



Ville de Saint-Avé

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document 5a ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES



Le Maire,
Vice-Présidente du Conseil Régional de Bretagne,



Anne GALLO-KERLEAU

Prescrit le 31 mars 2022
Arrêté le 3 octobre 2024
Approuvé le 21 mai 2025

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	5
ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION	8
DISPOSITIONS GENERALES	8
OAP N°1 : Berval	9
OAP N°2 : RUE DE BEAU SOLEIL	12
OAP N°3 : RUE DE L'HOPITAL	16
OAP N°4 : RESIDENCE DU PARC.....	21
OAP N°5 : ALLEE DE KEROZER.....	24
OAP N°6 : RUE JACQUES BREL	27
OAP N°7 : LESCRAAN SUD.....	32
OAP N°8 : SAINT THEBAUD.....	35
OAP N°9 : RUE BAUDELAIRE.....	38

PREAMBULE

RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME

ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...] »

ARTICLE L.151-6-1 DU CODE DE L'URBANISME

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

ARTICLE L.151-7 DU CODE DE L'URBANISME

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

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

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

ARTICLE R.151-6 DU CODE DE L'URBANISME

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10. »

NOTICE D'UTILISATION

Ce présent document définit les principes d'aménagement et de programmation spécifiques aux secteurs à enjeux à Saint-Avé :

- Les zones à urbaniser à vocation d'habitat,
- Les zones à urbaniser à vocation d'activités économiques,
- Quelques secteurs identifiés en zones urbaines pour encadrer la densification.

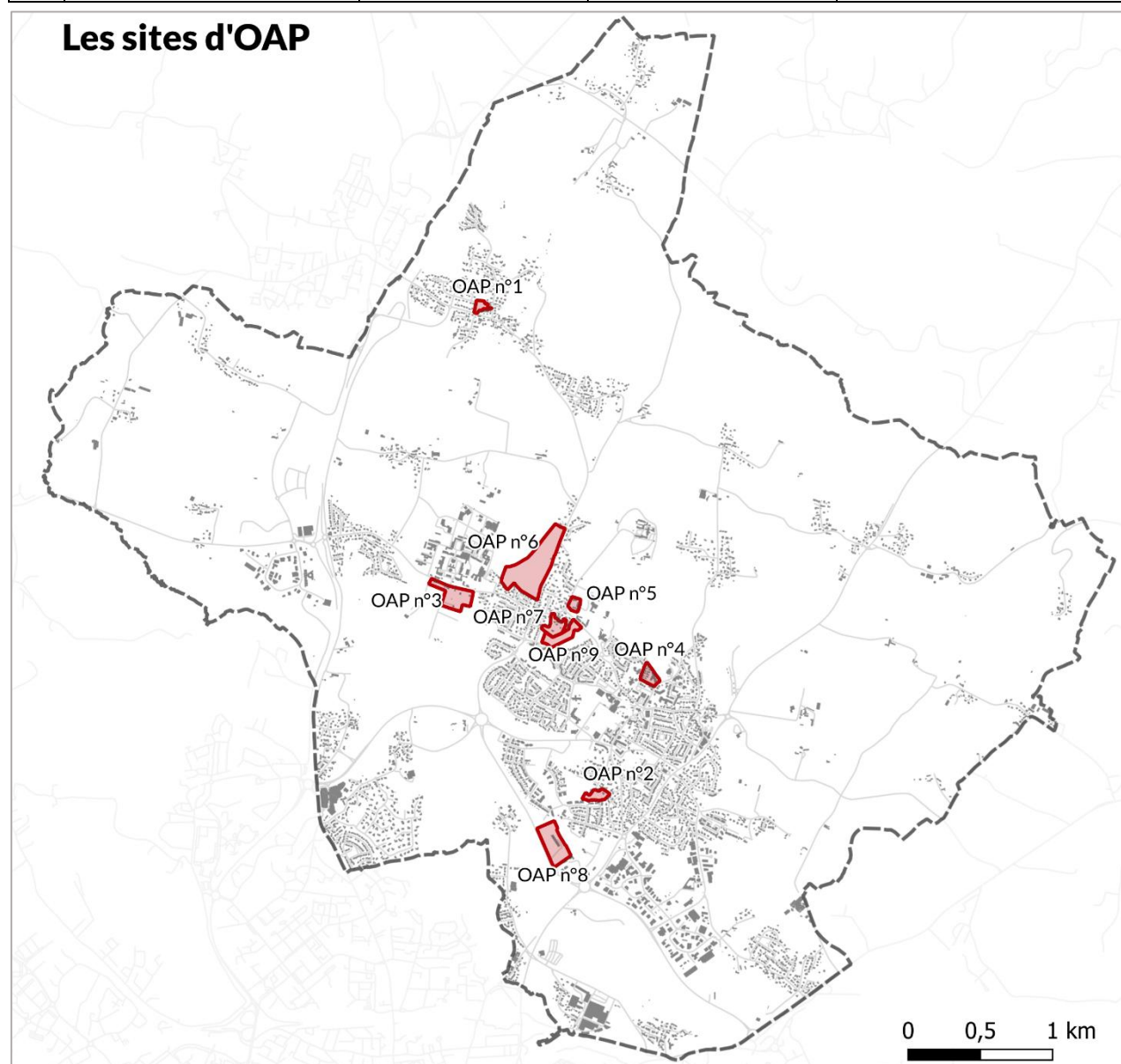
Si votre projet concerne un secteur inclus dans une Orientation d'aménagement et de programmation, il est essentiel de prendre en considération les principes indiqués dans le présent document et les règles dictées dans le règlement écrit et graphique. Il est vivement conseillé d'échanger avec la collectivité et le service instructeur qui vous apporteront écoute et conseil afin d'aboutir à un projet qualitatif et respectueux des règles définies par le PLU.

Les Orientations et d'aménagement et de programmation (OAP) sont structurées de la sorte :

- Présentation du site : vocation et occupation actuelles, superficie, localisation, enjeux et contraintes
- Les objectifs poursuivis en matière de :
 - Organisation et vocation de l'espace
 - Desserte des terrains par les voies et réseaux
 - Les besoins de stationnement
 - Qualité environnementale et de gestion des risques
 - Insertion architecturale, urbaine et paysagère
 - Programmation
- Le schéma global des principes d'aménagement.

LES SITES D'OAP A SAINT-AVE

N°	Nom	Zone du PLU	Vocation(s) dominante(s)	Superficie
1	Berval	Urbaine (U)	Habitat	5 600 m ²
2	Rue de Beau Soleil	Urbaine (U)	Habitat	9 840 m ²
3	Rue de l'Hôpital	Urbaine (U)	Habitat	3,1 ha
4	Résidence du Parc	Urbaine (U)	Equipement et habitat	1,2 ha
5	Allée de Kérozer	Urbaine (U)	Habitat	6 420 m ²
6	Rue Jacques Brel	A urbaniser (AU)	Habitat	9,2 ha
7	Lescran Sud	Urbaine (U)	Habitat	1,4 ha
8	Saint Thébaud	A urbaniser (AU)	Activités économiques	3,7 ha
9	Rue Baudelaire	A urbaniser (AU)	Equipement	1,8 ha



ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

En application de l'article L.156-6-1 du code de l'urbanisme, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser est le suivant :

N°	Nom	Zone du PLU	Echéancier prévisionnel
6	Rue Jacques Brel	A urbaniser (AU)	5 ans après l'approbation du PLU révisé
8	Saint Thébaud	A urbaniser (AU)	Dès l'approbation du PLU révisé
9	Rue Baudelaire	A urbaniser (AU)	Dès l'approbation du PLU révisé

DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales s'appliquent à tous les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle.

VOCATION DES SITES D'OAP

- Pour les OAP n°1 à 7 : les constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- L'implantation et la hauteur du bâtiment seront pensées en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif.
- Un accès minimal au soleil sera garanti pour les espaces verts et / ou les espaces végétalisés publics.

GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESSOURCE EN EAU

- Les eaux pluviales seront réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- Ces eaux seront préférentiellement infiltrées ou collectées par des dispositifs paysagers (noues, jardin de pluie, bassin d'infiltration) participant à la qualité d'ensemble de l'opération.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET GESTION DES RISQUES

- Les éclairages devront être optimisés et limités (régulation, extinction, orientation lumineuse...) afin de réduire la pollution lumineuse.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique et la pollution lumineuse. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures ou une intensité modérée constante et des faisceaux lumineux dirigés vers le bas. Se référer à l'OAP thématique « Trame verte, bleue et noire » (document 5B du PLU).

