application de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les OAP et avec les documents graphiques. Ainsi les OAP sont opposables aux tiers lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les OAP par secteur et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

Les OAP sont bien des orientations et non des projets, ainsi leur représentation se veut schématique. Il s'agit d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans

lequel prendront place les opérations d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement tout en laissant une marge de manœuvre aux équipes municipales, opérateurs et concepteurs. Ainsi l'opérateur devra intégrer ces intentions tout en les adaptant aux détails de la configuration des lieux.

Par exemple, s'il est inscrit dans une orientation d'aménagement qu'une liaison est à assurer entre deux voies, que des liaisons douces ou des espaces verts sont à créer, qu'une haie sera maintenue ou que des formes urbaines sont définies, l'opération projetée devra intégrer ces intentions, mais pourra les adapter aux détails de la configuration du terrain et/ou de l'opération tant sur la localisation des équipements envisagés que sur les formes qu'ils peuvent prendre.

Une version écrite des orientations accompagne les schémas. Une distinction sera faite suivant le caractère de prescription ou de recommandation des orientations.

Le document d'orientations d'aménagement et de programmation concerne 2 types de zones :

- Les zones de densification : à l'intérieur de l'aire urbanisée, des secteurs à enjeu de renouvellement urbain et de densification ont été identifiés par le groupe de travail mis en place pour la révision du Plan Local d'Urbanisme,
- Les zones d'extension : toutes les zones 1AU, ouvertes à l'urbanisation, sont concernées.

ORIENTATIONS GENERALES

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ces orientations générales se présentent sous la forme de principes à intégrer aux projets pour un développement durable et cohérent de la commune et qui ont un effet direct sur la qualité de vie des habitants.

DIVERSIFIER L'OFFRE RESIDENTIELLE

L'offre doit se diversifier dans les formes et dans les tailles mais également dans le statut d'occupation afin de répondre à l'ensemble des demandes et de permettre le parcours résidentiel. Les nouvelles formes type habitat intermédiaire viennent enrichir l'offre et le paysage urbain ; elles sont également facteur de densité.

Diversifier l'offre permet également de répondre aux objectifs du Plan Local de l'Habitat en imposant 30% de logement sociaux pour les opérations de 6 logements et plus et en prévoyant le développement d'une offre abordable.

PENSER L'IMPLANTATION DU BATI

La forme du bâti et son implantation auront un impact fort sur le niveau de confort et sur la performance énergétique du logement. L'exposition sud des ouvertures, la mitoyenneté seront recherchés pour une consommation d'énergie réduite. Le caractère traversant des logements permet également un ensoleillement optimum. Une implantation réfléchie permet la structuration de l'espace public et façonne le paysage urbain.

LIMITER L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

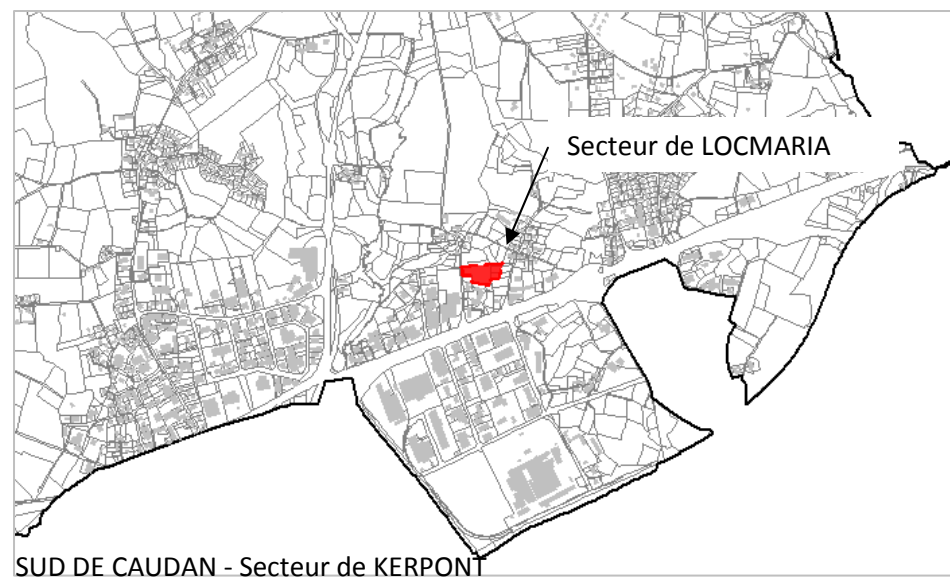
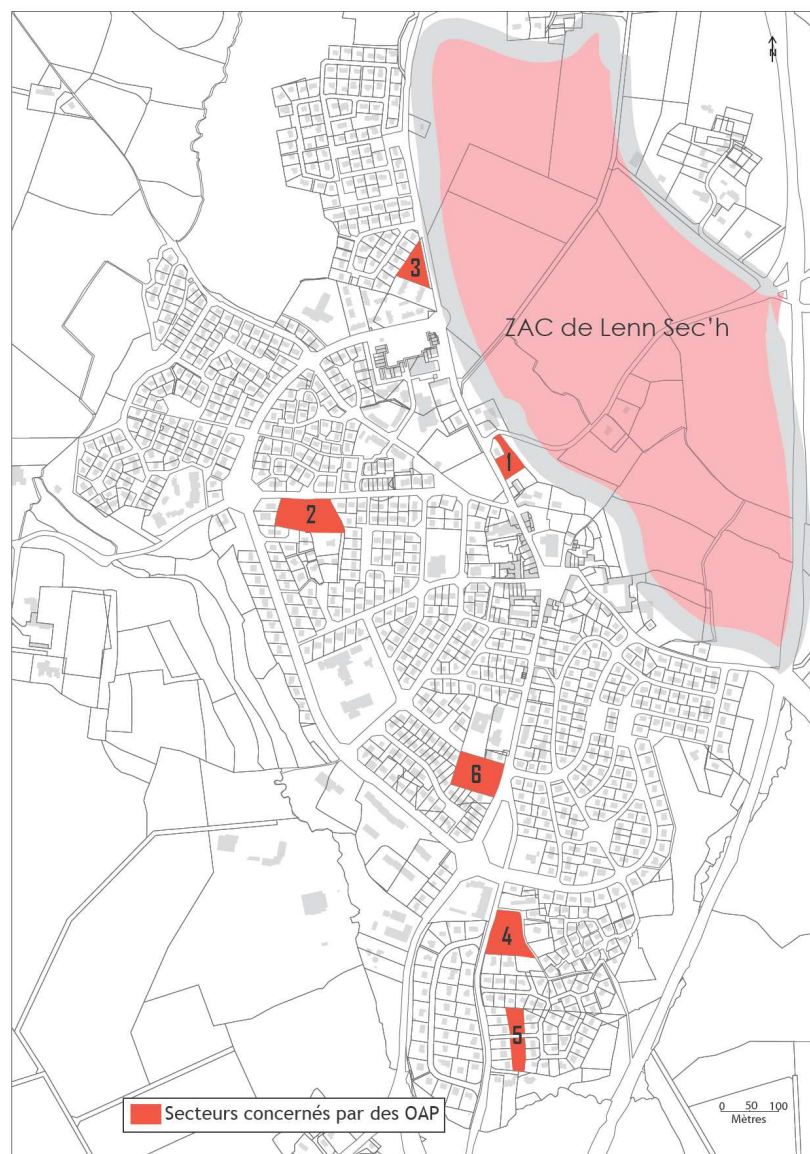
Urbaniser dans les dents creuses permet d'économiser le foncier naturel et agricole. Au sein même des espaces déjà urbanisés, il est possible de limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement avec des dalles plantées ou la mise en place de noues végétalisées.

PRIVILEGIER LES DEPLACEMENTS DOUX

Le renforcement général de mailles piétons/cycles doit être recherché. Au sein même d'une opération ou entre les quartiers, leur développement permet de se déplacer plus facilement, dans un environnement plus agréable et plus sécurisé. De plus, ce dispositif favorise la baisse du recours à l'automobile.

D'autres éléments vont jouer sur le cadre de vie tels que la variation des hauteurs pour augmenter l'ensoleillement ou les vues lointaines, la gestion des déchets...

