

PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION



COMMUNE DE SAINT YVI

Département du Finistère



Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Arrêté le : 24/02/2017
Approuvé le : 23/02/2018
Rendu exécutoire le :

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1. INTRODUCTION	2
2. LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT	3
2.1. Mixité urbaine	3
2.2. Mixité sociale	3
2.3. Les voiries et les accès	3
2.4. Les espaces publics	4
2.5. L'insertion paysagère et la qualité architecturale	4
2.6. La typologie du bâti	5
2.7. L'implantation du bâti	5
2.8. L'aspect environnemental	6
3. QUELQUES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES	7
3.1. Les voiries et les accès	7
3.2. Implantation et agencement du bâti	7
3.3. Insertion paysagère et la qualité architecturale	8
3.4. L'aspect environnemental	9
4. LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP	10
5. ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA VILLE SUR ELLE-MEME	12
Principes d'orientation d'aménagement communs aux secteurs de densification/ renouvellement urbain produisant de 1 à moins de 3 logements	14
6. PERMETTRE LA DENSIFICATION OU LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS	15
Principes d'orientation d'aménagement communs aux secteurs de de densification/ renouvellement urbain produisant de 3 à moins de 10 logements	20
7. PERMETTRE LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS	21

1. INTRODUCTION

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

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

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

Article L.151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17.

Article L.151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

Des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur la grande majorité des zones A Urbaniser à court terme, destinées à l'habitat (1AUhb), aux équipements (1AUL) et aux activités économiques (1AUi, 1AUt et 1AUtp).

2. LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

2.1. Mixité urbaine

Afin de développer un urbanisme « durable », **la mixité urbaine sera recherchée, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées** : logements mitoyens, maisons de ville, habitat intermédiaire, ...

2.2. Mixité sociale

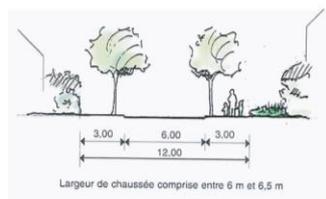
Dans un contexte aujourd'hui en évolution, en lien avec le SCOT, la commune souhaite poursuivre son action en faveur de la création de nouveaux logements sociaux. **Cette politique se traduira par des souhaits pour les opérations de construction / réhabilitation de plus de 10 logements d'une production minimale de 20% de logements locatifs aidés.**

La commune sera par ailleurs attentive à une **bonne répartition spatiale** des logements sociaux **pour ne pas accentuer les inégalités/ fragilités des quartiers et tenir compte de la proximité des transports et des services.**

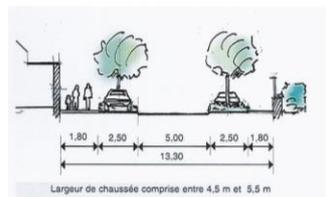
2.3. Les voiries et les accès

- **Chaque type de voie doit faire l'objet d'une conception détaillée selon son usage**, son inscription dans le paysage et son contexte environnemental : profils en travers, agencement des voies dans le plan masse...
- **Limiter au strict minimum le gabarit des voies, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées**, de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien et de « casser » la vitesse.
- **Etablir une lisibilité des voies douces** et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.
- **Différencier et mixer les solutions de stationnements**, afin de limiter l'omniprésence de la voiture : « poches » de stationnement, places privatives sur les lots, quelques stationnements le long des voies...
- **Etudier les possibilités d'accès en fonction des risques de sécurité routière** et favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions.

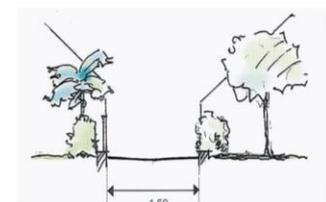
LA VOIRIE ET LES ESPACES PUBLICS



Voie principale structurée par des alignements d'arbres. Circulations piétonnes et automobiles différenciées pour assurer la sécurité des usagers.



Voie de quartier qui assure la desserte d'un lotissement. Morphologie et traitement adaptés aux flux de circulation envisagés en assurant la tranquillité et la sécurité des riverains.



Exemple de ruelle ne desservant que quelques lots. La faiblesse du trafic permet une emprise limitée et des bas-côtés réduits.



Venelle desservant un nombre limité de lots. Traitée de façon simple, elle est souvent oubliée lors de la conception des lotissements.

Source : CAUE du Morbihan, mars 2005

2.4. Les espaces publics

- **Organiser la structure du projet d'aménagement autour des espaces publics.**
- **Aménager et traiter en espaces verts, les parties non construites** et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules.
- **Rechercher une combinaison d'essences végétales locales** pour permettre la meilleure inscription dans le paysage existant : persistants et caducs, floraisons étagées...

2.5. L'insertion paysagère et la qualité architecturale

- **Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune.** Par exemple, les voiries pourront faire l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, pas de trottoirs...), les espaces pourront être de conception « rustique » (espace enherbé, planté d'essences locales...), dans les espaces les plus éloignés du centre-ville et plus horticoles à proximité.
- **Choisir un style architectural en adéquation avec le contexte naturel et bâti.** Eviter les formes urbaines standardisées et privilégier les références à l'architecture traditionnelle locale ou à l'architecture contemporaine.



2.6. La typologie du bâti

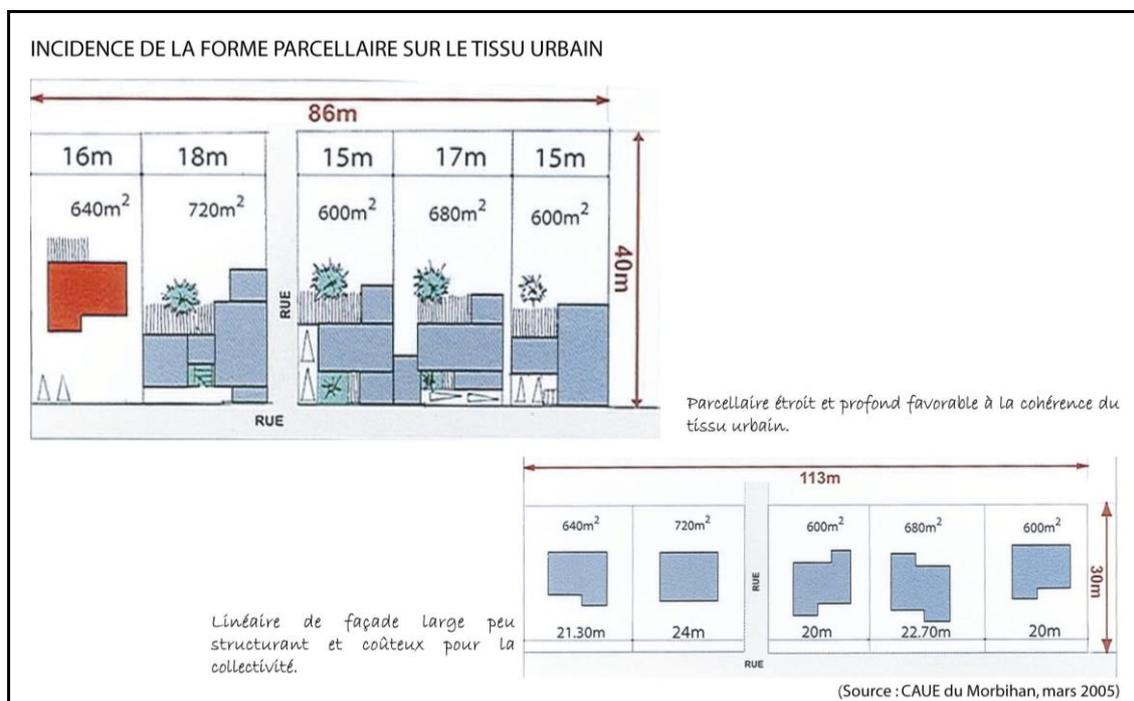
- **Privilégier dans un même projet d'aménagement des formes urbaines mixtes** (petit collectif, habitat intermédiaire, logement individuel dense, logement individuel lâche...), afin que chaque catégorie sociale puisse se loger.



2.7. L'implantation du bâti

- **Prévoir une implantation du bâti qui s'insère dans le tissu urbain existant** et qui correspond à l'organisation parcellaire.
- **Tenir compte des éléments végétaux structurant et les préserver au maximum.**

- **Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement** (construction bioclimatique).



2.8. L'aspect environnemental

L'économie des ressources (énergie et eau potable), l'utilisation des énergies renouvelables, le choix de matériaux non polluants et de production locale, sont fortement recommandés.

