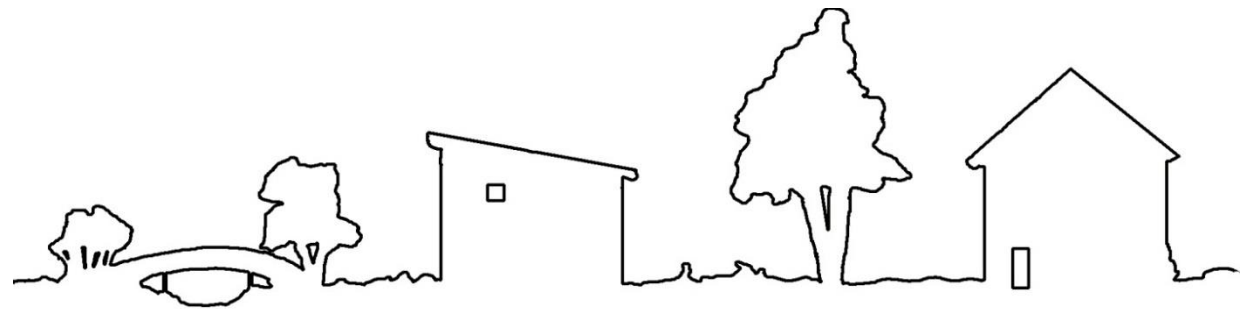


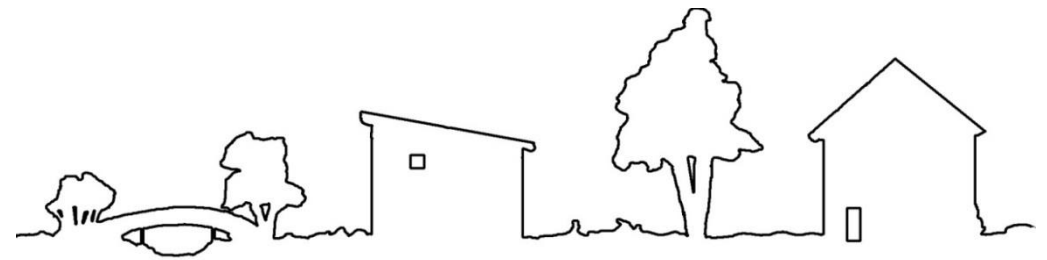
Commune de PLOUHINEC

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Élaboration approuvée le 24 juillet 2018
Modification simplifiée n°1 approuvée le 27 février 2020
Modification simplifiée n°2 approuvée le 26 septembre 2023
Modification simplifiée n°3 approuvée le 26 février 2024
Révision allégée n°1 approuvée le 29 juillet 2024
Le Maire,



Dispositions générales des OAP

La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L 152-1 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'ils existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L 151-6 et L 151-7 du Code de l'Urbanisme et avec leurs documents graphiques. »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6 du Code de l'Urbanisme), il est expressément prévu que **cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.**

Cependant, les OAP du PLU de PLOUHINEC prévoient **des dispositions concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des aménagements.** Ces dispositions se substituent à celles du règlement écrit, elles ont une valeur réglementaire. **L'opposabilité des autorisations d'urbanisme se manifeste en terme de conformité avec ces dispositions.** Pour tout élément de définition, il convient de se reporter aux dispositions générales du règlement écrit.

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme supérieure et le document inférieur. Celle de compatibilité implique que le document inférieur (l'autorisation d'aménagement) ne doit pas contredire la norme supérieure (les Orientations d'Aménagement et de Programmation). Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à l'autorité compétente dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.

- Les périmètres concernés par les OAP sont cartographiés sur les planches graphiques du règlement et présentés dans les dispositions particulières ci-après.
- Il peut s'agir de secteurs se trouvant à l'intérieur du tissu urbain existant (zones U) ou de secteurs situés en extension d'urbanisation (zones AU). La vocation principale des secteurs est donnée par le règlement écrit et graphique et précisée dans les dispositions particulières présentées ci-après.
- Le périmètre d'un secteur soumis à OAP n'est pas tributaire du zonage : dans certains cas, les OAP peuvent concerner plusieurs types de zonages en même temps.
- Le PLU de Plouhinec identifie 2 types d'orientations d'aménagement et de programmation :

Les OAP thématiques : elles portent soit sur la densité de logements attendue sur certains secteurs, soit sur des prescriptions paysagères.

Les OAP aménagement d'ensemble : elles portent à la fois sur les principes d'aménagement, les programmes de construction et la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des secteurs à aménager.

OAP THEMATIQUES DENSITE DE LOGEMENTS :

- Dans les secteurs concernés, les projets d'aménagement doivent respecter une densité minimale de logements par hectare.
- Les densités de logements inscrites sont des densités brutes, elles incluent le foncier destiné aux espaces publics, aux voiries et stationnements communs, emprises liées à l'implantation d'équipements/services publics, etc.
- Le calcul du nombre de logements minimum à réaliser porte sur l'unité foncière à aménager (dans le cas d'un projet portant sur toute la parcelle) ou les unités foncières issues de division de parcelle.

Ex : une parcelle de 500m² est détachée d'un lot de 1500m² = le calcul se fait sur 500m².

- Mode de calcul pour connaître le nombre de logements à produire :

Surface du terrain d'assiette du projet X densité de logements/ha attendue

Ex : surface du terrain d'assiette du projet = 0,2ha X 20 lgt/ha attendus => 4 logements minimum à réaliser

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

Dans le cas d'une opération mixte (habitat et activités), la surface de plancher des locaux d'activité est convertie en équivalent logement sur la base suivante : 70m² de surface de plancher équivaut à un logement.

- Les nouvelles constructions doivent permettre le désenclavement des parcelles attenantes.
- Les accès et dessertes des constructions devront être limités en nombre et mutualisés lorsque possible.

OAP THEMATIQUES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES :

- **Préserver la richesse paysagère et environnementale des réservoirs de biodiversité aux abords du bourg et de la ria**

Protéger les boisements qui constituent des franges paysagères intéressantes à l'urbanisation actuelle. Ceux-ci sont sources de biodiversité et apportent un refuge à la faune.

Une attention particulière est à apporter aux points de jonction entre boisements et urbanisation. Les boisements bénéficient d'un classement en Espaces Boisés Classés. Cependant la frange des boisements est également dépendante de ce qui se passe à proximité immédiate (tassement du sol, apport excessif d'eau, polluant, ...).

Préserver la trame bleue, constituée des cours d'eau et des zones humides, permet aussi de garantir les liaisons avec les trames vertes urbaines. Ce sont des réservoirs de biodiversité très important pour la flore comme pour la faune. C'est pourquoi leur prise en compte est nécessaire, et notamment en terme de pollution (produits phytosanitaires, hydrocarbures, ...).



Le bourg de Plouhinec vu du Nord



Zone humide sur la commune

OAP THEMATIQUES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES :

- **Améliorer la qualité paysagère des entrées de ville**

Les entrées de bourg ont été traitées jusqu'alors comme des axes plutôt routier. L'objectif est de privilégier une transition plus douce entre les paysages naturels et l'urbanisation.

L'entrée de la « nature » en ville a pour objectif de faciliter cette transition. Pour cela, la végétation sera choisie en cohérence avec les paysages alentours : les bords de ria à l'est et les boisements aux abords du bourg.

Par ailleurs, il est nécessaire de limiter l'aspect routier des voies en entrée de bourg pour favoriser la vie locale. Ainsi l'apaisement des vitesses, avec une place accrue pour les déplacements doux limitent d'autant plus ce caractère routier.



OAP THEMATIQUES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES :

- **Mettre en valeur le patrimoine architectural et paysagers des centralités du bourg et de la ria**

Des espaces publics, boisés ou paysagers existent dans le centre bourg de Plouhinec, et également le long de la ria. Ceux-ci doivent être maintenus et mis en valeur afin de promouvoir ce patrimoine paysager et l'intégrer pleinement dans la vie locale.

La dynamique locale s'installe plus facilement lorsque les habitants prennent possession des espaces publics grâce aux déplacements doux ; les échanges, le « vivre ensemble » s'y font de manière plus spontanée. Ainsi, les espaces publics existants ou futurs doivent se recentrer autour du piéton, notamment par la mise en place de liaisons courtes et d'aménagements qualitatifs en termes de traitement de sol et de végétation.

L'identité des lieux influe également sur son appropriation, c'est pourquoi les noyaux bâtis anciens de la ria qui constituent un héritage patrimonial sont à conserver et à valoriser. De même, les vues sur la ria participent au caractère du site et sont donc à sauvegarder.



OAP THEMATIQUES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES :

- **Préserver et mettre en valeur les trames vertes urbaines**

Les trames vertes urbaines sont formées des zones humides, cours d'eau, prairies, boisements qui s'insèrent à l'intérieur du tissu urbain. Elles sont importantes d'un point de vue environnemental et paysager, car elles constituent des corridors écologiques qui se connectent directement aux réservoirs de biodiversité.

Ces espaces nécessitent une prise en compte et une préservation sur site, mais également aux abords de ceux-ci. Ainsi le traitement et l'usage des franges doit être adaptés (limitation des produits phytosanitaires, limitation de l'imperméabilisation des sols, ...).

Ces espaces sont un véritable atout pour la commune et peuvent participer à la vie locale en devenant des lieux de balade et de découverte des milieux. Ces espaces étant sensibles, les aménagements doivent être légers : panneaux d'interprétation, mobilier de repos, cheminement sur platelage dans les zones humides.



Exemples de signalétiques



OAP AMENAGEMENT D'ENSEMBLE :

• Aménagement sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble

Les secteurs concernés par ce type d'OAP doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cependant, pourront être autorisés:

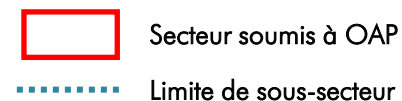
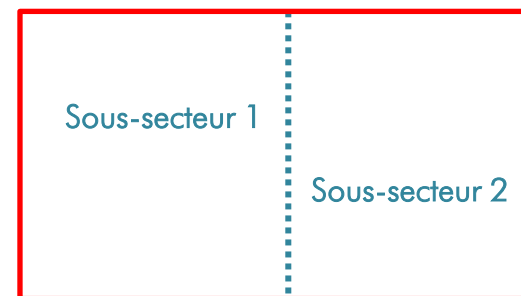
- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existant d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs, ainsi que l'édification d'une annexe d'une construction principale située dans zone (tel qu'abri de jardin, garage, ...), sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et l'aménagement du secteur concerné. L'emprise au sol de l'annexe ne devra pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

Lorsque les OAP prévoient la possibilité d'une réalisation par sous-secteur, l'opération d'aménagement d'ensemble pourra porter sur la totalité du secteur ou sur un seul sous-secteur identifié. Le ou les autres sous-secteurs pourront être aménagés ultérieurement, dans le cadre d'une autre opération d'aménagement d'ensemble.

Dans le cadre d'une réalisation par sous-secteurs, tous les principes d'aménagement donnés dans les dispositions commune et les dispositions particulières devront être respectées.

La numérotation d'un sous-secteur n'indique pas un ordre de priorité. Le sous-secteur 2 peut, par exemple, être aménagé avant le sous-secteur 1.

L'opération d'aménagement d'ensemble devra porter sur au moins 80% du périmètre identifié dans les dispositions particulières, par secteur ou par sous-secteur, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie. Le programme de construction indiqué dans les OAP s'applique, y compris le cas échéant pour le reliquat.



OAP AMENAGEMENT D'ENSEMBLE :

- **Vocation des zones**

Les dispositions particulières donnent la vocation principale des zones. Elle peut être l'habitat, la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, les aménagements liés aux loisirs et/ou à l'hébergement de plein air, les activités économique. Certaines zones ont vocation à accueillir des programmes mixtes (habitat et équipements d'intérêt collectif, ...).

- **Densités de logement**

Les dispositions particulières donnent les densités minimum de logements à produire, soit à l'échelle du secteur, soit par sous-secteur aménageable.

Les densités de logements inscrites sont des densités brutes, elles incluent le foncier destiné aux espaces publics, aux voiries et stationnements communs, emprises liées à l'implantation d'équipements/services publics, etc.

Les principes communs à tous les secteurs sont les suivants :

- Mode calcul pour déterminer le nombre de logements à produire :

Surface du terrain d'assiette du projet X densité de logements/ha attendue

Ex : 0,8ha X 45 lgt/ha attendus => 36 logements minimum à réaliser

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

Dans le cas d'une opération mixte (habitat et activités et/ou équipements), la surface de plancher des locaux d'activité ou d'équipement est convertie en équivalent logement sur la base suivante : 70m² de surface de plancher équivaut à un logement.

OAP AMENAGEMENT D'ENSEMBLE :

• **Production de logements aidés**

Les dispositions particulières donnent le nombre de logements aidés à réaliser, soit à l'échelle du secteur, soit par sous-secteur aménageable. Elles précisent si ces logements doivent être des logements locatifs sociaux (LLS) ou des logements en accession aidée (LAA).

Sauf indication contraire portée dans les dispositions particulières des OAP, les opérations d'aménagement de plus de 10 logements devront comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux et les opérations d'aménagement de plus de 20 logements devront comporter au moins 25% de logements en accession aidée.

Mode calcul pour déterminer le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser :

Nombre de logements à réaliser X 25%

Ex : 100 logements à réaliser X 25% => 25 logements locatifs sociaux minimum à réaliser

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

• **Typologie d'habitat**

Le cas échéant, les dispositions particulières précisent les types d'habitat attendus, soit à l'échelle du secteur, soit par sous-secteur aménageable. La diversité des types d'habitat est un principe commun attendu sur tous les secteurs à vocation d'habitat ou mixte soumis à OAP.

Habitat pavillonnaire :

Le type pavillonnaire : maison individuelle construite sur un jardin privé clos, implantée librement sur la parcelle. Ce type comprend également les maisons mitoyennes d'un côté (maisons jumelées). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle.

Les maisons de ville : également appelées maisons en bande. Maisons individuelles alignées et mitoyennes. Ces ensembles de maisons peuvent être le résultat d'une opération d'ensemble (toutes construites en même temps) ou de la somme de maisons particulières soumises à des dispositions réglementaires (obligations de s'implanter de limite séparative à limite séparative). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle ou bien de manière commune.

OAP AMENAGEMENT D'ENSEMBLE :

Habitat intermédiaire :

L'adjectif « intermédiaire » désigne un moyen terme entre l'habitat collectif et l'habitat individuel. Les logements sont superposés comme dans l'habitat collectif, mais les entrées, directement accessibles depuis l'extérieur, sont individuelles.

Habitat collectif :

Bâtiments réunissant des appartements superposés desservis par une circulation commune : couloir, escaliers... Les parkings et les espaces verts en pied d'immeuble sont des espaces communs. Ce type d'habitat permet une plus forte densité que l'habitat individuel pour la même emprise au sol. Les extérieurs prennent la forme de terrasse ou de balcon.

• **Réalisation de liaisons douces**

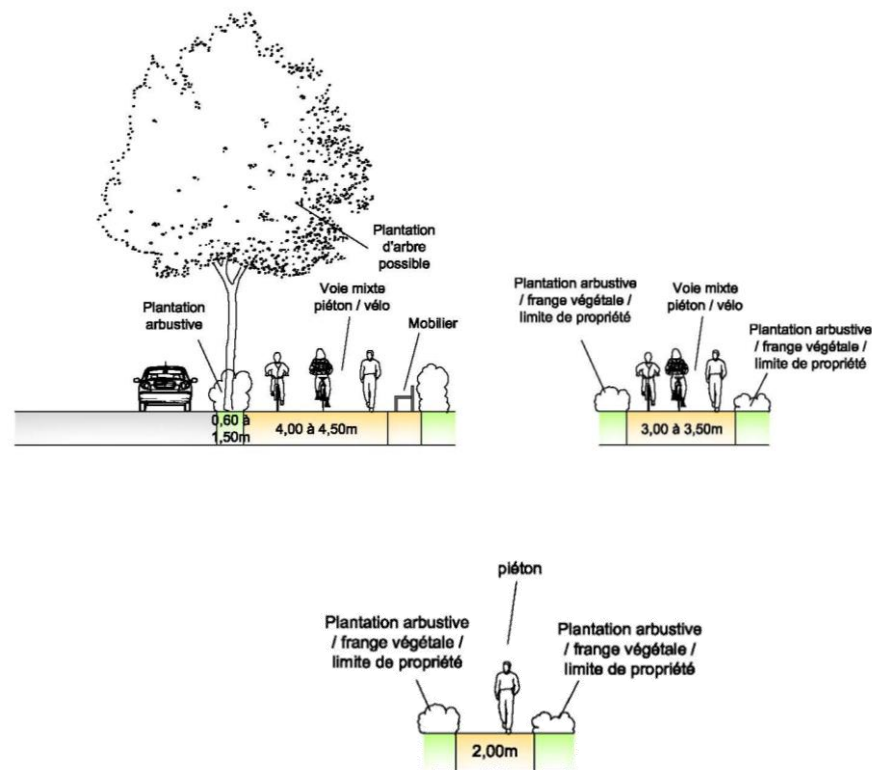
Principes de mise en œuvre :

Ces liaisons servent aussi bien aux déplacements piétons qu'à vélos. Elles ne doivent en aucun cas servir à la circulation motorisée.

Les liaisons douces à créer doivent être correctement dimensionnées pour leur usage et s'inscrivent dans un schéma d'ensemble cohérent. Elles seront conçues de telle sorte qu'elles limitent le plus possible l'imperméabilisation des sols. Les matériaux utilisés devront être adaptés à l'usage et la fréquentation.

Leur traversée par une voie de circulation motorisée est possible, à condition de mettre en œuvre les dispositifs de sécurité nécessaires pour la traversée des piétons et des cycles. Le tracé est indicatif.

Illustrations ci-contre à titre indicatif



OAP AMENAGEMENT D'ENSEMBLE :

Revêtement des liaisons douces :

Les revêtements devront répondre à plusieurs critères :

- Confort d'usage (en fonction de la fréquentation et du type de déplacement);
- Perméabilité des matériaux, l'objectif étant de favoriser l'infiltration des eaux de pluie;
- Peu d'entretien et/ou facilité d'entretien.

Le meilleur compromis possible devra être recherché dans le choix des matériaux. Le tableau suivant peut constituer une aide dans le choix des matériaux. La liste n'est pas exhaustive et d'autres matériaux avec des caractéristiques similaires peuvent être utilisés.