OAP N°1 : Berval

PRESENTATION DU SITE D'OAP

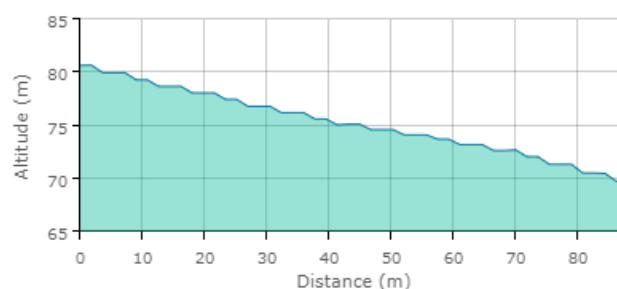
N°	Nom	Vocation	Superficie (en m ²)
1	Berval	Habitat	5 600 m ²

Le site d'OAP se situe au nord de la commune de Saint-Avé, à Berval. Il s'agit d'un secteur en densification, desservi par la route de Meucon et la Résidence Parc Hayo. Les parties est et sud-ouest du site sont boisées. Enfin, la topographie est relativement marquée.



Vue depuis la route de Meucon

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



LES OBJECTIFS POURSUIVIS

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

L'opération à développer sur ce site sera à dominante d'habitat. Au regard de la topographie et des éléments naturels à préserver, environ 8 logements sont attendus sur ce site.

PROGRAMMATION

L'opération est à réaliser :

- Via une opération unique d'ensemble
- ou
- En deux phases comprenant la partie nord depuis la résidence Parc Hayo et la partie sud depuis la route de Meucon, sans programmation entre les deux.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les deux îlots boisés situés au sud-ouest et à l'est du site sont à préserver et à valoriser par l'opération. L'implantation des nouvelles constructions sera réalisée en dehors des deux espaces naturels identifiés au schéma d'aménagement (sauf annexe à la construction principale, à condition de limiter les impacts sur les arbres existants). Il conviendra de maintenir et garantir la conservation d'espaces libres de pleine-terre sur ces secteurs.

Les haies en pourtour sont à préserver et à renforcer, notamment celles au nord, à l'est et à l'ouest. Les essences utilisées seront en principe locales et mélangées.

Les micro-milieus propices à l'accueil de la faune (haies, murets de pierre, friches arbustives) sont également à préserver et prendre en compte dans le cadre d'un aménagement.

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, un traitement paysager (mur de soubassement qualitatif, haie d'essences locales et mélangées) est attendu le long de la route de Meucon.

DESSERTE PAR LES VOIES

Tel que reporté au schéma d'aménagement, les futures constructions seront desservies par la résidence Parc Hayo située au nord-ouest du site.

Concernant l'accès depuis la route de Meucon, une mutualisation de l'accès existant peut être envisagée pour desservir le ou les logements futurs situés sur la partie sud du site. Aucun nouvel accès direct aux constructions ne sera possible depuis la route de Meucon.

Enfin, une connexion piétonne est attendue entre la résidence Parc Hayo et la rue de Saint-Michel. Aucun accès routier ne sera permis.



Accès piéton depuis la rue de Saint-Michel



Aucun nouvel accès depuis la route de Meucon



 Périmètre OAP

Organisation et vocation de l'espace

 Secteur à dominante d'habitat

Desserte par les voies

 Accès double sens à créer

 Accès direct aux constructions à mutualiser

 Accès piéton à créer

 Sente piétonne à créer

Qualité environnementale et gestion des risques

 Espace naturel à préserver

 Haie à préserver

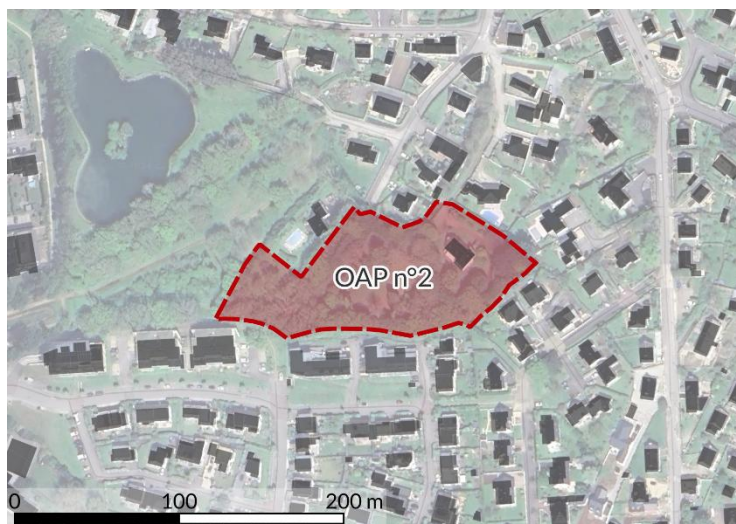
 Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

OAP N°2 : RUE DE BEAU SOLEIL

PRESENTATION DU SITE D'OAP

N°	Nom	Vocation	Superficie (en m²)
2	Rue de Beau Soleil	Habitat	9 840 m²

Le site d'OAP se situe à l'ouest de la rue Joseph Le Brix. Il s'agit d'un secteur en densification, desservi par la rue de Beau Soleil. Un espace boisé occupe la partie sud du site. Enfin, le secteur est concerné par la zone rouge du PPRI de Bassins versants vannetais.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS

PROGRAMMATION ET ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

L'opération est divisée en plusieurs secteurs :

Secteur	Localisation	Programmation	Typologie de logements
A	Ouest du site	Coup par coup	Logement individuel
B	Centre	Opération d'ensemble réalisée en une ou plusieurs phases	Logement intermédiaire ou collectif
C	Nord-est		Logement individuel

L'opération à développer sur ce site sera à dominante d'habitat. Entre 15 et 30 logements sont attendus sur le site, au regard des éléments naturels à prendre en compte, de la topographie et de la desserte (rue de Beau Soleil).

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET DE GESTION DES RISQUES

Gestion des eaux et du risque inondation

Le site est bordé par un cours d'eau non permanent au sud, il est demandé de le maintenir et de l'entretenir.

Le sud-ouest du secteur A est classé en zone rouge du PPRI des Bassins versants vannetais, les dispositions applicables aux zones rouges du PPRI seront à prendre en compte.

Sur le secteur B, une mare est présente au sud-ouest du secteur, tel que reporté au schéma d'aménagement, elle est à préserver.

Enfin, entre le secteur A et B, un ravin permettant l'écoulement des eaux pluviales traverse le site d'un axe nord-sud, il est à préserver, tel que reporté au schéma d'aménagement.



Cours d'eau non permanent, au sud du site

Trame verte

De manière générale, les haies présentes en pourtour du site sont à renforcer.

Tel qu'identifié au schéma d'aménagement :

- Au nord et à l'est, les haies sont à renforcer, des essences locales et variées sont à privilégier.
- Au sud et à l'ouest, les haies sont à préserver. Ces haies sont composées de chênes qui sont à préserver.

La haie entre le secteur A et B est à préserver au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme, de même que les chênes isolés présents sur le site. Ces éléments figurent sur le plan de zonage n°2 du PLU.



Extrait à titre indicatif du plan de zonage n°2 du PLU

Un espace naturel et boisé est présent au sud du site, le projet envisagé sur ce secteur doit s'inscrire dans cet environnement et assurer la préservation de l'espace boisé tel que reporté sur le schéma d'aménagement. L'implantation des nouvelles constructions sera réalisée en dehors de cet espace naturel.

Les micro-milieus propices à l'accueil de la faune (haies, murets de pierre, friches arbustives) sont également à préserver et à prendre en compte dans le cadre d'un aménagement.

DESSERTE PAR LES VOIES

Tel que reporté au schéma d'aménagement, les futures constructions seront desservies par la rue de Beau Soleil, plusieurs accès peuvent être envisagés :

- Secteur A : par l'entrée existante, qui dessert la construction en premier rideau.
- Secteur B : par une entrée/sortie à créer depuis la rue de Beau Soleil.
- Secteur C : par l'entrée existante, au nord-est du site.

Aucun accès véhicule n'est autorisé au sud du site depuis la rue Jeanne Dumée, en raison de la présence du cours d'eau non permanent.

Un accès piéton est à proposer au sud du site, en direction de la rue Jeanne Dumée, permettant un accès facilité au transport en commun.