- **Privilégier des revêtements perméables** permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
- **L'équipement en dispositif de récupération des eaux de pluie est préconisé.**
- **Utiliser de préférence des matériaux recyclables**, non polluants comme par exemple : la bio brique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine)...
- **Encourager les systèmes de productions d'énergies renouvelables** : panneaux solaire, chauffage au bois... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

3. QUELQUES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

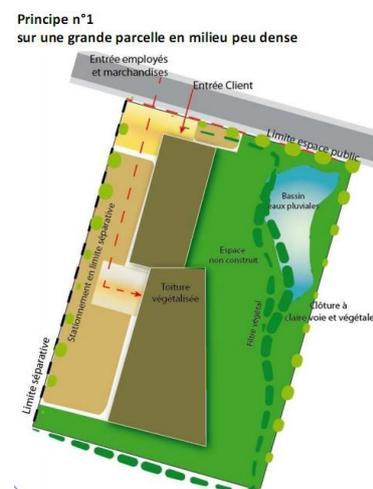
3.1. Les voiries et les accès

- **Il est recommandé que chaque type de voie fasse l'objet d'une conception détaillée selon son usage**, son inscription dans le paysage et son contexte environnemental : profils en travers, agencement des voies dans le plan masse...
- **Limitier le gabarit des voies**, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien et de « casser » la vitesse.
- **Hiérarchiser les voies par des gabarits différenciés et des fonctions clairement identifiées**
- **Privilégier le principe de regroupement de stationnements publics et de l'organisation des trames de déplacements modes doux** (qualité esthétique et de pratique).
- **Organiser et positionner les entrées des bâtiments en lien avec les trames modes doux.**
- **Organiser les accès livraisons et le trafic camion** de manière à les rendre peu visibles depuis les axes urbains et qu'ils ne rencontrent pas les cheminements piétons.
- **Eviter de positionner le stationnement en « nappe » visible depuis les axes urbains** structurants et privilégier le positionnement des aires de stationnements à l'usage du personnel et des véhicules lourds de préférence à l'arrière des bâtiments.



3.2. Implantation et agencement du bâti

- **Etudier l'implantation des bâtiments en considérant les contraintes du site** (accès, réseaux, orientation) et les contraintes d'exploitation (accès, zone de manœuvre, de stockage).
- **Etudier l'implantation du bâtiment en envisageant la modularité et l'adaptabilité du volume bâti à court ou long terme**, selon les besoins et projets : extension de bâtiment, développement d'une nouvelle activité...
- **Définir chaque usage et le distinguer par un traitement adapté**, sur un espace défini et structuré au sein de la parcelle : espace d'accueil, aire de stationnement, espace de stockage, espace d'exposition, cheminements...



3.3. Insertion paysagère et la qualité architecturale

- **Travailler les formes architecturales et privilégier des matériaux de qualité**
 - **Rechercher la simplicité des volumes**, leur proportion et leur composition harmonieuse.
 - **Différencier les volumes** afin d'améliorer l'impact paysager des bâtiments tout en identifiant davantage les différentes fonctions du bâtiment : bureaux, espace de présentation, ateliers, stockage...
 - **Compenser de préférence la trop grande simplicité des formes de bâtiments**, engendrée par les structures à grande portée, **par un ou des volumes en extension du bâti principal**.
 - **Concevoir les volumes secondaires comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment**, traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction.
 - **Soigner le traitement architectural des façades, des volumes exposés sur les voies publiques**, qui participent à la qualité urbaine. Ainsi, elles ne devront pas composer des murs aveugles, et présenteront des ouvertures afin de limiter l'impact visuel du volume bâti.
 - **Traiter les façades arrières et latérales de chaque bâtiment en harmonie avec la façade principale**.
 - **Homogénéiser les couleurs à l'échelle de la zone d'activités** et privilégier les couleurs sobres ou colorées peu intenses : nuances de gris, de bruns.
 - **Limiter, par bâtiment, le nombre de matériaux de façade** (2 préconisés).
 - **Privilégier les toitures-terrasses** afin de limiter l'impact des volumes et la hauteur des bâtiments.



- **Signalétique**
 - **Concevoir les bâtiments de manière à intégrer des espaces définis pour les enseignes respectueux de l'échelle de l'édifice**, des éléments architecturaux, de l'uniformité de la signalétique et de la perception du paysage de l'espace public.
 - **Eviter tout encombrement visuel** en termes de nombre, de couleur, d'image et d'éclairage, et intégrer les enseignes à la façade des bâtiments sans que celles-ci ne dépassent du bâtiment.
 - **Sur un même bâtiment accueillant plusieurs activités, diviser l'espace d'affichage de manière proportionnelle à la longueur de façade exploitée**, tout en gardant une hauteur d'enseigne constante.



- **Aires de stockage**
 - **Ne pas implanter les aires de stockages côté façade entrée clientèle.**
 - **Privilégier les espaces de stockage intégrés au bâtiment**, dans le corps principal du bâtiment ou dans un volume annexe.

- **Insertion dans le paysage environnant**
 - **Composer des espaces de transition** entre les bâtiments d'activité et le tissu résidentiel environnant.
 - **Créer une véritable trame végétale**, ouverte sur les espaces naturels et agricoles environnants en s'appuyant sur la trame végétale existante sur le site et sur les espaces naturels présents tels que les zones humides.
 - **Privilégier des espaces publics, des espaces verts généreux** et accompagner, tant que possible, les voies circulées par des parcours doux dédiés aux piétons et aux cycles.
 - **Rechercher une combinaison des essences végétales locales** pour permettre la meilleure inscription dans le paysage existant : persistants et caducs, floraisons étagées...