LOCALISATION DES SECTEURS



ELEMENTS DE LEGENDE

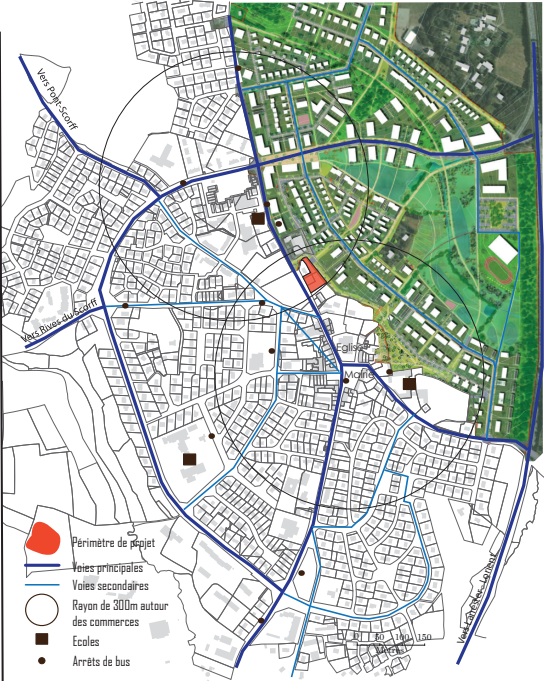
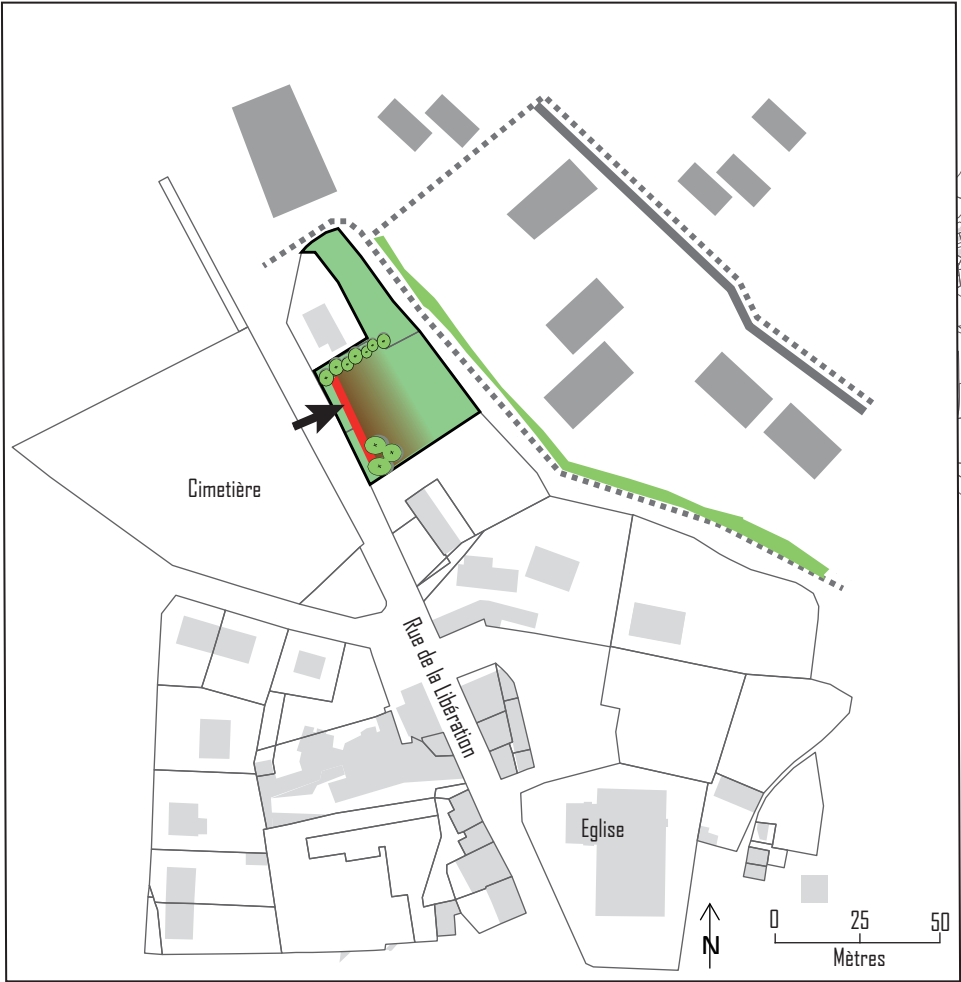
	Périmètre du site		Zone humide à préserver
	Lieu public polyvalent à créer		Espace vert à créer ou préserver
	Emprise urbanisable à vocation principale d'habitat dense avec une typologie de collectifs		jardin de présentation
	Emprise urbanisable à vocation principale d'habitat dense avec une typologie d'habitat groupé ou intermédiaire		Plantation à préserver ou à créer
	Emprise urbanisable à vocation principale d'habitat avec une typologie de logements individuels		Haie ou allée boisée à préserver
	Emprise urbanisable à vocation dominante d'activités ou d'équipement		Desserte principale
	Front bâti structurant		Voie secondaire
			Maillage piéton
			Accès principal
			Vues à conserver ou à dégager
			Parking
			Bâti existant

LES SECTEURS EN DENSIFICATION

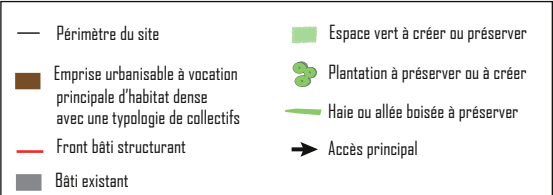
TABLEAU RECAPITULATIF POUR LES SECTEURS D'HABITAT EN DENSIFICATION

Zone	Surface (m ²)	Nombre de logements	Individuel/ Intermédiaire	Collectif	Densité (logt/ha)
Zone 1	1 600	8	0	8	50
Zone 2	4 200	15	15	0	36
Zone 3	2 100	12	6	6	57
Zone 4	4 400	18	4	14	41
Zone 5	2 500	12	12	0	48
Zone 6	4 700	18	0	18	38
TOTAL	19 500	83	37	46	Moyenne 45

Zone Centre - Orientation d'Aménagement et de Programmation 1



Carte de situation



ZONE CENTRE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 1

PRINCIPES

Le projet de logements doit assurer une densité suffisante compte tenu de sa situation centrale. Ainsi, le parti sera pris de faire de l'habitat collectif. C'est également une mixité dans le statut d'occupation qui doit être prévue, pour répondre à la diversité des demandes. Toute opération de plus de 6 logements devra prévoir 30% de logements locatifs aidés. Ainsi, le logement de tous sera possible en centre-ville.

L'aménagement devra tenir compte de l'ensoleillement et des vues en privilégiant l'exposition sud/ouest pour les ouvertures et en limitant les vis-à-vis entre les logements. L'implantation du bâti devra également respecter la topographie du terrain, et notamment la pente importante vers l'Est.

Enfin, la transition entre centre-ville et le quartier du Lenn Sec'h (ZAC) devra être assurée par une intégration paysagère du site à la limite verte de la ZAC. Dès lors, on privilégiera la construction en front de rue, et le jardin en limite de ZAC. La construction à l'alignement permet de relancer les dynamiques d'implantation de centre-ville, favorables à la densification.

TRAME VIAIRE

L'accès principal à la zone se fera face au cimetière, depuis une voie existante. Ainsi, on limite l'artificialisation des sols en empruntant le dessin actuel des voies. Cette voie carrossable devra être de taille inférieure à 4m50 du fait de sa fonction unique de desserte.

TRAME VEGETALE

La présence d'une voie douce en fond de parcelle menant à un espace végétalisé plus important au Nord, permet de réaliser un véritable aménagement paysager du sentier. Par ailleurs, et dans l'esprit d'un aménagement paysager cohérent, les limites entre espace public et espace privatif devront être aménagées de manière homogène.

Dès lors, la présence d'un sentier piéton et d'un large espace vert à l'Ouest, en limite de ZAC, nécessite une réflexion sur :

- Le traitement des limites
- La végétalisation des espaces privés
- La préservation des vues sur ces espaces verts

FORMES URBAINES

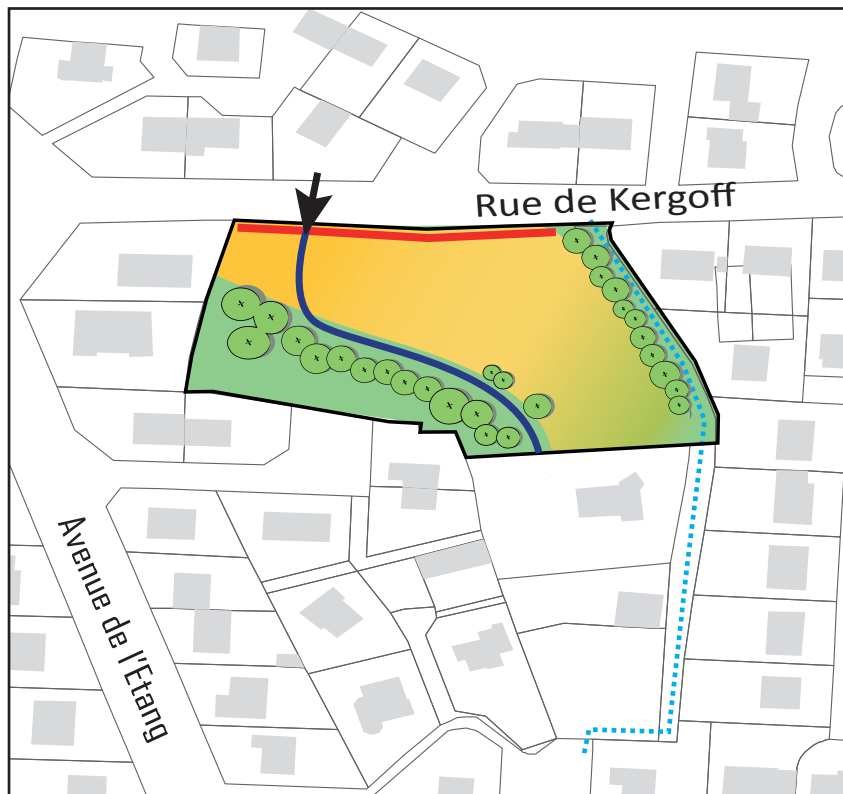
L'accroche du tissu pavillonnaire environnant, mais aussi le positionnement stratégique et centrale du secteur le long de la rue de la Libération devront être prises en compte pour réaliser une typologie d'habitat cohérente. La présence d'un corps de ferme et de maisons datant d'avant-guerre devra être intégrée dans le projet qui devra s'insérer dans son environnement.