Accès depuis la rue de Beau Soleil (au nord-est et au nord-ouest du site)

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



 Périmètre OAP

Organisation et vocation de l'espace

-  Secteur à dominante d'habitat individuel
-  Secteur à dominante d'habitat collectif ou intermédiaire

Programmation

-  Opération soumise à programmation

Desserte par les voies

-  Accès double sens à créer
-  Accès piéton à créer

Qualité environnementale et gestion des risques

-  Cours d'eau non permanent à préserver
-  Ravin à préserver
-  Zone "tampon" perméable à maintenir (PPRi)
-  Mare à conserver
-  Espace naturel à préserver
-  Haie à préserver
-  Haie d'essences locales à planter et / ou à renforcer

OAP N°3 : RUE DE L'HOPITAL

PRESENTATION DU SITE D'OAP

N°	Nom	Vocation	Superficie (en ha)
3	Rue de l'Hôpital	Mixte : habitat et équipement	3,1 ha

Le site d'OAP se situe rue de l'hôpital, au sud de l'Établissement Public de Santé Mentale (EPSM) Morbihan. Il s'agit d'un secteur en densification. Ce secteur est considéré comme la porte d'entrée du centre de Saint-Avé et également comme porte d'entrée vers la nature, et offre un accès aux espaces boisés au sud.

Une zone humide d'une superficie de 38 m² a été identifiée, lors d'un inventaire complémentaire réalisé en mars 2025.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

L'opération à développer sur ce site sera à dominante d'habitat. Un ou plusieurs équipements publics peuvent compléter l'opération, tels que des équipements dédiés à la petite enfance, l'enfance et l'adolescence. Une densité minimale de 40 logements par hectare est attendue sur le site, l'équivalent d'environ 125 logements.

Dans un objectif de mixité sociale, le projet doit comprendre au minimum 25% de logements sociaux représentant un minimum de 20% de la surface réservée à la construction. Une mixité des typologies des logements est également attendue : petits, moyens et grands logements.

PROGRAMMATION

L'opération est à réaliser via une opération d'ensemble, réalisée en une ou plusieurs phases.

DESSERTE PAR LES VOIES

L'accès aux constructions se fera depuis la rue de l'hôpital. Les accès existants, notamment l'allée du bois sont à mobiliser pour desservir l'opération. Il est demandé de mutualiser les accès, pour limiter le nombre d'accès le long de la rue de l'hôpital.

Un accès depuis l'allée du bois est également possible, tel que reporté au schéma d'aménagement.

Un réseau de cheminement doux, notamment à l'est du site est présent. Un renforcement et une connexion à l'existant sont souhaités, ainsi que la création d'un maillage de cheminement doux au sein du site, qui mène à la voie verte.



Accès rue de l'Hôpital



Accès existant – allée du Bois



Voie verte à l'est du site

STATIONNEMENT

Le stationnement sous-terrain est à privilégier, sous réserve d'être en compatibilité avec la nature des sols et la gestion des eaux souterraines.

A titre informatif et conformément au règlement écrit : Environ 170 places de stationnement sont attendues, dont environ 140 places dédiées aux résidents et une trentaine de places pour le stationnement visiteur.

QUALITE URBAINE ET INSERTION

Un mur est présent en limite de propriété, le long de la rue de l'hôpital, il est à préserver. Toutefois, il est possible d'en réduire la hauteur pour favoriser l'intégration de l'opération dans son environnement et les percements sont autorisés mais doivent être limités en nombre. Les accès existants doivent permettre de desservir les constructions futures.

Une construction existante remarquable, de par ses volumes et ses caractéristiques architecturales est à préserver, tel que représentée sur le schéma d'aménagement.

Le parc de la construction existante est également à conserver (au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme) et est reporté au plan de zonage n°2 du PLU (cf. *extrait du plan page suivante*).

Les autres constructions peuvent être conservées et intégrées au projet ou peuvent faire l'objet d'une démolition.



Mur à préserver



Construction remarquable à préserver



Extrait à titre indicatif du plan de zonage n°2 du PLU

D'un point de vue architectural des futures constructions, une vigilance est à apporter quant à l'intégration des constructions dans le site. Il est demandé de rythmer les constructions, notamment en termes de hauteur. Les constructions « monoblocs » sont interdites.

La gestion de l'ensoleillement est primordiale sur cette opération, afin de profiter des apports et bienfaits du soleil.

Afin d'assurer une harmonie de l'entrée de ville depuis la rue de l'Hôpital, les constructions devront s'implanter en observant un recul depuis la rue.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET GESTION DES RISQUES

Selon l'inventaire complémentaire réalisé en mars 2025, une zone humide est présente sur le site, sa superficie est estimée à 38 m². Il convient d'appliquer la réglementation définie dans les dispositions générales du règlement écrit.

Les haies et arbres remarquables sont à préserver tel que reportés au schéma d'aménagement. D'une manière générale, le front de rue sera matérialisé par la présence du mur existant et conservé, et la

préservation des arbres d'essences locales existants (tels que reportés au schéma d'aménagement). Les résineux, y compris ceux le long de la rue de l'Hôpital seront à remplacer progressivement par des arbres de haute-tige d'essences locales. L'emplacement des arbres et des haies nouvellement plantés est libre sur le périmètre de l'opération. En revanche, il est demandé de compenser autant que possible le nombre d'arbres abattus.

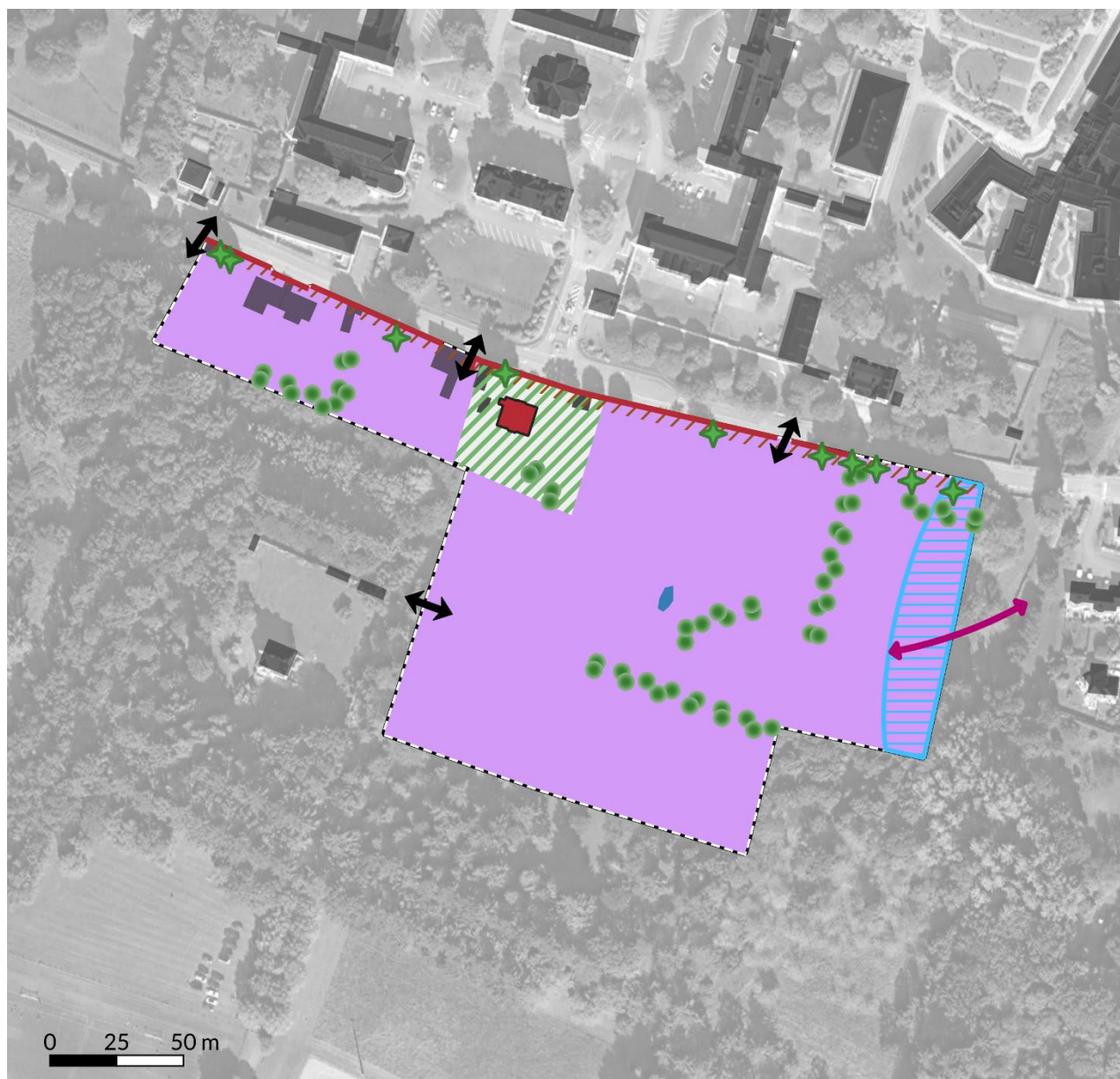
Les constructions et les secteurs imperméabilisés devront maintenir une zone tampon naturelle par rapport aux boisements et secteurs arborés existants. Les clôtures à l'interface avec les espaces naturels et arborés, si elles existent, devront être végétalisées et composées prioritairement d'essences locales.