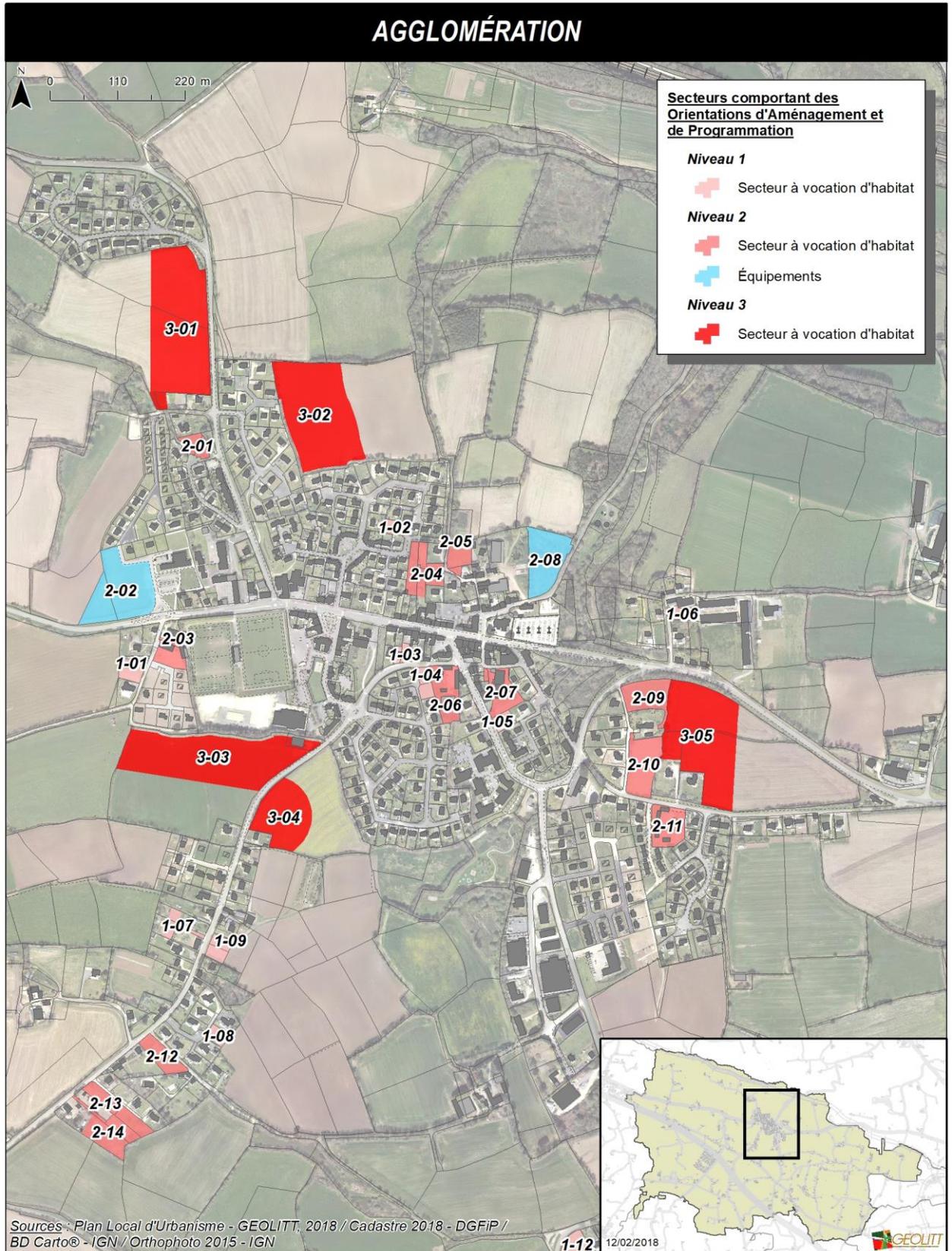
3.4. L'aspect environnemental

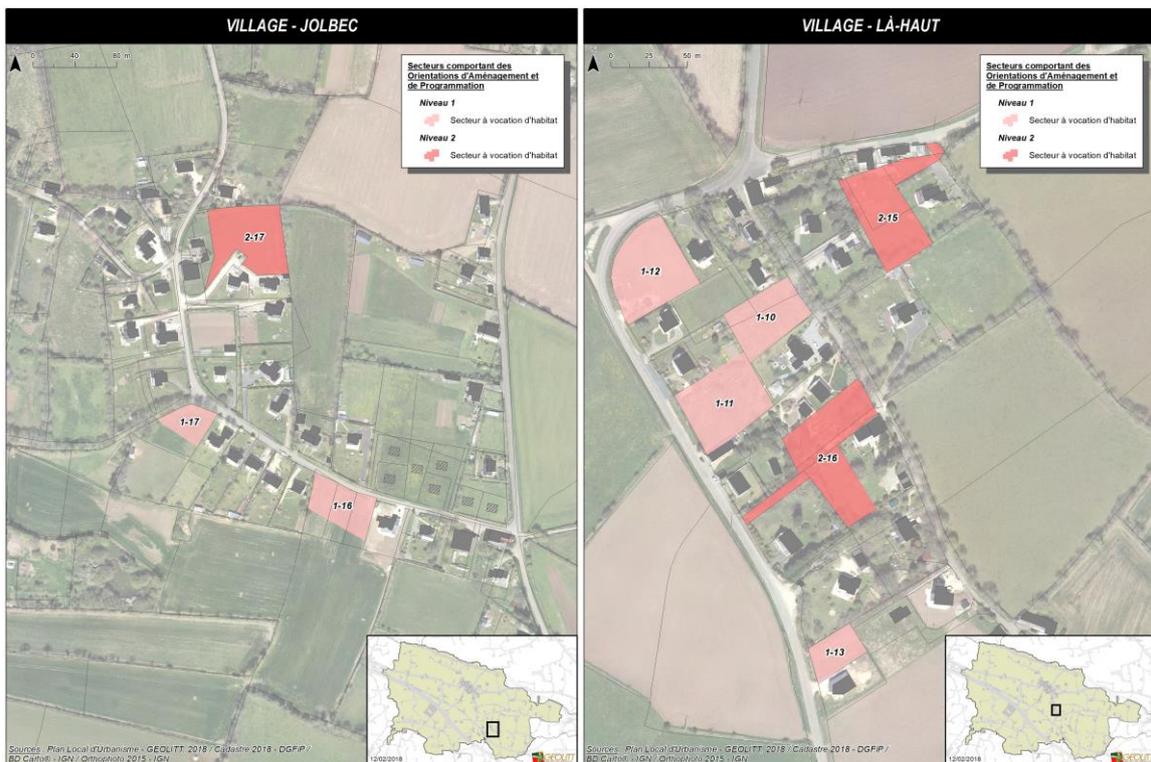
- **Favoriser la gestion alternative des eaux pluviales** et privilégier des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
- **Favoriser les toitures végétales et privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables** : panneaux solaires... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.



Sources photos : Aménagement qualitatif des zones d'activités – démarche de projet – CAUE Sarthe ; **Cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères** - Ville de Thiers ; **Cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères** - PLU communauté urbaine de Dunkerque

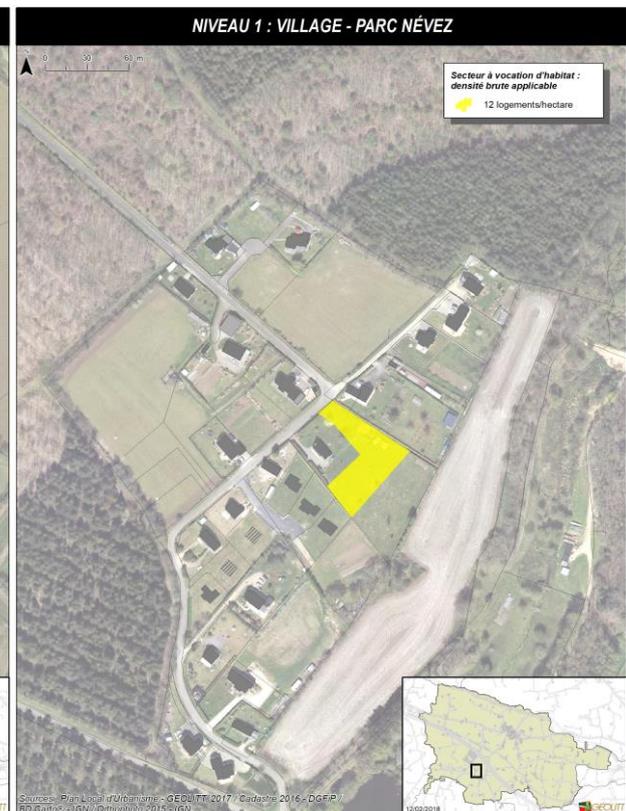
4. LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP





5. ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA VILLE SUR ELLE-MEME



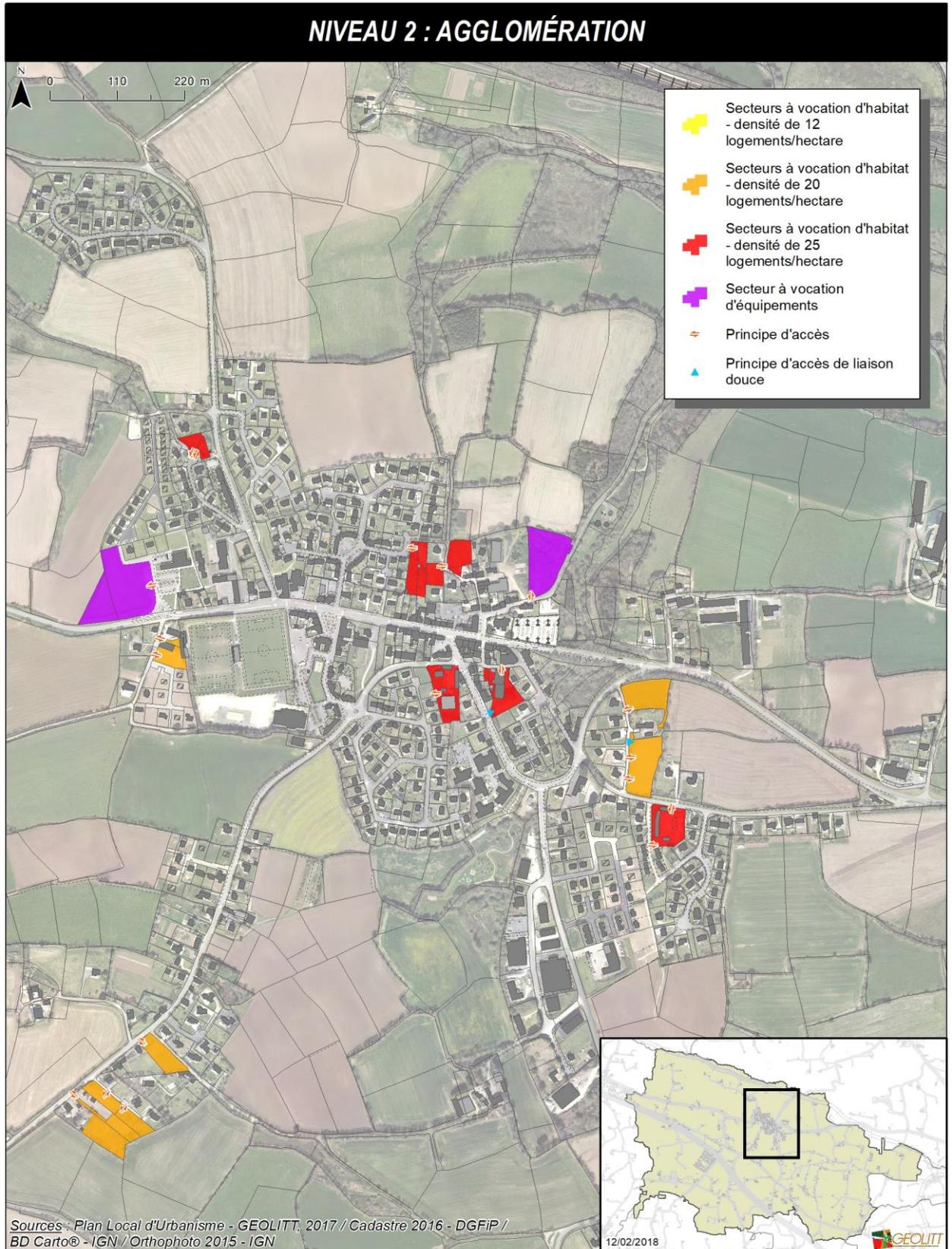


Principes d'orientation d'aménagement communs aux secteurs de densification/ renouvellement urbain produisant de 1 à moins de 3 logements