Le projet devra également prévoir une densité compatible avec les principes du PLH : densité minimale de 50 logements/ha.

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

Surface hors trame verte (m ²)	Nombre de logements	Logements collectifs	Logements Intermédiaires ou individuels groupés	Densité (logt/ha)
1 600	8	8	0	50

Zone Ouest - Orientation d'Aménagement et de Programmation 2



— Périmètre du site	■ Espace vert à créer ou préserver
■ Emprise urbanisable à vocation principale d'habitat dense avec une typologie d'habitat groupé ou intermédiaire	● Plantation à préserver ou à créer
— Front bâti structurant	... Maillage piéton
— Desserte principale	➔ Accés principal
	■ Bâti existant

ZONE OUEST

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 2

PRINCIPES

Le projet de logements doit assurer une mixité et une densité importante compte tenu de sa localisation en centre-ville. Ainsi, le parti sera pris de faire de l'habitat individuel dense type habitat groupé au Nord et à l'Est du site, en cœur de quartier pavillonnaire et de l'habitat de type intermédiaire au Nord-Ouest du site.

C'est également une mixité dans le statut d'occupation qui doit être prévue, pour répondre à la diversité des demandes. Toute opération de plus de 6 logements devra prévoir 30% de logements locatifs aidés. Ainsi, le logement de tous sera possible.

L'aménagement devra tenir compte de l'ensoleillement et des vues en privilégiant l'exposition sud pour les ouvertures et en limitant les vis-à-vis entre les logements. L'implantation du bâti devra également respecter la topographie du terrain, et notamment la pente importante vers le Nord.

TRAME VIAIRE

Les accès des constructions en front de rue se feront directement sur la rue de Kergoff, ils seront, de préférence groupés.

Une voie de desserte des lots situés en cœur d'îlot, permettra de maintenir l'accès à l'habitation existante.

Le maintien de la voie privée actuelle à l'Est permettra la mise en place de cheminements doux accessibles, lisibles et agréables traversant l'îlot.

TRAME VEGETALE

La présence de la forte pente vers le Nord et de boisements humides d'intérêt sur le site, dans sa partie sud, seront à préserver et guideront l'aménagement du terrain.

L'allée boisée implantée le long de la façade Est du site sera préservée autant que possible afin de préserver le sentiment « champêtre du site ».

FORMES URBAINES

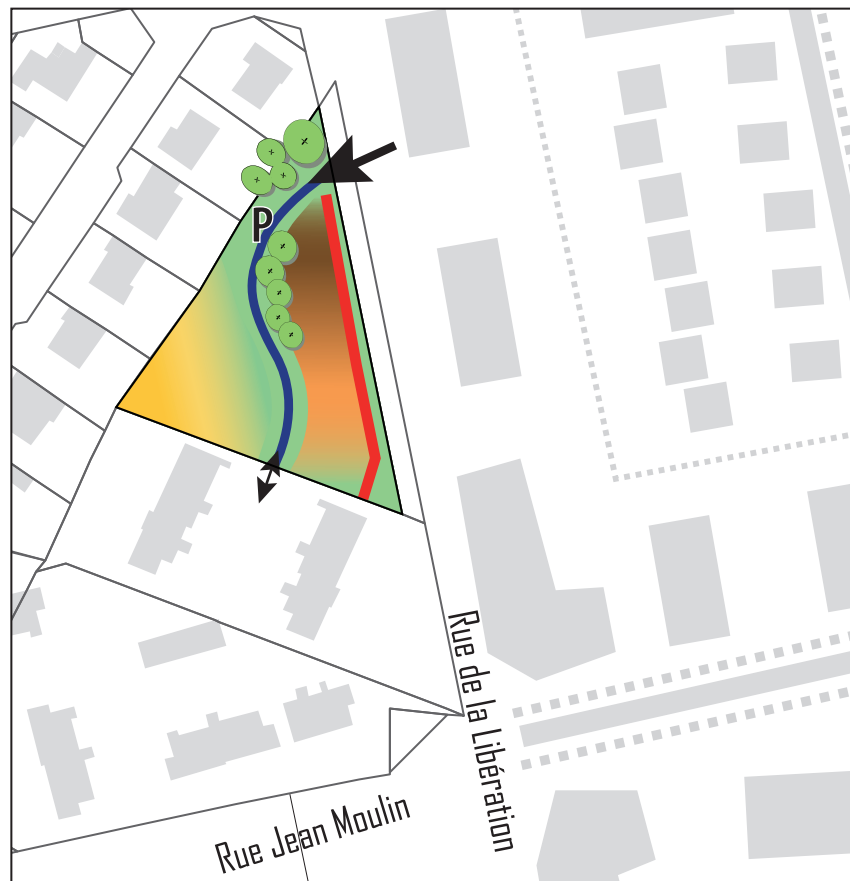
La végétation du site et la pente sont autant d'éléments qui guideront l'implantation des constructions. Dès lors, un front bâti sera réalisé avec l'implantation de logements individuels en bande au Nord du site. Ils seront de type R+Combles ou R+1+Combles et seront ouverts sur le Sud.

Le projet devra également prévoir une densité compatible avec les principes du PLH : densité minimale de 35 logements/ha.

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

Surface (m ²)	Nombre de logements	Logements collectifs	Logements Intermédiaires ou individuels groupés	Densité (logts/ha)
5 700 4 200 (hors trame verte)	15	0	15	36

Zone Nord - Orientation d'Aménagement et de Programmation 3



Carte de situation

— Périmètre du site	■ Espace vert à créer ou préserver
■ Emprise urbanisable à vocation principale d'habitat dense avec une typologie de collectifs	● Plantation à préserver ou à créer
■ Emprise urbanisable à vocation principale d'habitat dense avec une typologie d'habitat groupé ou intermédiaire	➔ Accès principal
■ Emprise urbanisable à vocation principale d'habitat avec une typologie de logements individuels	P Parking
■ Bâti existant	— Front bâti structurant

ZONE NORD

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 3

PRINCIPES

Le projet de logements doit assurer une densité importante de logements compte tenu de sa situation, le long d'un axe majeur et au sein de la ZAC de Kério ; mais également du fait de sa proximité immédiate de secteurs pavillonnaires et de collectifs. Ainsi, le parti sera pris de faire de l'habitat dense type petit collectif en front de rue de la Libération, ainsi que de l'individuel groupé. Des logements individuels, type « lots libres », pourront être prévus à l'Ouest du site en cœur de secteur pavillonnaire. C'est également une mixité dans le statut d'occupation qui doit être prévue, pour répondre à la diversité des demandes. Toute opération de plus de 6 logements devra prévoir 30% de logements locatifs aidés.

L'aménagement devra tenir compte de l'ensoleillement et des vues.

TRAME VIAIRE

Le terrain est actuellement uniquement ouvert sur la Rue de la Libération. L'entrée principale se fera de ce côté, à l'Est du site. Un accès secondaire pourrait permettre un bouclage du secteur par les collectifs au Sud de la ZAC de Kério, du fait de la forte circulation sur la rue de la Libération. Le stationnement se fera à l'entrée du terrain afin de conserver un large espace vert non motorisé sur la parcelle. Un réseau de cheminement piéton desservira les logements et les différents espaces du site.

TRAME VEGETALE

L'enjeu est ici de limiter l'artificialisation des sols avec des constructions denses et une valorisation des espaces verts existants.

Par ailleurs, les arbres au Nord du site devront être conservés et des plantations supplémentaires devront être envisagées afin de permettre une végétalisation de qualité du site.

FORMES URBAINES

La situation du terrain le long de la rue de la Libération implique une implantation du bâti en front de rue afin de relancer la dynamique d'alignement du centre-ville. La hauteur devra respecter le paysage urbain alentour et ainsi ne pas dépasser le R+3.

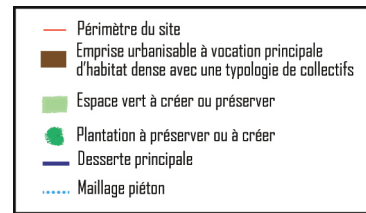
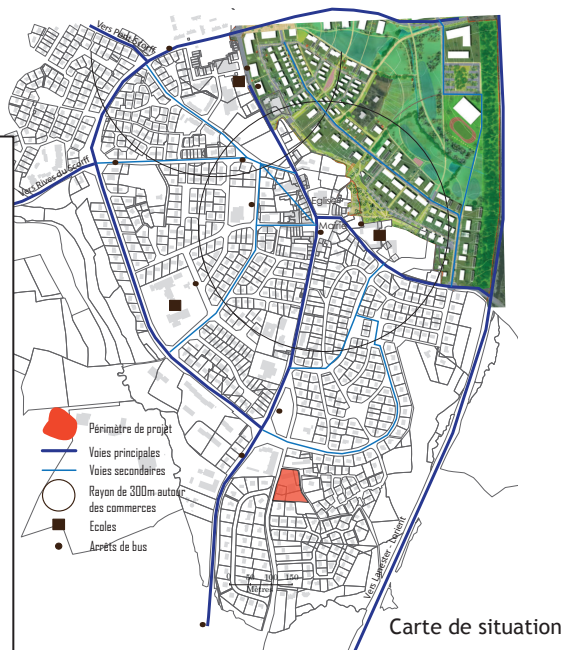
Des logements de type intermédiaires au Sud du site permettront de faire la jonction avec les logements individuels sur la parcelle attenante. La partie Ouest du site pourra accueillir des logements individuels rappelant la typologie des logements alentours.

Le projet devra également prévoir une densité compatible avec les principes du PLH : densité minimale de 35 logements/ha.

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

Surface (m ²)	Nombre de logements	Logements collectifs	Logements Intermédiaires ou individuels groupés	Logements individuels	Densité (logts/ha)
2 100	12	6	4	2	57

Zone Sud - Orientation d'Aménagement et de Programmation 4



ZONE SUD

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 4

PRINCIPES

Le projet de logements doit assurer une mixité dans la taille des logements. C'est également une mixité dans le statut d'occupation qui doit être prévue, pour répondre à la diversité des demandes.

Toute opération de plus de 6 logements devra prévoir 30% de logements locatifs aidés.

L'aménagement devra tenir compte de l'ensoleillement et des vues en privilégiant les vues et les ouvertures vers le sud et l'Ouest.

La présence d'une forte végétation et l'esprit naturel du site devra être préservé.

TRAME VIAIRE

L'aménagement devra utiliser les ouvertures et impasses actuelles pour permettre la traversée du site. La création d'un accès automobile au Nord, permettra de réaliser les stationnements réservés aux besoins induits par les nouveaux logements collectifs. Le reste du terrain sera parcouru de cheminements piétons et cyclistes permettant la liaison depuis la rue des ajoncs vers les quartiers pavillonnaires. Une voie piétonne contourne actuellement le site à l'Est, ce chemin devra être conservé et valorisé pour faciliter les déplacements.

TRAME VEGETALE

La présence d'arbres d'intérêt guidera la localisation des chemins, créant ainsi une allée arborée. Un large espace vert sera

conservé et rendu accessible. Cet espace sera ouvert et accessible à tous.

FORMES URBAINES

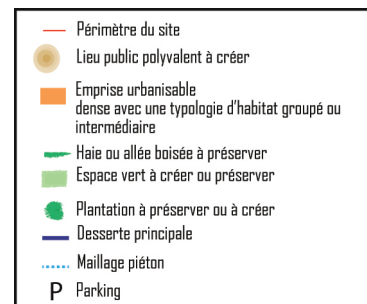
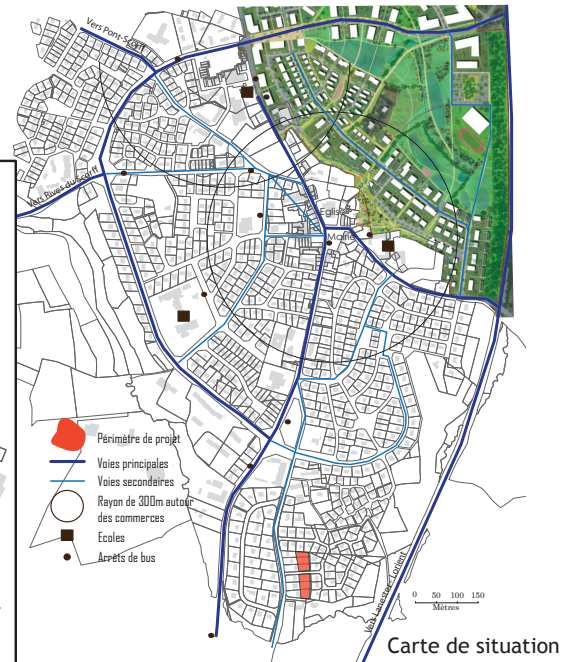
La présence d'un bâtiment agricole accolé à une maison forme un ensemble vertical qu'il sera intéressant de reprendre sous la forme d'un collectif en L. Implantés à l'alignement, leur forme répond à celle des logements intermédiaires situés de l'autre côté de la rue. Les ouvertures pourront être réalisées côté jardin avec une exposition Sud afin de limiter les vis-à-vis et créer des logements agréables. La hauteur du bâti pourra être R+2+attique du fait de la présence de hauts arbres et de la hauteur du bâti alentour. Par ailleurs, la maison existante pourra être conservée, modifiée ou détruite, son emplacement devra cependant être réservé pour de l'habitat sans enclaver l'accès au parc.

Le projet devra également prévoir une densité compatible avec les principes du PLH : densité minimale de 35 logements/ha.

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

Surface (m ²)	Nombre de logements	Logements collectifs	Logements Intermédiaires ou individuels groupés	Densité (logt/ha)
4 400	18	14	4	41

Zone Sud - Orientation d'Aménagement et de Programmation 5



ZONE SUD

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 5

PRINCIPES

Le projet de logements devra assurer une densité de logements avec de l'habitat dense type petit collectif ou habitat intermédiaire. C'est également une mixité dans le statut d'occupation qui doit être prévue, pour répondre à la diversité des demandes.

Toute opération de plus de 6 logements devra prévoir 30% de logements locatifs aidés.

L'habitat intermédiaire permettra une plus forte densité et une plus faible artificialisation des sols avec des espaces de rencontres plus nombreux.

L'aménagement devra tenir compte de l'ensoleillement et des vues en privilégiant les ouvertures et les espaces extérieurs vers le sud.

La présence d'une faible pente vers l'Ouest et vers les maisons de fond de parcelle, induit un traitement des limites limitant les vis-à-vis. L'ouverture des parcelles facilitera les déplacements.

TRAME VIAIRE

Les deux sites nouvellement créés seront accessibles par une voie carrossable débouchant sur les voies de desserte actuelles au Sud. La création d'un « lieu public polyvalent » permet de multiplier les usages sur un même site. La création de places de stationnement, au Sud des parcelles, permettra le déplacement piéton sur le reste du site. Le sol des parkings sera végétalisé. La traversée de ces deux sites pourra se faire du Nord vers le Sud par un cheminement piéton.

TRAME VEGETALE

Les haies et plantations actuelles seront conservées sur les limites Ouest et Est et seront à créer en cas d'absence. Les arbres plantés au Nord de chacune des parcelles seront à conserver afin de limiter les vues sur les lots voisins. Les parkings devront être plantés et entourés de haies afin de limiter l'impact visuel de la voiture.

FORMES URBAINES

L'habitat ne devra pas dépasser le R+1+C afin de limiter son impact dans le paysage existant. Son emprise devra rester cohérente avec la surface de la parcelle afin de conserver un espace vert et agréable.

Le projet devra également prévoir une densité compatible avec les principes du PLH : densité minimale de 35 logements/ha.

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

Surface (m ²)	Nombre de logements	Logements collectifs	Logements Intermédiaires ou individuels groupés	Densité (logts/ha)
2 500	12	0	12	48



- Périmètre du site
- Lieu public polyvalent à créer
- Emprise urbanisable à vocation principale d'habitat dense avec une typologie de collectifs
- Espace vert à créer ou préserver
- Plantation à préserver ou à créer
- Desserte principale
- Maillage piéton
- ➔ Accès principal
- Vues à conserver ou à dégager
- Front bâti structurant

0 5 10 15 20
Mètres

ZONE SUD

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 6

PRINCIPES

Le projet de logements devra assurer une densité de logements avec de l'habitat dense type collectif ou habitat intermédiaire. C'est également une mixité dans le statut d'occupation qui doit être prévue, pour répondre à la diversité des demandes.