Il conviendra de maintenir et de garantir la conservation d'espaces libres de pleine-terre à l'échelle de chaque parcelle et îlot tout en veillant à limiter la dégradation de la végétation actuelle.

L'est du secteur, dans la continuité de la zone rouge du PPRI des Bassins versants vannetais, devra conserver une zone tampon perméable permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Les micro-milieux propices à l'accueil de la faune (haies, murets de pierre, friches arbustives) sont également à préserver et à prendre en compte dans le cadre d'un aménagement.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Périmètre OAP

Organisation et vocation de l'espace

Secteur à vocation mixte (logements et équipement(s))

Desserte par les voies

Accès double sens à conforter

Connexion piétonne à prévoir entre le site et la voie verte

Qualité environnementale et gestion des risques

Zones humides à préserver

Zone "tampon" perméable à maintenir (PPRi)

Espace de jardin à préserver

Arbre à maintenir le long de la rue de l'Hôpital

Haie à préserver

Qualité urbaine et insertion

Mur à préserver

Construction existante à préserver pour ses qualités architecturales

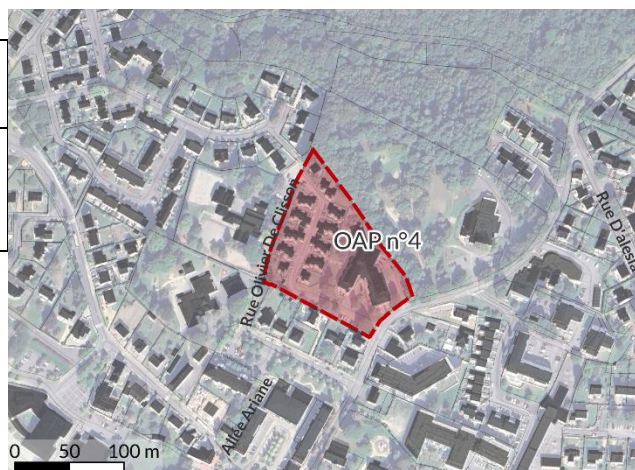
Implantation des constructions en observant un recul par rapport à la rue de l'Hôpital

OAP N°4 : RESIDENCE DU PARC

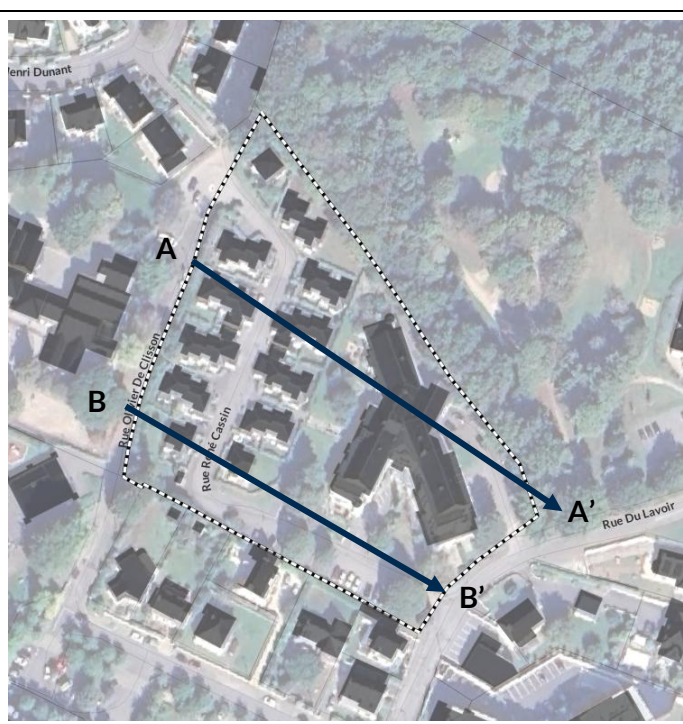
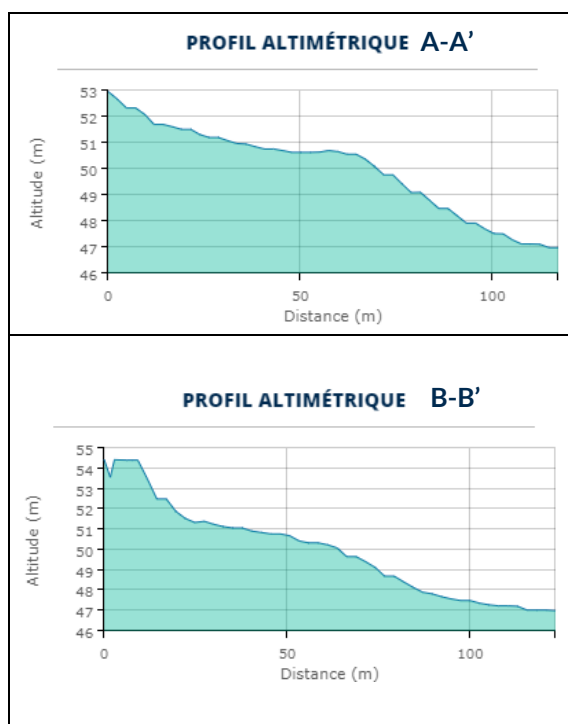
PRESENTATION DU SITE D'OAP

N°	Nom	Vocation	Superficie (en ha)
4	Résidence du parc	Mixte : logements, hébergement, équipements	1,2 ha

Le site d'OAP se situe au nord du centre-ville de Saint-Avé, et plus précisément au nord de la place Mitterrand. Le secteur est desservi par la rue du Lavoir à l'est et il est traversé par la rue René Cassin au sud. Une rue piétonne borde l'opération à l'ouest.



Actuellement, un Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) et des logements sont présents sur le site. Au nord, un parc public propose des espaces de détente et d'aire de jeux. Une mutation du secteur est envisagée, au regard de la localisation stratégique et des besoins en matière d'accompagnement au vieillissement qui évoluent. Enfin, la topographie du site est relativement marquée.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

L'opération à développer sur ce site sera à dominante d'habitat :

- Des hébergements pour personnes âgées dépendantes au sud-ouest du site,
- Des logements à l'est du site, le long de la rue du lavoir : Environ 60 logements sont attendus sur ce secteur, comprenant au minimum 25% de logements sociaux représentant un minimum de 20 % de la surface réservée à la construction.

Un équipement public ou un lieu convivial intergénérationnel peut être proposé, dans l'idéal au sein de l'hébergement pour personnes âgées afin de créer et de renforcer le lien social et la mixité fonctionnelle.

Les espaces verts et la nature en ville sont à conforter notamment au nord du site, tel que proposé sur le schéma d'aménagement.

PROGRAMMATION

L'opération est à réaliser via une opération d'ensemble, réalisée en une ou plusieurs phases.

DESSERTE PAR LES VOIES

Tel que reporté au schéma d'aménagement, les deux accès actuels rue du Lavoir permettent de desservir l'opération et sont à conforter.

Aucun accès véhicule n'est autorisé depuis la rue piétonne, qui dessert le groupe scolaire Julie Daubié située à proximité, à l'ouest du site. Des sentes piétonnes internes à l'opération sont à prévoir, reliant la rue Henri Dunant, la rue du Lavoir et le parc existant au nord du site. Enfin, une connexion est à prévoir entre ces différentes sentes piétonnes, existantes et futures.

La rue René Cassin, existante, permettra une desserte interne des constructions.