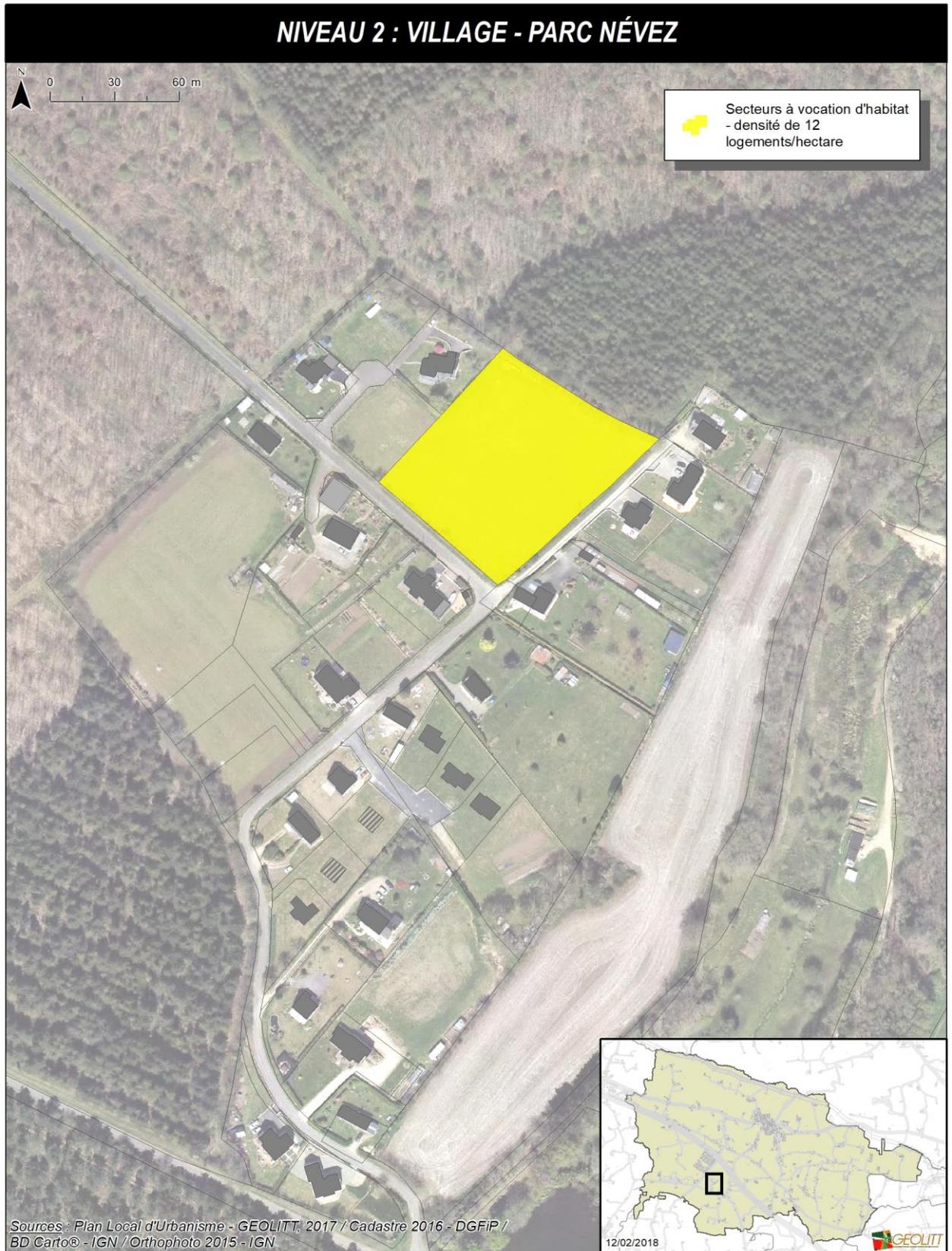
DESTINATION	Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de cinéma, de stationnement de véhicules, d'artisanat, les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, installations et travaux divers, qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone.
DENSITE ENVISAGEE	<p>La commune a choisi de densifier prioritairement le bourg afin de limiter la consommation d'espace. Ce choix a également été fait dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles communaux.</p> <p>Cette différenciation de la place du bourg par rapport aux hameaux s'affirmera par la mise en place de densités de productions de logements différentes (plus fortes au centre bourg qu'en périphérie et que dans les hameaux). La densité moyenne de production de logements sur l'ensemble du territoire restera fixée à environ 18 logements/ha.</p> <p>25 logements par hectare : Secteurs du bourg</p> <p>20 logements par hectare : Secteurs périphériques du bourg</p> <p>12 logements par hectare : Secteurs de Bois de Pleuven, Jolbec, Là-Haut et Park Névez</p>
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)
MIXITE	Aucune servitude de mixité sociale (SMS)* n'est imposée sur ces secteurs.
MODALITES D'URBANISATION	Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est imposée.

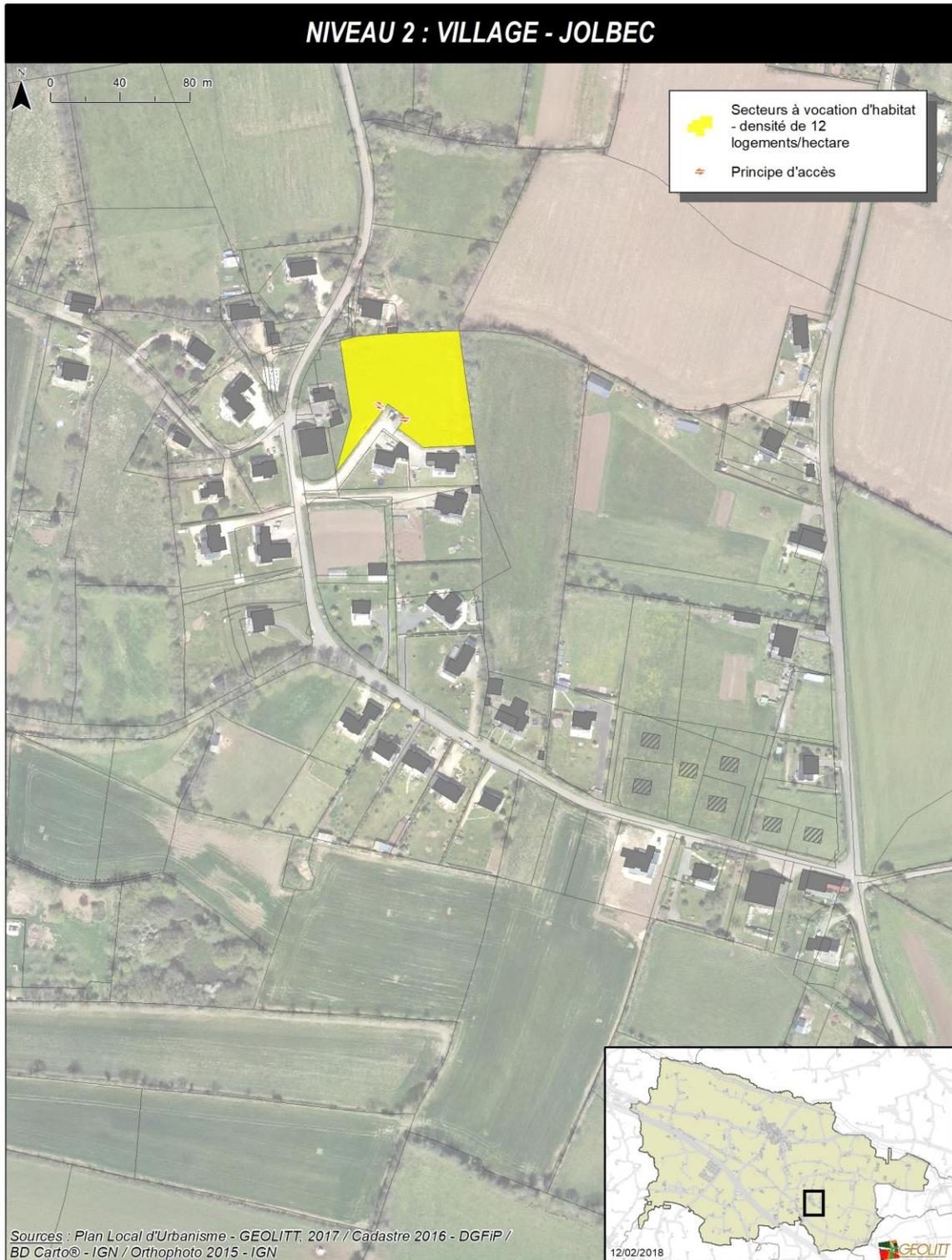
* Article L.151-15 du Code de l'urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