Toute opération de plus de 6 logements devra prévoir 30% de logements locatifs aidés.

L'aménagement devra tenir compte de l'ensoleillement et des vues en privilégiant les ouvertures et les espaces extérieurs vers le sud.

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, les rapports de voisinage seront soignés autour d'un cœur vert et ensoleillé s'ouvrant sur le sud et offrant des échappées visuelles pour le plus grand nombre, profitant de la topographie du secteur.

TRAME VIAIRE

Ce nouveau site d'habitat sera accessible depuis l'espace public par un accès carrossable qui pourra aboutir sur un porche afin que le front bâti puisse recalibrer l'espace public.

Le stationnement sera, tant que possible, masqué depuis l'espace public. Il pourra se trouver au Nord du terrain, partiellement enterré, profitant du dénivelé du terrain. Le sol des parkings aériens sera végétalisé.

Un accès différent pourra être prévu pour les piétons et les vélos couplant ainsi sécurité et valorisation. Un cheminement piéton pourra permettre de relier les équipements publics situés au Nord-Ouest du secteur depuis la rue du Muguet.

TRAME VEGETALE

Les haies et plantations actuelles seront conservées sur les limites.

Un alignement d'arbre pourra être planté en bordure de l'espace public pour créer un dialogue avec le jardin public.

Les parkings devront être plantés ou entourés de haies afin de limiter l'impact visuel de la voiture.

FORMES URBAINES

L'espace public devra être tenu par l'implantation du bâti reprenant l'orientation voisine.

Le projet devra également prévoir une densité compatible avec les principes du PLH : densité minimale de 35 logements/ha.

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

Surface (m ²)	Nombre de logements	Logements collectifs	Logements Intermédiaires ou individuels groupés	Densité (logts/ha)
4700	18	18	0	38

LES SECTEURS EN EXTENSION DE L'URBANISATION



SECTEUR DU LENN SEC'H

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PRINCIPES

Le secteur du Lenn Sec'h a fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté dont le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du conseil municipal le 18 janvier 2010.

Ce dossier de réalisation intègre le schéma d'aménagement de la ZAC et des cahiers des prescriptions architecturales, urbanistiques et paysagères ont été approuvés en conseil municipal.

Ils sont, dès lors, opposables à chaque acquéreur de parcelle au sein de la ZAC.

Au vu de ces éléments, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de Lenn Sec'h est donc indicative et peu développée.

Cependant, il est précisé que le projet, dans sa globalité, assurera une densité de logements compatible avec les principes du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération en mixant habitat individuel, intermédiaire et collectif. Densité minimale de 35 logements par hectare (hors secteurs à dominante d'activité accueillant des logements).

C'est également une mixité dans le statut d'occupation qui sera prévue, pour répondre à la diversité des demandes.

Cette opération, dans son ensemble, devra prévoir 30% de logements locatifs aidés.

PROGRAMMATION

La réalisation de ce projet d'aménagement se fera par tranches.

Celles-ci sont indiquées sur le schéma ci-contre et leur ordre dans l'ouverture à l'urbanisation devra être respecté.

A titre indicatif, la programmation sera la suivante :

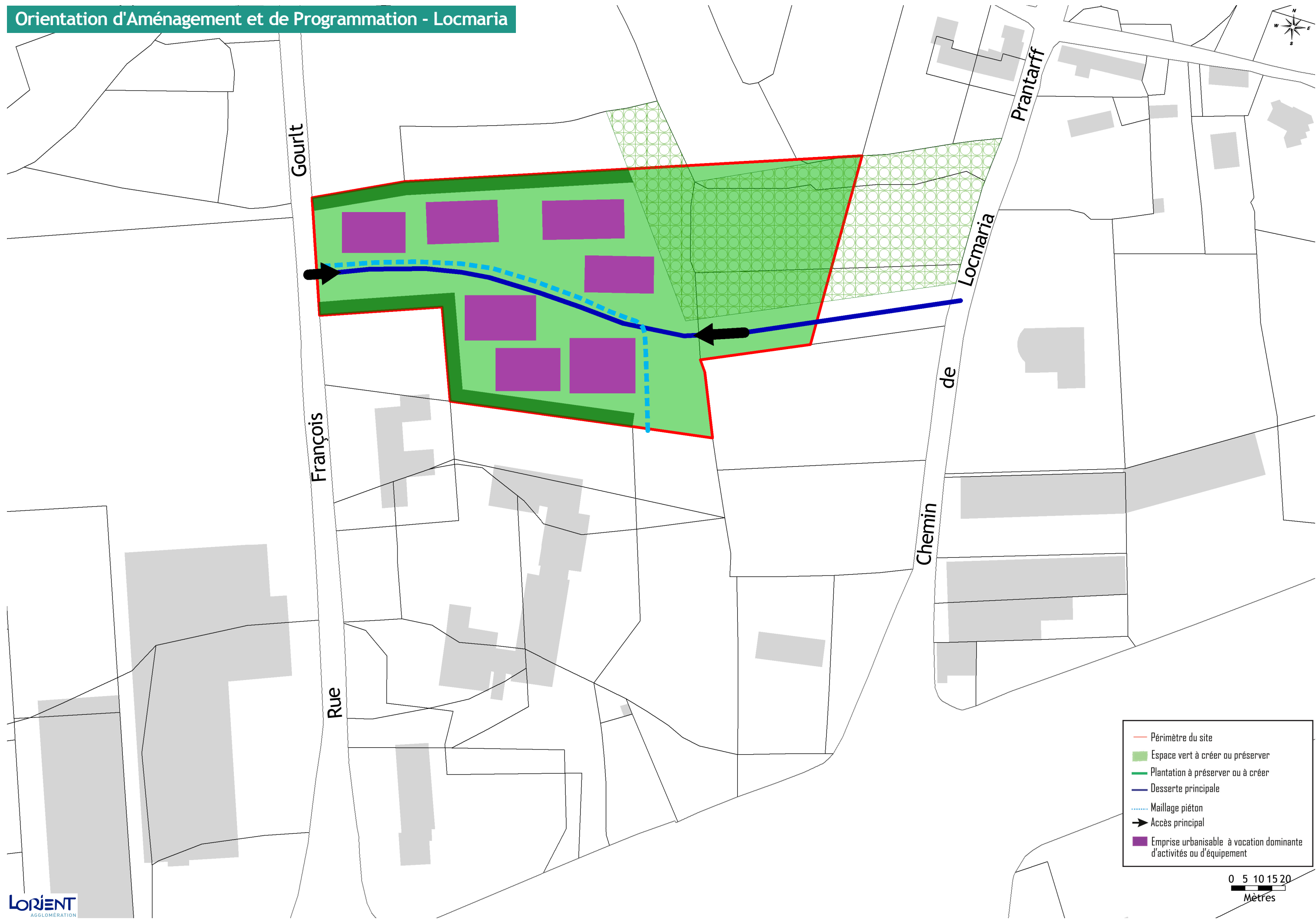
Tranche A : 170 logements environ

Tranche B : 220 logements environ

Tranche C : 180 logements environ

Tranche D : 190 logements environ

Tranche E : 140 logements environ



SECTEUR D'ACTIVITES - LOCMARIA

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

TRAME VEGETALE

Les caractéristiques du bocage préexistant devront être préservées, les haies et talus existants seront protégés.

Les éléments boisés devront être préservés autant que faire se peut. En particulier, sur les limites de parcelles et le long des voies bordant la zone.

Les limites de la zone seront traitées par des franges boisées ou des talus plantés, afin de favoriser l'intégration paysagère des bâtiments d'activités et de protéger le hameau situé à proximité. Les parkings devront être plantés et entourés de haies afin de limiter l'impact visuel de la voiture.

TAILLE DES PARCELLES ET ACCUEIL DES ACTIVITES

Afin de pouvoir accueillir des entreprises d'artisanat local ou d'activités tertiaires, la zone sera composée de parcelles relativement petites (1000 à 3000m²).

Les activités commerciales ne seront pas accueillies dans ce secteur.

TRAME VIAIRE

L'aménagement de la trame viaire devra permettre un bouclage entre les deux voies bordant l'ilot concerné.

Des cheminements piétons sécurisés seront aménagés au sein de la zone, notamment en direction des services situés à proximité et des arrêts de transports collectifs.

GESTION NATURELLE DES EAUX PLUVIALES

La composition de l'ensemble de la zone devra faire apparaître des continuités naturelles, qui devront être le support de la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone. On cherchera notamment, à

préserver les talus et fossés et à en créer de nouveaux, afin de limiter le caractère artificialisé de la zone.

Des mesures devront par ailleurs être mises en œuvre pour limiter l'imperméabilisation des espaces de stationnement.