Rue René Cassin



Rue piétonne qui dessert l'école

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET GESTION DES RISQUES

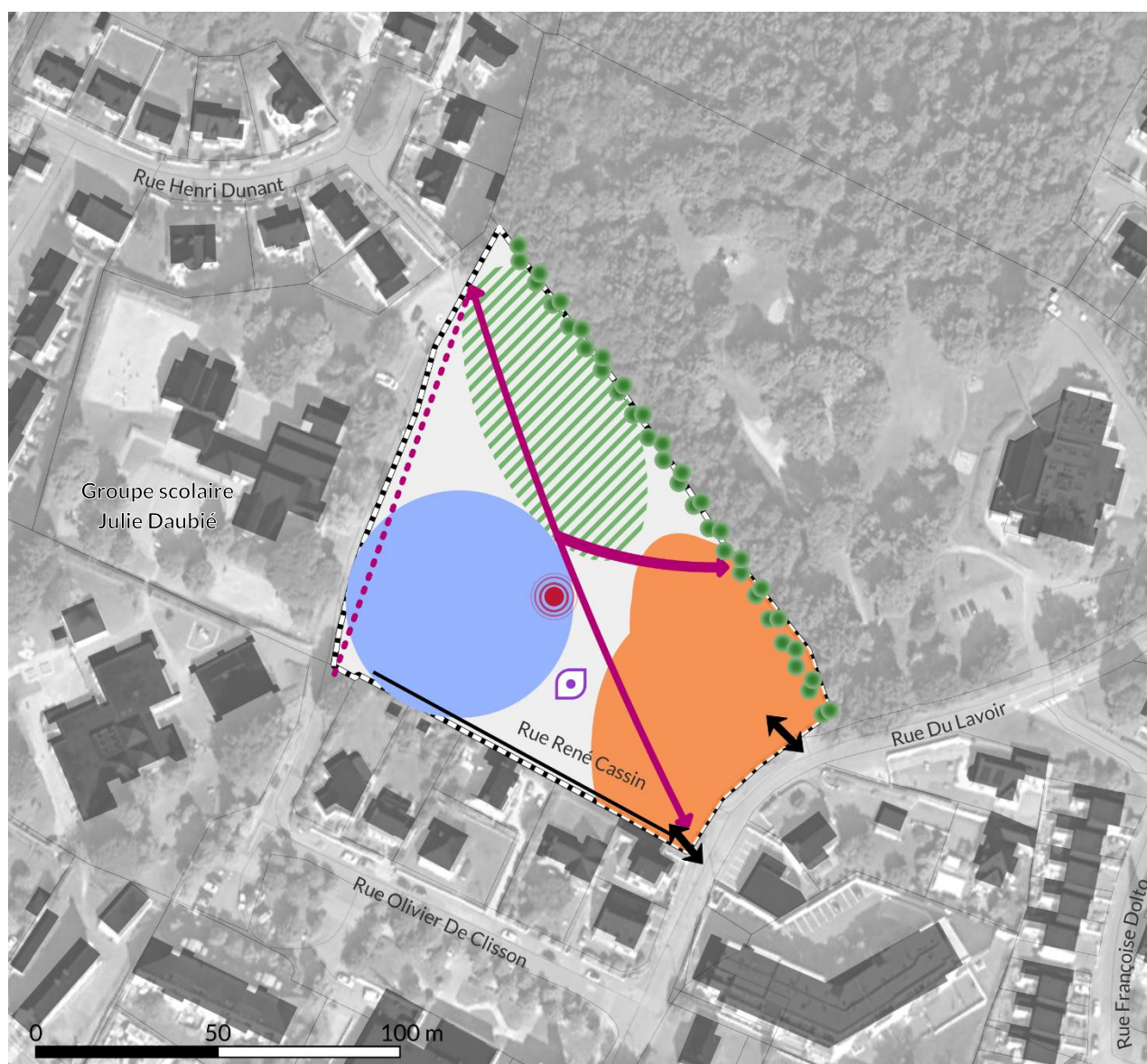
La nature a une place importante dans l'opération à mener, en lien avec le parc au nord.

Un espace public de jardin et de détente accessible à tous est à proposer au nord-ouest du site, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

Les micro-milieus propices à l'accueil de la faune (haies, murets de pierre, friches arbustives) sont également à préserver et à prendre en compte dans le cadre d'un aménagement.

La haie au nord est à préserver, telle que reportée au schéma d'aménagement.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Périmètre OAP

Organisation et vocation de l'espace

Secteur à dominante d'habitat

Secteur propice à la réalisation d'hébergement pour personnes âgées

Espace public à créer

Espace convivial intergénérationnel à proposer

Desserte par les voies

Accès double sens à créer

Desserte locale à créer

Sente piétonne à créer ou à préserver

Connexion piétonne à prévoir

Qualité environnementale et gestion des risques

Haie à préserver et à renforcer

Espace de jardin et de détente accessible à tous à proposer

OAP N°5 : ALLEE DE KEROZER

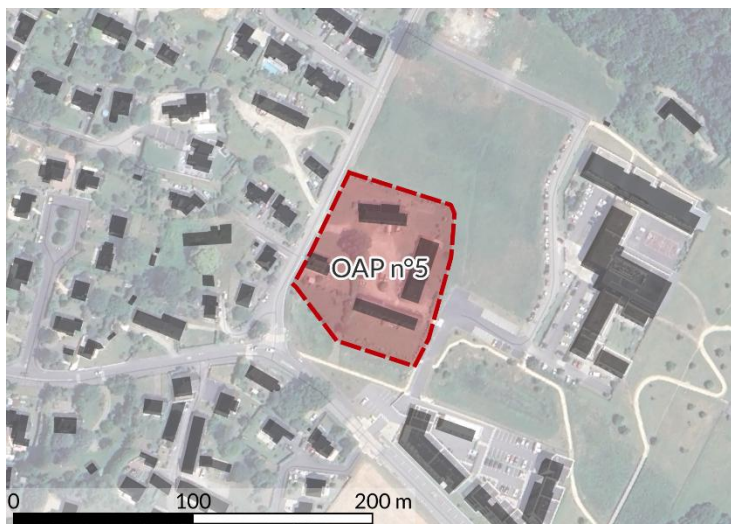
PRESENTATION DU SITE D'OAP

N°	Nom	Vocation	Superficie (en m ²)
5	Allée de Kérozer	Habitat	6 420 m ²

Le site d'OAP se situe à l'intersection entre l'allée de Kérozer et la rue Baudelaire. Le secteur est actuellement construit, mais une opération de densification pourrait être menée.

La rue Baudelaire surplombe l'opération.

Des constructions à caractère traditionnel sont présentes.



Le site depuis la rue Baudelaire



Le site depuis l'allée de Kérozer

LES OBJECTIFS POURSUIVIS

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

L'opération à développer sur ce site sera à dominante d'habitat, il est attendu à minima 50 logements, aucun maximum n'est fixé au regard de la localisation de l'opération. D'un point de vue forme urbaine, des logements collectifs et/ou intermédiaires sont attendus.

Dans un objectif de mixité sociale, le projet doit comprendre au minimum 25% de logements sociaux représentant un minimum de 20 % de la surface réservée à la construction. Une mixité des typologies des logements est également attendue : petits, moyens et grands logements.

PROGRAMMATION

L'opération est à réaliser via une opération unique d'ensemble.

DESSERTE PAR LES VOIES

Tel que reporté au schéma d'aménagement, les futures constructions seront desservies par l'allée de Kérozer, à l'ouest du site. Un seul accès est autorisé sur l'allée de Kérozer, il est donc à mutualiser.

Enfin, aucun accès depuis la rue Baudelaire, au sud du site, n'est permis.

Des connexions piétonnes sont attendues, notamment au sud-est de l'opération et vers l'allée de Kérozer à l'ouest, afin de les relier aux sentes existantes, tel que reporté au schéma d'aménagement.



Accès depuis l'allée de Kérozer

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET ARCHITECTURALE

Les haies d'essences locales en pourtour du site (notamment à l'est et au sud) sont à renforcer tel que reporté au schéma d'aménagement. Les essences seront prioritairement locales et mélangées.

Les constructions existantes présentent un intérêt car elles sont érigées avec des matériaux locaux traditionnels. Certes elles peuvent être démolies, mais il est demandé que les matériaux des constructions existantes soient réutilisés dans la mesure du possible pour les constructions neuves.

Le projet proposé devra prendre en compte le tissu pavillonnaire avoisinant.

Un espace de jardin, de préférence non clôturé et accessible à tous est à proposer, en continuité avec les espaces verts publics environnants.

Les micro-milieux propices à l'accueil de la faune (haies, murets de pierre, friches arbustives) sont également à préserver et à prendre en compte dans le cadre d'un aménagement.

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, un traitement paysager (mur de soubassement qualitatif, haie d'essences locales et mélangées) est attendu le long de l'allée de Kérozer.