6. PERMETTRE LA DENSIFICATION OU LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS











Principes d'orientation d'aménagement communs aux secteurs de de densification/ renouvellement urbain produisant de 3 à moins de 10 logements

DESTINATION	Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de cinéma, de stationnement de véhicules, d'artisanat, les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, installations et travaux divers, qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone.
DENSITE ENVISAGEE	<p>La commune a choisi de densifier prioritairement le bourg afin de limiter la consommation d'espace. Ce choix a également été fait dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles communaux.</p> <p>Cette différenciation de la place du bourg par rapport aux hameaux s'affirmera par la mise en place de densités de productions de logements différentes (plus fortes au centre bourg qu'en périphérie et que dans les hameaux). La densité moyenne de production de logements sur l'ensemble du territoire restera fixée à environ 18 logements/ha.</p> <p>25 logements par hectare : Secteurs du bourg</p> <p>20 logements par hectare : Secteurs périphériques du bourg</p> <p>12 logements par hectare : Secteurs de Bois de Pleuven, Jolbec, Là-Haut et Park Névez</p>
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues...)
MIXITE	Aucune servitude de mixité sociale (SMS)* n'est imposée sur ces secteurs.
MODALITES D'URBANISATION	<p>Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches successives ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone.</p> <p>On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.</p>
ACCES ET DESSERTE	<p>Les cartes de localisation des secteurs de niveau 2 rappellent les règles d'accès à respecter lors de l'aménagement des sites. Un ensemble de critères a permis de déterminer des principes d'accès particuliers, directs ou non souhaitables représentés sur les cartes ci-dessus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la configuration du site (le long d'une voie, en épaisseur...); - la localisation du secteur (le long d'une voie de transit importante, en impasse, dans un virage) ; - l'environnement du site (limitrophe d'une zone d'habitat, d'une zone d'urbanisation future, d'un équipement...).

* Article L.151-15 du Code de l'urbanisme (Crée par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

7. PERMETTRE LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS

L'objectif d'orientation pour ces secteurs est de limiter la consommation foncière des terrains non urbanisés en organisant l'implantation des constructions, la densité, les accès... et en proposant une organisation de l'urbanisation favorisant la densification urbaine. La définition d'OAP favorise l'aménagement de véritables quartiers urbains à travers la construction de programmes mixtes incluant logements, commerces, espaces verts... Ils intègrent l'objectif d'une offre de logements suffisamment variée pour permettre une mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle.

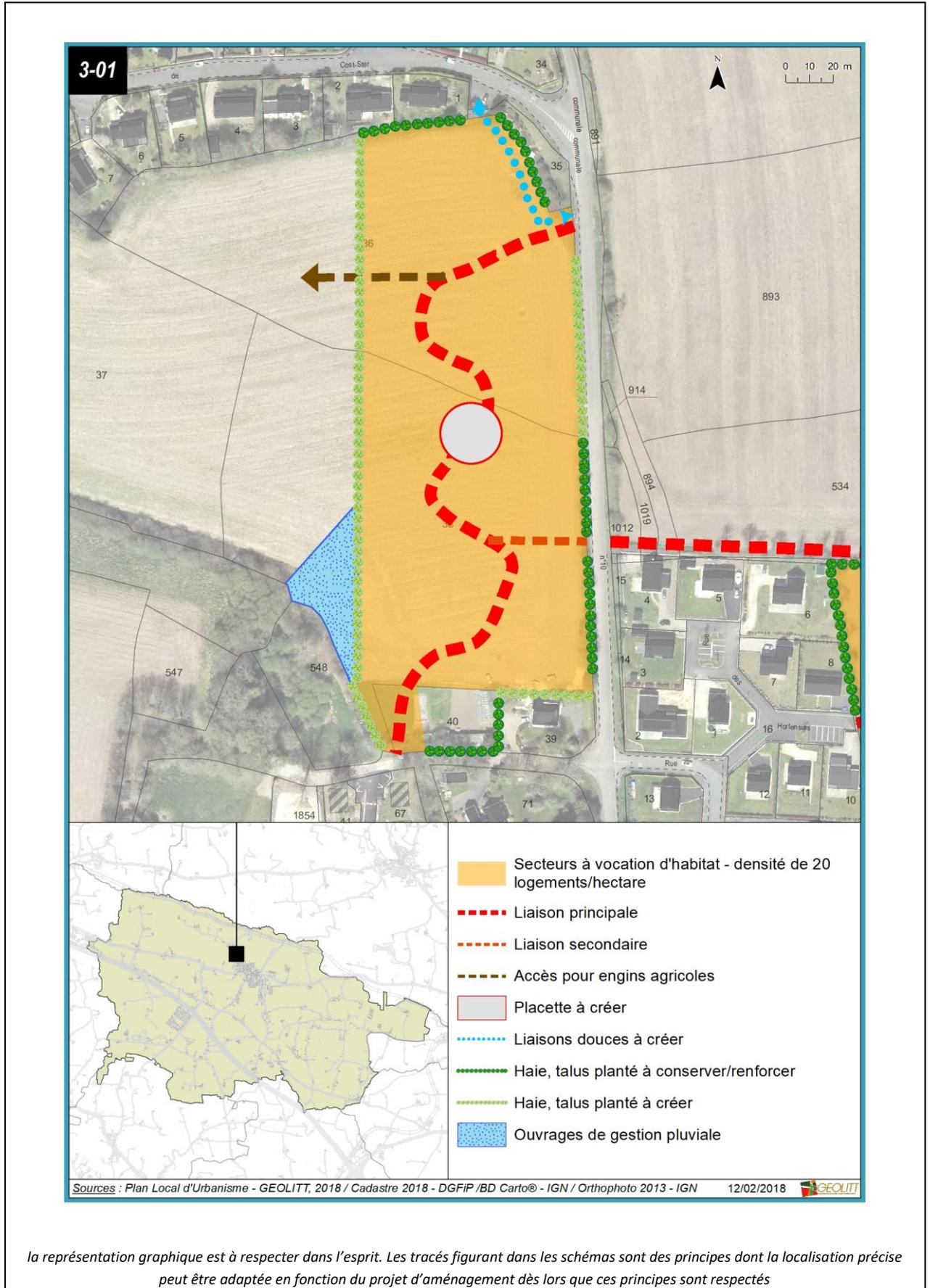
En termes de mixité sociale, en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une Servitude de Mixité Sociale est mise en place sur ces zones 1AU à vocation d'habitat. Ainsi pour toute opération la proportion suivante Un pourcentage de 20% de logements locatifs sociaux est à respecter. Le nombre de logements sera arrondi à l'entier supérieur.

En matière de densité, pour tous les secteurs, si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches.

Le nombre de logements prévus au sein d'une opération sera calculé en tenant compte de l'entier le plus proche.

ZONE 3.01 : ROUTE DU LETTY

ZONE	Classement en zone 1AUHb (2.46 ha)
CONTEXTE / OCCUPATION	Parcelles cultivées, en extension du bourg, entre 400 et 600 mètres de la place de la mairie. Secteur situé ex extension de la zone urbaine, sur des terrains cultivés, et rejoignant le lotissement de Cost Ster, situé en discontinuité de l'agglomération.
DENSITE	20 logements à l'hectare minimum (y compris VRD)
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - Des logements collectifs ou intermédiaires - Des logements individuels denses (maisons mitoyennes) - Des lots libres
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et pour favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des accès groupés seront réalisés : par la rue située au sud, par la route du Letty, au nord. ▪ Hiérarchisation des voies : voie principale, avec circulation piétonne protégée, traversante nord-sud, et voies mixtes de desserte, supportant différentes circulations : piétonnes, cyclistes, automobiles, ... ▪ Préservation d'un accès agricole pour la desserte de la parcelle située à l'Ouest de la zone.
ESPACES PUBLICS /CHEMINEMENTS DOUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un espace public central à réaliser ▪ Un cheminement doux au nord, au nord, le long du talus
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une clôture de type arbustive (haie ou talus planté), en limite ouest de la zone, afin de créer une transition harmonieuse avec la zone naturelle et préserver la zone humide située au sud-ouest ▪ Une clôture de type arbustive (haie ou talus planté), en limite est de la zone, afin de créer une protection vis-à-vis de la route du Letty
RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...) à privilégier – positionnement du bassin de rétention en partie basse de l'opération. ▪ Une étude technico-économique concernant la réalisation d'un réseau de chaleur ou la performance énergétique des constructions est demandée

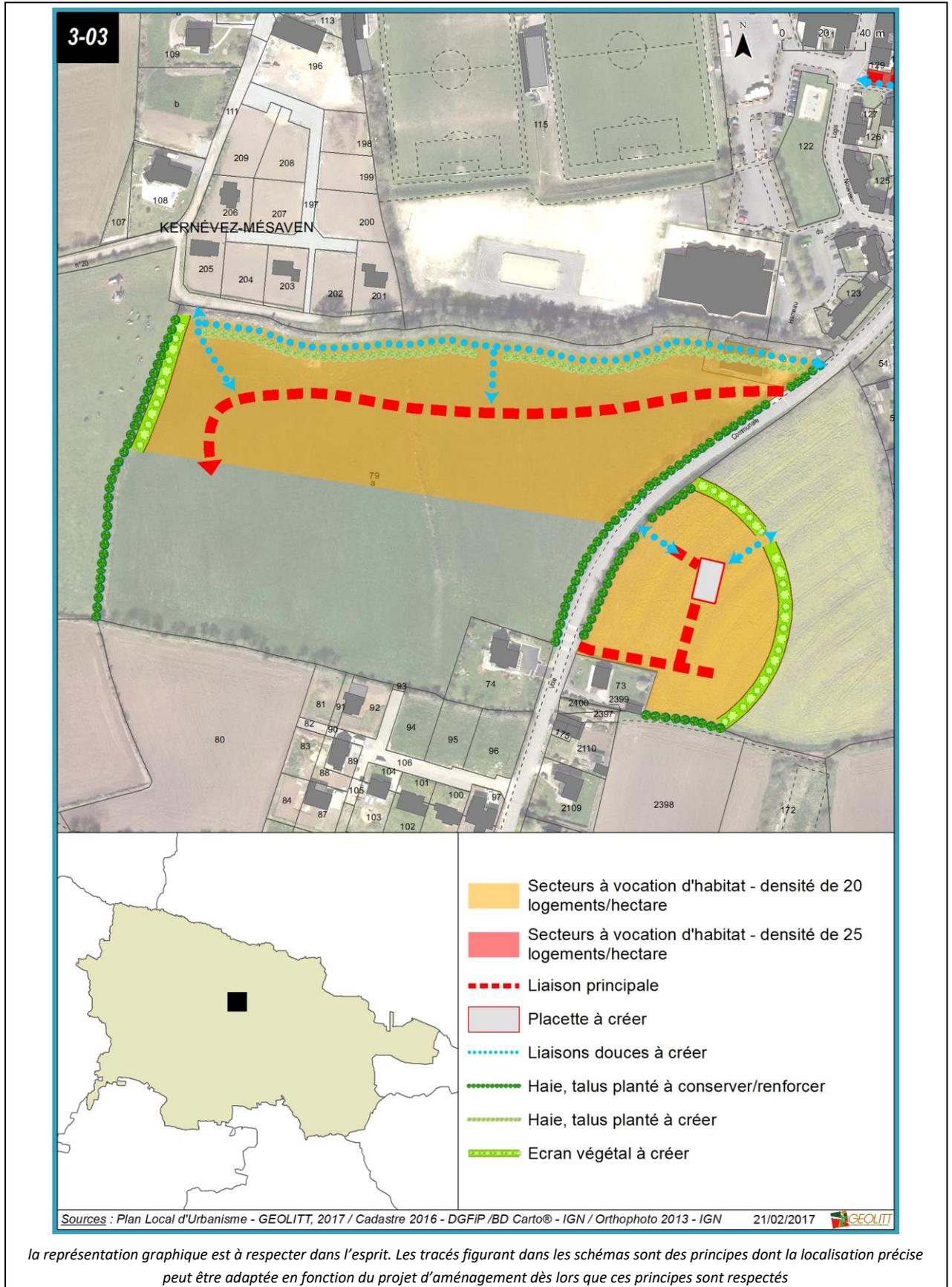


ZONE 3.02 : SECTEUR KERLOU SUD

ZONE	Classement en zone 1AUHb (2.06 ha)
CONTEXTE / OCCUPATION	Parcelles cultivées, en extension du bourg, entre 220 et 420 mètres de la place de la mairie. Secteur situé en extension de la zone urbaine, sur des terrains cultivés, sur des terrains plans.
DENSITE	20 logements à l'hectare minimum (y compris VRD)
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - Des logements collectifs ou intermédiaires - Des logements individuels denses (maisons mitoyennes) - Des lots libres
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et pour favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accès : par une voie à créer au nord (emplacement réservé) et par la rue des hortensias, à l'ouest ▪ Voies mixtes de desserte, supportant différentes circulations : piétonnes, cyclistes, automobiles, ... ▪ Une voie en attente à créer à l'Est pour pouvoir prolonger l'aménagement dans l'avenir
ESPACES PUBLICS /CHEMINEMENTS DOUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un espace public et une aire de jeux à réaliser ▪ Un cheminement doux à réaliser pour rejoindre le cheminement existant au sud
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintien de la trame bocagère existante ▪ Une clôture de type arbustive (haie ou talus planté), en limite est de la zone, afin de créer une transition harmonieuse avec la zone rurale
RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...) à privilégier ▪ Une étude technico-économique concernant la réalisation d'un réseau de chaleur ou la performance énergétique des constructions est demandée

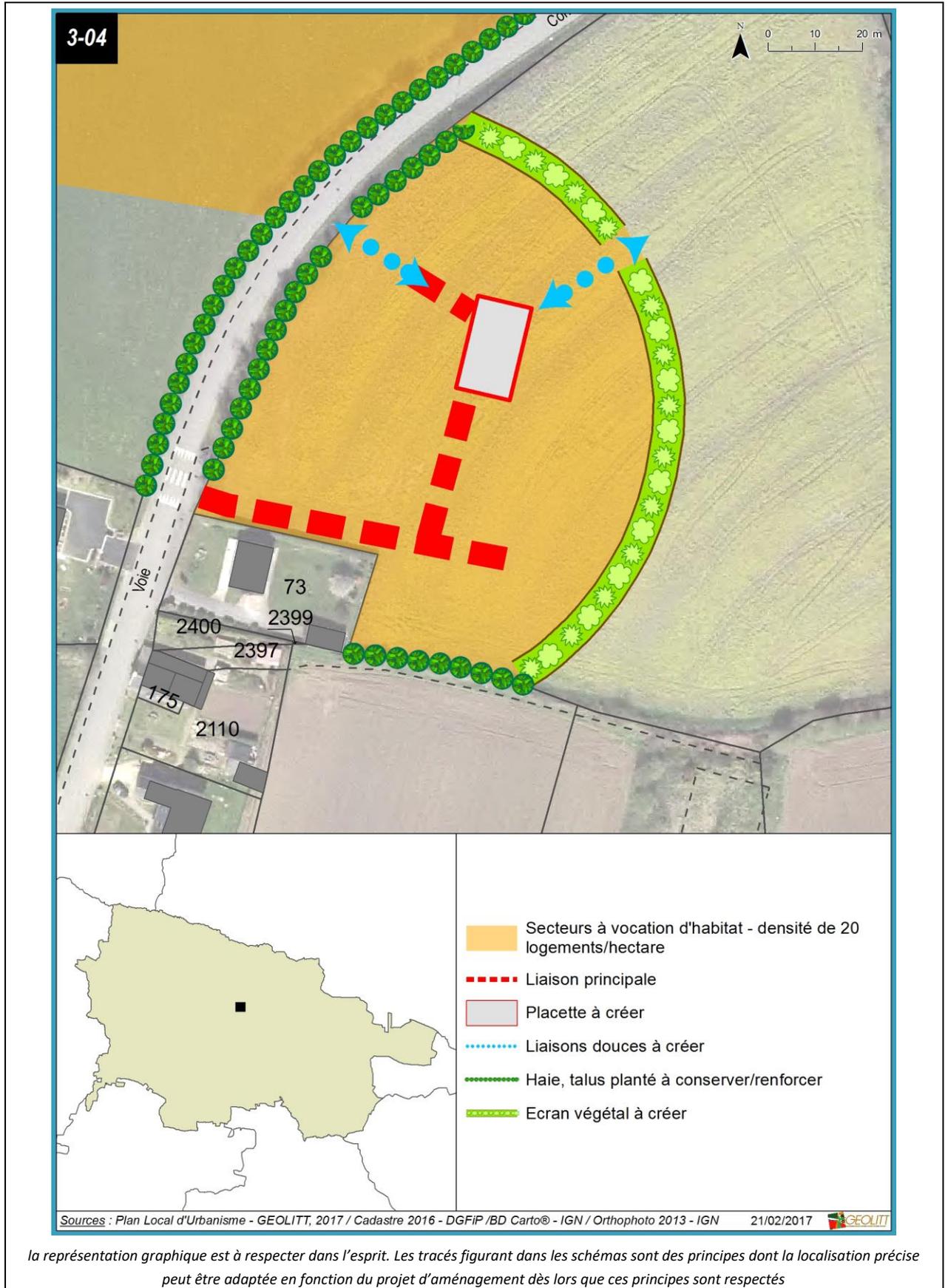
ZONE 3.03 : SECTEUR ROUTE DE MENEZ TROPIC NORD-OUEST

ZONE	Classement en zone 1AUHb (2 ha)
CONTEXTE / OCCUPATION	Parcelles cultivées, en extension sud du bourg, entre 200 et 420 mètres de la place de la mairie. Secteur situé en extension de la zone urbaine, sur des terrains cultivés, sur des terrains en pente (orientation nord).
DENSITE	20 logements à l'hectare minimum (y compris VRD)
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - Des logements collectifs ou intermédiaires - Des logements individuels denses (maisons mitoyennes) - Des lots libres
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et pour favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accès : par la VC n°9, à l'Est ▪ Hiérarchisation des voies : voie principale, avec circulation piétonne protégée, traversante nord-sud, et voies mixtes de desserte, supportant différentes circulations : piétonnes, cyclistes, automobiles, ... ▪ Une voie en attente à créer vers le sud pour pouvoir desservir la zone 2AU
ESPACES PUBLICS /CHEMINEMENTS DOUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un cheminement doux à réaliser longeant le talus au nord, à doubler d'une haie ou d'un talus arbustif
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintien de la trame bocagère existante à l'ouest et à l'Est, afin d'assurer l'insertion des constructions
RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...) à privilégier ▪ Une étude technico-économique concernant la réalisation d'un réseau de chaleur ou la performance énergétique des constructions est demandée



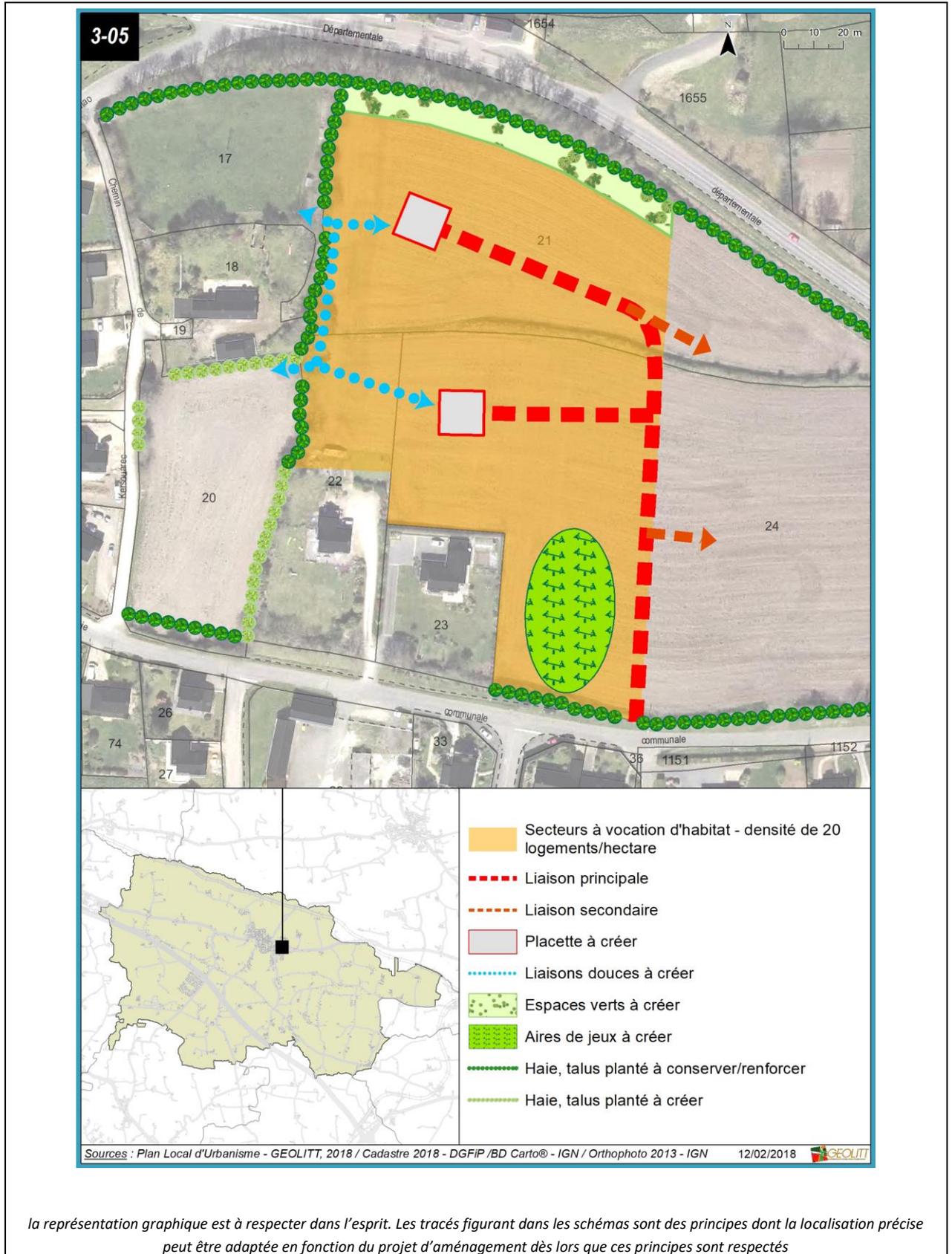
ZONE 3.04 : SECTEUR ROUTE DE MENEZ TROPIC NORD-EST

ZONE	Classement en zone 1AUHb (0.8 ha)
CONTEXTE / OCCUPATION	Parcelles cultivées, en extension sud du bourg, entre 200 et 420 mètres de la place de la mairie. Secteur situé en extension de la zone urbaine, sur des terrains cultivés, sur des terrains en pente (orientation nord).
DENSITE	20 logements à l'hectare minimum (y compris VRD)
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - Des logements collectifs ou intermédiaires - Des logements individuels denses (maisons mitoyennes) - Des lots libres
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et pour favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accès : par la VC n°9, à l'ouest ▪ Voies mixtes de desserte, supportant différentes circulations : piétonnes, cyclistes, automobiles, ... ▪ Une voie en attente à créer vers le sud pour pouvoir desservir la zone 2AU
ESPACES PUBLICS /CHEMINEMENTS DOUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une placette de retournement à créer ▪ Un cheminement doux à réaliser pour rejoindre la coulée verte située au nord
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintien de la trame bocagère existante au sud, et création d'une trame végétale sur le reste du pourtour, afin d'assurer l'insertion des constructions vis-à-vis de la zone rurale et de la coulée verte
RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...) à privilégier ▪ Une étude technico-économique concernant la réalisation d'un réseau de chaleur ou la performance énergétique des constructions est demandée



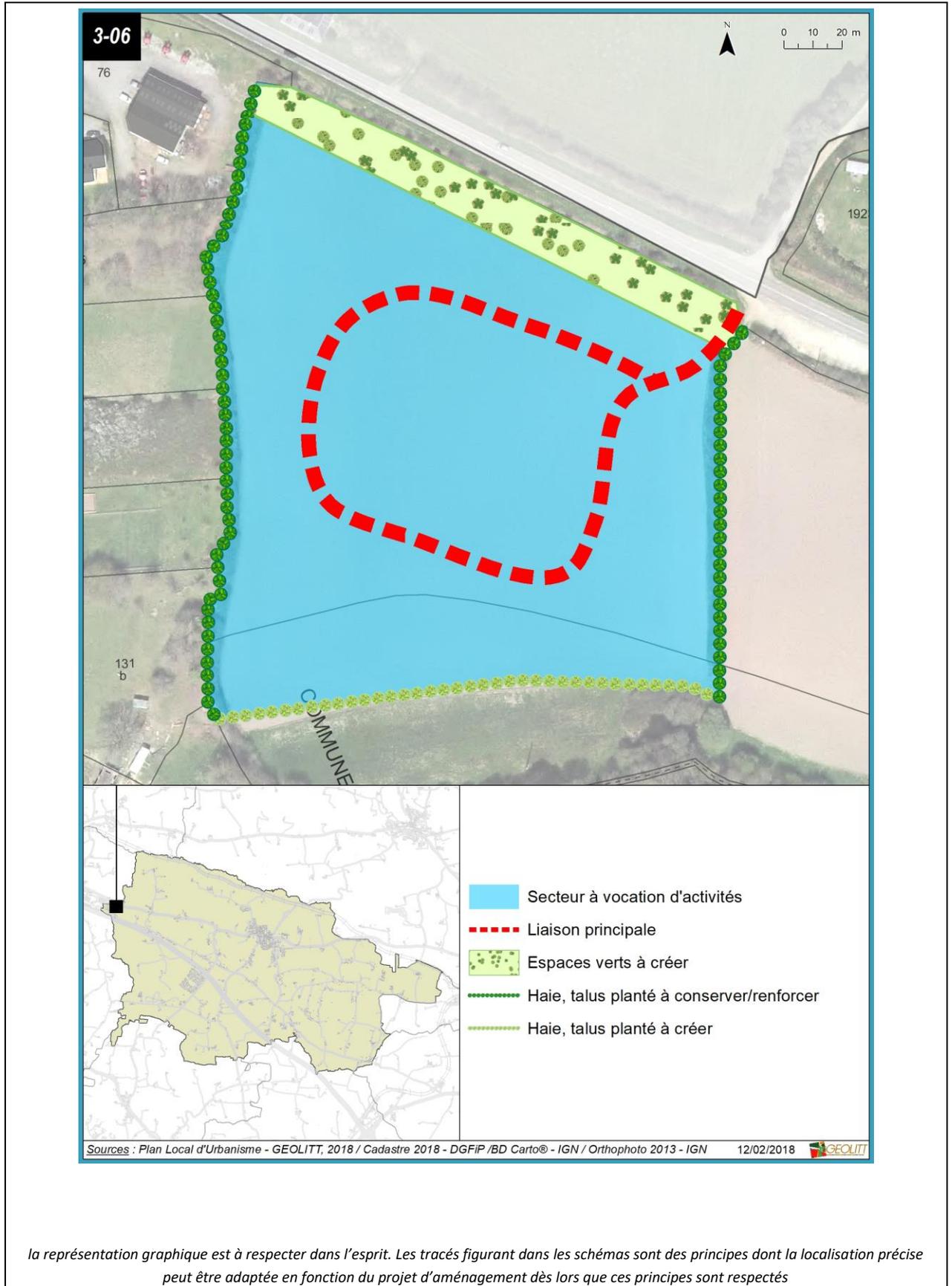
ZONE 3.05 : SECTEUR ROUTE DE KERVEL

ZONE	Classement en zone 1AUHb (1.86 ha)
CONTEXTE / OCCUPATION	Parcelles cultivées, en extension Est du bourg, entre 550 et 680 mètres de la place de la mairie. Secteur situé en extension de la zone urbaine, sur des terrains cultivés, sur des terrains peu en pente
DENSITE	20 logements à l'hectare minimum (y compris VRD)
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - Des logements collectifs ou intermédiaires - Des logements individuels denses (maisons mitoyennes) - Des lots libres
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et pour favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accès : par la VC n°33, au sud ▪ Voies mixtes de desserte, supportant différentes circulations : piétonnes, cyclistes, automobiles, ...
ESPACES PUBLICS /CHEMINEMENTS DOUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une aire de jeux à créer en entrée sud de la zone, des placettes de retournement ▪ Des cheminements doux à réaliser vers l'ouest pour connecter les zones 1AUHb
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintien de la trame bocagère existante sur le pourtour de la zone, et création d'une bande plantée d'environ 15 mètres en limite nord, afin de limiter les nuisances sonores de la RD765
RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...) à privilégier ▪ Une étude technico-économique concernant la réalisation d'un réseau de chaleur ou la performance énergétique des constructions est demandée



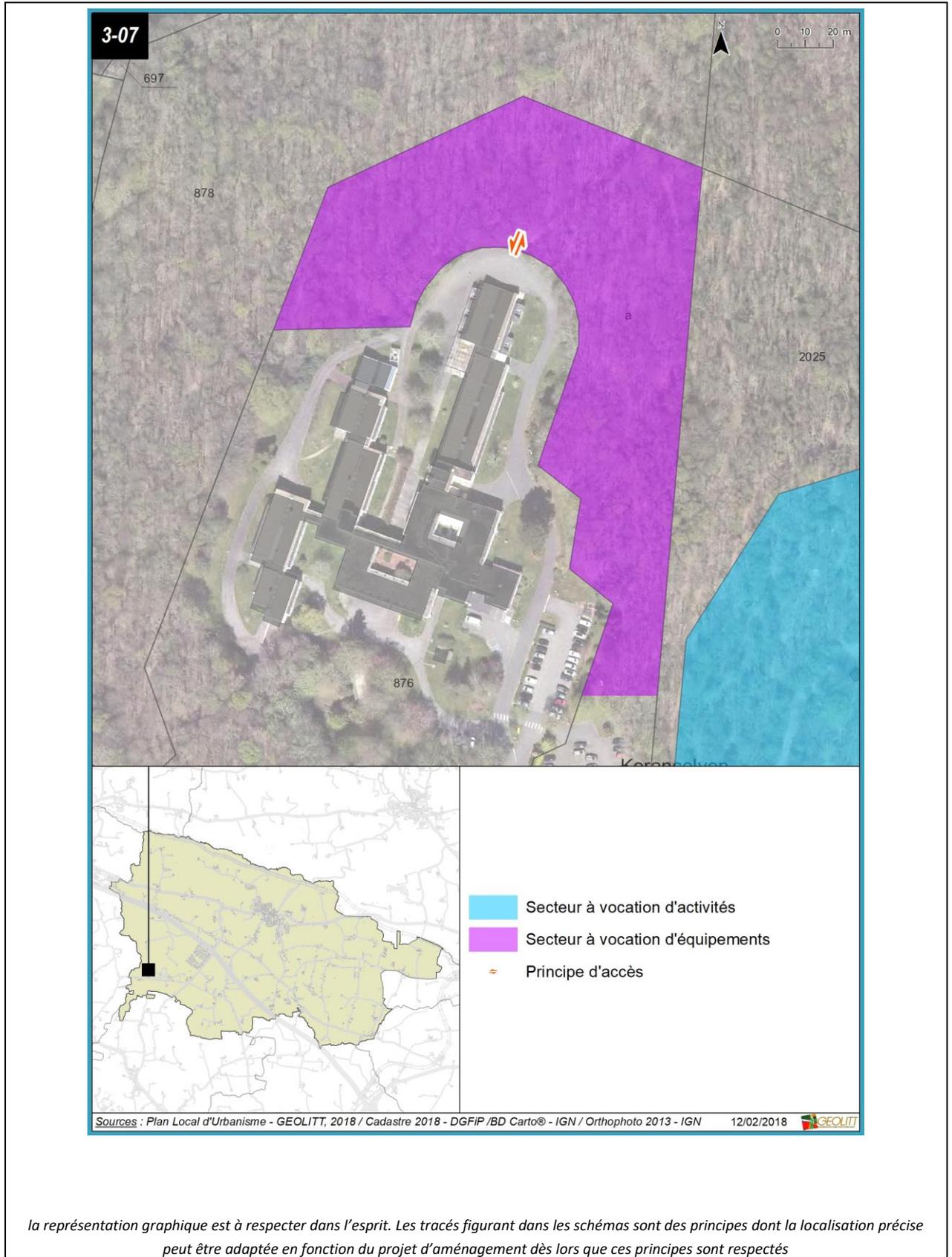
ZONE 3.06 : ZONE D'ACTIVITES DE PONT THOUAR

ZONE	Classement en zone 1AUi (3 ha)
CONTEXTE / OCCUPATION	Parcelles cultivées, en extension Est de la zone d'activités de Troyalarc'h, terrain plans
PROGRAMME D'AMENAGEMENT	Programme pouvant accueillir des activités industrielles et artisanales
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accès : par la RD765, dans le coin Est ▪ Voies de desserte, circulations piétonnes protégées (trottoirs)
ESPACES PUBLICS /CHEMINEMENTS DOUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ -
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintien de la trame bocagère existante sur le pourtour de la zone, et création d'un talus ou haie plantée au sud, afin d'assurer l'insertion des futures constructions et la transition avec la zone rurale et la protection de la zone humide située au sud
RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...) à privilégier ▪ Une étude technico-économique concernant la réalisation d'un réseau de chaleur ou la performance énergétique des constructions est demandée



ZONE 3.07 : SECTEUR CENTRE DE SOINS DE SUITE ET DE READAPTATION JEAN TANGUY

ZONE	Classement en zone 1AUL (1.29 ha)
CONTEXTE / OCCUPATION	Parcelles boisées
PROGRAMME D'AMENAGEMENT	Programme pouvant accueillir des équipements d'intérêt collectif, des activités sportives et de loisirs
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accès : le centre actuel ▪ Voie de desserte à calibrer aux besoins de l'équipement
ESPACES PUBLICS /CHEMINEMENTS DOUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ -
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Insertion des futures constructions en tenant compte du caractère boisé de la zone
RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...) à privilégier ▪ Une étude technico-économique concernant la réalisation d'un réseau de chaleur ou la performance énergétique des constructions est demandée



ZONE 3.08 : SECTEUR CAMPING DU BOIS DE PLEUVEN

ZONE	Classement en zone 1AUt (2.5 ha)
CONTEXTE / OCCUPATION	Parcelles boisées
PROGRAMME D'AMENAGEMENT	Programme pouvant accueillir des équipements et installations de campings
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accès : le camping actuel ▪ Voie de desserte à calibrer aux besoins de l'activité autorisée
ESPACES PUBLICS /CHEMINEMENTS DOUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ -
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Insertion des futures constructions en tenant compte du caractère boisé de la zone
RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...) à privilégier ▪ Une étude technico-économique concernant la réalisation d'un réseau de chaleur ou la performance énergétique des constructions est demandée