NB : L'implantation et la superficie des bâtiments dessinés sur le schéma ci-contre n'est qu'indicative

PÔLE MÉDICO-SOCIAL - KERGAUDAUD

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

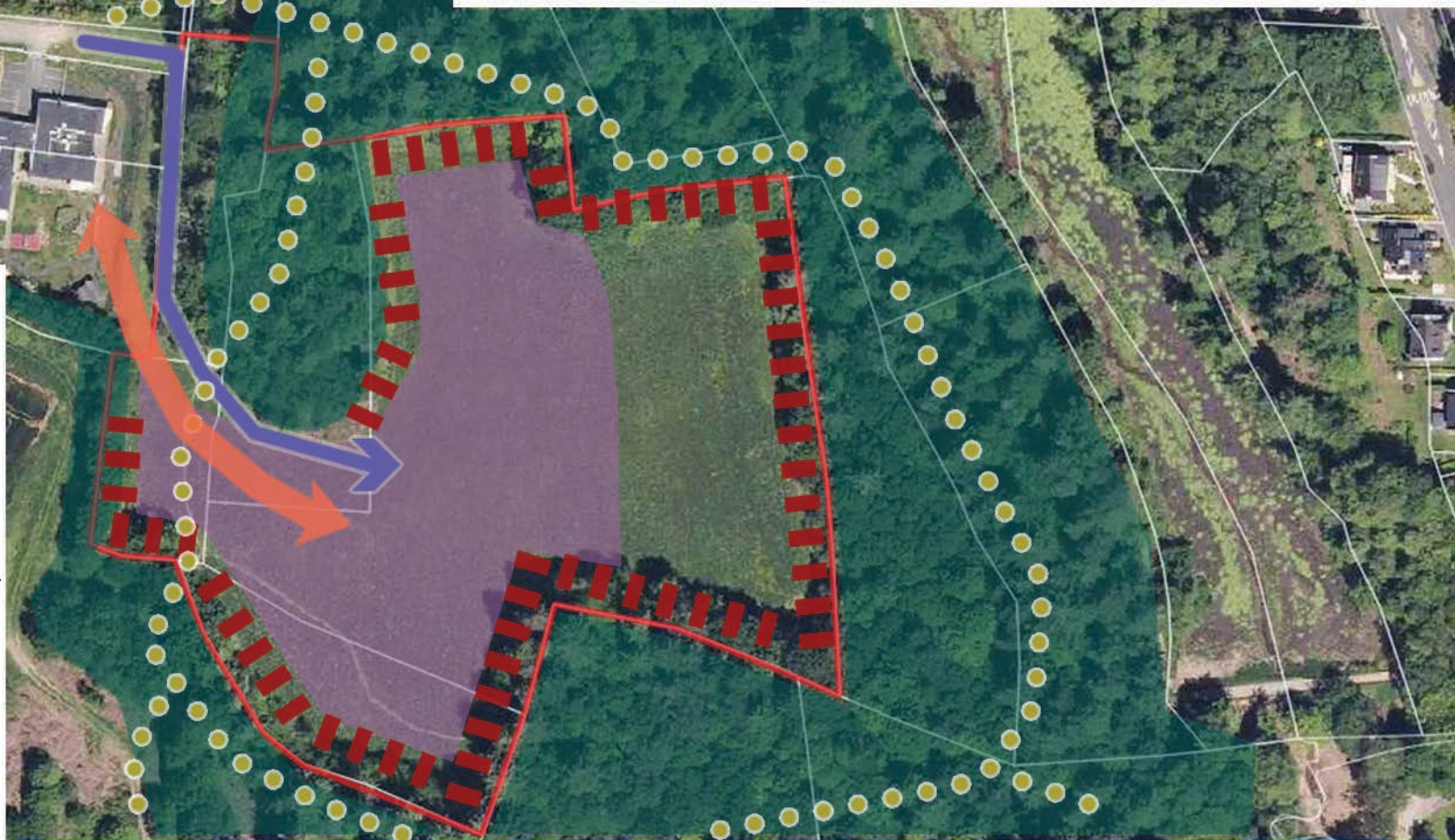


Programmation :

Structures médico-sociales (Institut Médico Educatif, Foyer d'Accueil Médicalisé...)

* frange d'une largeur de 10m à partir du dernier arbre de haute tige ou de l'axe des talus arborés, ponctuellement ajustable jusqu'à 5m pour impératif technique justifié. Frange inconstructible y compris travaux divers (stationnements, remblais /déblais, clôtures...)

-  zone 1AUC
-  Principe de continuité visuelle à maintenir + continuité d'urbanisation à assurer par une proximité maximale des premières constructions avec l'existant (loi Littoral)
-  Optimiser /rassembler les constructions en partie haute du site pour limiter l'imperméabilisation et faciliter l'évacuation des eaux
-  Continuité des chemins existants à garantir
- Protéger l'habitat des chiroptères (et autres faunes) :
-  Boisement /bocage à préserver
-  Frange inconstructible* et sans éclairage autour des boisements
-  Principe d'accès véhicules





Envoyé en préfecture le 22/04/2026
Reçu en préfecture le 22/04/2026
Publié le
ID : 056-215600362-20260421-CM2104202613_2-DE

CAUDAN

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (ADDITIF)

Divers réglementaires & Périmètre délimité aux abords de l'église St Pierre et St Paul

Commune de Caudan

Place Louis Le Léannec

BP 31

56854 CAUDAN Cedex

Téléphone : 02 97 80 59 20

messagerie : mairie@caudan.fr

Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 21 avril 2026

Le Maire

Fabrice VÉLY

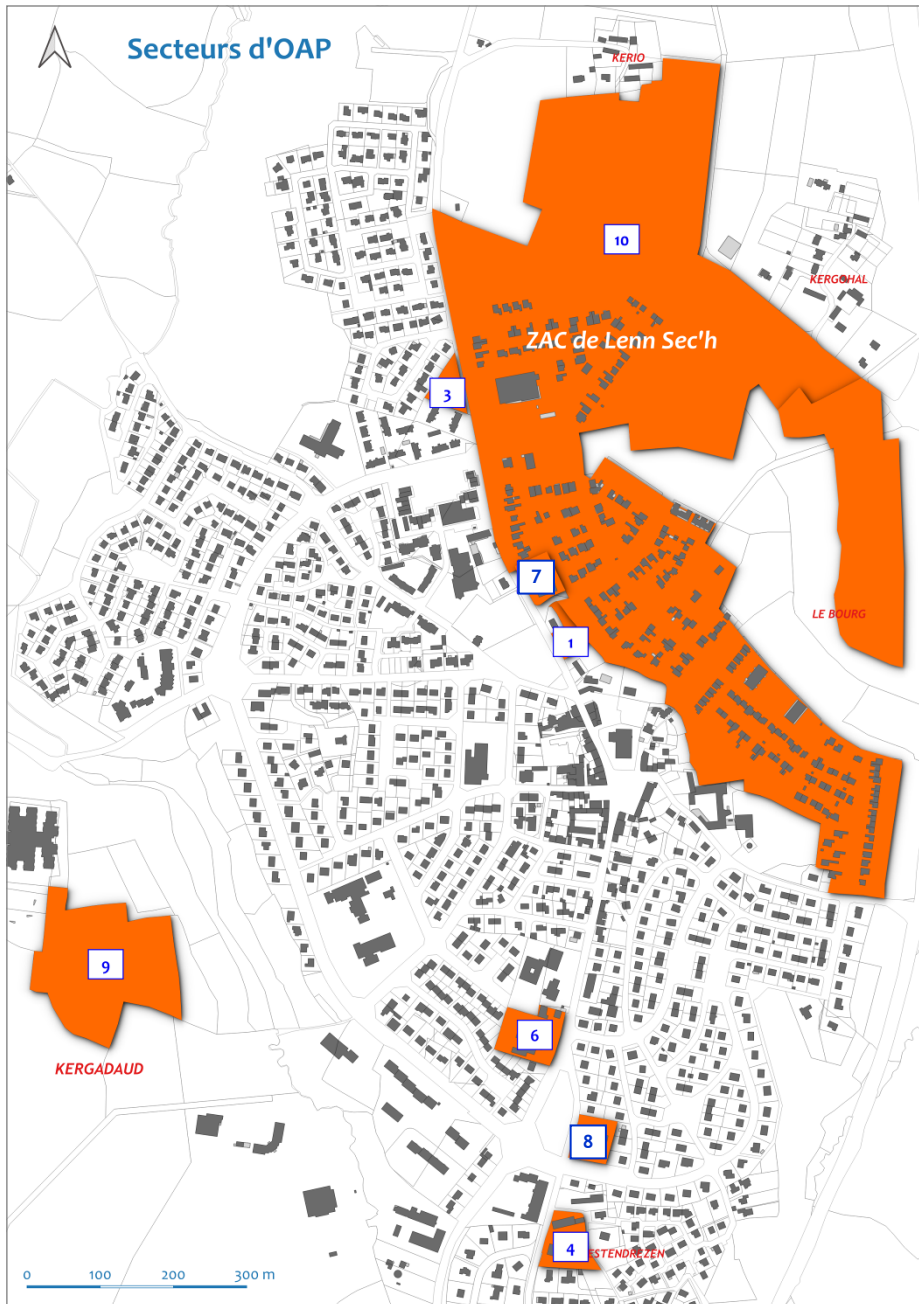


Envoyé en préfecture le 22/04/2026

Reçu en préfecture le 22/04/2026

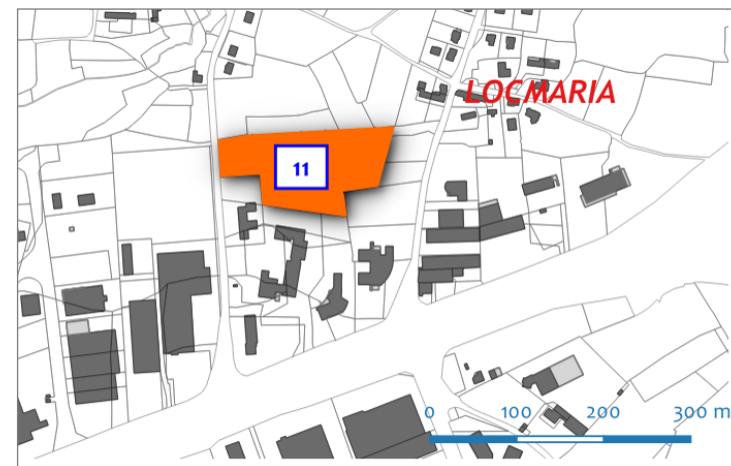
Publié le

ID : 056-215600362-20260421-CM2104202613_2-DE



Le présent additif apporte deux ajouts, deux modifications et deux suppressions par rapport au document original des OAP de 2014 :

- L'OAP n°6 (rue du Muguet) est agrandie par le nord d'une superficie d'environ 560 m² ;
- Les OAP n°7 (garage rue de la Libération) et n°8 (rue des Ajoncs) ont été rajoutées pour encadrer la construction de logements collectifs ;
- Les OAP n°2 et n°5 ont été supprimées ;
- Les OAP de Kergadaud, de la ZAC de Lenn Sech sont désormais numérotées respectivement 9 et 10 ;
- L'OAP n°11 à Locmaria a été légèrement modifiée (accès supprimé par l'est).



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°6

PRINCIPE

Le projet de logements doit assurer une densité de logements avec de l'habitat dense type collectif ou habitat intermédiaire. C'est également une mixité dans le statut d'occupation qui doit être prévue, pour répondre à la diversité des demandes.

L'aménagement doit tenir compte de l'ensoleillement et des vues en privilégiant les ouvertures et les espaces extérieurs vers le sud.

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, les rapports de voisinage sont soignés autour d'un cœur vert et ensoleillé s'ouvrant sur le sud et offrant des échappées visuelles pour le plus grand nombre, profitant de la topographie du secteur.

TRAME VIAIRE

Ce nouveau site d'habitat est accessible depuis l'espace public par un accès carrossable qui peut aboutir sur un porche afin que le front bâti puisse recalibrer l'espace public.

Le stationnement est, tant que possible, masqué depuis l'espace public. Il peut se trouver au nord du terrain, partiellement enterré, profitant du dénivelé du terrain. Le sol des parkings aériens est végétalisé.

Un accès différent peut être prévu pour les piétons et les cyclistes couplant ainsi sécurité et valorisation. Un cheminement piéton peut permettre de relier les équipements publics situés au nord-ouest du secteur depuis la rue du Muguet.

TRAME VÉGÉTALE

Les haies et plantations actuelles sont conservées sur les limites.

Un alignement d'arbre peut être planté en bordure de l'espace public pour créer un dialogue avec le jardin public.

Les parkings doivent être plantés ou entourés de haies afin d'en limiter l'impact visuel.

FORMES URBAINES

L'espace public doit être tenu par l'implantation du bâti reprenant l'orientation voisine.

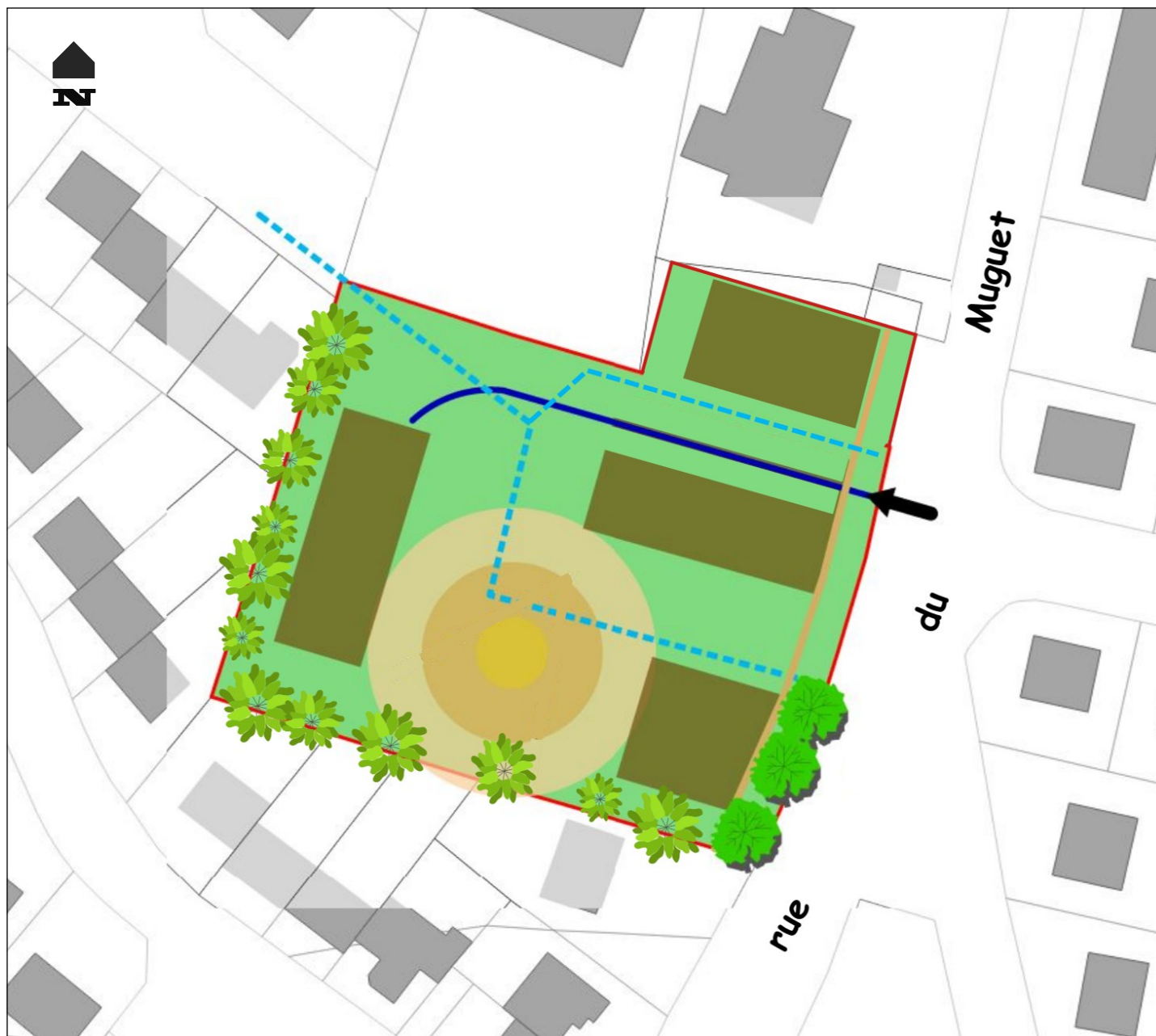
PLH (VOIR RÈGLEMENT)

Toute opération de plus de 6 logements doit prévoir 30 % de logements locatifs sociaux familiaux.

Toute opération de plus de 20 logements doit prévoir 10 % en accession abordable.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES SUPERFICIES

Surface (m²)	Nombre de logements	Logements collectifs, intermédiaires ou individuels groupés	Densité (logts/ha)
5 400	32	32	60



- Périmètre du site
- ← Accès principal
- Desserte principale
- - - Maillage piétons / cyclistes
- Front bâti structurant
- Emprise urbanisable à vocation principale d'habitat dense (collectifs)
- Espace végétalisé à préserver ou à créer
- Lieu commun polyvalent à créer
- Plantation à préserver ou à créer

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°7

PRINCIPE

Le projet de logements doit assurer une densité de logements avec de l'habitat dense type collectif ou habitat intermédiaire. C'est également une mixité dans le statut d'occupation qui doit être prévue pour répondre à la diversité des demandes.

L'aménagement doit tenir compte de l'ensoleillement et des vues en privilégiant, quand c'est possible, les ouvertures et les espaces extérieurs vers le sud.

TRAME VIAIRE

Ce nouveau site d'habitat est accessible depuis l'espace public par un accès carrossable rue de la Libération, en partie nord de la parcelle. Dans ce secteur, le niveau du terrain doit être ramené à la cote du terrain mitoyen au nord (le muret de soutènement doit être détruit car insuffisant).

Des connexions piétonnes sont à prévoir avec le quartier avoisinant (en limites nord-est et sud-est de la propriété).

Le stationnement est, tant que possible, masqué depuis l'espace public. Il peut se trouver au nord du terrain ou, mieux, enterré en sous-sol. Le sol des parkings aériens est végétalisé.

TRAME VÉGÉTALE

Des plantations sont réalisées afin de masquer le bâti des constructions existantes à l'est.

Les parkings doivent être plantés ou entourés de haies afin d'en limiter l'impact visuel.

FORMES URBAINES

Le bâti prend place au maximum en front de rue pour optimiser l'occupation du foncier tout en ménageant un espace végétalisé/récréatif d'orientation sud-est.

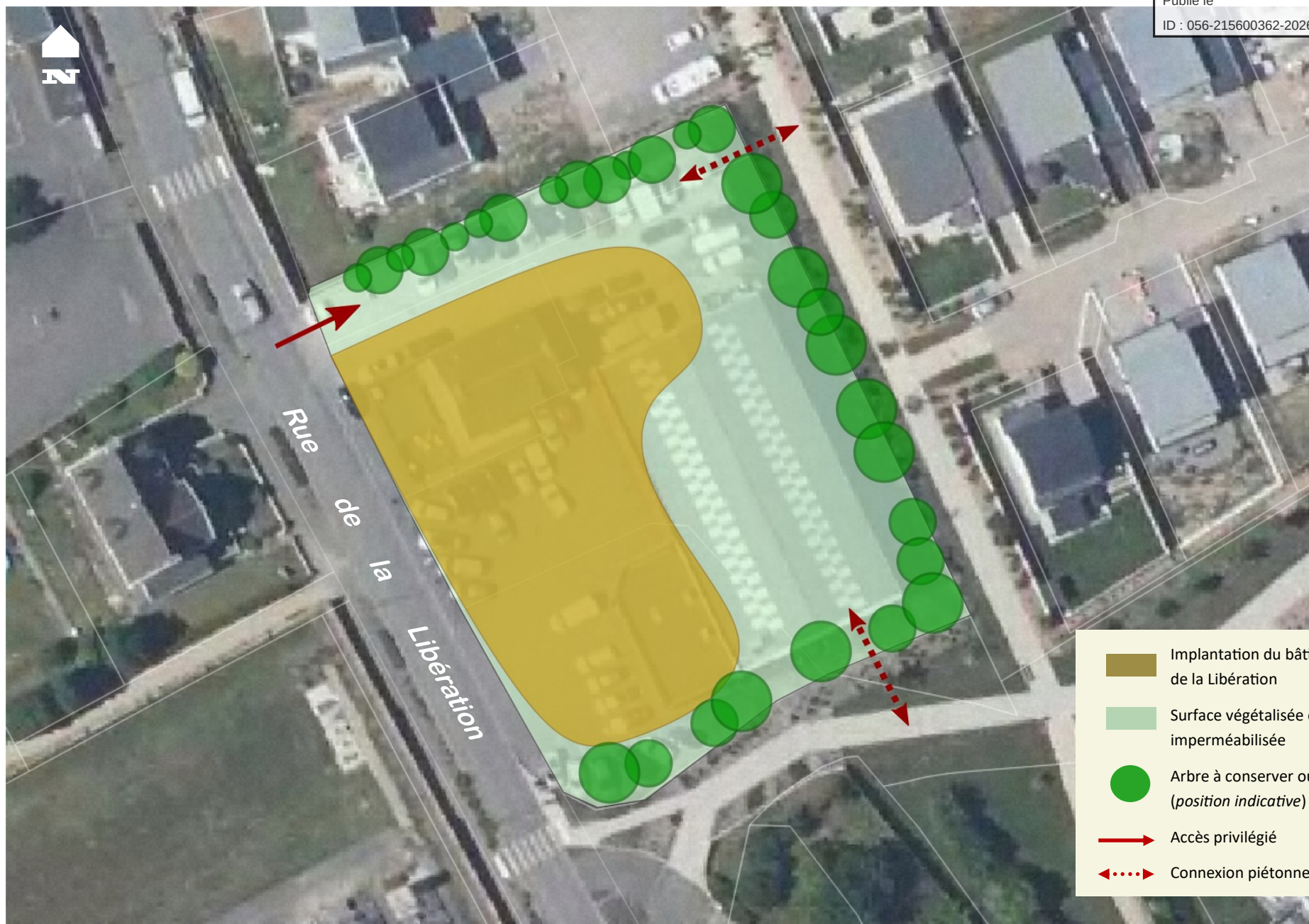
PLH

Toute opération de plus de 6 logements doit prévoir 30 % de logements locatifs sociaux familiaux.

Le projet doit également prévoir une densité compatible avec les principes du PLH : densité minimale : + 30 % du nombre de logements à l'hectare par rapport aux quartiers environnants (SCoT).

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES SUPERFICIES

Surface (m²)	Nombre de logements	Logements collectifs ou intermédiaires	Densité (logts/ha)
2 850	17	17	60



- Implantation du bâti en front de rue de la Libération
- Surface végétalisée ou au moins imperméabilisée
- Arbre à conserver ou à planter (position indicative)
- Accès privilégié
- Connexion piétonne

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°8

PRINCIPE

Le projet de logements doit assurer une densité de logements avec de l'habitat dense type collectif ou habitat intermédiaire. C'est également une mixité dans le statut d'occupation qui doit être prévue, pour répondre à la diversité des demandes.

L'aménagement doit tenir compte de l'ensoleillement et des vues en privilégiant les ouvertures et les espaces extérieurs vers le sud.

TRAME VIAIRE

Ce nouveau site d'habitat est accessible depuis l'espace public par un accès carrossable rue des Ajoncs.

Le stationnement est, tant que possible, masqué depuis l'espace public. Il peut se trouver au nord du terrain ou, mieux, enterré en sous-sol. Le sol des parkings aériens est végétalisé.

TRAME VÉGÉTALE

Les haies et plantations actuelles sont conservées sur les limites.

Les parkings doivent être plantés ou entourés de haies afin d'en limiter l'impact visuel.

FORMES URBAINES

Le bâti prend place au maximum en front de rue pour laisser un espace végétalisé/récréatif d'orientation est.

PLH

Toute opération de plus de 6 logements doit prévoir 30 % de logements locatifs sociaux familiaux.

Le projet doit également prévoir une densité compatible avec les principes du PLH : densité minimale : + 30 % du nombre de logements à l'hectare par rapport aux quartiers environnants (SCoT).

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES SUPERFICIES

Surface (m²)	Nombre de logements	Logements collectifs ou intermédiaires	Densité (logts/ha)
3 170	12	12	38

L'opération peut s'accompagner d'un traitement paysagé public en continuité des espaces végétalisés existants et en appui d'une voie douce qui irrigue le quartier



- Implantation du bâti en front de rues
- Surface végétalisée ou au moins désimperméabilisée
- Arbre à conserver ou à planter (*position indicative*)
- Accès privilégié

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°11

TAILLE DES PARCELLES ET ACCUEIL DES ACTIVITÉS

Afin de pouvoir accueillir des entreprises d'artisanat local ou d'activités tertiaires, la zone est composée de parcelles relativement petites (de 1 000 à 3 000 m² environ).

Les activités commerciales ne sont pas autorisées dans ce secteur.

TRAME VIAIRE

L'aménagement de la trame viaire doit permettre les manœuvres sans marche arrière des poids lourds.

Des cheminements piétons / vélos sécurisés sont aménagés au sein de la zone, notamment en direction des services situés à proximité et des arrêts de transports collectifs.

TRAME VÉGÉTALE

Les caractéristiques du bocage préexistant doivent être préservées, les haies et talus existants sont à protéger.

Les éléments boisés doivent être préservés, en particulier les long des limites parcellaires et le long des voies bordant le secteur.

Les limites de la zone sont traitées par des franges boisées ou des talus plantés afin de favoriser l'intégration paysagères des bâtiments d'activités et de protéger le hameau situé à proximité. Les parkings doivent être plantés et entourés de haies afin de limiter l'impact visuel de la voiture.

GESTION NATURELLE DES EAUX PLUVIALES

La composition de l'ensemble de la zone doit faire apparaître des continuités naturelles qui doivent être le support de la gestion des eaux pluviales à l'échelle du secteur. On cherche notamment à préserver les talus et fossés et à en créer de nouveaux afin de limiter le caractère artificialisé de la zone.

Des mesures doivent par ailleurs être mises en œuvre pour limiter l'imperméabilisation des espaces de stationnement.