Périmètre OAP

Organisation et vocation de l'espace

Secteur à dominante d'habitat

Desserte par les voies

Accès double sens à créer

Accès piéton à créer

Qualité environnementale et gestion des risques

Haie à renforcer

Traitement qualitatif en bordure de l'allée de Kérozer à proposer

Un espace de jardin et partagé, de préférence non clôturé et accessible à tous à proposer

OAP N°6 : RUE JACQUES BREL

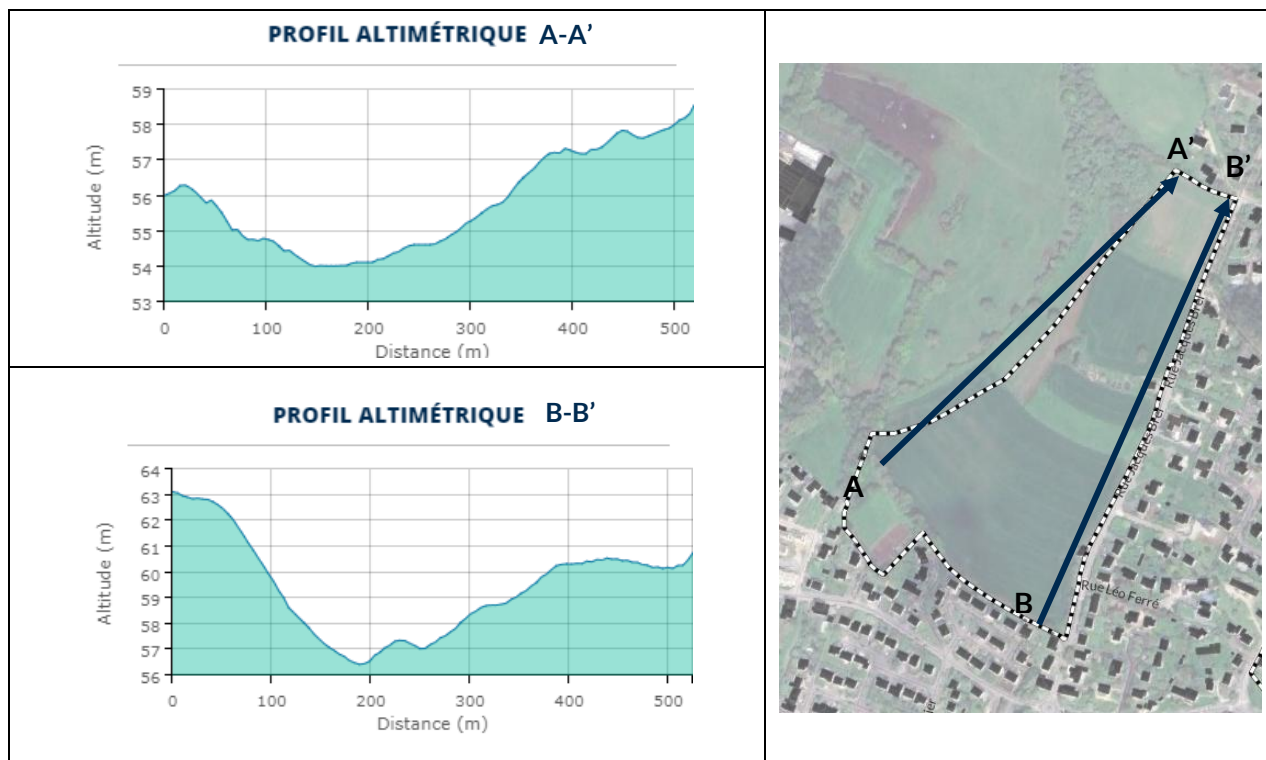
PRESENTATION DU SITE D'OAP

N°	Nom	Vocation	Superficie (en ha)
6	Rue Jacques Brel	Habitat	9,2 ha

Le site d'OAP se situe à l'ouest du centre de Saint-Avé, le long de la rue Jacques Brel, à proximité du pôle sportif de Kérozer. Il s'agit d'un secteur en extension de l'enveloppe bâtie.



La topographie est marquée sur le site et est à prendre en compte dans la proposition d'aménagement, afin d'assurer l'intégration du projet dans son environnement.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

L'opération à développer sur ce site sera à vocation d'habitat, elle vise à renforcer l'offre de logements à Saint-Avé.

DENSITE

Afin d'assurer l'intégration dans son environnement immédiat, une densité d'environ 35 logements par hectare est attendue sur l'ensemble du site. La densité s'adaptera à la topographie du site : une densité plus faible en bordure de la rue Jacques Brel et plus élevée à l'ouest du site.

En bordure de la rue Jacques Brel, la densité proposée avoisine les 20 logements par hectare, afin de répondre à l'urbanisation de l'autre côté de la rue. Des logements sous la forme individuelle groupée, mitoyenneté, sont à proposer.

A l'arrière, la densité est plus élevée par le biais de logements intermédiaires et/ou groupés et/ou collectifs.

Une trentaine de logements est attendue dans le secteur A et environ 280 dans le secteur B, soit un total d'environ 310 logements.

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

Dans un objectif de mixité sociale, le projet doit comprendre au minimum 25% de logements sociaux représentant un minimum de 20 % de la surface réservée à la construction. Une mixité des typologies des logements est également attendue : petits, moyens et grands logements.

La production de logements pérennes modulables est encouragée au sein de cette opération : le secteur et la superficie consacrée seront étudiés en fonction des besoins.

PROGRAMMATION

L'opération comprenant les deux secteurs identifiés (A et B) est à réaliser via une opération unique d'ensemble, réalisée en une ou plusieurs phases.

Le site est couvert par un **Périmètre en attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)**, au titre de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme, dont la durée est de cinq ans à compter de l'approbation de la révision générale du PLU. Sont admis l'adaptation, le changement de destination*, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20m² de surface de plancher*.

DESSERTE PAR LES VOIES

Tel que reporté au schéma d'aménagement, les futures constructions seront desservies par la rue Jacques Brel, via plusieurs accès. Un élargissement de la rue est à prévoir.

En matière de desserte interne, un système de bouclage est à privilégier au sein de l'opération, afin de limiter les voies en impasse.



Accès depuis la rue Jacques Brel

Aucun accès direct aux constructions n'est autorisé depuis la rue Jacques Brel.

Aucun accès depuis la rue Saint-Exupéry, au sud du site n'est autorisé. Ce secteur sera accessible par le nord, depuis le secteur B, un percement de la haie est autorisé pour la réalisation de cet accès.

Les deux secteurs (A et B) sont indépendants et aucune liaison véhicule n'est souhaitée entre ces deux secteurs.

En revanche, un sentier piéton entre les deux secteurs (A et B) est à créer, dans le prolongement du chemin des écuries. Des connexions piétonnes avec ce futur chemin sont à prévoir au sein des deux secteurs. Ce chemin doit constituer un véritable corridor écologique entre les parties boisées, dans un axe est/ouest, sa largeur doit être adaptée.