	USAGES PRIVILÉGIÉS	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS	ENTRETIEN
STABILISÉS (SABLES OU GRAVIERS + LIANT HYDRAULIQUE) TYPE ENVERR'PAQ, STABEX 	- Piéton, poussette + - Randonneur + - PMR ~ - Vélo loisir ++ - Vélo sportif - - Roller - - Cavalier +	- Bonne intégration paysagère - Bonne tenue dans le temps - Perméabilité	- Sur la gamme Enverr'paq et Stabi'paq difficulté de rustine comme sur le béton	- Peu d'entretien
GRANULAT + LIANT VÉGÉTAL TYPE VÉGÉCOL 	- Piéton, poussette ++ - Randonneur - - PMR ++ - Vélo loisir + - Vélo sportif ++ - Roller ++ - Cavalier -	- Bonne tenue dans le temps - Respect de l'environnement grâce au liant végétal	- Imperméabilité	- Peu d'entretien
EMPIERREMENT SABLÉ 	- Piéton, poussette ~ - Randonneur ++ - PMR - - Vélo loisir + - Vélo sportif - - Roller - - Cavalier ++	- Facilité de mise en oeuvre - Coût - S'intègre très bien en milieu naturel	- Demande un entretien suivi - Ne permet pas à tous les usagers de l'utiliser, plus dans le cadre de déplacement de loisirs	- Intervention tous les 2 ans - Réparation facile
BICOUCHE 	- Piéton, poussette + - Randonneur - - PMR + - Vélo loisir + - Vélo sportif + - Roller + - Cavalier -	- Coût - Plus rustique que l'enrobé	- Aspect routier - Imperméabilité - Désolidarisation des gravillons	- Peu d'entretien - Réparation facile
ENROBÉ ET ENROBÉ HYDRODÉCAPÉ OU SABLÉ 	- Piéton, poussette ++ - Randonneur - - PMR ++ - Vélo loisir + - Vélo sportif ++ - Roller ++ - Cavalier -	- Bonne tenue dans le temps	- Aspect routier - Imperméabilité	- Peu d'entretien - Réparation facile pour le noir, difficile pour l'hydrodécapé ou sablé

OAP AMENAGEMENT D'ENSEMBLE :

- **La gestion des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est un composant essentiel des projets d'aménagement. L'urbanisation nouvelle tend à imperméabiliser les sols et donc limiter leur capacité à absorber les eaux de pluie. Peuvent en découler des problèmes de saturation/débordement du réseau d'assainissement existant, ainsi que d'inondation en surface.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront donc limiter l'imperméabilisation des sols et mettre en œuvre les systèmes nécessaires pour compenser les impacts de l'urbanisation nouvelle.

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales est annexé au présent PLU. Il détermine les aménagements à mettre en œuvre pour réguler les eaux pluviales et favoriser leur infiltration dans le sol.

Sur PLOUHINEC, un débit de fuite maximum de 3/l/s/ha doit être respecté (dispositions du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021).

Les aménagements proposés devront favoriser une gestion des eaux pluviales à l'échelle des secteurs concernés. Ils pourront être intégrés aux aménagements paysagers des sites (fossés, noues, bassins de rétention paysagers). L'emploi de matériaux drainant pour la réalisation des cheminements doux, trottoirs, stationnement, voies secondaires sera recherché.

Les espaces communs pourront, le cas échéant, être support d'ouvrage de stockage temporaire des eaux.

Lorsque l'opération d'aménagement porte sur un secteur à proximité immédiate d'une zone humide, les aménagements devront participer à la préservation de son fonctionnement hydraulique et écologique. Le recours à la mise en place de zones tampons paysagères et de bassins de rétention paysagers devront être favorisés.



OAP AMENAGEMENT D'ENSEMBLE :

• **Préservation et réalisation de haies en milieu urbain**

Haies existantes :

Dans les OAP, si une haie a été inscrite comme étant à préserver, c'est qu'elle doit être protégée pour les différents intérêts qu'elle présente. Par conséquent, les principes de préservation suivant devront être respectés:

- La haie doit être entretenue et si des sujets ont été identifiés comme malades (après avis des services de la mairie), ils doivent être remplacés.
- Tous travaux (coupe, abattage, élagage...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation...).
- Les talus doivent être préservés. Leur arasement est interdit. Toutefois, la création d'un accès d'une largeur de 6m maximum pourra être autorisée quand la possibilité figure clairement dans les OAP.
- Les constructions s'implanteront en recul de 5 m par rapport à la haie. Le cas échéant, un recul supérieur pourra être imposé, dans la limite de la projection au sol de la couronne des arbres.
- Lors du chantier de l'opération, les zones de stockage pour les matériaux et déblais respecteront un recul de 10m.

Masque végétal à créer :

Dans les OAP, si une haie bocagère est à créer, il faudra respecter les dispositions suivantes:

- Les haies bocagères à créer devront comporter au minimum 1 arbre tous les 10m.
- Ceux-ci ne devront pas être plantés en alignement mais seuls, ou en groupe de deux ou trois. Toutefois pour des raisons d'exposition des lots à créer, la haie pourra exceptionnellement n'être composée que d'arbustes.

Une palette paysagère est donnée page suivante à titre de recommandation, afin de servir de base pour le choix des essences à planter.

OAP AMENAGEMENT D'ENSEMBLE :

Palette paysagère :

Les arbres :

Acer campestre
(Érable champêtre)



Alnus glutinosa
(Aulne)



Carpinus betulus
(Charme)



Castanea sativa
(Châtaignier)



Prunus avium
(Merisier)



Quercus robur
(Chêne)



Les arbustes :

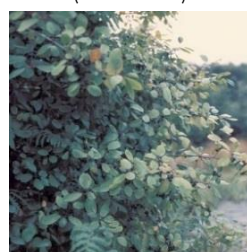
Amelanchier ovalis
(Amélanchier)



Crataegus monogyna
(Aubépine)



Frangula alnus
(Bourdaie)



Corylus avellana
(Noisetier)



Cornus mas
(Cornouiller mâle)



Cornus sanguinea
(Cornouiller femelle)



Euonymus europaeus
(Fusain)



Sambucus nigra
(Sureau)



Ilex aquifolium
(Houx)



Ligustrum vulgare
(Troëne)



Viburnum opulus
(Viorne)



OAP AMENAGEMENT D'ENSEMBLE :

• **Qualité urbaine et architecturale des projets**

Afin de développer un cadre de vie favorisant la convivialité et le vivre-ensemble, une attention particulière sera apportée à la qualité des aménagements des espaces non bâtis et à la qualité architecturale.

Un traitement paysager homogène participe à l'identité des lieux, à condition de ne pas être monotone.

- Les rues ne doivent pas se réduire à leur composante fonctionnelle de desserte résidentielle. En fonction du contexte, elles peuvent se transformer en espace de rencontre, espace de jeux, etc...
- Les pieds d'immeubles devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif: pas de vue directe sur les voitures.
- Les espaces privés ou privatifs entre l'habitation proprement dite et l'espace public ou commun seront traités comme des espaces de transition. Ils participent au paysage de la rue comme à la qualité d'intimité des habitations.

Composition volumétrique: rythmer l'espace public avec le bâti et s'insérer dans le tissu urbain.

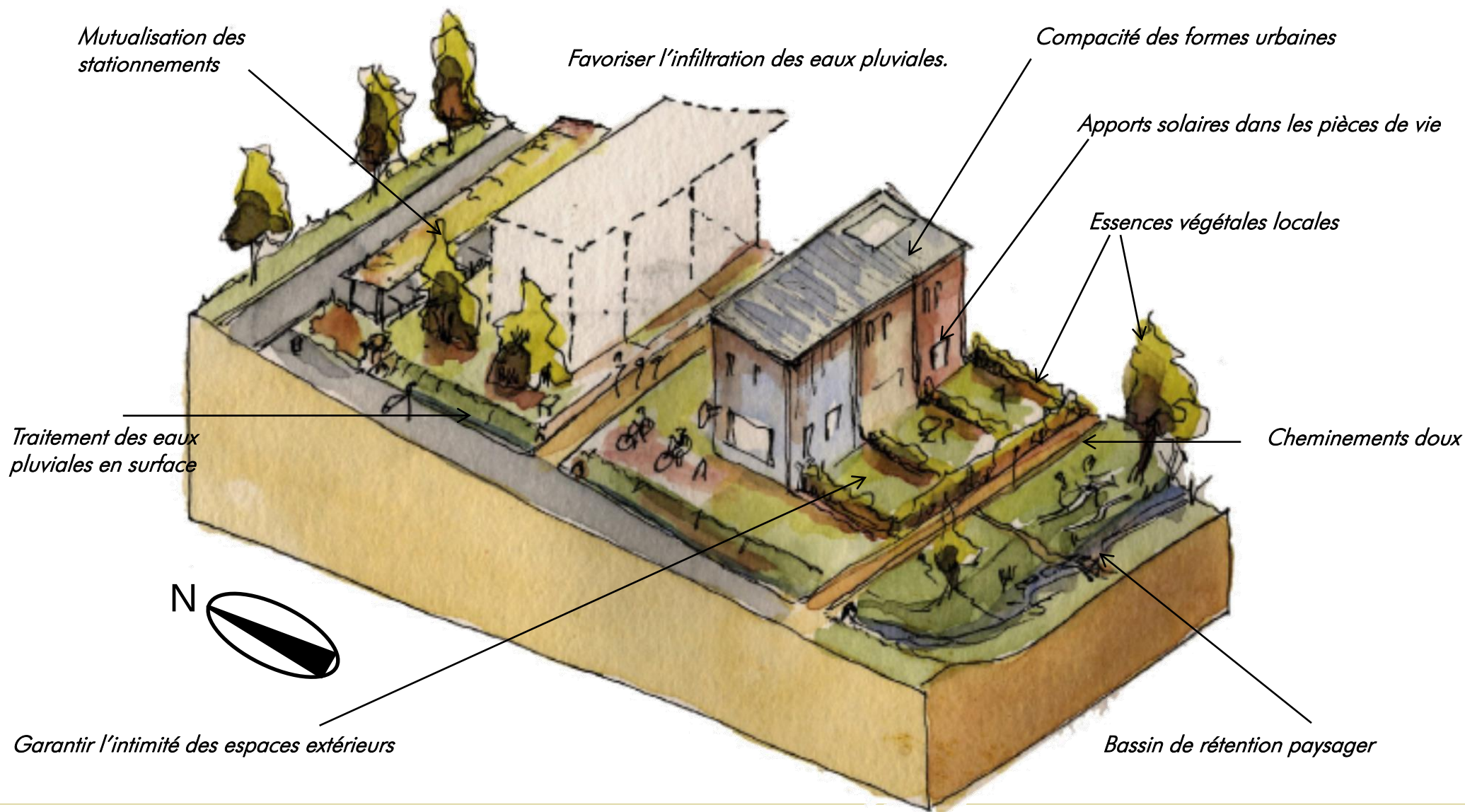
- Les maisons de villes devront présenter des coupures régulières pour ménager quelques échappées visuelles depuis la rue.
- Les collectifs devront présenter une volumétrie lisible, mais non monolithique. Différents dispositifs peuvent être mis en œuvre: différence de hauteur sur la longueur du bâtiment, dernier étage en retrait, retrait sur une partie de la façade... Les variations de hauteur permettent notamment de ménager des volumes de transition entre une urbanisation basse et des gabarits plus importants.

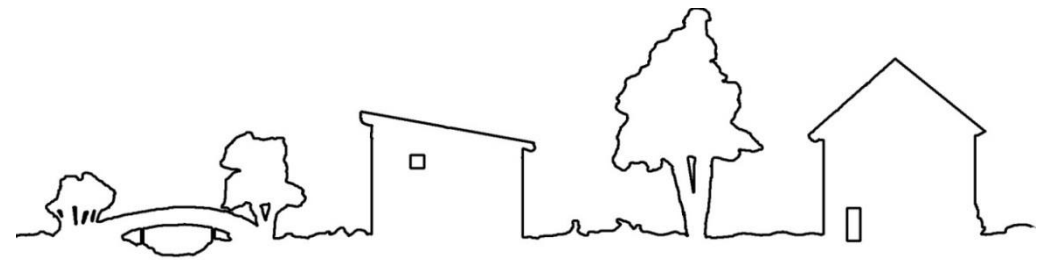
Composition des façades:

- Dans le cas d'une opération groupée, la composition des façades devra présenter des variations.
- Outre les aspects fonctionnels, les dispositifs tels que casquettes, brise-soleil, balcons, permettent d'animer une façade.
- L'utilisation de couleurs ou de matériaux différents devra être cohérente avec la volumétrie générale.

OAP AMENAGEMENT D'ENSEMBLE:

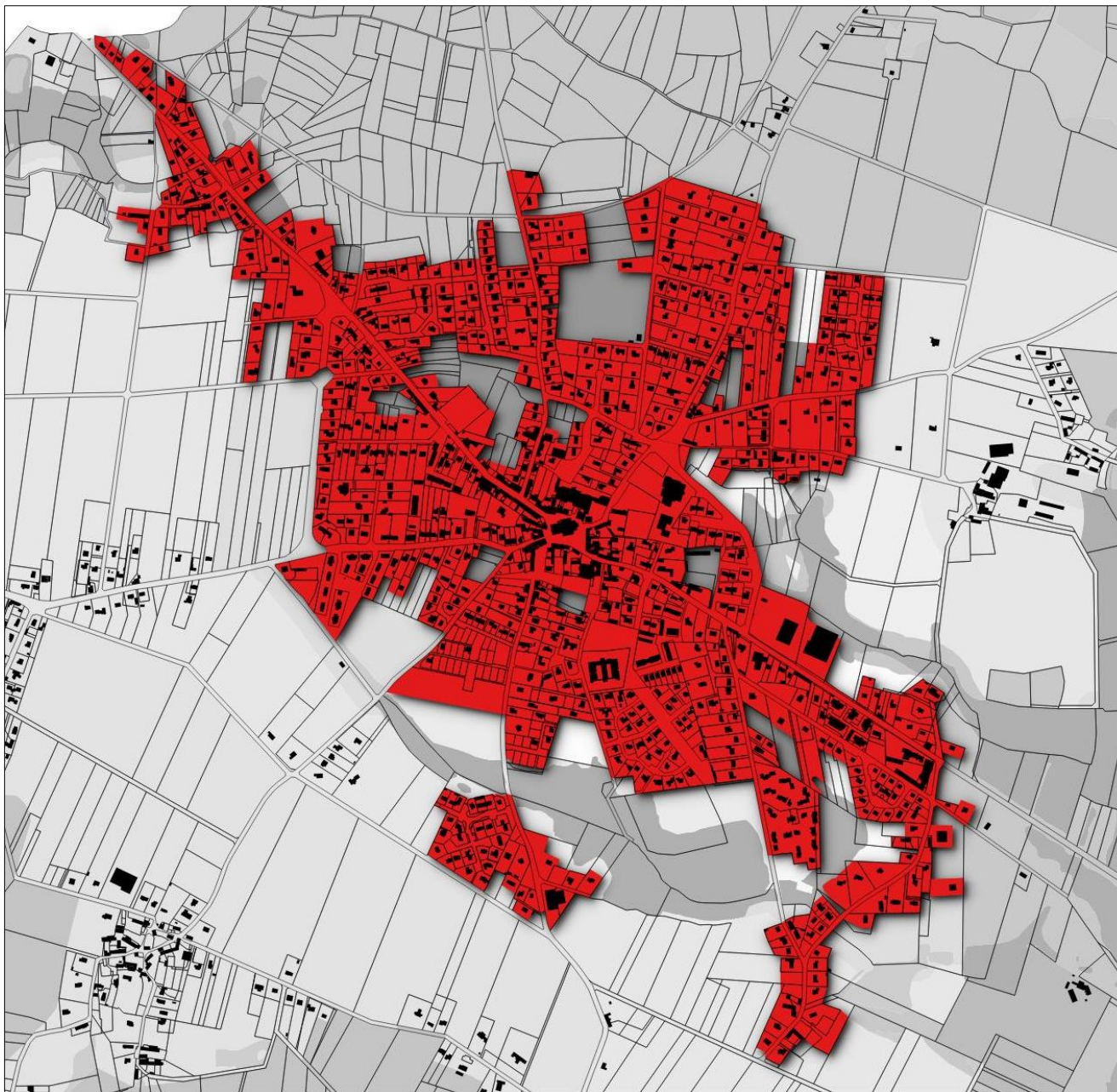
- **Qualité environnementale des projets**





Dispositions particulières des OAP

OAP thématiques



Les projets de construction et d'aménagement à vocation principale d'habitat, situés en zones Uaa, Uab, représentés sur l'illustration ci-contre, devront comporter une densité minimum de 20 logements/ha. Les dispositions générales des présentes OAP donnent les modes de calcul du nombre de logements à réaliser.

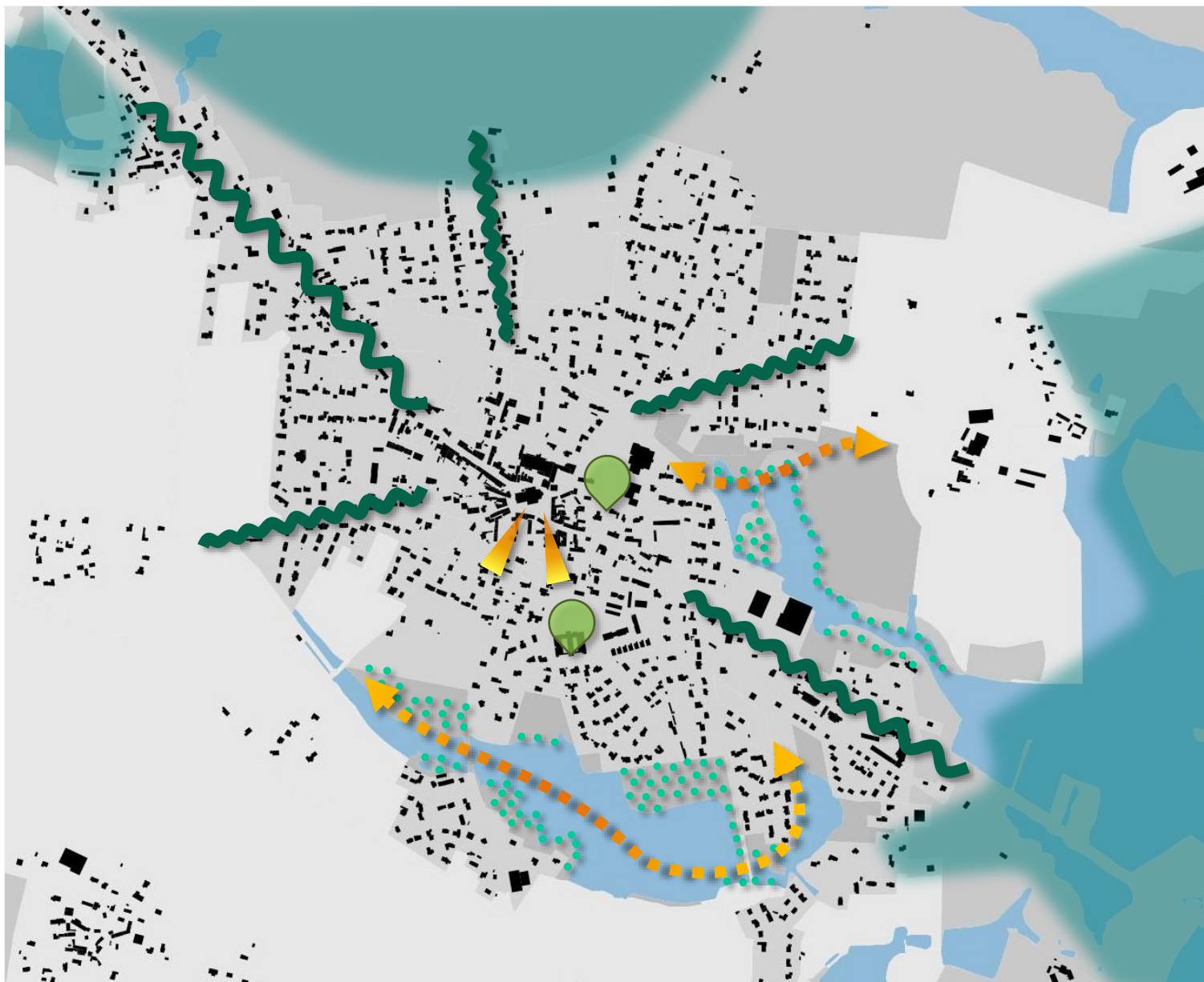


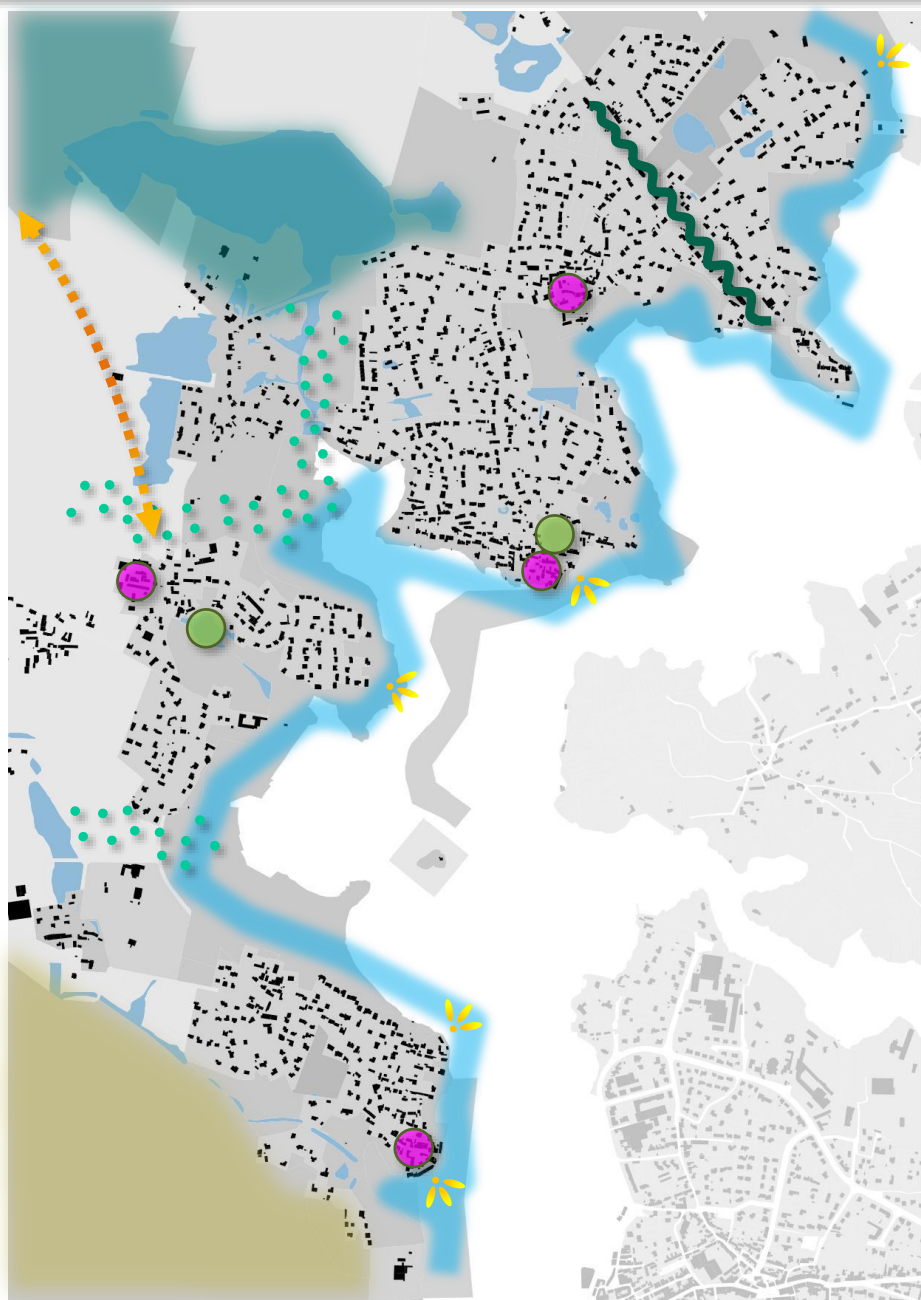
Les projets de construction et d'aménagement à vocation principale d'habitat, situés en zones Ubc, représentés sur l'illustration ci-contre, devront comporter une densité minimum de 20 logements/ha. Les dispositions générales des présentes OAP donnent les modes de calcul du nombre de logements à réaliser.

LE BOURG

Principes d'aménagement :

-  Zones humides inventoriées à préserver, participant à la présence de la nature en ville
-  Boisements inventoriés à préserver, formant une ceinture verte au Nord et l'Ouest du bourg
-  Améliorer la qualité paysagère des entrées de bourg
-  Mettre en valeur les espaces publics du bourg, lieux de vie support du cadre de vie et du dynamisme du bourg
-  Préserver les perspectives depuis et vers le centre bourg
-  Préserver et mettre en valeur les trames verte urbaines, support du cadre de vie agréable du bourg et éléments constitutifs de son enveloppe
-  Compléter le maillage de circulation douce du bourg dans les espaces constituant la trame verte urbaine

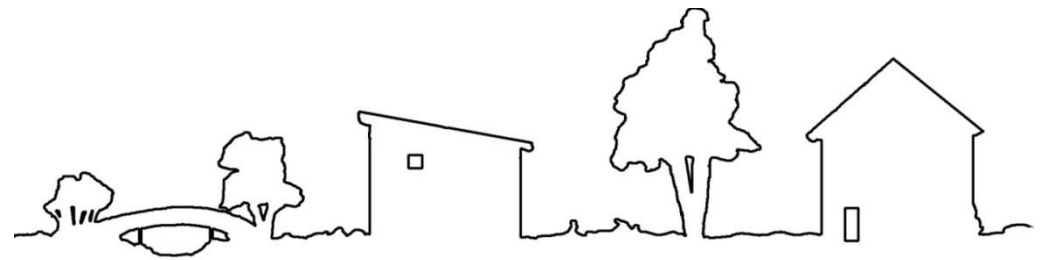




LA RIA

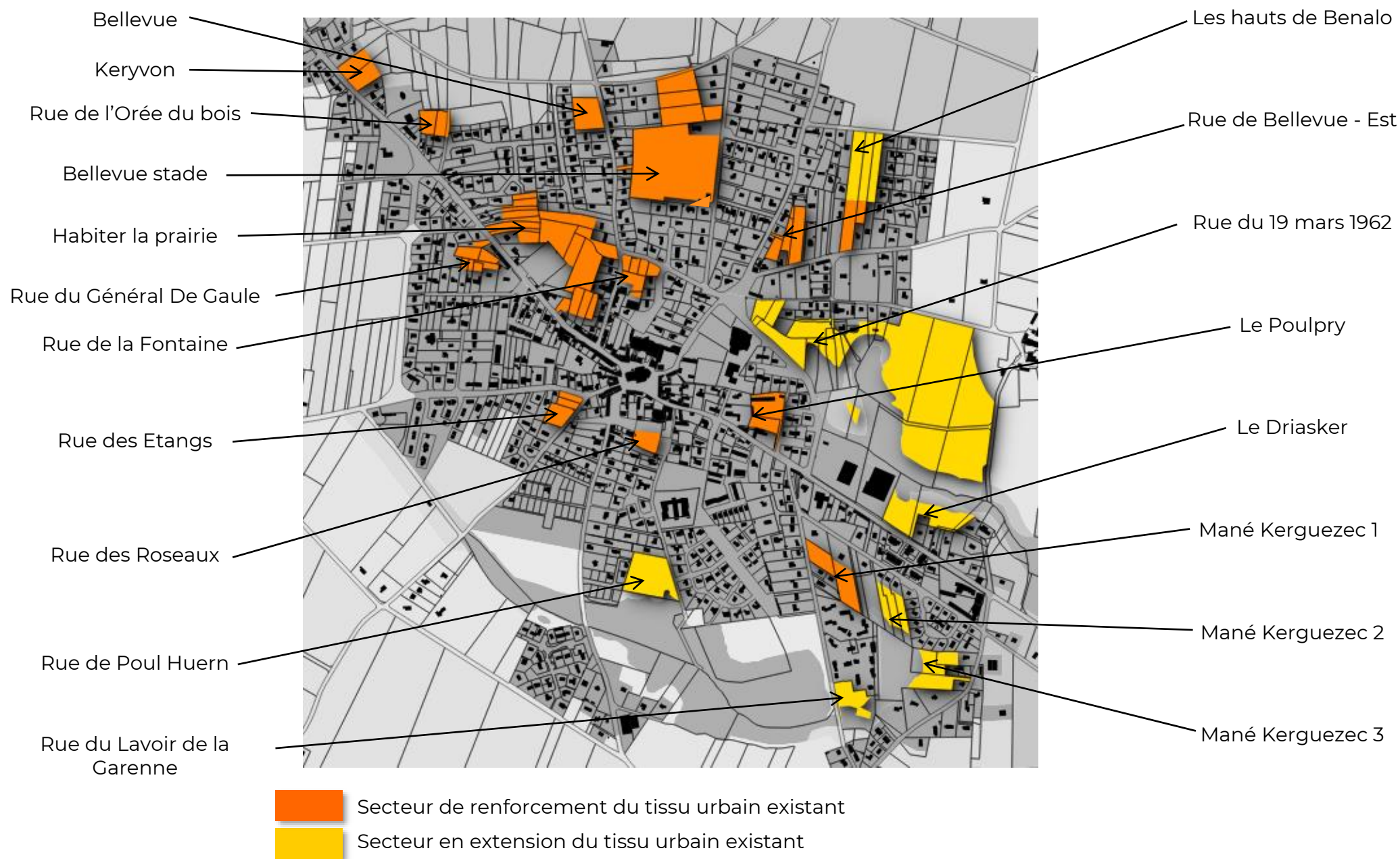
Principes d'aménagement :

-  Zones humides inventoriées à préserver, participant à la présence de la nature en ville
-  Boisements inventoriés à préserver
-  Secteur maraîcher et ambiance d'arrière dunes à préserver
-  Rivages de la Ria d'Etel dont le patrimoine naturel et paysager est à préserver
-  Améliorer la qualité paysagère des entrées de ville
-  Mettre en valeur les espaces boisés ou paysager, support du cadre de vie agréable de la Ria
-  Préserver l'intérêt patrimonial et architectural des noyaux bâtis anciens de la Ria
-  Préserver les perspectives depuis et vers la Ria
-  Préserver et mettre en valeur les trames vertes urbaines, support du cadre de vie agréable des secteurs agglomérés de la Ria et éléments constitutifs de son enveloppe
-  Compléter le maillage de circulation douce du bourg dans les espaces constituant la trame verte urbaine



Dispositions particulières des OAP

OAP aménagement d'ensemble





SECTEUR	LOCALISATION	VOCATION PRINCIPALE	ZONAGE	TYPE DE SECTEUR	SURFACE OAP	SURFACE HABITAT	DENSITE MOYENNE	Nb LOGEMENTS	Dont LLS	Dont LAA
LES HAUTS DE BENALO	Bourg	Habitat	1AUa / Uc	Renforcement + Extension	1,2	1,2	25	30	8	8
RUE DE BELLEVUE - EST	Bourg	Habitat	Uc	Renforcement	0,5	0,5	34	17	4	/
HABITER LA PRAIRIE	Bourg	Habitat	Uc	Renforcement	2,5	2,5	35	90	23	23
BELLEVUE STADE	Bourg	Habitat	Uc	Renforcement	3,5	3,5	25	88	22	22
RUE DE LA FONTAINE	Bourg	Habitat	Uc	Renforcement	0,4	0,4	34	14	4	/
RUE DU GaI DE GAULLE	Bourg	Habitat	Uc	Renforcement	0,4	0,4	25	10	3	/
RUE DES ETANGS	Bourg	Habitat	Uc	Renforcement	0,3	0,3	50	15	4	/
RUE DES ROSEAUX	Bourg	Habitat	Uc	Renforcement	0,2	0,2	50	10	3	/
LE POULPRY	Bourg	Habitat	Uc	Renforcement	0,53	0,53	28	15	4	/
LE DRIASKER	Bourg	Habitat	1AUa	Extension	1	0,8	28	22	6	6
RUE DU 19 MARS – 1 et 2	Bourg	Habitat	1AUa	Extension	8,7	0,58	20	12	3	/
RUE DU 19 MARS – 3	Bourg	Equipement	1AUe	Extension		/	/	/	/	/
RUE DU 19 MARS – 4	Bourg	Loisirs	1AUL/Na/Nzh	Extension		/	/	/	/	/
RUE DU 19 MARS - 5	Bourg	Loisirs	1AUL/Na	Extension		/	/	/	/	/
MANE KERQUEZEC - 1	Bourg	Habitat	Uc	Renforcement	0,5	0,5	20	10	3	/
MANE KERQUEZEC - 2	Bourg	Habitat	1AUa	Extension	0,5	0,4	20	8	2	/
MANE KERQUEZEC - 3	Bourg	Habitat	1AUa	Extension	0,7	0,6	20	12	3	/
RUE DU POUL HUERN	Bourg	Habitat	1AUa	Extension	0,7	0,7	20	14	4	/
KERYVON	Bourg	Habitat	Uc	Renforcement	0,4	0,4	20	8	2	/
RUE DE L'OREE DU BOIS	Bourg	Habitat	Uc	Renforcement	0,3	0,3	20	6	2	/
BELLEVUE	Bourg	Habitat	Uc	Renforcement	0,4	0,4	20	8	3	/
RUE DU PONT LOROIS	Ria	Habitat	Uc	Renforcement	0,5	0,5	25	13	3	/
KERVARLAY	Ria	Habitat	Uc	Renforcement	0,4	0,4	25	10	3	/
LANN KERVARLAY	Ria	Habitat	1AUa/Nzh	Extension	4	3,3	15	50	13	13
LE MAGOUER	Ria	Habitat	1AUa	Extension	1,1	1,1	15	17	4	/
BISCONTE	Bisconte	Activités	1AUi	Extension	3,4	/	/	/	/	/
RUE DU LAVOIR DE LA GARENNE	Bourg	Equipement	1AUe/Nzh	Extension	0,5	/	/	/	/	/
TOTAL					32,63	19,5	25	479	126	72

SECTEUR	LOCALISATION	TYPE DE SECTEUR	Nb LOGEMENTS	Echéancier prévisionnel
LES HAUTS DE BENALO	Bourg	Renforcement + Extension	30	Court terme
RUE DE BELLEVUE - EST	Bourg	Renforcement	17	Moyen terme
HABITER LA PRAIRIE	Bourg	Renforcement	90	Long terme
BELLEVUE STADE	Bourg	Renforcement	88	Court terme
RUE DE LA FONTAINE	Bourg	Renforcement	14	Moyen terme
RUE DU Gal DE GAULLE	Bourg	Renforcement	10	Long terme
RUE DES ETANGS	Bourg	Renforcement	15	Moyen terme
RUE DES ROSEAUX	Bourg	Renforcement	10	Moyen terme
LE POULPRY	Bourg	Renforcement	15	Moyen terme
LE DRIASKER	Bourg	Extension	22	Court terme
RUE DU 19 MARS – 1 et 2	Bourg	Extension	12	Court terme
RUE DU 19 MARS – 3	Bourg	Extension	/	Court terme
RUE DU 19 MARS – 4	Bourg	Extension	/	Moyen terme
RUE DU 19 MARS - 5	Bourg	Extension	/	Moyen terme
MANE KERGUEZEC - 1	Bourg	Renforcement	10	Moyen terme
MANE KERGUEZEC - 2	Bourg	Extension	8	Moyen terme
MANE KERGUEZEC - 3	Bourg	Extension	12	Moyen terme
RUE DU POUL HUERN	Bourg	Extension	14	Court terme
KERYVON	Bourg	Renforcement	8	Court terme
RUE DE L'OREE DU BOIS	Bourg	Renforcement	6	Court terme
BELLEVUE	Bourg	Renforcement	8	Court terme
RUE DU PONT LOROIS	Ria	Renforcement	13	Court terme
KERVARLAY	Ria	Renforcement	10	Court terme
LANN KERVARLAY	Ria	Extension	50	Court terme
LE MAGOUER	Ria	Extension	17	Court terme
BISCONTE	Bisconte	Extension	/	Court terme
RUE DU LAVOIR DE LA GARENNE	Bourg	Extension	/	Court terme
TOTAL			479	

Le présent échéancier prévisionnel a pour objet de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs soumis à OAP.

Le tableau ci-contre donne le rythme d'urbanisation de ces secteurs.

Ces fourchette influencent les autorisations d'urbanisme type permis de construire ou permis d'aménager.

Court terme : 2018 – 2020

Moyen terme : 2021 – 2024

Long terme : 2025 – 2028

Définition des principes généraux de la légende des OAP

Limites du secteur soumis à OAP

-  Périmètre de secteur soumis à OAP
-  Limites à déterminer par l'opération d'aménagement, dans la limite de 15% de la surface du secteur.
-  Limite de sous-secteur
-  Dénomination du secteur

Desserte véhicule :

-  **Accès principal :** débouché pour une voie de circulation automobile interne à l'opération concernée. Il ne s'agit pas d'accès aux lots. L'emplacement est indicatif, le nombre d'accès est fixe.
-  **Accès secondaire possible** (non obligatoire). L'emplacement est indicatif, le nombre est fixe.
-  **Désenclavement à prévoir :** le secteur aménagé doit permettre la continuité de la voie de desserte et de la circulation avec les terrains avoisinants. L'emplacement est indicatif.
-  **Accès véhicule interdit :** aucune entrée ou sortie de véhicule sur le linéaire de voirie concernée n'est permise, en dehors d'un accès individuel autorisé.
-  **Voie à créer :** principe de desserte, tracé indicatif.
-  **Aménagements de voirie prévus**
-  **Accès individuel à prévoir**

Liaisons douces : les liaisons piétonnes et les pistes cyclables ne doivent en aucun cas servir à la circulation motorisée. Les liaisons douces à créer doivent être correctement dimensionnées pour leur usage. Elles seront conçues de telle sorte qu'elles limitent le plus possible l'imperméabilisation des sols. Leur traversée par une voie de circulation motorisée est possible, à condition de mettre en œuvre les dispositifs de sécurité nécessaires pour la traversée des piétons et des cycles. Le tracé est indicatif.



Liaison douce existante



Liaison douce à créer. Tracé indicatif.



Point d'accès des liaisons douces : débouché pour un cheminement doux interne à l'opération concernée. L'emplacement est indicatif.



Point d'accès facultatif des liaisons douces : débouché pour un cheminement doux interne à l'opération concernée. L'emplacement est indicatif



Continuité piétonne et cycle à prévoir avec les voies attenantes

Paysages : Afin d'assurer l'intégration des futurs aménagements dans leur environnement, il est indispensable de préserver certains éléments du paysage existant ou d'en prévoir la création. Ils participent à la qualité du cadre de vie et à favoriser la présence de la nature en ville.



Mur existant à préserver



Frange végétale à créer



Arbre existant à préserver



Espace commun à paysage



Haies existantes à conserver



Espace dédié à la gestion des eaux pluviales

Patrimoine naturel : certains périmètres intègre des espaces ou des éléments du patrimoine naturel, qu'il convient de préserver. Ces secteurs sont, par principe, inconstructibles.



Zones humides inventoriées



Marges de recul des cours d'eau (35m de part et d'autre du lit majeur)



Espaces remarquables du littoral

LE BISCONTE – 1AU_i – 3,4ha

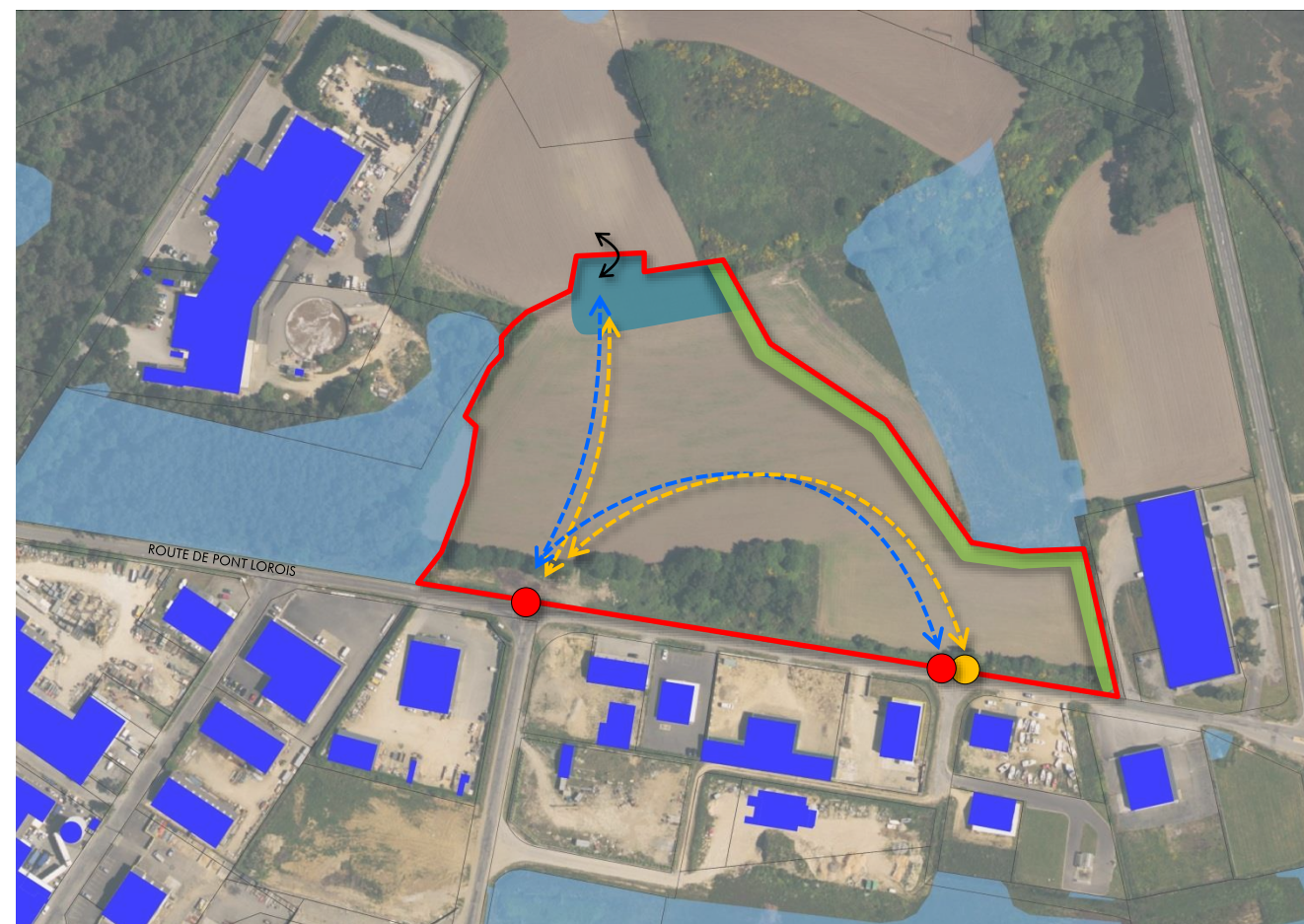
Vocation de la zone : La zone 1AU_i du BISCONTE est destinée à l'accueil d'entreprises artisanales, industrielles, hôtelières et tertiaires, notamment celles incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat.

Principes d'aménagement :

- Périmètre de secteur soumis à OAP
- Accès pour véhicules motorisés
- ↔ Voies carrossables à créer. Elles pourront former un bouclage pour desservir la partie Nord-est de la zone.
- ↻ Désenclavement des parcelles voisines à prévoir
- Point d'accès des liaisons douces
- ↔ Liaisons douces à créer
- Espace paysager à créer. Il pourra accueillir des stationnements et voies de circulations mixtes piétons/ voitures
- Espace dédié à la gestion des eaux pluviales
- Frange végétale à créer
- Zones humides inventoriées à préserver

Les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour la zone 1AU_i du BISCONTE tiennent compte d'un projet d'aménagement déjà en cours et porté par la SEM aménagement du Morbihan.

Les aménagements prévus correspondent aux mêmes types que ceux existants sur la zone Ui. Une attention particulière sera donnée à l'intégration architecturale, environnementale et paysagère des constructions et de la zone dans son ensemble.



LE BISCONTE – 1AU – 3,4ha

Dispositions réglementaires concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des aménagements :

Les dispositions ci-après se substituent à celles du règlement écrit, elles ont une valeur réglementaire (rapport de conformité).

- **Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sous réserve du respect des marges de recul des routes départementales portées au document graphique, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite, ou en recul d'au moins 1,90m.

Les installations soumises à déclaration au titre des installations classées doivent respecter une marge d'isolement de 20m par rapport aux limites des secteurs à usage d'habitation et de 50m par rapport aux habitations existantes. Toutefois, dans ces marges d'isolement pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou d'habitation liées aux activités, ainsi que les aires de stationnement.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions et installations autorisées n'est pas limitée, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU. Le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions et installations autorisées n'est pas réglementée.

- **Densités de construction**

Le foncier doit être optimisé dans une logique d'amélioration du fonctionnement et d'une gestion économe de l'espace

- **Aspect extérieur des constructions**

Les constructions dans la zone doivent présenter des volumes adaptés aux activités qu'elles hébergent.

Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents doivent être revêtues d'enduit ou de peinture, de teintes susceptibles de faciliter leur intégration dans leur environnement.

Toute nouvelle construction doit s'insérer avec sobriété dans son environnement bâti, tant en volume qu'en couleurs et percement.

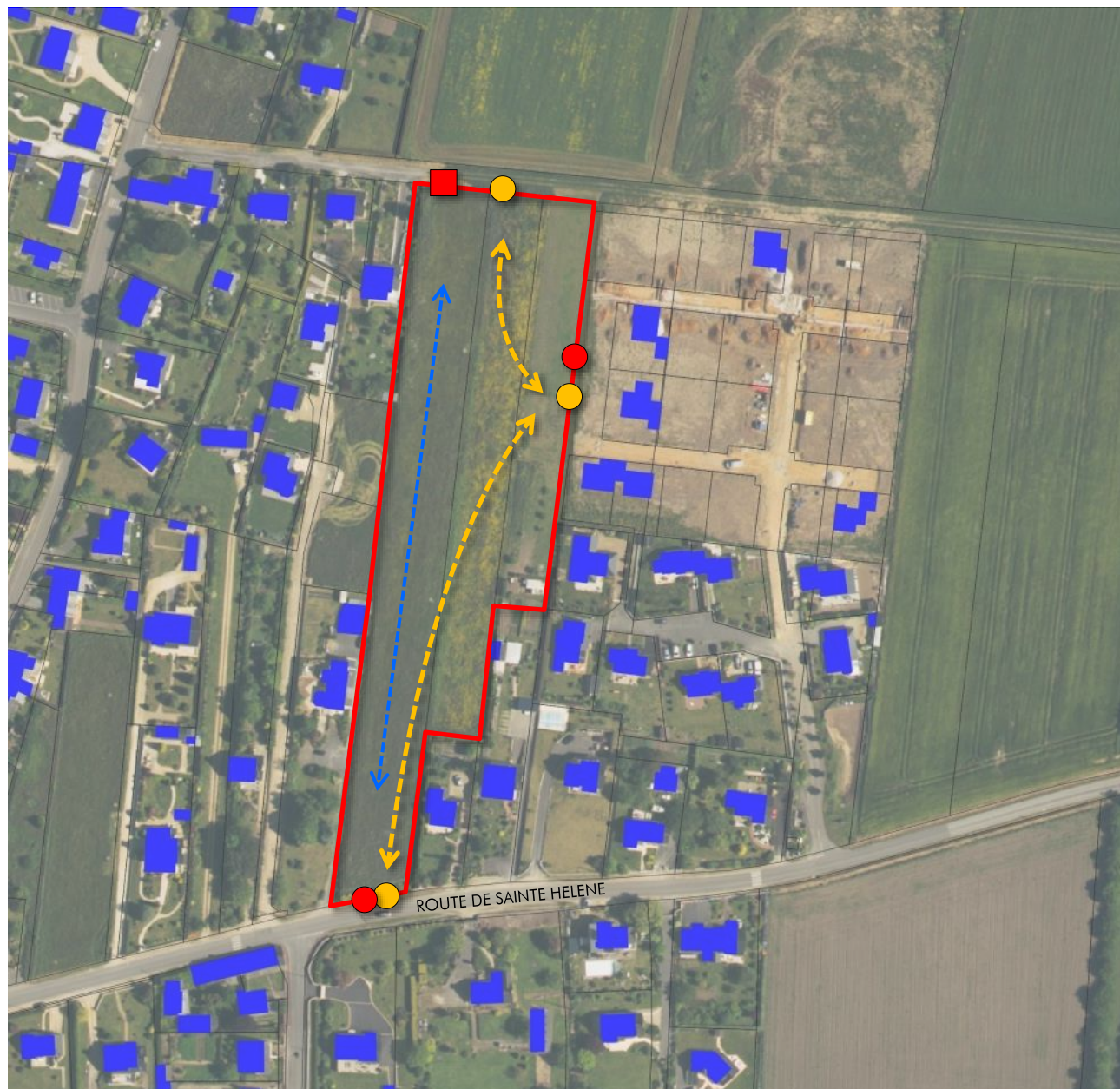
Les nouvelles constructions, ainsi que le traitement de leurs abords et des clôtures doivent concourir à la création d'un paysage homogène, notamment le long des axes routiers.

Les dépôts de matériaux et matériels doivent être réalisés en dehors des marges de recul.

- **Aspect des clôtures**

Les clôtures aux franges de la zone doivent être constituées d'une haie végétale formant un écran.

Sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, les clôtures doivent être constituées de grilles ou grillages noyés ou non dans de la végétation, elles n'excéderont pas 2m de hauteur.



LES HAUTS DU BENALO 3 – 1AUa/Uc – 1,2ha

Vocation de la zone : la zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat. Cependant, les équipements d'intérêt collectif et les activités économiques compatibles avec le voisinage des zones d'habitat y sont autorisés.

Principes d'aménagement :

- Périmètre de secteur soumis à OAP
- Accès principal pour véhicules motorisés
- Accès facultatif pour véhicules motorisés
- ⬅---➡ Voies carrossables à créer. La zone ne devra pas être desservie en impasse.
- Point d'accès des liaisons douces
- ⬅---➡ Liaisons douces à créer

Le secteur ne devra pas être desservi en impasse et des points d'accès pour des liaisons douces devront être aménagés, notamment vers le chemin au Nord.

L'implantation des bâtiments devra être prévue de manière à optimiser les apports solaires sur les pièces de vie principales. En cœur d'îlot, les implantations devront tenir compte des ombres portées sur les constructions voisines.

Un ou plusieurs espaces communs devront être aménagés, ils pourront accueillir les systèmes de rétention des eaux pluviales, sous réserve d'être paysagés. Le zonage d'assainissement pluvial donne les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales.

Lorsque possible, les possibilités de stationnement seront mutualisées et aménagées avec des matériaux limitant l'imperméabilisation du sol.

LES HAUTS DU BENALO 3 – 1AUa/Uc – 1,2ha

Programmes de constructions :

	Surface approximative dédiée à l'habitat	Densité moyenne brute Lgt/ha	Gabarit maximum	Nombre de logements minimum attendus	Dont logements locatifs sociaux	Dont accession aidée
Secteur	1,2 ha	25	R+1+C/R+1+A	30	8	8

Dispositions réglementaires concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des aménagements :

Les dispositions ci-après se substituent à celles du règlement écrit, elles ont une valeur réglementaire (rapport de conformité).

- **Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

les constructions peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques ou en recul d'au moins 1,90m.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite ou en alignement des constructions existantes, ou en recul d'au moins 1,90m.

L'implantation des abris de jardin n'est pas réglementée.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

8m au sommet de façade / 9m à l'acrotère / 12m au point le plus haut



RUE DE BELLEVUE - Uc – 0,5ha

Vocation de la zone : la zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat. Cependant, les équipements d'intérêt collectif et les activités économiques compatibles avec le voisinage des zones d'habitat y sont autorisés.

Principes d'aménagement :

- Périmètre de secteur soumis à OAP
- Accès principal pour véhicules motorisés
- Accès secondaire possible pour véhicules motorisés
- Point d'accès des liaisons douces
- ↔ Liaisons douces à créer

Une voie traversante pourra être aménagée entre les rues de Bellevue et de la Fontaine.

L'opération d'aménagement pourra proposer une typologie de logements variées (logements individuels pavillonnaires, logements individuels groupés, ...).

Les gabarits de constructions devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'implantation des constructions devra être prévue de manière à optimiser les apports solaires sur les pièces de vie principales.

Lorsque possible, les possibilités de stationnement seront mutualisées et aménagées avec des matériaux limitant l'imperméabilisation du sol. Le zonage d'assainissement pluvial donne les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales.

RUE DE BELLEVUE - Uc – 0,5ha

Programmes de constructions :

	Surface approximative dédiée à l'habitat	Densité moyenne brute Lgt/ha	Gabarit maximum	Nombre de logements minimum attendus	Dont logements locatifs sociaux	Dont accession aidée
Secteur	0,5 ha	34	R+1+C/R+1+A	17	4	-

Dispositions réglementaires concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des aménagements :

Les dispositions ci-après se substituent à celles du règlement écrit, elles ont une valeur réglementaire (rapport de conformité).

- **Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

les constructions peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques ou en recul d'au moins 1,90m.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite ou en alignement des constructions existantes, ou en recul d'au moins 1,90m.

L'implantation des abris de jardin n'est pas réglementée.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

8m au sommet de façade / 9m à l'acrotère / 12m au point le plus haut

HABITER LA PRAIRIE – Uc – 2,5ha

Vocation de la zone : la zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat. Cependant, les équipements d'intérêt collectif et les activités économiques compatibles avec le voisinage des zones d'habitat y sont autorisés.

Principes d'aménagement :

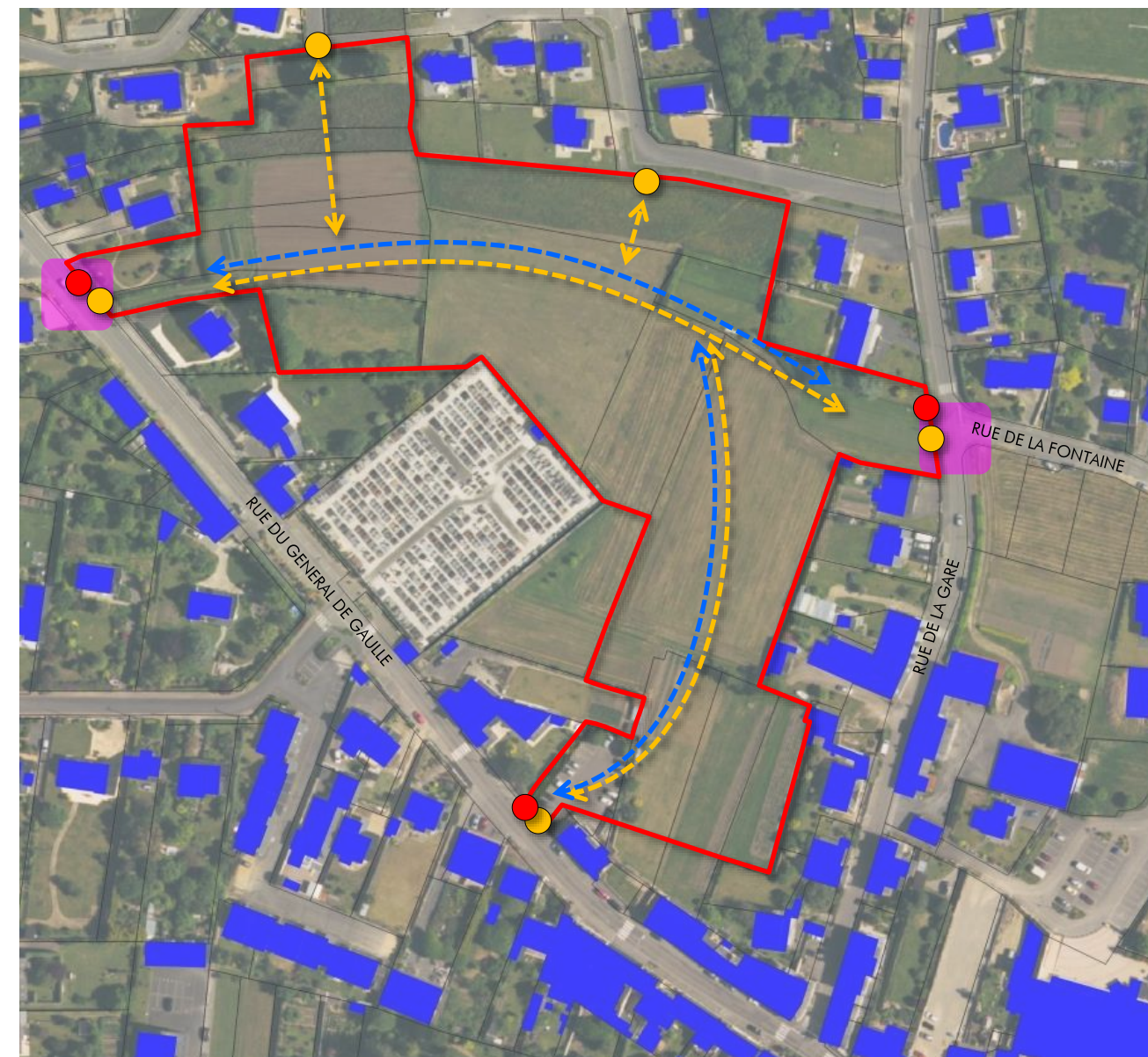
- Périmètre de secteur soumis à OAP
- Accès principal pour véhicules motorisés
- > Voies carrossables à créer. La zone ne devra pas être desservie en impasse.
- Aménagement d'un giratoire ou du carrefour prévu
- Point d'accès des liaisons douces
- > Liaisons douces à créer

Le secteur est destiné à l'aménagement d'une opération de densification offrant une typologie d'habitats variée (pavillonnaires, intermédiaires, collectifs).

Les logements collectifs seront organisés au centre de l'opération et les logements individuels répartis sur les franges du secteur, afin de donner une certaine progressivité dans les gabarits de constructions et de favoriser une accroche harmonieuse au tissu pavillonnaire existant.

Une voie de circulation motorisée et douce reliant les rue du Général DE GAULLE et rue de la Gare structurera la zone.

Les possibilités de stationnement seront dispersées sur toute l'opération afin de les mettre à disposition de tous. Lorsque possible, les possibilités de stationnement seront mutualisées. Les aménagements devront favoriser au maximum le recours à des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols.



HABITER LA PRAIRIE – Uc – 2,5ha

Programmes de constructions :

	Surface approximative dédiée à l'habitat	Densité moyenne brute Lgt/ha	Gabarit maximum	Nombre de logements minimum attendus	Dont logements locatifs sociaux	Dont accession aidée
Secteur	2,5 ha	35	R+2+C/R+2+A	90	23	23

Dispositions réglementaires concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des aménagements :

Les dispositions ci-après se substituent à celles du règlement écrit, elles ont une valeur réglementaire (rapport de conformité).

- **Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

les constructions peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques ou en recul d'au moins 1,90m.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite ou en alignement des constructions existantes, ou en recul d'au moins 1,90m.

L'implantation des abris de jardin n'est pas réglementée.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

9m au sommet de façade / 10m à l'acrotère / 13m au point le plus haut

BELLEVUE STADE – Uc – 3,5ha

Vocation de la zone : la zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat. Cependant, les équipements d'intérêt collectif et les activités économiques compatibles avec le voisinage des zones d'habitat y sont autorisés.

Principes d'aménagement :

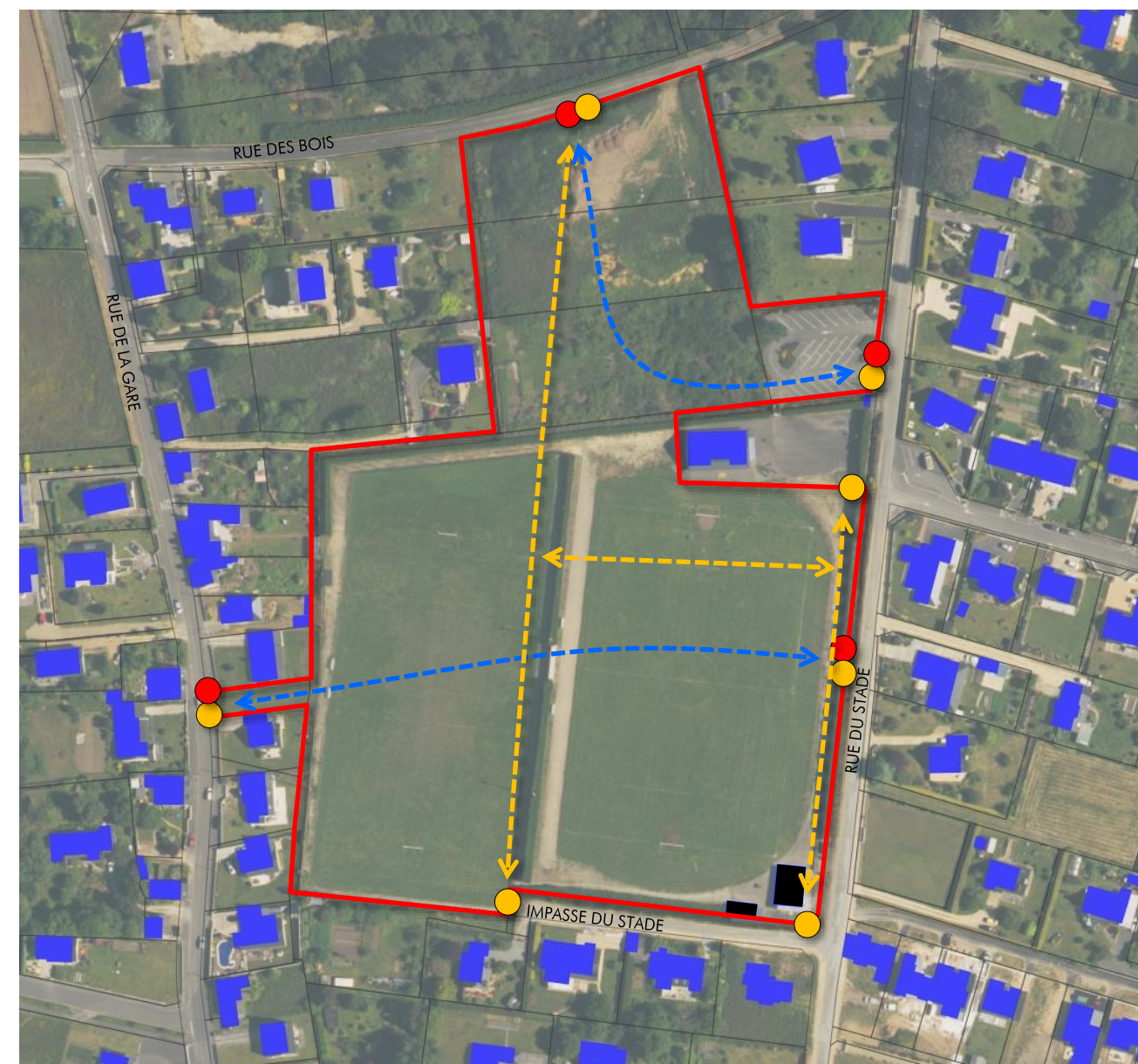
- Périmètre de secteur soumis à OAP
- Accès principal pour véhicules motorisés
- ↔ Voies carrossables à créer. La zone ne devra pas être desservie en impasse.
- Point d'accès des liaisons douces
- ↔ Liaisons douces à créer
- Bâtiments démolis

Le secteur est destiné à l'aménagement d'une opération de densification offrant une typologie d'habitats variée (pavillonnaires, collectifs).

Une voie de circulation motorisée et douce reliant la rue de la gare et la rue du stade structurera la zone. Au Nord, une voie de circulation motorisée reliera la rue du stade et la rue des bois.

L'opération sera également irriguée de liaisons douces traversantes, qui convergeront vers un espace commun paysager au cœur de la zone.

Les possibilités de stationnement seront dispersées sur toute l'opération afin de les mettre à disposition de tous. Lorsque possible, les possibilités de stationnement seront mutualisées. Les aménagements devront favoriser au maximum le recours à des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols.



BELLEVUE STADE – Uc – 3,5ha

Programmes de constructions :

	Surface approximative dédiée à l'habitat	Densité moyenne brute Lgt/ha	Gabarit maximum	Nombre de logements minimum attendus	Dont logements locatifs sociaux	Dont accession aidée
Secteur	3,5 ha	25	R+1+C/R+1+A	88	22	22

Dispositions réglementaires concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des aménagements :

Les dispositions ci-après se substituent à celles du règlement écrit, elles ont une valeur réglementaire (rapport de conformité).

- **Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

les constructions peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques ou en recul d'au moins 1,90m.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite ou en alignement des constructions existantes, ou en recul d'au moins 1,90m.

L'implantation des abris de jardin n'est pas réglementée.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

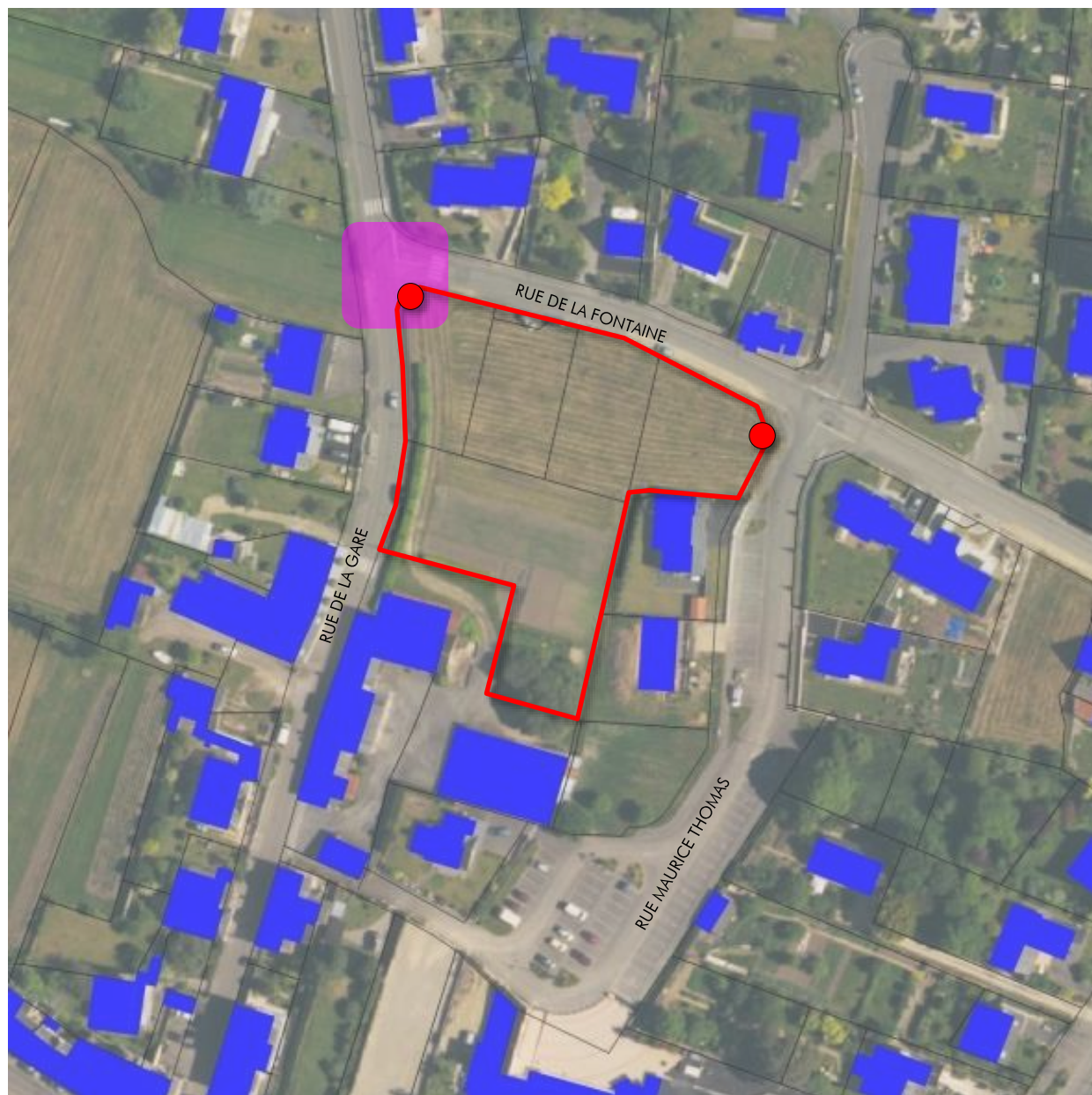
Le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

8m au sommet de façade / 9m à l'acrotère / 12m au point le plus haut



RUE DE LA FONTAINE – Uc – 0,4ha

Vocation de la zone : la zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat. Cependant, les équipements d'intérêt collectif et les activités économiques compatibles avec le voisinage des zones d'habitat y sont autorisés.

Principes d'aménagement :

- Périmètre de secteur soumis à OAP
- Accès principal pour véhicules motorisés
- Aménagement d'un giratoire ou du carrefour prévu

L'aménagement d'un giratoire est prévu au Nord-ouest de la zone. Un emplacement réservé figure aux planches graphiques du règlement du PLU.

L'implantation des constructions permettra d'optimiser les apports solaires sur les pièces principales des logements.

L'opération pourra proposer une typologie d'habitat variée avec des logements collectifs, intermédiaires, individuels groupés.

L'implantation des bâtiments devra être prévue de manière à optimiser les apports solaires sur les pièces de vie principales.

Lorsque possible, les possibilités de stationnement seront mutualisées et aménagées avec des matériaux limitant l'imperméabilisation du sol. Le zonage d'assainissement pluvial donne les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales.

RUE DE LA FONTAINE –Uc – 0,4ha

Programmes de constructions :

	Surface approximative dédiée à l'habitat	Densité moyenne brute Lgt/ha	Gabarit maximum	Nombre de logements minimum attendus	Dont logements locatifs sociaux	Dont accession aidée
Secteur	0,4 ha	34	R+1+C/R+1+A	14	4	-

Dispositions réglementaires concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des aménagements :

Les dispositions ci-après se substituent à celles du règlement écrit, elles ont une valeur réglementaire (rapport de conformité).

- **Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

les constructions peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques ou en recul d'au moins 1,90m.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite ou en alignement des constructions existantes, ou en recul d'au moins 1,90m.

L'implantation des abris de jardin n'est pas réglementée.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

8m au sommet de façade / 9m à l'acrotère / 12m au point le plus haut



RUE DU GENERAL DE GAULLE – Uc – 0,4ha

Vocation de la zone : la zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat. Cependant, les équipements d'intérêt collectif et les activités économiques compatibles avec le voisinage des zones d'habitat y sont autorisés.

Principes d'aménagement :

- Périmètre de secteur soumis à OAP
- Accès principal pour véhicules motorisés
- Point d'accès des liaisons douces

Le secteur est accessible depuis la rue du Général de Gaulle. Un accès pour les piétons et cycles pourra être envisagée entre les deux constructions existantes implantées en front de rue.

L'opération d'aménagement pourra proposer une typologie de logements variées : individuel pavillonnaire, individuel groupé, ...

Les gabarits de constructions devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'implantation des bâtiments devra être prévue de manière à optimiser les apports solaires sur les pièces de vie principales et à limiter les ombres portées.

Lorsque possible, les possibilités de stationnement seront mutualisées et aménagées avec des matériaux limitant l'imperméabilisation du sol. Le zonage d'assainissement pluvial donne les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales.

RUE DU GENERAL de GAULLE – Uc – 0,4ha

Programmes de constructions :

	Surface approximative dédiée à l'habitat	Densité moyenne brute Lgt/ha	Gabarit maximum	Nombre de logements minimum attendus	Dont logements locatifs sociaux	Dont accession aidée
Secteur	0,5 ha	25	R+1+C/R+1+A	10	3	-

Dispositions réglementaires concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des aménagements :

Les dispositions ci-après se substituent à celles du règlement écrit, elles ont une valeur réglementaire (rapport de conformité).

- **Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

les constructions peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques ou en recul d'au moins 1,90m.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite ou en alignement des constructions existantes, ou en recul d'au moins 1,90m.

L'implantation des abris de jardin n'est pas réglementée.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

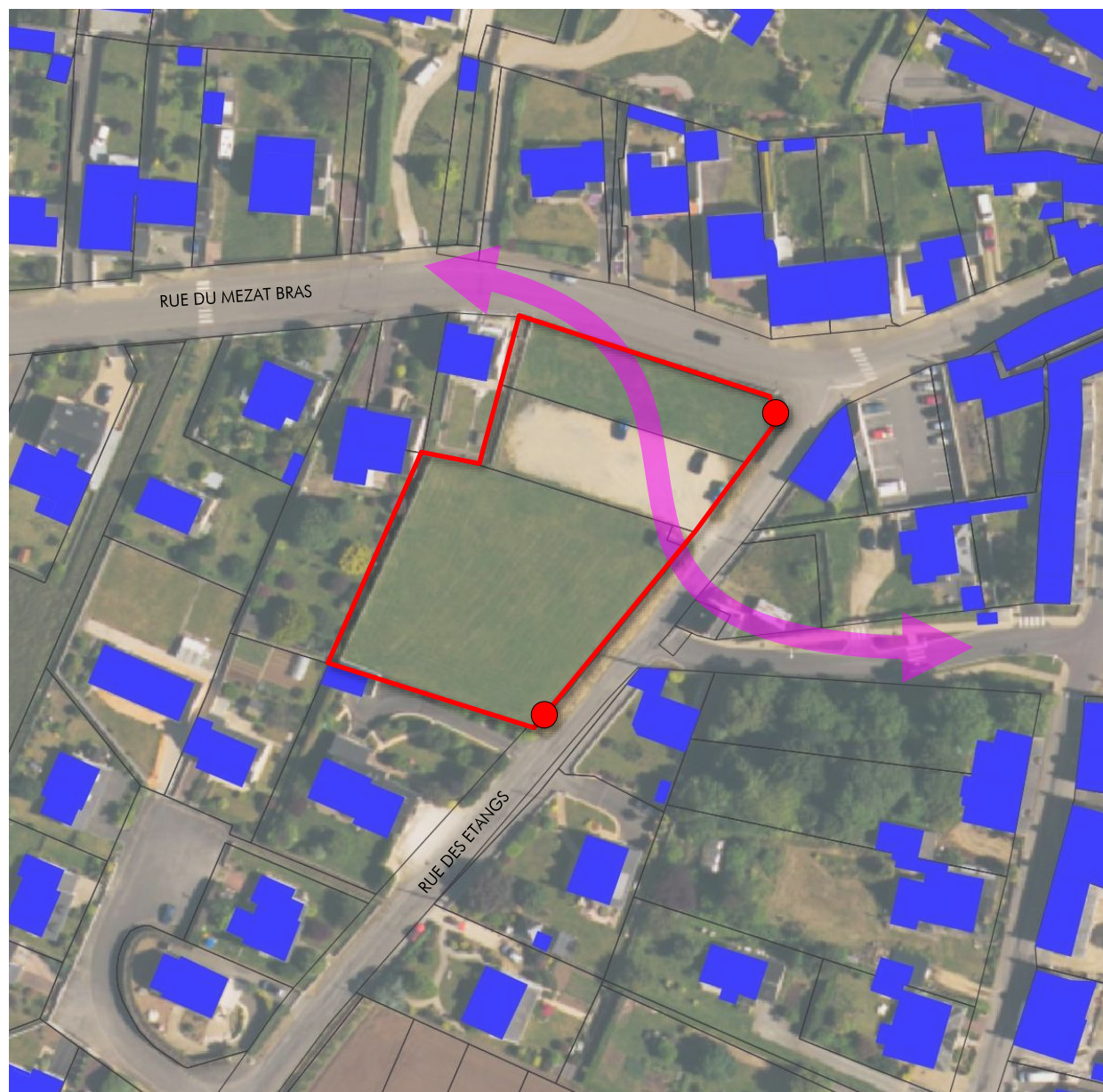
Le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

8m au sommet de façade / 9m à l'acrotère / 12m au point le plus haut



RUE DES ETANGS – Uc – 0,3ha

Vocation de la zone : la zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat. Cependant, les équipements d'intérêt collectif et les activités économiques compatibles avec le voisinage des zones d'habitat y sont autorisés.

Principes d'aménagement :

- Périmètre de secteur soumis à OAP
- Accès principal pour véhicules motorisés
- Réaménagement de la voirie prévu

L'implantation des constructions permettra d'optimiser les apports solaires sur les pièces principales des logements.

L'opération pourra proposer une typologie d'habitat variée avec des logements en collectifs et/ou des logements intermédiaires.

Lorsque possible, les possibilités de stationnement seront mutualisées et aménagées avec des matériaux limitant l'imperméabilisation du sol. Le zonage d'assainissement pluvial donne les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales.

RUE DES ETANGS – Uc – 0,3ha

Programmes de constructions :

	Surface approximative dédiée à l'habitat	Densité moyenne brute Lgt/ha	Gabarit maximum	Nombre de logements minimum attendus	Dont logements locatifs sociaux	Dont accession aidée
Secteur	0,3 ha	50	R+2+C/R+2+A	15	4	-

Dispositions réglementaires concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des aménagements :

Les dispositions ci-après se substituent à celles du règlement écrit, elles ont une valeur réglementaire (rapport de conformité).

- **Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

les constructions peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques ou en recul d'au moins 1,90m.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite ou en alignement des constructions existantes, ou en recul d'au moins 1,90m.

L'implantation des abris de jardin n'est pas réglementée.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

9m au sommet de façade / 10m à l'acrotère / 13m au point le plus haut



RUE DES ROSEAUX – Uc – 0,2ha

Vocation de la zone : la zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat. Cependant, les équipements d'intérêt collectif et les activités économiques compatibles avec le voisinage des zones d'habitat y sont autorisés.

Principes d'aménagement :

- Périmètre de secteur soumis à OAP
- Accès principal pour véhicules motorisés
- ↪ L'aménagement devra prévoir le désenclavement de la parcelle voisine

L'implantation des constructions permettra d'optimiser les apports solaires sur les pièces principales des logements.

L'opération pourra proposer une typologie d'habitat variée avec des logements en collectifs et/ou des logements intermédiaires.

Les aménagements devront prévoir le désenclavement de la parcelle voisine au Sud.

Lorsque possible, les possibilités de stationnement seront mutualisées et aménagées avec des matériaux limitant l'imperméabilisation du sol. Le zonage d'assainissement pluvial donne les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales.

RUE DES ROSEAUX – Uc – 0,2ha

Programmes de constructions :

	Surface approximative dédiée à l'habitat	Densité moyenne brute Lgt/ha	Gabarit maximum	Nombre de logements minimum attendus	Dont logements sociaux	Dont accession aidée
Secteur	0,2 ha	50	R+1+C/R+1+A	10	3	-

Dispositions réglementaires concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des aménagements :

Les dispositions ci-après se substituent à celles du règlement écrit, elles ont une valeur réglementaire (rapport de conformité).

- **Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

les constructions peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques ou en recul d'au moins 1,90m.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite ou en alignement des constructions existantes, ou en recul d'au moins 1,90m.

L'implantation des abris de jardin n'est pas réglementée.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

8m au sommet de façade / 9m à l'acrotère / 12m au point le plus haut



LE POULPRY – Uc – 0,53ha

Vocation de la zone : la zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat. Cependant, les équipements d'intérêt collectif et les activités économiques compatibles avec le voisinage des zones d'habitat y sont autorisés.

Principes d'aménagement :

- Périmètre de secteur soumis à OAP
- Accès principal pour véhicules motorisés
- ↔ Liaisons douces prévue
- Point d'accès des liaisons douces

L'opération d'aménagement portera sur la réalisation d'un équipement d'intérêt général et de logements.

L'opération pourra proposer une typologie d'habitat variée avec des logements en collectifs et/ou des logements intermédiaires et/ou individuels.

Le projet sera élaboré en lien avec le lotissement voisin et l'environnement urbain du secteur.

Une partie du secteur sera constituée d'un espace paysagé, ouvert au public (équipement, jardin public, chemins).

Dans le cas d'un maintien des constructions existantes, l'amélioration de la qualité énergétique des bâtiments sera recherchée.

Lorsque possible, les possibilités de stationnement seront mutualisées et aménagées avec des matériaux limitant l'imperméabilisation du sol. Le zonage d'assainissement pluvial donne les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales.

LE POULPRY – Uc – 0,5ha

Programmes de constructions :

	Surface approximative dédiée à l'habitat	Densité moyenne brute Lgt/ha	Gabarit maximum	Nombre de logements minimum attendus	Dont logements locatifs sociaux	Dont accession aidée
Secteur	0,53	28	R+1+C/R+1+A	15	4	-

Dispositions réglementaires concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des aménagements :

Les dispositions ci-après se substituent à celles du règlement écrit, elles ont une valeur réglementaire (rapport de conformité).

- **Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

les constructions peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques ou en recul d'au moins 1,90m.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite ou en alignement des constructions existantes, ou en recul d'au moins 1,90m.

L'implantation des abris de jardin n'est pas réglementée.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

8m au sommet de façade / 9m à l'acrotère / 12m au point le plus haut

LE DRIASKER – 1AUa – 1ha

Vocation de la zone : la zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat. Cependant, les équipements d'intérêt collectif et les activités économiques compatibles avec le voisinage des zones d'habitat y sont autorisés.

Principes d'aménagement :

- Périmètre de secteur soumis à OAP
- - - - - Limite de sous-secteur
- 1 Dénomination du sous-secteur
- Accès principal pour véhicules motorisés
- /// Préservation de la marge de recul du cours d'eau
- Zones humides inventoriées à préserver



Les aménagements du sous-secteur 1 participeront à l'amélioration de la qualité de l'entrée de ville.

Des commerces pourront être installés en rez-de-chaussée du bâtiment du sous-secteur 1. Les stationnements associés devront être sécurisés (suffisamment en retrait de la voie principale). L'opération pourra proposer des logements collectifs ou intermédiaires.

Le sous-secteur 2 pourra être aménagé par des logements individuels, éventuellement groupés. L'aménagement des jardins privés au Nord du secteur ne devra pas impacter la qualité environnementale et paysagère de la zone Ab figurant aux plans de zonage (0,3ha).

Les possibilités de stationnements pour les logements pourront être mutualisées et seront réalisées avec des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols.

LE DRIASKER – 1AUa – 1ha

Programmes de constructions :

	Surface approximative dédiée à l'habitat	Densité moyenne brute Lgt/ha	Gabarit maximum	Nombre de logements minimum attendus	Dont logements locatifs sociaux	Dont accession aidée
Secteur 1	0,4 ha	34	R+1+C/R+1+A	14	4	4
Secteur 2	0,4 ha	20	R+1+C/R+1+A	8	2	2

Dispositions réglementaires concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des aménagements :

Les dispositions ci-après se substituent à celles du règlement écrit, elles ont une valeur réglementaire (rapport de conformité).

- **Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

les constructions peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques ou en recul d'au moins 1,90m.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite ou en alignement des constructions existantes, ou en recul d'au moins 1,90m.

L'implantation des abris de jardin n'est pas réglementée.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

8m au sommet de façade / 9m à l'acrotère / 12m au point le plus haut

RUE DU 19 MARS 1962 – 8,7ha

Vocation de la zone :

Le secteur est découpé en 5 sous-secteur ayant chacun des vocations et zonages propres.

Sous-secteur 1 et 2 : 1AUa destiné à l'habitat et aux activités compatibles – 0,58ha

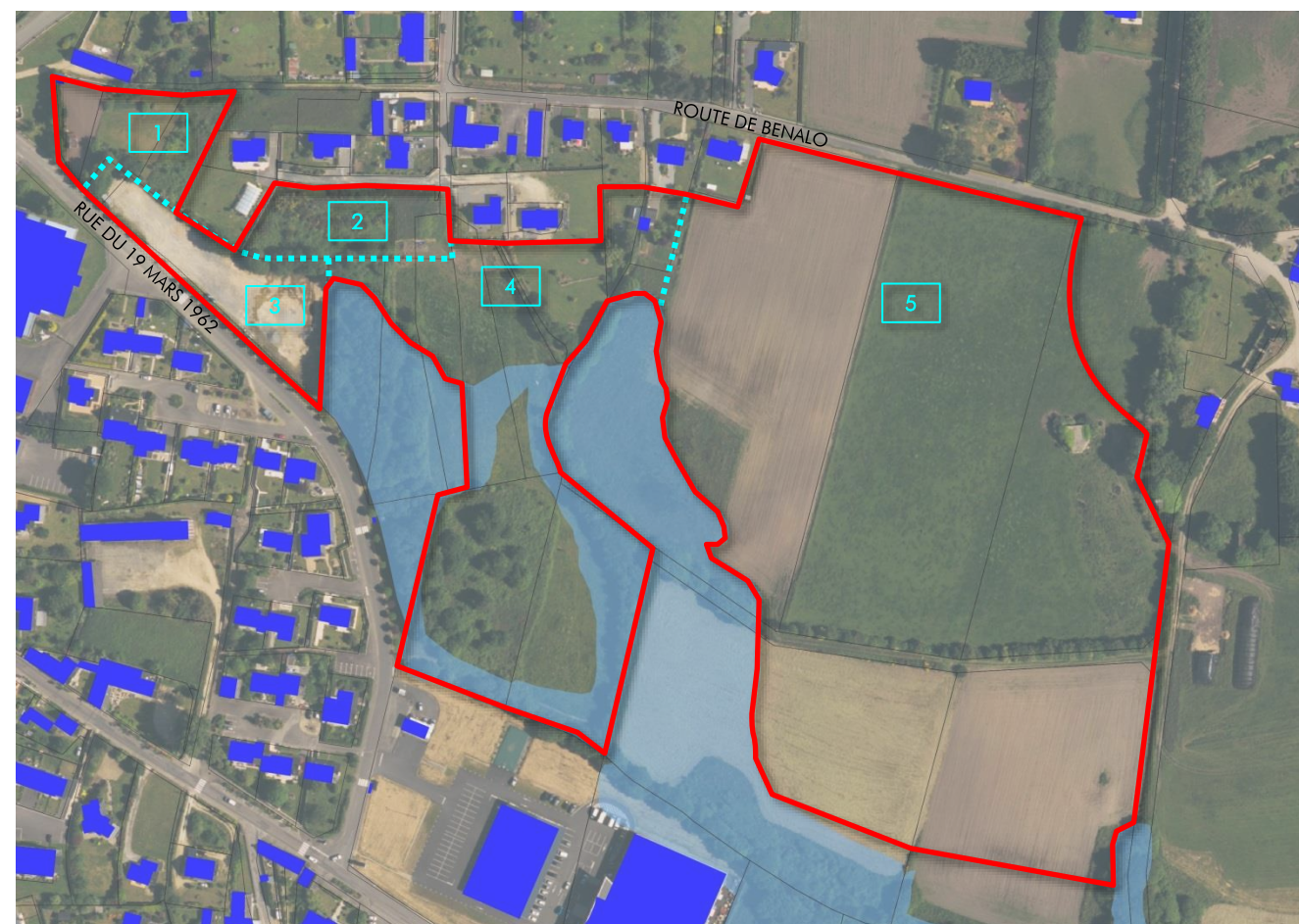
Sous-secteur 3 : 1AUe destiné à l'aménagement d'une aire de stationnement et à des aménagements de loisirs – 0,4ha

Sous-secteur 4 : Destiné à des aménagements de loisirs et sportifs – 1AUL : 0,6ha / Na : 0,9ha / Nzh : 0,5

Sous-secteur 5 : Destiné à l'éventuelle installation d'un terrain de camping sur la commune – 5,8ha – 1AUL : 5,7ha / Na : 0,09ha

Principes d'aménagement :

- Périmètre de secteur soumis à OAP
- - - - - Limite de sous-secteur
- 1 Dénomination du sous-secteur



RUE DU 19 MARS 1962 – 8,7ha

Principes d'aménagement :

- Périmètre de secteur soumis à OAP
- Accès principal pour véhicules motorisés
- ✕ Accès véhicules motorisés interdit
- Point d'accès des liaisons douces
- ↩ Liaisons douces traversantes à prévoir
- ↔ Liaisons douces prévue
- /// Préservation de la marge de recul du cours d'eau
- Zones humides inventoriées à préserver
- Périmètre sanitaire de l'exploitation agricole de Kermorin

Le secteur 1 est accessible depuis la Rue du 19 mars 1962, les logements seront desservis en impasse. Il ne sera pas accessible depuis le secteur 3. Le secteur 2 sera accessible par le Nord, depuis l'impasse qui donne sur la route de Benalo

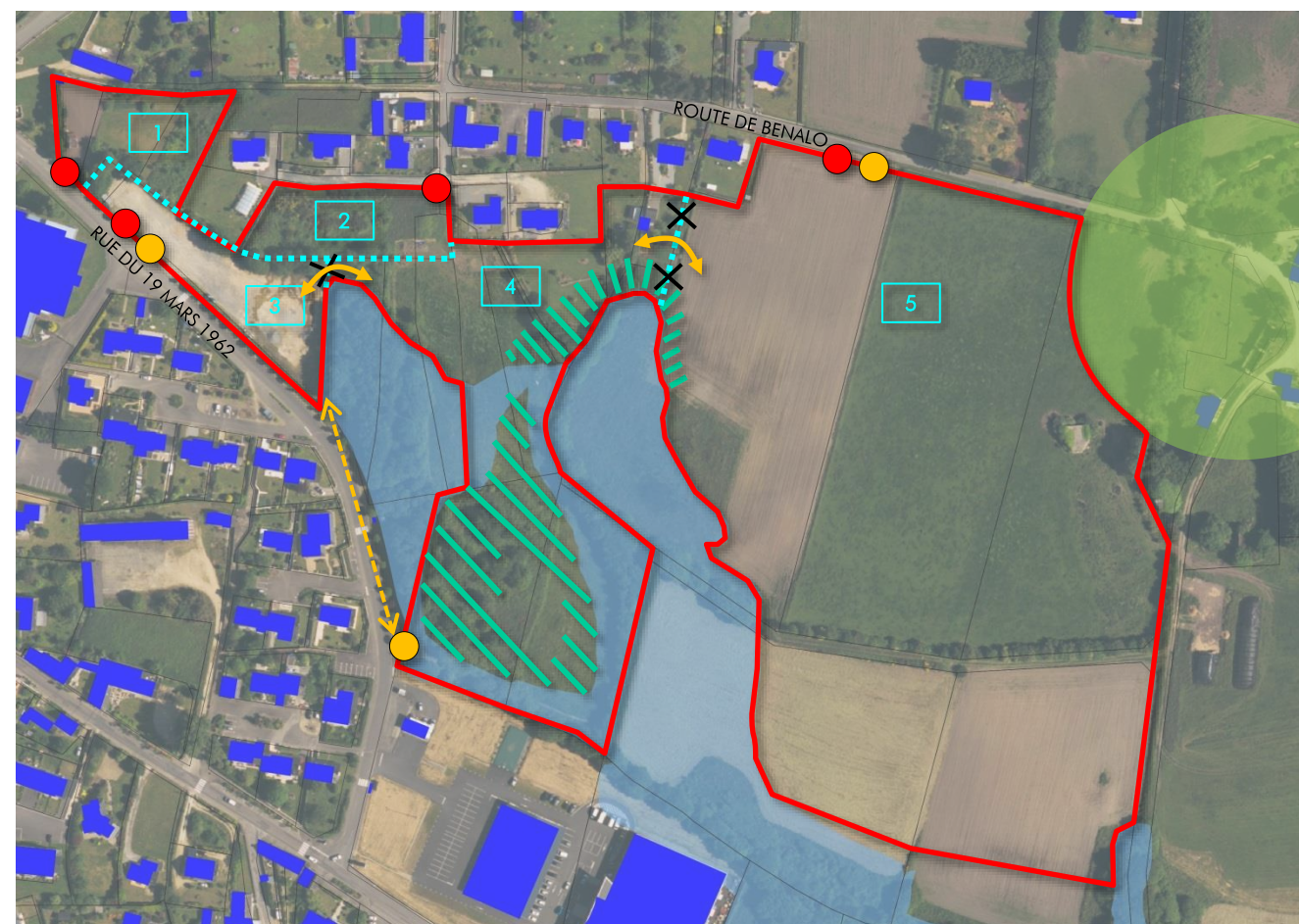
Le secteur 3 est accessible depuis la Rue du 19 mars 1962.

Des liaisons douces traversantes devront être prévues entre les secteurs 3, 4 et 5. Le secteur 4 pourra également être accessible par la rue du 19 mars au Sud, les aménagements devront être sur platelage pour tenir compte de la traversée de zones humides

L'accès motorisé au secteur 5 se fera par la route de Benalo.

Les aménagements ne devront pas impacter la qualité environnementale et paysagère de la zone Ab figurant aux plans de zonage (0,4ha). Une attention particulière sera également apportée aux impacts des aménagements sur la zone humide à proximité.

Les stationnements seront aménagés avec des matériaux limitant au maximum l'imperméabilisation des sols.



RUE DU 19 MARS 1962 – 8,7ha

Programmes de constructions :

	Surface approximative dédiée à l'habitat	Densité moyenne brute Lgt/ha	Gabarit maximum	Nombre de logements minimum attendus	Dont logements locatifs sociaux	Dont accession aidée
Secteur 1	0,24 ha	20	R+1+C	5	1	-
Secteur 2	0,34 ha	20	R+1+C	7	2	-

Dispositions réglementaires concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des aménagements :

Les dispositions ci-après se substituent à celles du règlement écrit, elles ont une valeur réglementaire (rapport de conformité).

• Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs 1 et 2 : les constructions peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques ou en recul d'au moins 1,90m.

Dans les secteurs 3, 4 et 5 : l'implantation des constructions et installations autorisée n'est pas réglementée. Elle devra tenir compte de la proximité avec la zone humide.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs 1 et 2 : Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite ou en alignement des constructions existantes, ou en recul d'au moins 1,90m.

L'implantation des abris de jardin n'est pas réglementée.

Dans les secteurs 3, 4 et 5 : les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5,00m par rapport aux limites séparatives. Leur implantation devra tenir compte de la proximité avec la zone humide.

• Coefficient d'emprise au sol

Dans les secteurs 1 et 2 : L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

Dans les secteurs 3 : L'emprise au sol maximum des constructions et installations autorisées n'est pas réglementée, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Dans les secteurs 4 et 5 : L'emprise au sol maximum des constructions et installations autorisées n'est pas réglementée, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

RUE DU 19 MARS 1962 – 8,7ha

Dispositions réglementaires concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des aménagements :

Les dispositions ci-après se substituent à celles du règlement écrit, elles ont une valeur réglementaire (rapport de conformité).

- **Hauteurs maximales autorisées**

Dans les secteurs 1 et 2, la hauteur maximale des constructions est fixée comme suit : 8m au sommet de façade / 9m à l'acrotère / 12m au point le plus haut

Dans le secteur 3, la hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée comme suit : 3,00 au sommet de façade / 4m à l'acrotère / 6m au point le plus haut.

Dans les secteurs 4 et 5, la hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée comme suit : 3,00 au sommet de façade / 4m à l'acrotère / 6m au point le plus haut.

Dans le secteur 5, la hauteur maximale des habitations légères de loisirs est fixée comme suit : 2,50m au sommet de façade / 4m au point le plus haut. Elles ne comporteront qu'un seul niveau

- **Densités de construction**

Dans les secteurs 3, 4 et 5, le foncier doit être optimisé dans une logique d'amélioration du fonctionnement et d'une gestion économe de l'espace.

- **Aspect extérieur des constructions**

Dans les secteurs 1 et 2 : Se référer au règlement écrit du présent PLU – zones 1AUa

Dans les secteurs 3, 4 et 5 : Les constructions dans la zone doivent présenter des volumes adaptés aux activités qu'elles hébergent.

Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents doivent être revêtues d'enduit ou de peinture, de teintes susceptibles de faciliter leur intégration dans leur environnement.

Toute nouvelle construction doit s'insérer avec sobriété dans son environnement bâti, tant en volume qu'en couleurs et percement.

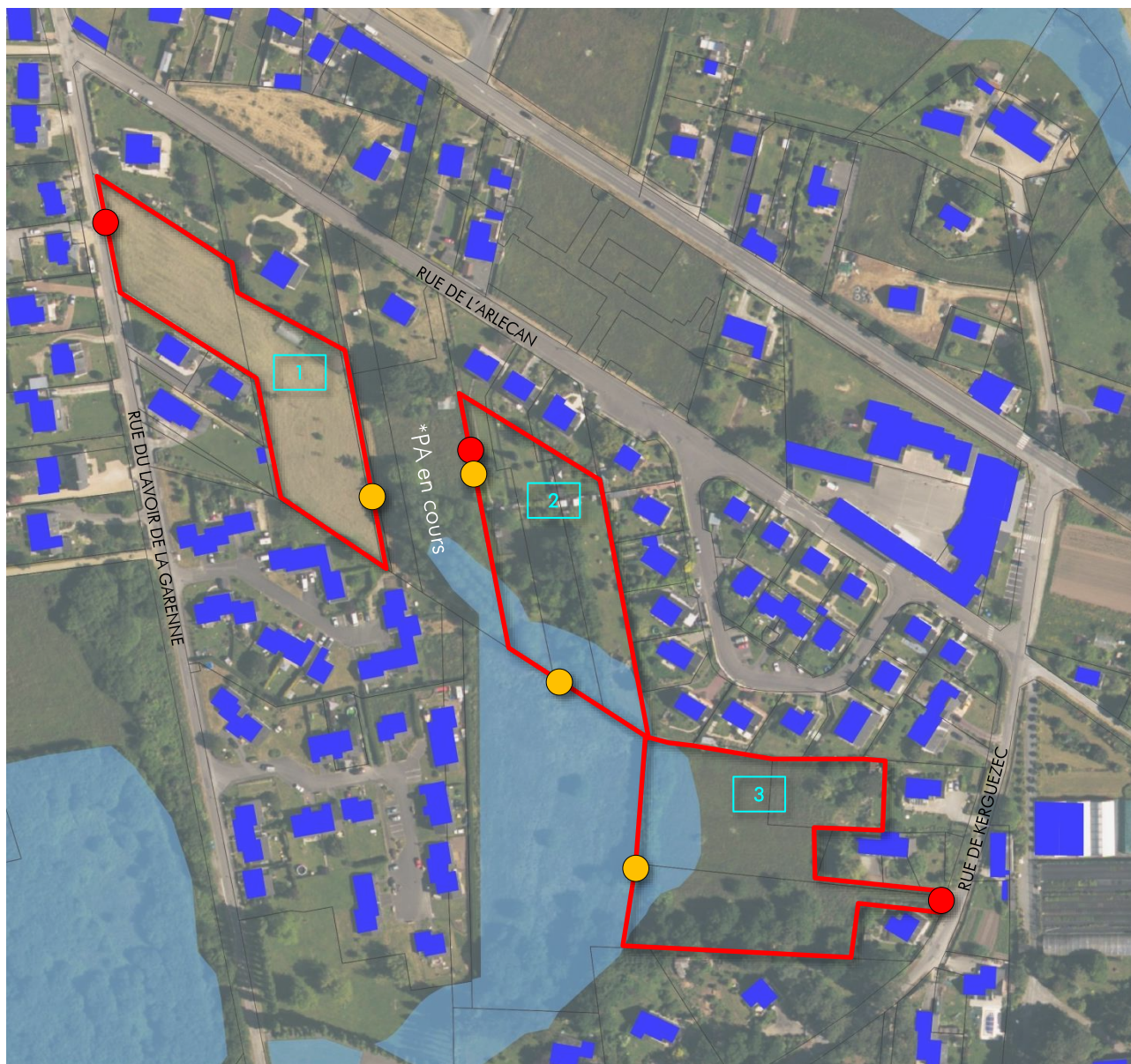
- **Aspect des clôtures**

Dans les secteurs 1 et 2 : Se référer au règlement écrit du présent PLU – zones 1AUa

Dans les secteurs 3, 4 et 5 : Les clôtures ne sont pas obligatoire.

Les clôtures aux franges de la zone doivent être constituées d'une haie végétale formant un écran.

Dans le secteur 5 : Sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, les clôtures doivent être constituées de grilles ou grillages noyés ou non dans de la végétation, elles n'excéderont pas 2m de hauteur.



MANE KERGUEZEC – Uc/1AUa – 1,5ha

Vocation de la zone : la zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat. Cependant, les équipements d'intérêt collectif et les activités économiques compatibles avec le voisinage des zones d'habitat y sont autorisés.

Sous-secteur 1 : Uc – 0,4ha

Sous-secteur 2 : 1AUa – 0,4ha / Nzh – 0,1ha

Sous-secteur 3 : 1AUa – 0,6ha / Nzh – 0,1ha

Principes d'aménagement :

- Périmètre de secteur soumis à OAP
- - - - Limite de sous-secteur
- 1 Dénomination du sous-secteur
- Accès principal pour véhicules motorisés
- Point d'accès des liaisons douces
- ↩ Liaisons douces traversantes à prévoir
- Zones humides inventoriées à préserver

Le sous secteur 1 est accessible aux véhicules motorisés depuis la rue du Lavoir de la Garenne.

Le sous secteur 2 sera accessible aux véhicules motorisés depuis le secteur en cours d'aménagement (*).

Le sous-secteur 3 est accessible depuis la rue de Kerguezec.

Une attention particulière devra être apportée aux impacts des aménagements des sous-secteurs 2 et 3 sur les zones humides à proximité.

Les trois secteurs devront être connectés au réseau de liaisons douces figurant aux OAP paysagères du présent document. Les circulations douces en zone Nzh devront se faire sur platelage.

MANE KERGUEZEC – Uc/1AUa – 1,5ha

Programmes de constructions :

	Surface approximative dédiée à l'habitat	Densité moyenne brute Lgt/ha	Gabarit maximum	Nombre de logements minimum attendus	Dont logements locatifs sociaux	Dont accession aidée
Secteur 1	0,5 ha	20	R+1+C/R+1+A	10	3	-
Secteur 2	0,4 ha	20	R+1+C/R+1+A	8	2	-
Secteur 3	0,6 ha	20	R+1+C/R+1+A	12	3	-

Dispositions réglementaires concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des aménagements :

Les dispositions ci-après se substituent à celles du règlement écrit, elles ont une valeur réglementaire (rapport de conformité).

- **Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

les constructions peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques ou en recul d'au moins 1,90m.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite ou en alignement des constructions existantes, ou en recul d'au moins 1,90m.

L'implantation des abris de jardin n'est pas réglementée.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

8m au sommet de façade / 9m à l'acrotère / 12m au point le plus haut

RUE DU POUL HUERN – 1AUa – 1ha

Vocation de la zone : la zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat. Cependant, les équipements d'intérêt collectif et les activités économiques compatibles avec le voisinage des zones d'habitat y sont autorisés.

Principes d'aménagement :

- Périmètre de secteur soumis à OAP
- Accès principal pour véhicules motorisés
- Point d'accès des liaisons douces
- Zones humides inventoriées à préserver

Le secteur est accessible depuis la Rue de Poul Huern et pourra être accessible depuis l'opération d'aménagement « Le Jardin de Léonard de Vinci ». L'opération d'aménagement ne devra pas être desservi en impasse.

L'opération d'aménagement pourra proposer une typologie de logements variées (logements individuels pavillonnaires, logements individuels groupés, ...).

L'implantation des bâtiments devra être prévue de manière à optimiser les apports solaires sur les pièces de vie principales.

Lorsque possible, les possibilités de stationnement seront mutualisées et aménagées avec des matériaux limitant l'imperméabilisation du sol. Le zonage d'assainissement pluvial donne les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales.

Une attention particulière devra être apportée aux impacts des aménagements sur les zones humides à proximité. Le secteur devra être connecté au réseau de liaisons douces figurant aux OAP paysagères du présent document. Les circulations douces en zone Nzh devront se faire sur platelage.



RUE DU POUL HUERN – 1AUa – 1ha

Programmes de constructions :

	Surface approximative dédiée à l'habitat	Densité moyenne brute Lgt/ha	Gabarit maximum	Nombre de logements minimum attendus	Dont logements locatifs sociaux	Dont accession aidée
Secteur	0,7 ha	20	R+1+C/R+1+A	14	4	-

Dispositions réglementaires concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des aménagements :

Les dispositions ci-après se substituent à celles du règlement écrit, elles ont une valeur réglementaire (rapport de conformité).

- **Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

les constructions peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques ou en recul d'au moins 1,90m.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite ou en alignement des constructions existantes, ou en recul d'au moins 1,90m.

L'implantation des abris de jardin n'est pas réglementée.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

8m au sommet de façade / 9m à l'acrotère / 12m au point le plus haut

RUE du LAVOIR de la GARENNE – 0,6ha

Vocation de la zone : la zone est destinée à l'aménagement d'une aire de stationnement pour camping-cars, ainsi qu'à des aménagements légers de loisirs.

1AUe : 0,5ha / Nzh : 0,3ha

Principes d'aménagement :

- Périmètre de secteur soumis à OAP
- - - - - Limite de sous-secteur
- Accès principal pour véhicules motorisés
- Point d'accès des liaisons douces
- Zones humides inventoriées à préserver

L'aire de stationnement des campings car sera aménagée dans la partie Nord de la zone.

Des aménagement légers (tables de pique-nique, ...) pourront être installés dans la partie Sud. Une attention particulière sera donnée aux impacts des aménagements sur les zones humides.

Le secteur devra être connecté au réseau de liaisons douces figurant aux OAP paysagères du présent document. Les circulations douces en zone Nzh devront se faire sur platelage.

RUE du LAVOIR de la GARENNE – 0,6ha

Dispositions réglementaires concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des aménagements :

Les dispositions ci-après se substituent à celles du règlement écrit, elles ont une valeur réglementaire (rapport de conformité).

- **Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions et installations autorisée n'est pas réglementée. Elle devra tenir compte de la proximité avec la zone humide.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5,00m par rapport aux limites séparatives. Leur implantation devra tenir compte de la proximité avec la zone humide.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol maximum des constructions et installations autorisées n'est pas réglementée, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée comme suit :
3,00 au sommet de façade / 4m à l'acrotère / 6m au point le plus haut.

- **Densités de construction**

Le foncier doit être optimisé dans une logique d'amélioration du fonctionnement et d'une gestion économe de l'espace

- **Aspect extérieur des constructions**

Les constructions dans la zone doivent présenter des volumes adaptés aux activités qu'elles hébergent.

Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents doivent être revêtues d'enduit ou de peinture, de teintes susceptibles de faciliter leur intégration dans leur environnement.

Toute nouvelle construction doit s'insérer avec sobriété dans son environnement bâti, tant en volume qu'en couleurs et percement.

- **Aspect des clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoire.

Les clôtures aux franges de la zone doivent être constituées d'une haie végétale formant un écran.

KERYVON – Uc – 0,4ha

Vocation de la zone : la zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat. Cependant, les équipements d'intérêt collectif et les activités économiques compatibles avec le voisinage des zones d'habitat y sont autorisés.

Principes d'aménagement :

- Périmètre de secteur soumis à OAP
- Accès principal pour véhicules motorisés
- Frange végétale à créer

Un accès unique sur la rue de Port Louis desservira l'opération.

L'opération d'aménagement pourra proposer une typologie de logements variées (logements individuels pavillonnaires, logements individuels groupés, ...).

Les gabarits de constructions devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'implantation des constructions devra être prévue de manière à optimiser les apports solaires sur les pièces de vie principales.

Lorsque possible, les possibilités de stationnement seront mutualisées et aménagées avec des matériaux limitant l'imperméabilisation du sol. Le zonage d'assainissement pluvial donne les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales.

Une frange végétale sera réalisée sur la façade Nord de l'opération, afin de limiter les impacts visuels entre le secteur et la zone agricole attenante



KERYVON – Uc – 0,4ha

Programmes de constructions :

	Surface approximative dédiée à l'habitat	Densité moyenne brute Lgt/ha	Gabarit maximum	Nombre de logements minimum attendus	Dont logements locatifs sociaux	Dont accession aidée
Secteur	0,4 ha	20	R+1+C/R+1+A	8	2	-

Dispositions réglementaires concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des aménagements :

Les dispositions ci-après se substituent à celles du règlement écrit, elles ont une valeur réglementaire (rapport de conformité).

- **Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

les constructions peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques ou en recul d'au moins 1,90m.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite ou en alignement des constructions existantes, ou en recul d'au moins 1,90m.

L'implantation des abris de jardin n'est pas réglementée.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

8m au sommet de façade / 9m à l'acrotère / 12m au point le plus haut

RUE DE L'OREE DU BOIS – Uc – 0,3ha

Vocation de la zone : la zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat. Cependant, les équipements d'intérêt collectif et les activités économiques compatibles avec le voisinage des zones d'habitat y sont autorisés.

Principes d'aménagement :

- Périmètre de secteur soumis à OAP
- Accès principal pour véhicules motorisés
- Frange végétale à créer

Un accès unique sur la rue de l'Orée du Bois desservira l'opération.

L'opération d'aménagement pourra proposer une typologie de logements variées (logements individuels pavillonnaires, logements individuels groupés, ...).

Les gabarits de constructions devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'implantation des constructions devra être prévue de manière à optimiser les apports solaires sur les pièces de vie principales.

Lorsque possible, les stationnements seront mutualisés et aménagés avec des matériaux limitant l'imperméabilisation du sol. Le zonage d'assainissement pluvial donne les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales.

Une frange végétale sera réalisée sur la façade Nord de l'opération, afin de limiter les impacts visuels entre le secteur et la zone agricole attenante



RUE DE L'OREE DU BOIS – Uc – 0,3ha

Programmes de constructions :

	Surface approximative dédiée à l'habitat	Densité moyenne brute Lgt/ha	Gabarit maximum	Nombre de logements minimum attendus	Dont logements locatifs sociaux	Dont accession aidée
Secteur	0,3ha	20	R+1+C/R+1+A	6	2	-

Dispositions réglementaires concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des aménagements :

Les dispositions ci-après se substituent à celles du règlement écrit, elles ont une valeur réglementaire (rapport de conformité).

- **Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

les constructions peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques ou en recul d'au moins 1,90m.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite ou en alignement des constructions existantes, ou en recul d'au moins 1,90m.

L'implantation des abris de jardin n'est pas réglementée.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

8m au sommet de façade / 9m à l'acrotère / 12m au point le plus haut

BELLEVUE – Uc – 0,37ha

Vocation de la zone : la zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat. Cependant, les équipements d'intérêt collectif et les activités économiques compatibles avec le voisinage des zones d'habitat y sont autorisés.

Principes d'aménagement :

- Périmètre de secteur soumis à OAP
- Accès principal pour véhicules motorisés

L'opération d'aménagement pourra proposer une typologie de logements variées (logements individuels pavillonnaires, logements individuels groupés, ...).

Les gabarits de constructions devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'implantation des constructions devra être prévue de manière à optimiser les apports solaires sur les pièces de vie principales.

Lorsque possible, les possibilités de stationnement seront mutualisées et aménagées avec des matériaux limitant l'imperméabilisation du sol. Le zonage d'assainissement pluvial donne les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales.



BELLEVUE – Uc – 0,37ha

Programmes de constructions :

	Surface approximative dédiée à l'habitat	Densité moyenne brute Lgt/ha	Gabarit maximum	Nombre de logements minimum attendus	Dont logements locatifs sociaux	Dont accession aidée
Secteur	0,37 ha	20	R+1+C/R+1+A	8	3	-

Dispositions réglementaires concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des aménagements :

Les dispositions ci-après se substituent à celles du règlement écrit, elles ont une valeur réglementaire (rapport de conformité).

- **Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

les constructions peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques ou en recul d'au moins 1,90m.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite ou en alignement des constructions existantes, ou en recul d'au moins 1,90m.

L'implantation des abris de jardin n'est pas réglementée.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

8m au sommet de façade / 9m à l'acrotère / 12m au point le plus haut

RUE DU PONT LOROIS – Uc – 0,5ha

Vocation de la zone : la zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat. Cependant, les équipements d'intérêt collectif et les activités économiques compatibles avec le voisinage des zones d'habitat y sont autorisés.

Principes d'aménagement :

- Périmètre de secteur soumis à OAP
- Accès principal pour véhicules motorisés
- Accès facultatif pour véhicules motorisés
- Point d'accès des liaisons douces
- - - Limite de sous-secteur
- 1 Dénomination du sous-secteur
- ↪ Liaisons douces traversantes à prévoir

Le secteur sous secteur 1 est accessible depuis la rue du Pont Lorois. Le sous-secteur 2 est accessible depuis la voie privée située au Nord.

L'aménagement du sous-secteur 1 devra prévoir le désenclavement du sous-secteur 2 par une liaison douce, permettant ainsi de rejoindre le lotissement du Glazen.

L'opération d'aménagement pourra proposer une typologie de logements variées : individuel pavillonnaire, individuel groupé, logements intermédiaires.

Les gabarits de constructions devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'implantation des bâtiments devra être prévue de manière à optimiser les apports solaires sur les pièces de vie principales et à limiter les ombres portées.

Lorsque possible, les possibilités de stationnement seront mutualisées et aménagées avec des matériaux limitant l'imperméabilisation du sol. Le zonage d'assainissement pluvial donne les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales.



RUE DU PONT LOROIS – Uc – 0,5ha

Programmes de constructions :

	Surface approximative dédiée à l'habitat	Densité moyenne brute Lgt/ha	Gabarit maximum	Nombre de logements minimum attendus	Dont logements locatifs sociaux	Dont accession aidée
Secteur 1	0,33 ha	25	R+1+C/R+1+A	9	2	-
Secteur 2	0,16 ha	25	R+1+C/R+1+A	4	1	-

Dispositions réglementaires concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des aménagements :

Les dispositions ci-après se substituent à celles du règlement écrit, elles ont une valeur réglementaire (rapport de conformité).

- **Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

les constructions peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques ou en recul d'au moins 1,90m.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite ou en alignement des constructions existantes, ou en recul d'au moins 1,90m.

L'implantation des abris de jardin n'est pas réglementée.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

8m au sommet de façade / 9m à l'acrotère / 12m au point le plus haut



KERVARLAY – Uc – 0,4ha

Vocation de la zone : la zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat. Cependant, les équipements d'intérêt collectif et les activités économiques compatibles avec le voisinage des zones d'habitat y sont autorisés.

Principes d'aménagement :

— Périmètre de secteur soumis à OAP

● Accès principal pour véhicules motorisés

Le secteur est accessible depuis l'impasse de la Chapelle et depuis la rue du Glazen. Compte-tenu de l'étroitesse des voies d'accès, une circulation en sens unique devra être envisagée.

L'opération d'aménagement pourra proposer une typologie de logements variées : individuel pavillonnaire, individuel groupé, logements intermédiaires.

Les gabarits de constructions devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'implantation des bâtiments devra être prévue de manière à optimiser les apports solaires sur les pièces de vie principales et à limiter les ombres portées.

Lorsque possible, les possibilités de stationnement seront mutualisées et aménagées avec des matériaux limitant l'imperméabilisation du sol. Le zonage d'assainissement pluvial donne les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales.

KERVARLAY – Uc – 0,4ha

Programmes de constructions :

	Surface approximative dédiée à l'habitat	Densité moyenne brute Lgt/ha	Gabarit maximum	Nombre de logements minimum attendus	Dont logements locatifs sociaux	Dont accession aidée
Secteur	0,4 ha	25	R+1+C/R+1+A	10	3	-

Dispositions réglementaires concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des aménagements :

Les dispositions ci-après se substituent à celles du règlement écrit, elles ont une valeur réglementaire (rapport de conformité).

- **Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

les constructions peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques ou en recul d'au moins 1,90m.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite ou en alignement des constructions existantes, ou en recul d'au moins 1,90m.

L'implantation des abris de jardin n'est pas réglementée.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

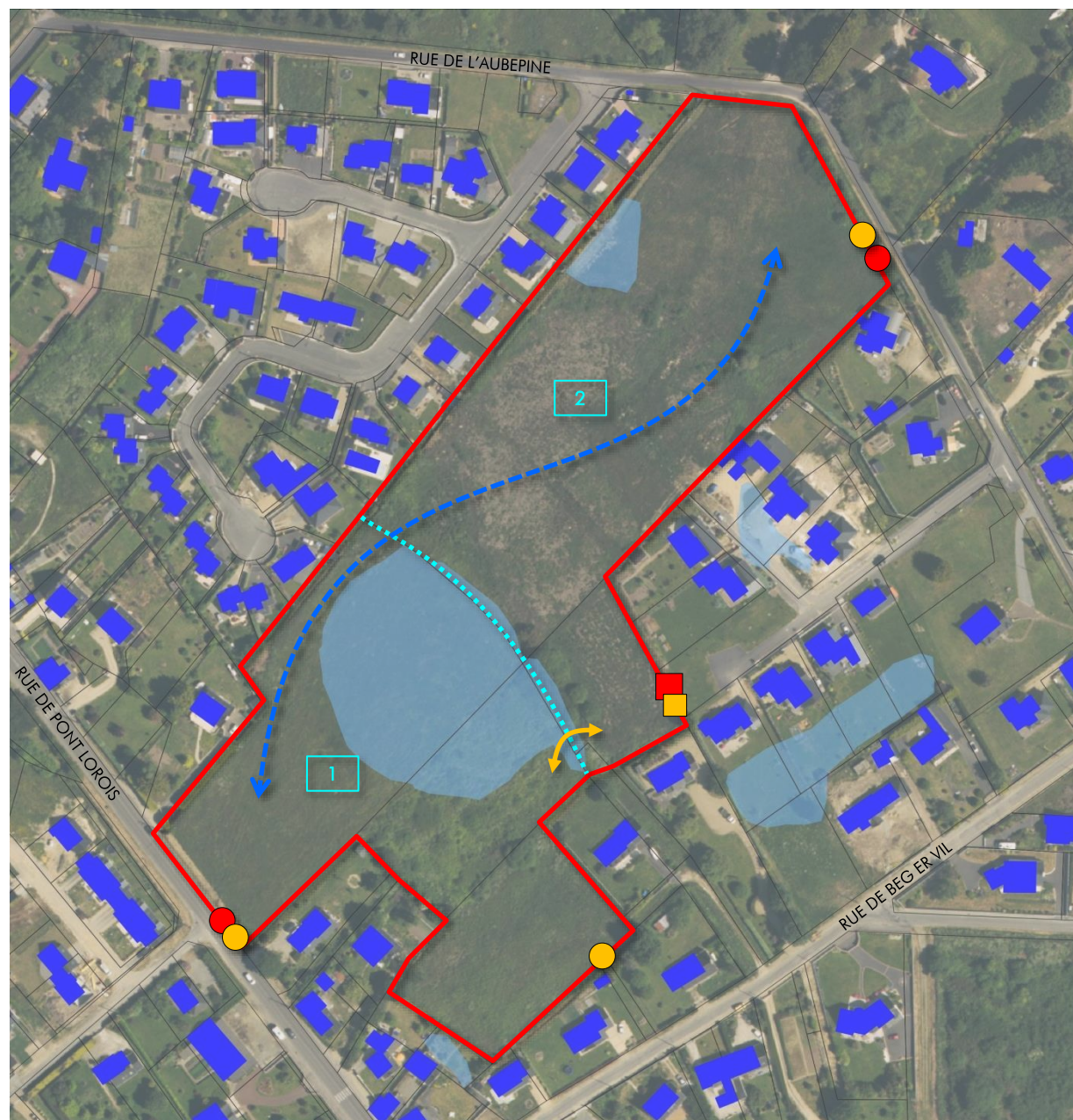
Le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

8m au sommet de façade / 9m à l'acrotère / 12m au point le plus haut



LANN KERVARLAY – 4ha

Vocation de la zone : la zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat. Cependant, les équipements d'intérêt collectif et les activités économiques compatibles avec le voisinage des zones d'habitat y sont autorisés.

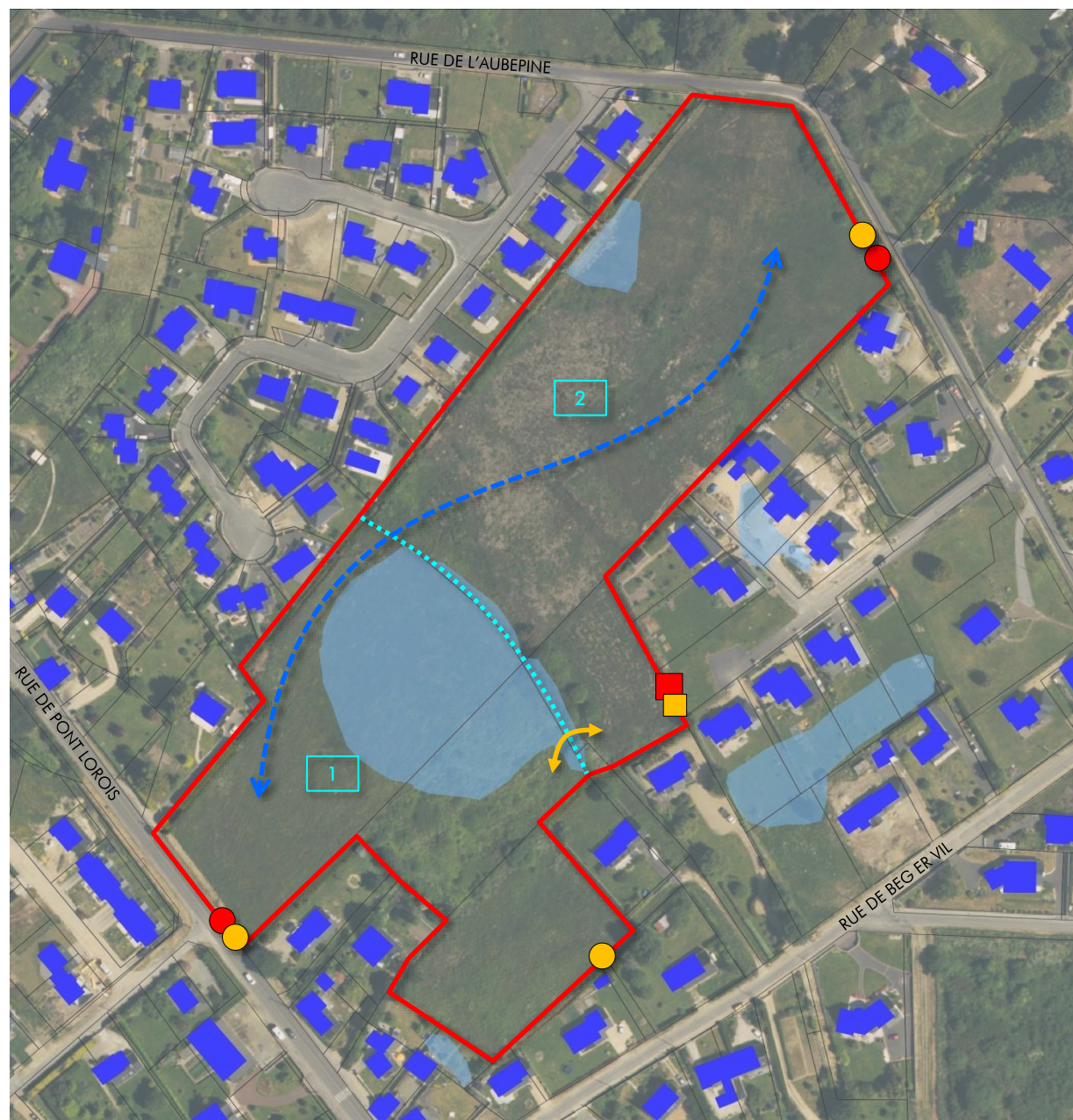
Sous-secteur 1 : 1AUa – 1,3ha

Sous-secteur 2 : 1AUa – 2ha

Zones humides : Nzh – 0,7ha (répartis sur tout le secteur)

Principes d'aménagement :

- Périmètre de secteur soumis à OAP
- Limite de sous-secteur
- 1 Dénomination du sous-secteur
- Accès principal pour véhicules motorisés
- Accès secondaire possible pour véhicules motorisés
- <---> Voie carrossable traversante à créer.
- Point d'accès des liaisons douces
- ↪ Liaisons douces traversantes à prévoir
- Zones humides inventoriées à préserver



LANN KERVARLAY – 4ha

Principes d'aménagement :

Les aménagements du sous-secteur 1 participeront à l'amélioration de la qualité de l'entrée de ville. Des commerces pourront être installés en rez-de-chaussée du bâtiment du sous-secteur 1. Les stationnements associés devront être sécurisés (suffisamment en retrait de la voie principale).

Le sous-secteur 1 est accessible depuis la rue du Pont Lorois. Le sous-secteur 2 est accessible depuis la rue de l'Aubépine. Un accès supplémentaire au sous-secteur 2 pourra être envisagé depuis la rue du Clos de l'Aubépine. Une voie traversante devra relier les deux sous-secteurs afin d'éviter une desserte en impasse.

Dans les deux sous-secteurs, les opérations devront proposer une typologie d'habitat variée, du logement collectif au logement individuel pavillonnaire.

L'implantation des constructions devra être prévue de manière à optimiser les apports solaires sur les pièces de vie principales.

Une attention particulière sera donnée aux impacts des aménagements sur les zones humides à proximité, notamment en matière de gestion des eaux pluviales. Le zonage d'assainissement pluvial donne les prescriptions quant à l'imperméabilisation des sols.

Les possibilités de stationnement seront dispersées sur tout le secteur et mutualisées lorsque possible. Les aménagements devront favoriser au maximum le recours à des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols.

LANN KERVARLAY – 1AUa – 3,3ha

Programmes de constructions :

	Surface approximative dédiée à l'habitat	Densité moyenne brute Lgt/ha	Gabarit maximum	Nombre de logements minimum attendus	Dont logements locatifs sociaux	Dont accession aidée
Secteur 1	1,3 ha	15	R+1+C/R+1+A	20	5	5
Secteur 2	2 ha	15	R+1+C/R+1+A	30	8	8

Dispositions réglementaires concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des aménagements :

Les dispositions ci-après se substituent à celles du règlement écrit, elles ont une valeur réglementaire (rapport de conformité).

- **Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

les constructions peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques ou en recul d'au moins 1,90m.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite ou en alignement des constructions existantes, ou en recul d'au moins 1,90m.

L'implantation des abris de jardin n'est pas réglementée.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

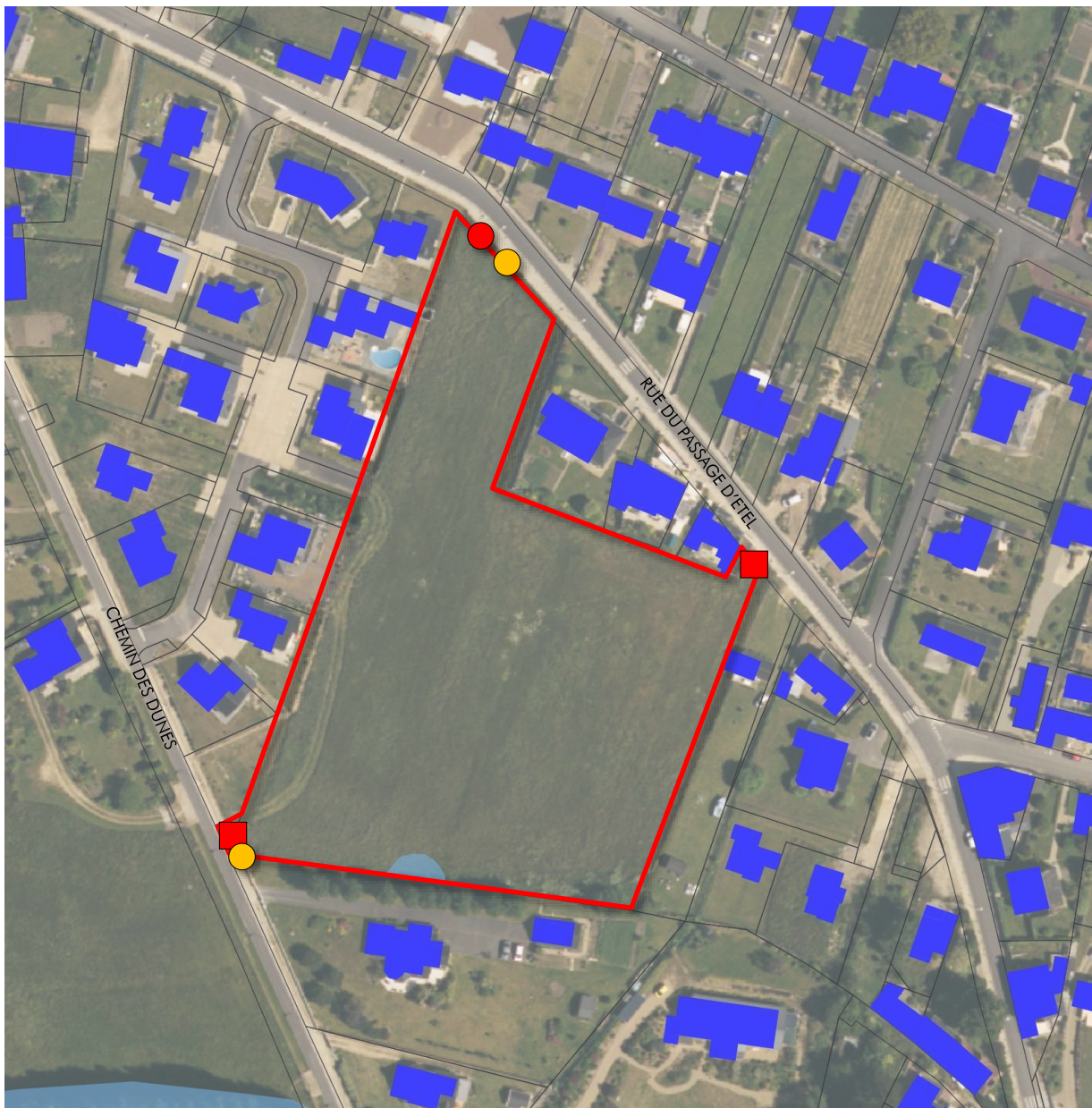
Le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

8m au sommet de façade / 9m à l'acrotère / 12m au point le plus haut



LE MAGOUER – 1AUa – 1,1ha

Vocation de la zone : la zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat. Cependant, les équipements d'intérêt collectif et les activités économiques compatibles avec le voisinage des zones d'habitat y sont autorisés.

Principes d'aménagement :

- Périmètre de secteur soumis à OAP
- Accès principal pour véhicules motorisés
- Accès secondaire possible pour véhicules motorisés
- Point d'accès des liaisons douces
- Zones humides inventoriées à préserver

Le secteur est accessible depuis la rue du Passage d'Étel. Des accès secondaires peuvent être envisagés depuis cette même rue à l'Est du secteur et depuis le Chemin des Dunes.

Le secteur étant situé en espaces proches du rivage, l'opération d'aménagement devra proposer une organisation et une volumétrie des constructions comparable aux bâtis environnant, constitué de logements individuels pavillonnaires.

Une attention particulière sera donnée à l'intégration paysagère de l'opération, ainsi qu'aux impacts sur la zone humide située au Sud du secteur.

Lorsque possible, les possibilités de stationnement seront mutualisées et aménagées avec des matériaux limitant l'imperméabilisation du sol. Le zonage d'assainissement pluvial donne les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales.

LE MAGOUER – 1AUa – 1,1ha

Programmes de constructions :

	Surface approximative dédiée à l'habitat	Densité moyenne brute Lgt/ha	Gabarit maximum	Nombre de logements minimum attendus	Dont logements locatifs sociaux	Dont accession aidée
Secteur	1,1 ha	15	R+1+C/R+1+A	17	4	-

Dispositions réglementaires concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des aménagements :

Les dispositions ci-après se substituent à celles du règlement écrit, elles ont une valeur réglementaire (rapport de conformité).

- **Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

les constructions peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques ou en recul d'au moins 1,90m.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite ou en alignement des constructions existantes, ou en recul d'au moins 1,90m.

L'implantation des abris de jardin n'est pas réglementée.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

6m au sommet de façade / 7m à l'acrotère / 9m au point le plus haut