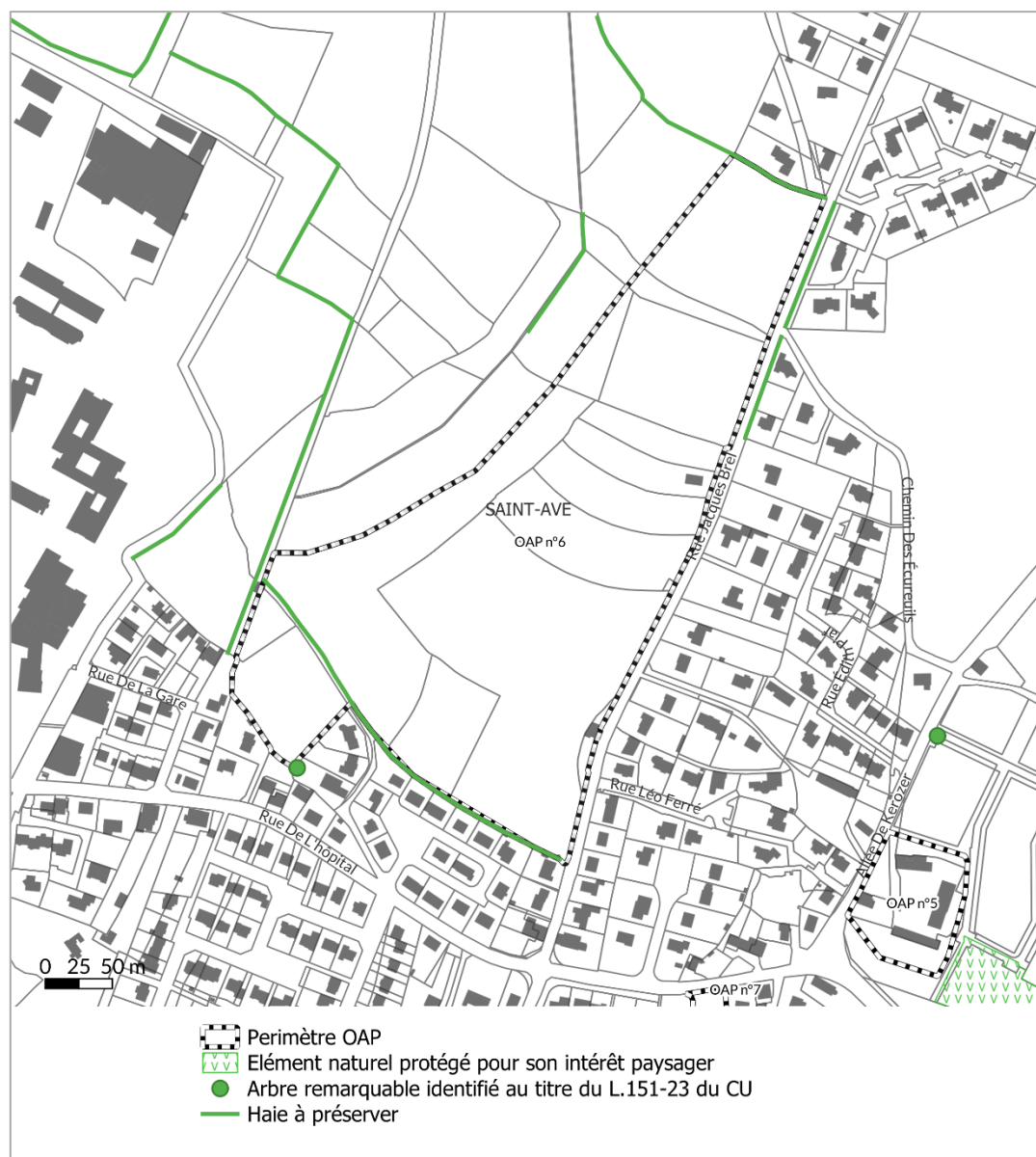
Enfin, une sente piétonne est attendue au sud du site, pour rejoindre à la voie verte, tel que reporté sur le schéma d'aménagement.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET ARCHITECTURALE

La hauteur et la volumétrie des constructions doit être étudiée et adaptée à l'environnement immédiat, en prenant en compte la topographie du site, les formes urbaines présentes aux abords du site. Il est demandé de rythmer les constructions.

Tel que reporté au schéma d'aménagement, les haies situées le long de la rue Jacques Brel au niveau du secteur A sont à préserver et à renforcer, les essences utilisées seront en principe locales et mélangées.

La haie présente au sud est identifiée au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme et figure au plan de zonage n°2 du PLU. Un percement de la haie identifiée au sud est autorisé pour desservir le sud de l'opération.



Extrait à titre indicatif du plan de zonage n°2 du PLU

Deux secteurs boisés sont situés de part et d'autre du site, à l'ouest et à l'est. Il est demandé de renforcer la connexion entre ces espaces naturels. Un corridor écologique est à proposer, tel que représenté au schéma d'aménagement.

Les micro-milieus propices à l'accueil de la faune (haies, friches arbustives) sont également à préserver et à prendre en compte dans le cadre d'un aménagement.

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, un traitement paysager (mur de soubassement qualitatif, haie d'essences locales et mélangées) est attendu le long de la rue Jacques Brel.



Le site depuis la rue Saint-Exupéry au sud

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Périmètre OAP

Organisation et vocation de l'espace

Secteur à vocation d'habitat

Secteur à vocation d'habitat à densité progressive

Programmation

Opération unique d'ensemble couvrant les deux secteurs

Desserte par les voies

Prévoir un élargissement de la voirie existante

Accès double sens à créer

Accès piéton à créer

Sente piétonne à proposer

Connexion piétonne à prévoir

Qualité environnementale et gestion des risques

Haie à préserver et à renforcer

Corridor écologique à proposer

OAP N°7 : LESCRA SUD

PRESENTATION DU SITE D'OAP

N°	Nom	Vocation	Superficie (en ha)
7	Lescran Sud	Habitat	1,4 ha

Le site d'OAP se situe au sud de la rue Baudelaire. Une ou des opérations de densification pourrait être réalisée sur ce secteur.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

L'opération à développer sur ce site sera à dominante d'habitat, il est attendu une densité de 30 logements par hectare.

PROGRAMMATION

L'opération est à réaliser via une ou plusieurs phases. Une opération d'ensemble n'est pas attendue sur ce secteur.

DESSERTE PAR LES VOIES

Tel que reporté au schéma d'aménagement, plusieurs accès existants ou à créer sont mobilisables :

- Rue René Laennec, à l'ouest du site,
- Rue Baudelaire, au nord,
- Allée Edward Jenner, à l'est.

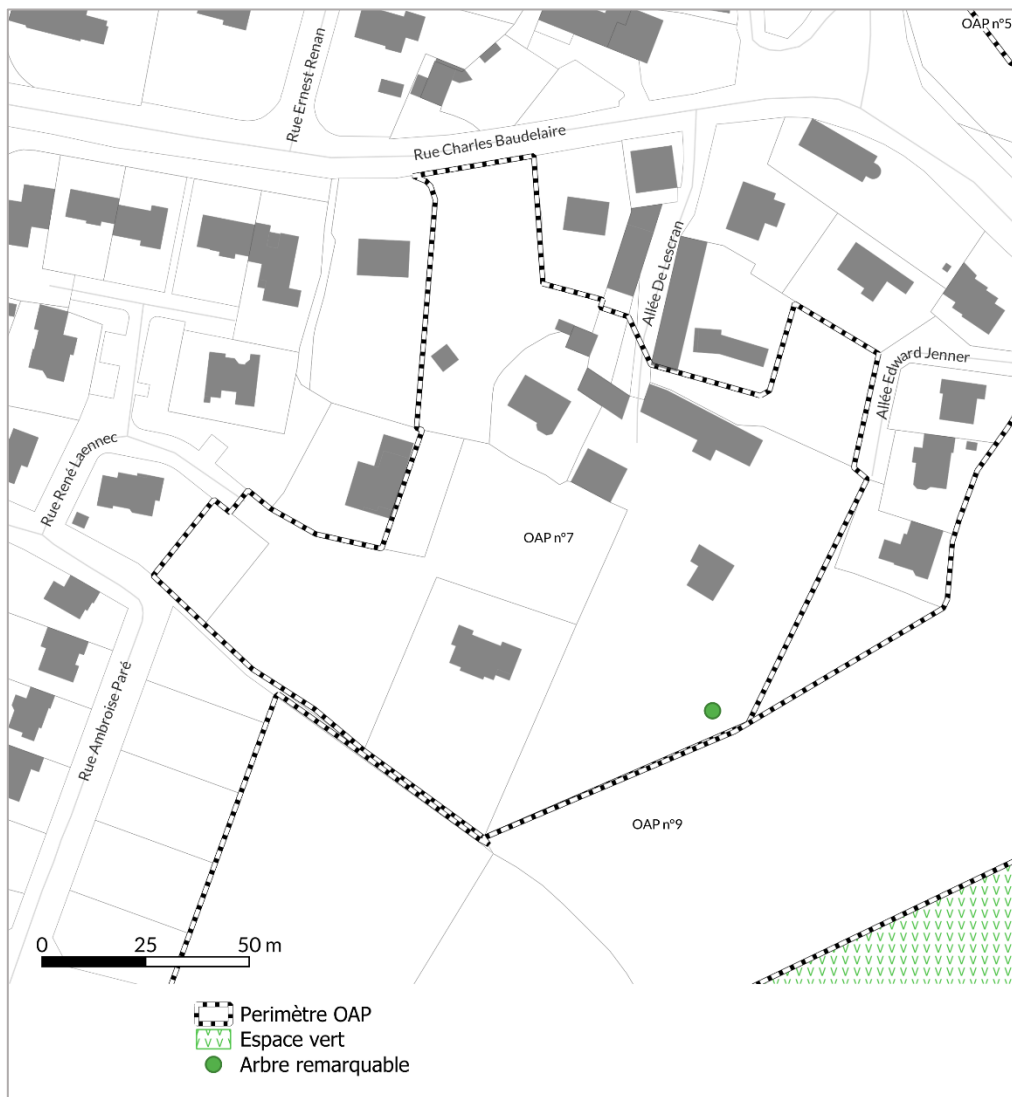
Au niveau de l'allée de Lescran, une desserte piétonne peut être envisagée, mais cette voie ne pourra pas desservir des nouvelles constructions, au regard de son étroitesse.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET ARCHITECTURALE

Les constructions existantes situées dans l'allée de Lescran peuvent être préservées, notamment celles qui présentent un intérêt patrimonial.

Un arbre remarquable, un chêne, est reporté au plan de zonage n°2 du PLU, au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Les micro-milieus propices à l'accueil de la faune (haies, murets de pierre, friches arbustives) sont également à préserver et à prendre en compte dans le cadre d'un aménagement.



Extrait à titre indicatif du plan de zonage n°2 du PLU

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



 Périmètre OAP

Organisation et vocation de l'espace

 Secteur à dominante d'habitat à densité de 30 logements par hectare

Desserte par les voies

 Connexion piétonne possible

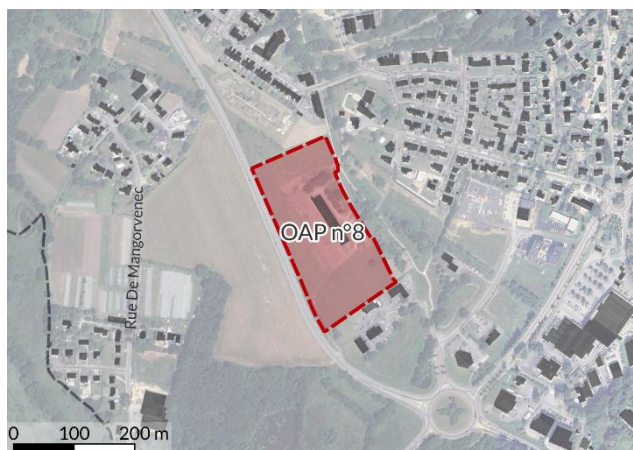
 Accès double sens à créer

OAP N°8 : SAINT THEBAUD

PRESENTATION DU SITE D'OAP

N°	Nom	Vocation	Superficie (en ha)
8	Saint Thébaud	Activités économiques	3,7 ha

Le site d'OAP se situe dans le prolongement du parc d'activités économiques de Saint Thébaud.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

Le site a pour objectif d'accueillir des activités économiques tertiaires voire tertiaires technologiques.

PROGRAMMATION

L'opération est à réaliser via une opération unique d'ensemble, réalisée en une ou plusieurs phases.

DESSERTE PAR LES VOIES

La rue Jean Guyomarc'h permet de desservir le site.

Aucun accès depuis la RD135 bis ni depuis la rue Marguerite Laugier n'est autorisé.

Il est demandé de favoriser et d'étudier la possibilité de mutualisation des espaces de stationnement.



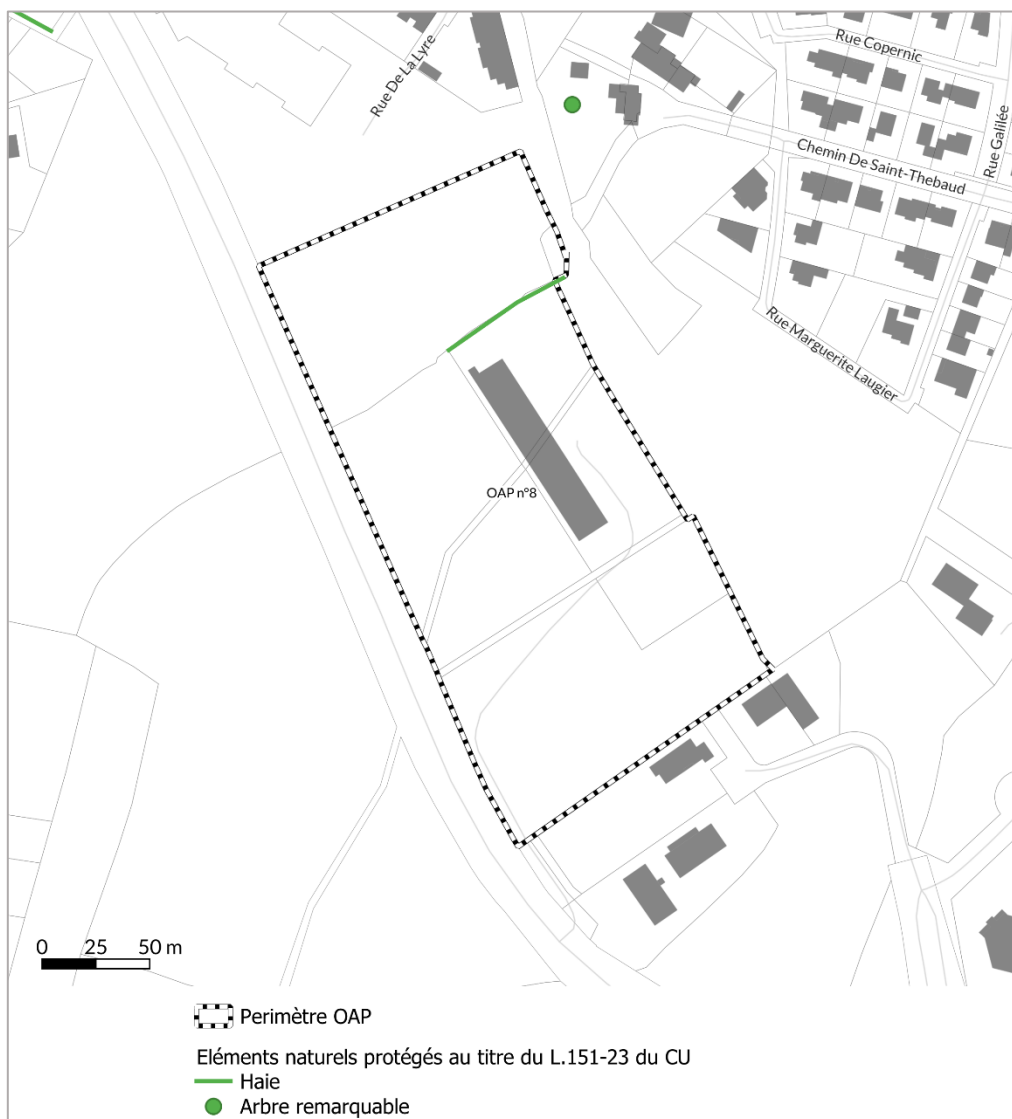
QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET ARCHITECTURALE

Prévoir un filtre paysager dense masquant les vues depuis et vers le site et la RD 135 bis.

Un recul des constructions depuis la RD 135 bis est à prévoir pour favoriser l'intégration de l'opération dans son environnement immédiat.

Le bâtiment agricole actuellement implanté sur la parcelle peut faire l'objet d'une démolition.

Une haie d'essences prioritairement locales et mélangées est à planter au nord-ouest du site, tel que reporté au schéma d'aménagement. Enfin une haie est reportée au plan de zonage n°2 du PLU, au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme.



Extrait à titre indicatif du plan de zonage n°2 du PLU

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



 Périmètre OAP

Organisation et vocation de l'espace

 Secteur à dominante d'activités économiques (tertiaire)

Desserte par les voies

 Accès double sens à créer depuis la rue Jean Guyomarc'h

Qualité environnementale et gestion des risques

 Prévoir un filtre paysager dense masquant les vues depuis et vers la RD 135 bis

 Haie d'essences locales à planter

 Prévoir un recul des constructions depuis la RD 135 bis

OAP N°9 : RUE BAUDELAIRE

PRESENTATION DU SITE D'OAP

N°	Nom	Vocation	Superficie (en ha)
9	Rue Baudelaire	Equipement	1,8 ha

Le site d'OAP se situe au sud de la rue Baudelaire, en face de la gendarmerie nationale et au nord de la rue Paul Vatine.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

Le site a pour objectif d'accueillir un ou de nouveaux équipements sur la commune, tel qu'un collège public. D'autres équipements peuvent également être réalisés.

PROGRAMMATION

L'opération est à réaliser en une ou plusieurs phases.

DESSERTE PAR LES VOIES

Deux accès peuvent être envisagés depuis la rue Baudelaire au nord et/ou depuis la rue Paul Vatine au sud.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET ARCHITECTURALE

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, un traitement paysager (mur de soubassement qualitatif, haie d'essences locales et mélangées) est attendu le long de la rue de Baudelaire et de la rue Paul Vatine.

Une haie d'essences prioritairement locales et mélangées est à prévoir au nord-ouest du site, tel que reporté au schéma d'aménagement, pour assurer la transition entre les constructions à vocation d'habitation et l'opération.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Périmètre OAP

Organisation et vocation de l'espace

Secteur dédié à la réalisation d'équipement(s) d'intérêt général

Desserte par les voies

Accès double sens à créer

Qualité environnementale et gestion des risques

Haie d'essences locales à planter

Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir