APPROUVE LE 12 07 2013

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Plan Local d'Urbanisme

LE TOUR DU PARC

TERRITOIRES
EN
MOUVEMENT

URBANISME
& PAYSAGE

agence-tem@wanadoo.fr

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

1- Un document cadre pour les opérations d'aménagement

Nouvelle pièce obligatoire des Plans Locaux d'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, dont le contenu a été précisé par la loi Grenelle 2 de l'environnement constituent le nouveau document de référence pour les opérations d'aménagement.

Garantes d'une urbanisation cohérente et complémentaire entre les différentes zones d'urbanisation et d'une optimisation des espaces ouverts à l'urbanisation, elles recherchent :
- des formes de densité en relation avec la proximité des équipements, services et des transports,
- des programmations de logements susceptibles de répondre aux objectifs intercommunaux en la matière,
- des éléments de structuration urbaine susceptibles de redonner plus de qualité et de fonctionnalité à l'environnement vécu,
- des exigences environnementales en matière de préservation et de valorisation des espaces naturels.

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

2- Un document pré-opérationnel

Situées à la charnière entre l'urbanisme réglementaire et l'urbanisme opérationnel, elles seront d'autant plus pertinentes dans leurs propositions et efficaces dans leur caractère opérationnel qu'elles auront fait l'objet d'une définition partagée :

- en tenant compte des textes relatifs aux nouvelles orientations d'urbanisme prônées par le Grenelle 2 de l'environnement (économie d'espace renforcée, articulation aux politiques de déplacement),
- en tenant compte des orientations des documents supra-communaux : SCoT de la Presqu'île de Rhuys et Programme Local de l'Habitat,
- en tenant compte du projet communal, des attentes et de la demande sociale des habitants, des orientations fixées par les élus.

3- Un document souple

La philosophie des Orientations d'Aménagement et de Programmation consiste à cadrer les opérations futures sans figer leur contenu définitif.

Validées dans le PLU, elles deviennent opposables aux opérations de construction et d'aménagement dans un rapport de compatibilité. Elles doivent donc être respectées dans l'esprit mais non au pied de la lettre, se distinguant du règlement auquel tout pétitionnaire est tenu de se conformer. Elles permettent d'imposer les aménagements majeurs, tout en laissant aux équipes municipales, concepteurs et opérateurs ultérieurs, une marge de manœuvre.

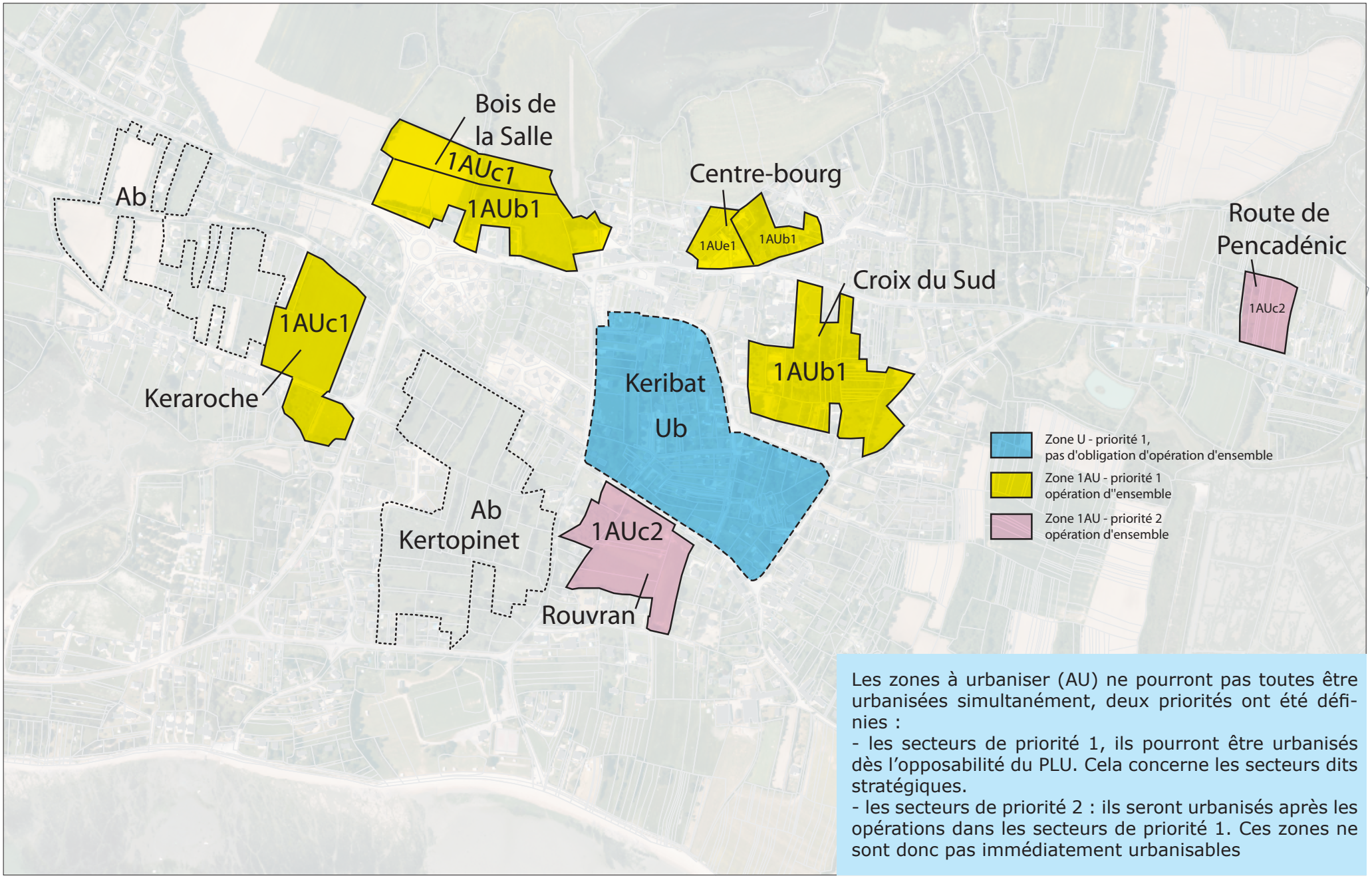
Par exemple, s'il est inscrit dans une orientation d'aménagement qu'une liaison est à assurer entre deux voies, que des liaisons douces ou des espaces verts sont à créer, qu'une haie sera maintenue ou que des formes urbaines sont définies, l'opération projetée devra intégrer ces intentions, mais pourra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

Le texte de chacune des orientations précise, dans sa rédaction, par les termes «doivent» et «peuvent» les orientations qui ont un caractère de prescription de celles qui ont un caractère de recommandation.

LES ORIENTATIONS THEMATIQUES

Phasage des zones 1AU
Les obligations pour toutes les zones
La gestion des eaux pluviales
Les déplacements
Les orientations en faveur d'espace urbains denses de qualité

Phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU



Les zones à urbaniser (AU) ne pourront pas toutes être urbanisées simultanément, deux priorités ont été définies :
- les secteurs de priorité 1, ils pourront être urbanisés dès l'opposabilité du PLU. Cela concerne les secteurs dits stratégiques.
- les secteurs de priorité 2 : ils seront urbanisés après les opérations dans les secteurs de priorité 1. Ces zones ne sont donc pas immédiatement urbanisables

Les obligations pour l'ensemble des zones

Mixité sociale et objectifs du PLH

En terme de **logement social**, un minimum de 20% de logements sociaux ou 20% de la surface commercialisable du projet pour les opérations de 5 logements ou plus en zone U et AU est imposé par le règlement.
Si le terrain est divisé entre plusieurs opérateurs, le logement social doit se faire sur chaque opération.
En zone AU, les constructions ne peuvent se faire que sous forme d'opération d'ensemble. Une opération d'ensemble est une opération de construction ou réhabilitation projetée par un même demandeur et qui comporte au moins 5 logements sur un terrain d'assiette de 1000m² minimum.
De fait, toute urbanisation en zone AU comprendra au moins 1 logement social. Ce logement social peut prendre plusieurs formes conformément aux objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (accession aidée ou locatif aidé public).

Pour Le Tour du Parc, les objectifs se répartissent ainsi :

Construction neuve	
Moyenne annuelle 1999-2005	33
Moyenne annuelle 2006-2008	31
Prévision annuelle du PLH (RP + RS)	**29**
Prévision du PLH 2011-2017 (sur 6 ans)	175

Dans le détail, pour les résidences principales «aidées», les objectifs sont :

Objectif global (2011-2017)	**30**
dont accession aidée (1)	15
dont locatif intermédiaire (2)	0
dont locatif aidé public (3)	15

(1) PSLA (Prêt Social de Location Accession),
(2) PLS (Prêt Locatif Social) pour le parc institutionnel, Scellier-Carrez pour le parc privé
(3) PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)

Dans le cadre de l'évaluation du PLU, il s'agira de vérifier que ces objectifs ont bien été remplis lors de l'urbanisation des zones AU et de réajuster ces objectifs le cas échéant.

Accessibilité

Un **plan d'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics est à réaliser.
D'ores et déjà, cette préoccupation doit être prise en compte dans les opérations d'aménagement, au même titre que les déplacements doux.
De même, certaines constructions neuves sont soumises à des obligations d'accessibilité.

Collecte des ordures ménagères

Pour les zones AU, les aménageurs devront prendre en compte des contraintes liées à la **collecte des ordures ménagères**, tant en terme de gabarit (réseau aérien ou enterré permettant le passage des bennes à ordures ménagères) que pour la rationalisation de points de collecte.

Les aménageurs devront prendre contact avec la Communauté de communes, compétente en matière de collecte et de traitement des déchets, pour veiller à l'organisation de la collecte en amont des projets d'urbanisme (gabarit des voies, points de collecte, adaptation des circuits de collecte si nécessaire).

La gestion des eaux pluviales

Le schéma d'assainissement des eaux pluviales et sa notice s'imposent au PLU. Ces documents sont annexés au présent PLU, les contraintes principales sont reprises ci-dessous.

- Limitation de l'imperméabilisation :

« Afin de ne pas aggraver les écoulements, des mesures sont prises pour limiter l'imperméabilisation des terrains. Un coefficient d'imperméabilisation maximum est défini pour chacun des bassins versants de la commune. Ces derniers sont définis à partir des coefficients d'imperméabilisation future déterminés lors de l'élaboration du schéma de gestion des eaux pluviales.
Le raccordement des eaux pluviales issues des futurs projets d'urbanisation au réseau communal devra respecter les coefficients d'imperméabilisation maximum indiqués sur le plan de zonage. Etant donné que les limites des bassins versants ne correspondent pas forcément aux limites d'un projet. Les coefficients maximaux d'imperméabilisation de chaque projet seront déterminés de la manière suivante:

$$C = å\ Si \times Ci / S$$

Avec C : coefficient maximal d'imperméabilisation du projet
S : Surface du projet
Ci : coefficient d'imperméabilisation maximum préconisé par bassin versant sur le plan de zonage pluvial.
Si : surface du bassin versant inclus dans le projet.

Le coefficient d'imperméabilisation d'un projet est déterminé à partir des coefficients de référence suivants :

Type de surface	Coefficient d'imperméabilisation
Jardin espaces verts	0
Gravier, revêtements perméables	0.2
Pavées large joints, Pavées autobloquants, revêtements semi perméables	0.6
Toitures, surfaces goudronnées,bétonnées, carrelées,…	1

Le calcul de la surface imperméable s'effectue à partir de la formule suivante:
- Surf. Imperméable projet = somme (Surf. de chaque type x coeff. Imp. Correspondant)
- Surf. Imperméable préconisée = coeff. Imp. Maximal x surf. du projet
Lorsque la surface imperméable réelle calculée est supérieure à la surface imperméable préconisée, le maître d'ouvrage doit mettre en œuvre des ouvrages de gestion des eaux pluviales avant raccordement au réseau d'eaux pluviales de la commune.

- Compensation de l'imperméabilisation

« Afin de permettre une densification ou l'extension de l'urbanisation sur certains secteurs, des mesures devront être prises pour compenser l'effet des nouvelles imperméabilisations. Il est ainsi demandé aux aménageurs de mettre en œuvre des techniques de gestion des eaux pluviales permettant de compenser le dépassement du taux d'imperméabilisation défini pour chaque sous bassin versant. »
En cas de dépassement des coefficients d'imperméabilisation maximum, l'aménageur est tenu de mettre en place un ouvrage de rétention/régulation avant rejet vers le réseau communal. L'aménageur est libre de choisir le type d'ouvrage qu'il souhaite mettre en œuvre (noues, bassins à ciel ouvert, réservoirs enterrés, puits d'infiltration, tranchées drainantes, etc).

- Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales

La gestion alternative des eaux pluviales se définit en opposition à l'assainissement pluvial privilégiant le « tout tuyau » et l'évacuation rapide des eaux de ruissellement vers un exutoire. Les techniques alternatives permettent de réduire les flux d'eaux pluviales le plus en amont possible en redonnant aux surfaces de ruissellement un rôle de régulateur fondé sur la rétention et l'infiltration des eaux de pluie.
Les techniques à mettre en œuvre sont à choisir en fonction de l'échelle du projet :
o A l'échelle de la construction : citernes ou bassins d'agrément, toitures terrasses,…
o A l'échelle de la parcelle : puits d'infiltration dans le sol, stockage dans un bassin à ciel ouvert ou enterrés, tranchées ou massifs filtrants ou drainants.
o A l'échelle d'un lotissement :
  o Au niveau de la voirie : chaussées à structure réservoir, chaussées poreuses, extensions latérales de la voirie (fossés, noues,…)
  o Au niveau du quartier : stockage dans un bassin à ciel ouvert (sec ou en eau) ou enterré.

La gestion des eaux pluviales

Il existe de nombreuses techniques de gestion alternatives des eaux pluviales qui permettent de s'adapter aux particularités du terrain ou d'un projet. Elles reposent sur les principes suivants :
- la rétention/régulation
- L'infiltration
- La prévention du ruissellement
- Les écoulements en surface

Ces techniques sont développées en annexe 1 du zonage d'assainissement pluvial.

En l'absence de préconisation spécifique en matière de débit de rejet maximum ou d'étude hydraulique justifiant de la non-aggravation des écoulements, le dimensionnement des ouvrages sera basé sur les règles de calcul énoncées dans la notice explicative du zonage d'assainissement pluvial. Le volume utile de l'ouvrage sera de 30 litres/m² de surfaces imperméabilisées projetées en supplément de celles fixées par le plan de zonage. Le dispositif de stockage sera obligatoirement doté d'un système assurant le respect d'un débit maximum de rejet et une vidange complète quelques heures après l'épisode pluvieux ».

- Collecte des eaux pluviales :

« Les fossés existants doivent être préservés et leur busage proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peuvent être autorisées qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée.
Les nouvelles opérations d'urbanisation devront privilégier la mise en œuvre de réseaux de collecte aérien (fossés, noues) pour collecter les eaux issues des voiries et parkings. »

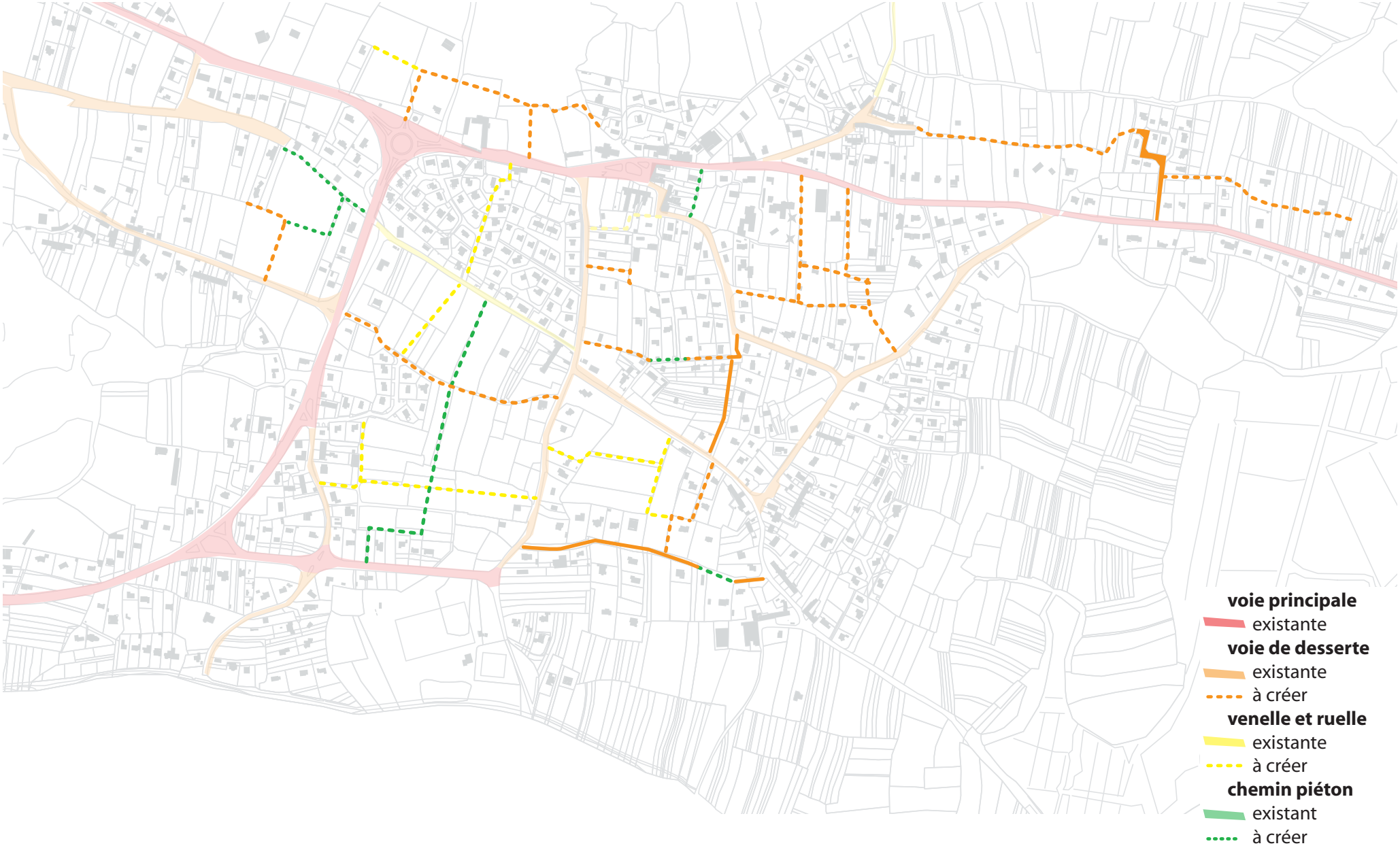
Préconisations spécifiques aux zones AU

En compléments des préconisations générales, figurant à la notice du zonage d'assainissement pluvial, s'appliquant à l'ensemble de la commune, plusieurs zones AU sont concernées par des prescriptions spécifiques.

Sont alors précisés :
- le **débit de fuite** maximum autorisé en aval de la zone pour un événement décennal,
- le bassin de collecte des eaux pluviales auxquels doit s'appliquer le débit de fuite.

Ces informations sont également reportées sur le plan de zonage d'assainissement pluvial.

Les déplacements



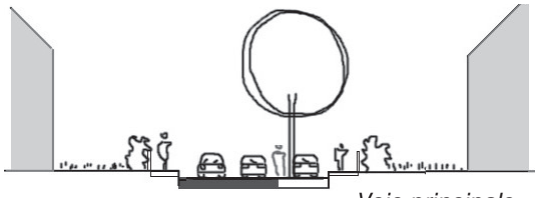
Les déplacements

Les orientations en matière de déplacements ont deux objectifs principaux :
• diversifier les modes de déplacements, en facilitant les déplacements en modes doux, notamment au sein du bourg,
• concilier les aménagements de court terme avec des perspectives de développement à long terme.

- Renforcer les liens d'agglomération
Les opérateurs chercheront, en optimisant les parcelles situées aux abords immédiats de ces voies, à conforter les générateurs de déplacements sur ces axes (opérations plus denses, locaux d'activités).

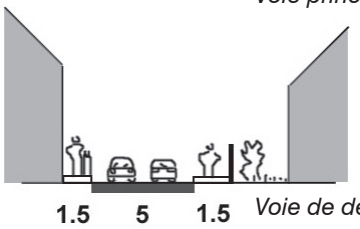
- Conforter la trame viaire
Afin d'optimiser le foncier disponible à l'intérieur des îlots du cœur de bourg, un maillage viaire doit être développé. Les orientations d'aménagement prévoient donc un étoffement de la trame viaire. Etant donné le caractère contraint des espaces résiduels en cœur de bourg, ces voiries pourront être limitées à un sens unique, dans la mesure où des connexions complètes sont envisagées à travers les îlots. Des continuités piétonnes permettent aussi de mettre en lien ces voies secondaires et limiter ainsi les distances à parcourir au sein du bourg pour les piétons et cycles.

- Hiérarchiser les voiries, adapter les gabarits aux contextes
Dans le cadre des opérations nouvelles comme dans celui de la réhabilitation de l'existant, les voiries devront avoir un traitement adapté à leur fonction et aux espaces disponibles. Ces profils ci-après permettent de proposer des types (non exhaustifs) correspondant aux différents objectifs recherchés.

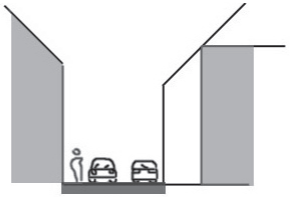


Voie principale

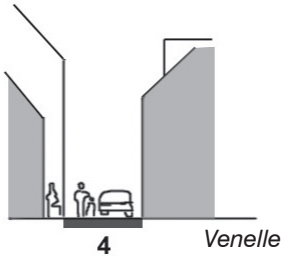
Voie principale



Voie de desserte interne



Voie de desserte interne



Venelle et ruelle

Les mesures en faveur d'espaces urbains denses de qualité

La densification imposée dans le cadre du Grenelle de l'environnement ne doit pas se faire au détriment de la qualité d'urbanisation, du confort des logements et de la préservation de l'environnement, comme le précise le Programme Local de l'Habitat qui concrétise les objectifs du Grenelle.

En outre, si les Orientations d'aménagement font apparaitre des densités de l'ordre de 20 logements/hectare, il est précisé qu'il s'agit bien là d'une moyenne propre à chaque opération : certains secteurs accueillant des opérations de logements collectifs seront nécessairement plus denses, tandis que, selon la configuration recherchée en fonction des plans d'aménagement de chacune des opérations, des espaces verts ou peu densément bâtis peuvent être conservés. L'objectif est bien de trouver une diversité d'habitat à l'échelle de chaque secteur d'aménagement.

Quelques objectifs doivent cependant absolument être recherchés :

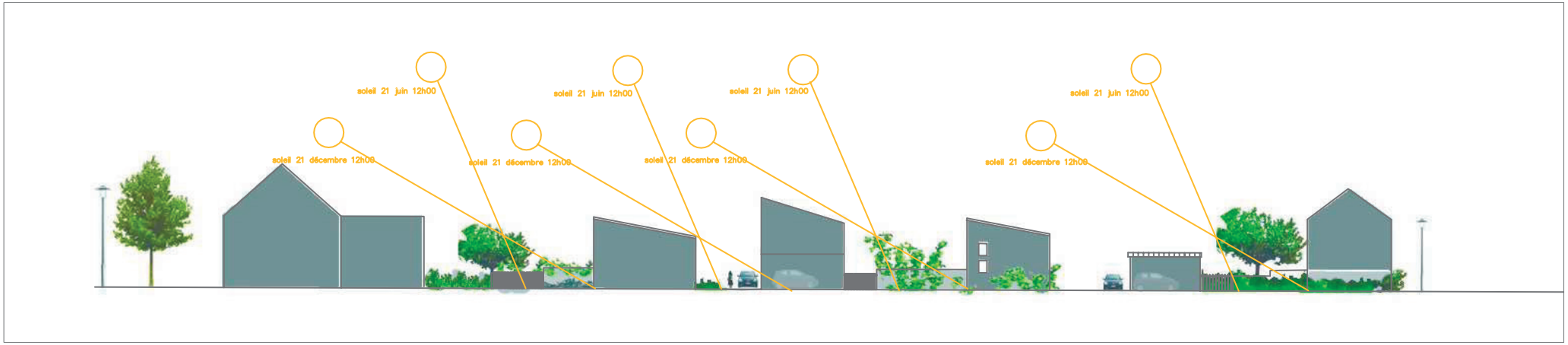
1- Limiter les consommations énergétiques
Afin de favoriser l'apport solaire passif, les constructions devront s'implanter de manière à assurer l'ensoleillement des logements. Les logements devront ménager des façades sud largement vitrées, en veillant à leur ouverture sur un espace de jardin privatif au sud, en ménageant un recul par rapport aux voies lorsque celles-ci se situent au sud des constructions. Un recul suffisant devra être observé par rapport aux constructions voisines, pour assurer même en hiver un ensoleillement minimum. La distance à ménager sera calculée en fonction de la hauteur des bâtiments et de la nature des occupations au rez-de-chaussée des constructions.

Afin de limiter les déperditions énergétiques, les mitoyennetés seront favorisées et les façades nord isolées.

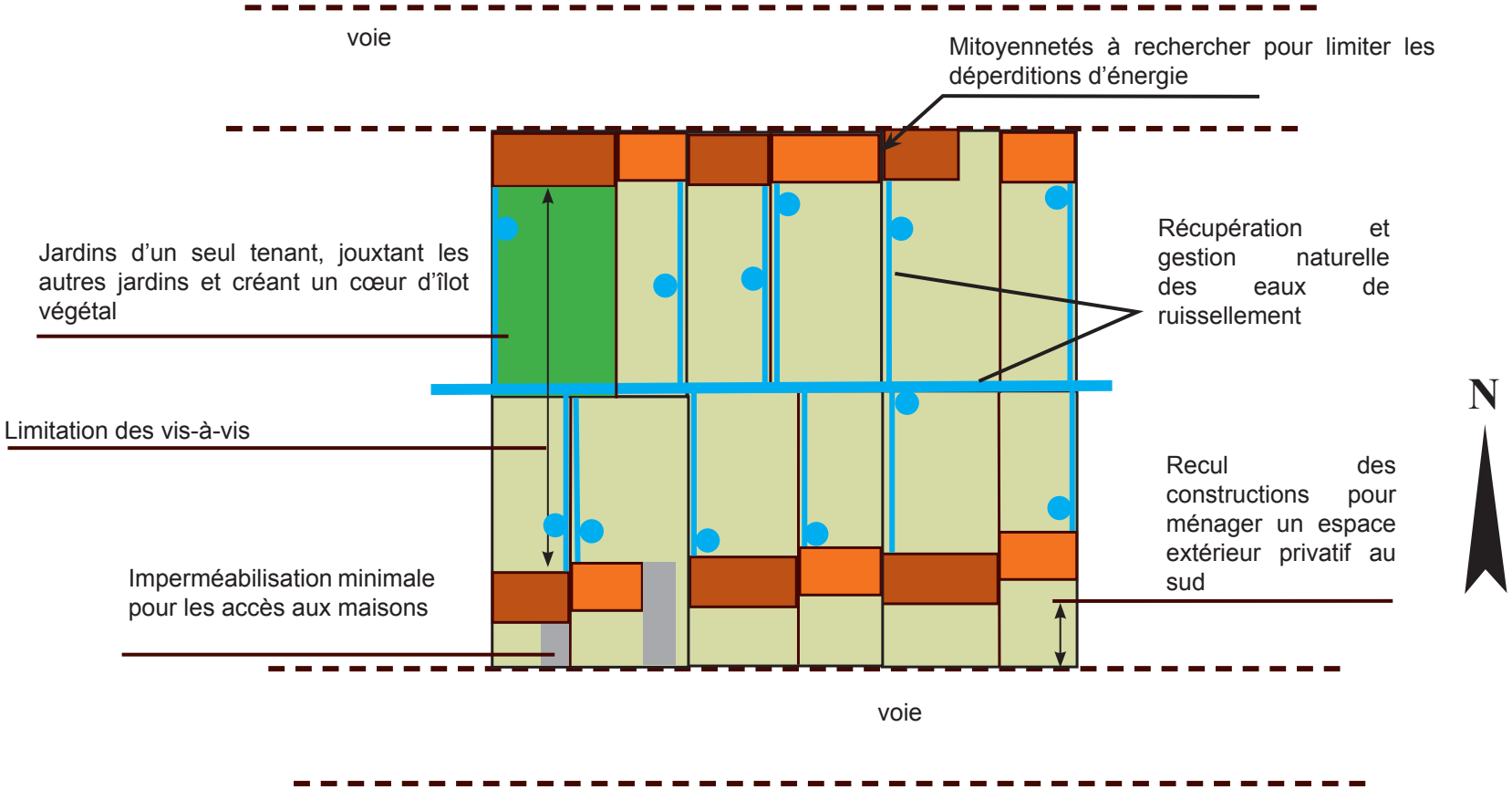
2- Limiter les vis-à-vis
Les constructions devront être implantées de manière à limiter les vis-à-vis, dans le cadre d'un contexte urbain dense. Les implantations mitoyennes, l'alignement des constructions et la recherche de jardins contigus en cœur d'îlot permettent de faciliter cet objectif.

3- La gestion des eaux pluviales
• Gérer les eaux pluviales à la parcelles
Concernant les eaux pluviales, les gestions «à la parcelle» par le biais de cuves de récupération, puits perdus, drains seront facilitées. Les opérations devront être conçues pour faciliter les ruissellements aériens et mettre en réseau les écoulements sur parcelles privées et les noues aménagées sur les espaces publics et/ou à l'échelle des opérations.

• Limiter l'imperméabilisation des parcelles
Afin de limiter les phénomènes de ruissellement, l'imperméabilisation des sols sera limitée. Les implantations des constructions au plus près des voies permettent de limiter les surfaces imperméabilisées, liées notamment à la gestion des voitures. Dans l'aménagement des parcelles, l'utilisation de matériaux poreux sera privilégiée.



SCHEMA RECAPITULATIF DES ORIENTATIONS A PRIVILEGIER EN FAVEUR D'UNE URBANISATION DURABLE



LES ORIENTATIONS PAR SITE

Légende des schémas d'organisation

Voirie existante

Voie de desserte principale de la zone

Venelle et ruelle, desserte secondaire,

Cheminements piétons à créer ou à préserver

Espaces publics, places à l'échelle du quartier à conforter ou à créer

Espaces réservés à l'implantation d'équipements, commerces ou services

Front bâti structurant pour les voies et espaces publics

Secteurs d'urbanisation dense (densité nette : 25 logements/hectare mini), ayant vocation à accueillir majoritairement (2/3) de l'habitat collectif, intermédiaire et individuel groupé.

Secteurs d'urbanisation ayant vocation à accueillir majoritairement (2/3) de l'habitat individuel groupé ou intermédiaire (densité nette : 15 logements/hectare mini)

Secteur à vocation d'intérêt général (équipement public, résidence pour personnes âgées... et si logement, seul le social est autorisé)

Espaces verts et continuités naturelles ayant vocation à accueillir des espaces récréatifs, cheminements piétons, et ouvrage de gestion aérienne des eaux pluviales.

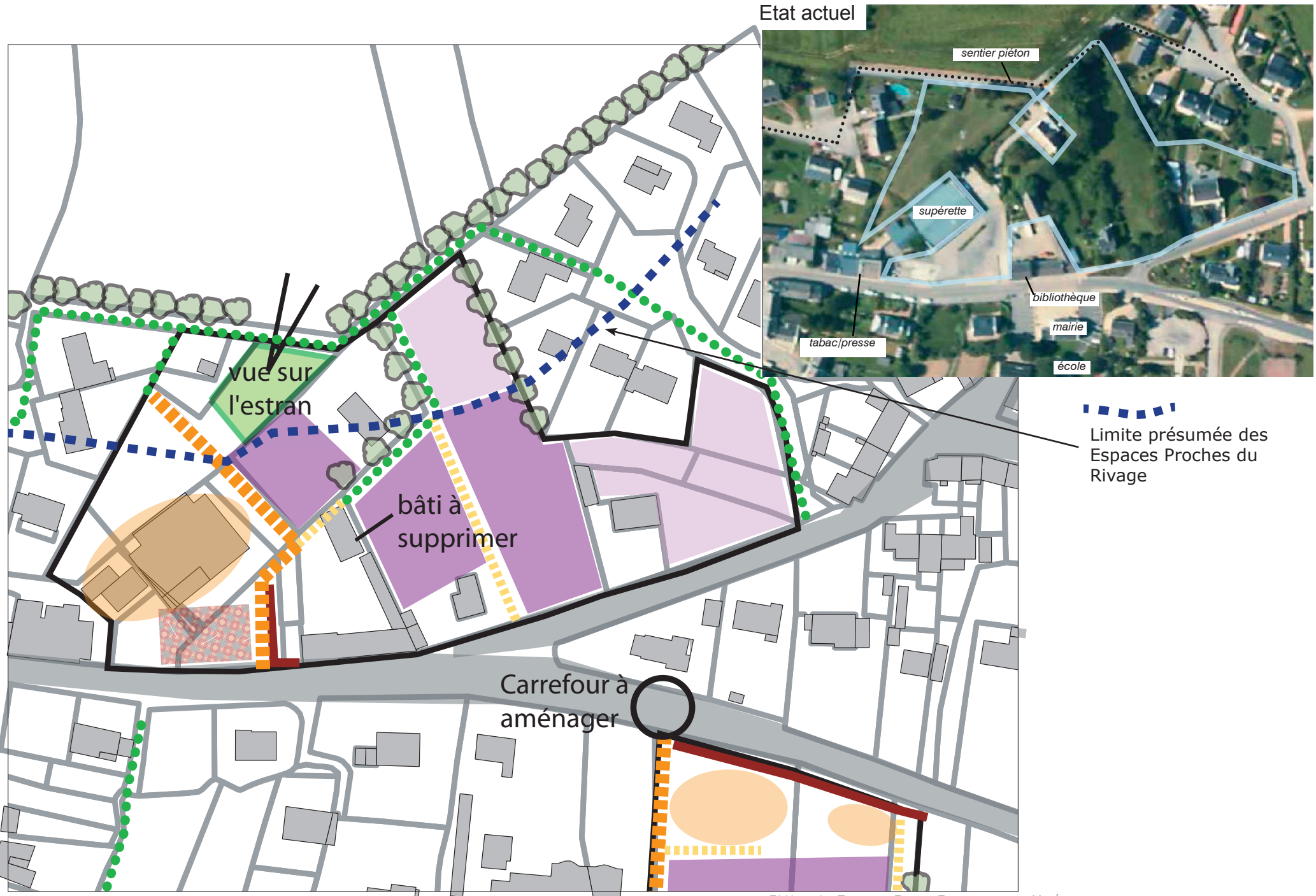
Plantations à préserver ou à réaliser

Localisation spécifique des ouvrages de gestion des eaux pluviales (le cas échéant)
- exutoire
- localisation du rejet régulé
- ouvrage public de gestion des eaux pluviales à créer

Zone humide à préserver

Cône de vue à préserver

Centre-bourg - ZONE 1AUe1 et 1AUb1



Objectifs :

- dynamiser le bourg par un renouvellement urbain
- requalifier les espaces publics
- diversifier l'offre en commerces et services
- mixité urbaine et de fonction

Ce site est intégré dans la réflexion d'opération d'ensemble car sa situation est exceptionnelle : situé sur l'axe principal du bourg, en face de la mairie, de l'école et des commerces existants. Il est à requalifier et aura pour objectifs d'accueillir des commerces, services, habitat et activités compatibles avec l'habitat.
Sa frange toutefois, intègre une partie des Espaces Proches du Rivage de la commune : dans ce secteur au nord de la zone, l'extension d'urbanisation devra présenter une extension d'urbanisation de taille et capacité limitée.

Obligations

L'organisation de l'espace se fait en 2 entités distinctes : à l'ouest, un espace commercial, espace ouvert avec une fréquentation du public, et à l'Est, une partie plus dédiée aux habitations principales et activités compatibles. Par exemple, des entreprises de services apporteraient un dynamisme supplémentaire au secteur.

Il conviendra de soigner le traitement de l'espace public, la question du parking est notamment importante (voir éléments à la page suivante).

Pour la quiétude du quartier d'habitat, les voies peuvent être en impasse pour les voitures mais devront impérativement se rejoindre par des chemins piétons.
Ces chemins piétons devront également permettre de rejoindre le sentier passant au Nord.

Côté Est, les voies seront de gabarit réduit, de type venelle, structurées par un bâti implanté avec un recul maximal de 5 mètres, et sur une mitoyenneté au moins, conformément au règlement des zones Ub et 1AUb.
A l'Ouest la voie de circulation pourra être commune avec la place (accès au parking, aux commerces et aux maisons du fond), ses dimensions ne sont pas pré-définies.
En matière de gestion des eaux pluviales, le schéma devra respecter le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Au nord de la zone, afin de conserver une extension d'urbanisation de caractère limité dans cet espace proche du rivage, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 6 mètres à l'égoût et 9 mètres au faîtage. Le choix de localiser un espace vert, d'une part, et un secteur réservé à un habitat de type maison individuelle ou logements individuels groupés d'autre part, permet de répondre à cet objectif.

Recommandations

Côté Ouest, le recul des bâtiments est possible pour des raisons commerciales, sachant qu'un parking en premier plan est un argument commercial à prendre en considération. Toutefois, si une implantation de commerce ou service pouvait se faire sur rue, elle serait intéressante car elle permettrait de structurer la rue de la mairie.

L'implantation d'un bâtiment perpendiculairement à la bibliothèque permettrait de structurer la place-parking.
Cette partie Ouest est destinée en priorité aux activités, commerces et services en rez-de-chaussée mais le projet pourra utilement prévoir la possibilité d'accueillir des logements à l'étage.
Le stationnement des habitations pourra être mutualisé avec ceux des commerces.
L'espace situé derrière l'actuel supermarché pourra être réservé dans un premier temps pour conserver des possibilités d'extensions en vue de l'évolution de ce commerce.
L'implantation de petits collectifs est parfaitement compatible avec la vocation de densification et de mixité de ce secteur central.

Préconisations en matière de gestion des eaux pluviales

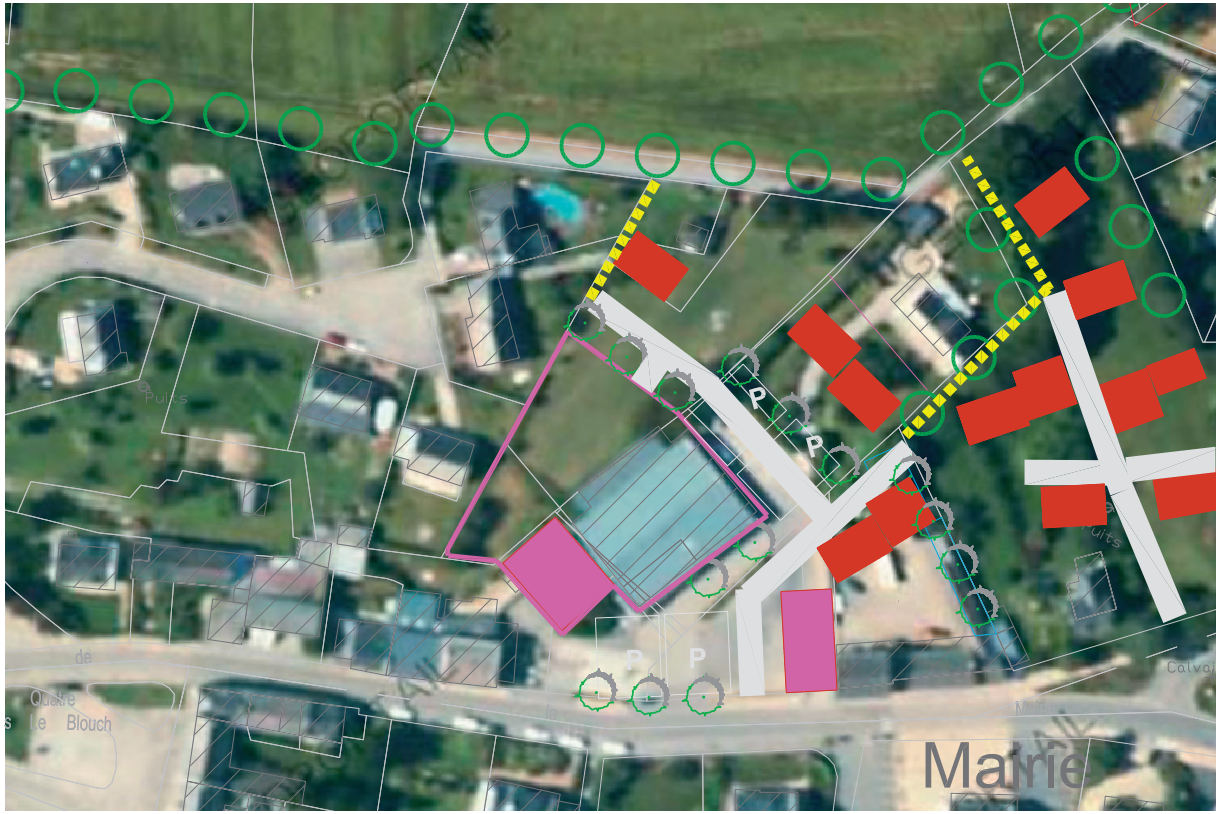
Coefficient d'imperméabilisation maximum : 35%

Cette zone étant déjà en partie urbanisée, il n'y a pas de préconisations spécifiques. Les règles générales sont à appliquer.
L'espace vert indiqué pourra servir à la gestion des eaux pluviales.
Les eaux de ruissellement du parking (ou les) pourront être traitées avec des techniques alternatives telles que présentées en annexe de l'étude pluviale (réservoirs enterrés, tranchées d'infiltration, revêtements perméables...).

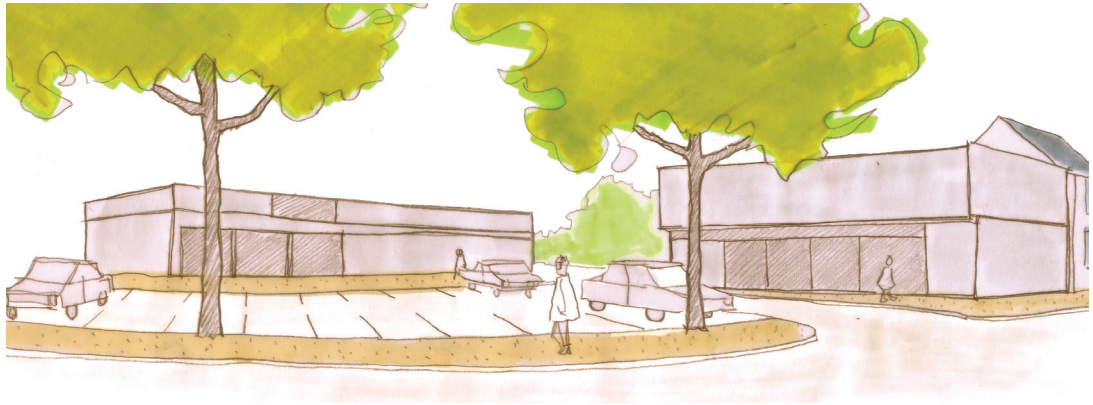
Zone	Surface brute	Surface nette	Nombre de logements attendus	dont RP en accession aidée	dont RP en locatif public aidé
Centre-bourg	0,94 ha	0,67 ha	15	1	1

Centre-bourg / exemple

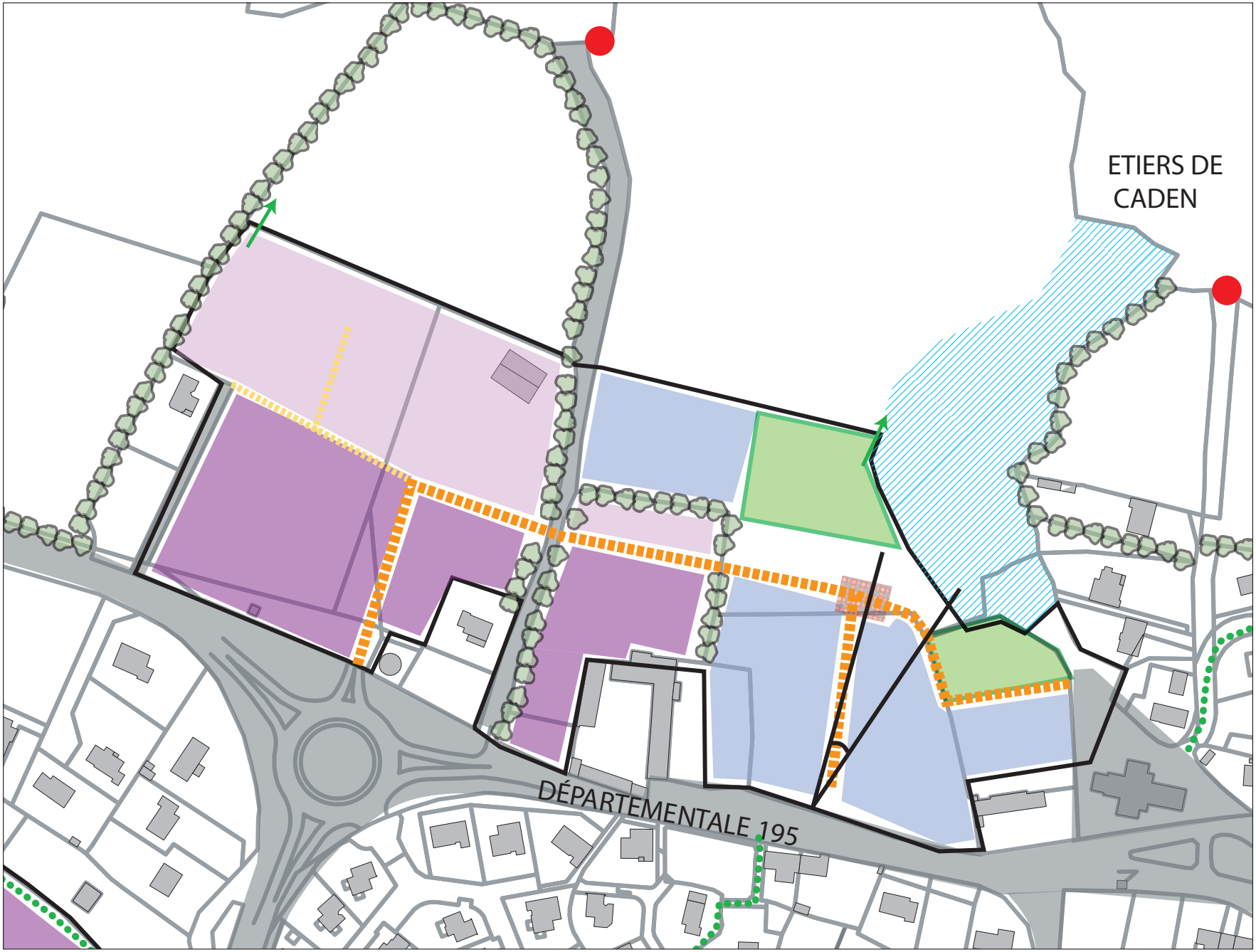
Cette esquisse a pour but d'illustrer la manière dont les prescriptions de la page précédente peuvent être prises en compte dans une opération d'aménagement d'ensemble.
L'implantation des bâtiments **n'a donc pas de caractère obligatoire**, le schéma qui sera réalisé lors de l'urbanisation du secteur peut être différent, tout en respectant les principes énoncés à la page précédente.



Restructuration de l'espace de stationnement :
L'aménagement visera à atténuer l'effet «mer de bitume». Quelques arbres de haute tige seront plantés et les espaces re-délimités.
Le marquage des places de stationnement permettra d'optimiser l'espace.



Bois de la Salle - ZONES 1AUb1 et 1AUc1



Objectifs :

- structurer le cœur de bourg
- accueillir des équipements d'intérêt général
- conserver la physionomie de village
- concilier ces objectifs de structuration avec ceux de préservation de ce site classé en Natura 2000

La partie Est de cette zone est de maîtrise foncière communale, la collectivité urbanisera ce secteur dans le cadre d'une opération d'ensemble. Lors de la phase opérationnelle, le schéma d'organisation sera beaucoup plus détaillé que celui ci-contre mais en reprendra les principes généraux.

Obligations

Ce site est situé au cœur d'espaces naturels de grand intérêt : il est en particulier englobé dans le périmètre de la ZSC n°FR5300030 «Rivière de Pénerf, marais de Suscinio» et figure sur la carte des foyers de biodiversité issue du DOCOB.

Le site, en périphérie immédiate du bourg, est constitué de prairies encadrées de haies bocagères et bordées à l'Est par une zone humide. La prairie (ex culture) qui occupe la majorité de la zone d'étude ne présente pas d'intérêt écologique particulier. En revanche, la zone humide (connectée aux marais maritimes) et les haies bocagères périphériques sont à préserver impérativement, en tant que zone refuge pour la faune et la flore et corridor écologique reliant le milieu terrestre au marais.
Une étude des contraintes environnementales et réglementaires a été réalisée en janvier 2010 par le bureau d'étude Le Bihan Ingénierie, et complétée par un complement d'inventaire naturaliste dans le cadre du projet « le bois de la salle » établi par le bureau d'étude Xavière Hardy en 2012.
Cette expertise montre que le site se divise en deux types d'espace :
- les espaces de sensibilité environnementale forte, qu'il convient de préserver, comprenant les zones humides, le petit bois, et les haies et talus entourant l'ensemble de la parcelle centrale. Ils correspondent à une zone de présence de milieux ou d'espèces protégées.
- les espaces de sensibilité environnementale limitée. Ils correspondent à une zone sans milieu protégé ou patrimonial et sans présence d'espèce protégée avérée. Ces milieux sont néanmoins des zones de transit qui seront préservées dans la mesure des contraintes imposées par le projet.

Sur le plan du patrimoine paysager, il est capital de **préserver une fenêtre** sur les marais de la rivière de Sarzeau, seul lien visuel entre le bourg et l'espace maritime. Le projet d'urbanisation doit donc intégrer le maintien d'un cône visuel prenant son attache sur la RD 195.
Le cône de vue n'a pas obligation à rester vierge de tout aménagement mais il doit rester à destination d'**espace public** pour s'assurer que ce ne devienne pas un espace fermé et que la vue sur le marais soit préservée.
Par exemple, cette perspective pourrait être encadrée par du bâti, avec une voie orientée Nord-Sud et des constructions qui pourraient souligner la perspective vers l'étier. Le cône de vue pourrait aussi être traité en espace vert.
La perspective visuelle étant large, la position finale du cône du vue pourra évoluer en fonction du projet et de sa mise en valeur.
Les haies bocagères et l'ensemble formé par le lavoir et la fontaine St-Clair sont en outre à préserver.

En cas d'urbanisation même partielle du site, **plusieurs procédures réglementaires sont susceptibles d'être nécessaires en fonction des caractéristiques du projet** :
- dossier d'incidences sur l'eau et les milieux aquatiques en application des articles L.124-1 et suivants du code de l'environnement
- dossier d'incidences «Natura 2000» en application de l'article L.414-4 du Code de l'environnement
- dossier de consultation de la Commission des Sites conformément à l'article L.146-4-II du Code de l'Urbanisme.

Une connection piéton et/ou voiture est à prévoir avec l'arrière de l'église.
Les débouchés voiture se feront prioritairement sur le rond-point existant.

Recommandations

Au stade d'avancement actuel du projet, il est pour l'instant prévu que le projet comprenne une salle polyvalente, une résidence pour personnes âgées, des logements sociaux et du logement pur. La nature de ces équipements pourra évoluer.
Les constructions sont à implanter préférentiellement dans la **partie Sud** du terrain (partie haute). Le sol plus meuble au Nord, dans la partie basse, ne se prête pas aux constructions importantes. De plus la partie Nord-Est, vers la fontaine St Clair, est humide donc inconstructible.
Au sud, le long de la D195, la création d'un front bâti permettrait d'étoffer le bourg et inciterait les automobilistes à ralentir.

Préconisations en matière de gestion des eaux pluviales

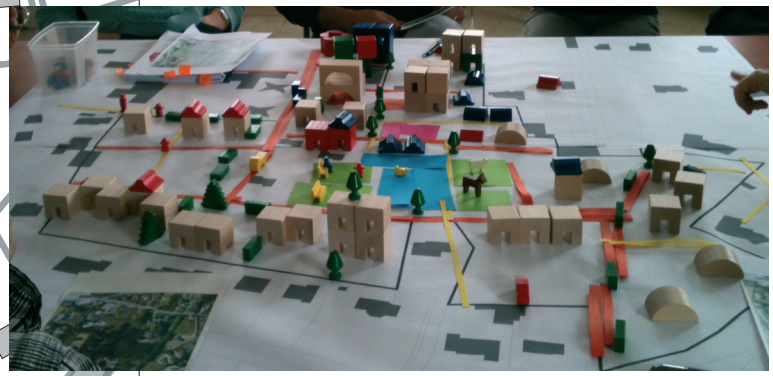
Coefficient d'imperméabilisation maximum : 35%,
A l'Est : régulation à 12,5l/s avant rejet au fossé
A l'Ouest : régulation à 10l/s avant rejet au fossé

Cette zone d'urbanisation future appartient à 2 bassins versants distincts. A l'intérieur de chacun d'eux la mise en œuvre de dispositifs de régulation des eaux pluviales est préconisée.
Sur le bassin versant n°22, les terrains situés en zone 1AUb devront comporter des systèmes de gestion des eaux pluviales assurant un débit maximum de 10 l/s en aval d'un bassin de collecte comprenant également deux parcelles situées à coté du château d'eau.
Sur le bassin versant n°24, les terrains situés en zone 1AUb devront comporter des systèmes de gestion des eaux pluviales assurant un débit maximum de 10 l/s en aval d'un bassin de collecte comprenant également une partie de la voirie et de l'urbanisation actuelle.

Zone	Surface brute	Surface nette	Nombre de logements attendus	dont RP en accession aidée	dont RP en locatif public aidé
1AUb Est com	1,56 ha	0,80 ha	7	3,5	3,5
1AUb Est privé	0,53 ha	0,53 ha	15	1	1
1AUb Ouest	1,1 ha	1,1 ha	28	1,8	1,8
1AUc Ouest	0,87 ha	0,87 ha	16	1,1	1,1

La Croix du Sud - ZONE 1AUb1

Atelier forme urbaine



Objectifs :

- accompagner l'urbanisation en optimisant le foncier
- étoffer le maillage de voirie et créer des raccourcis pour déplacements doux
- préserver les cœurs d'îlots
- assurer la gestion des eaux pluviales sur le site

Cette zone est urbanisée le long des voies de communication mais le cœur d'îlot présente encore des terrains à bâtir idéalement situés. Une urbanisation au coup par coup risquerait de laisser des terrains enclavés et démultiplierait la voirie et donc le coût. L'urbanisation se fera dans une recherche de préservation de l'intimité des habitants et de préservation du maillage bocager existant.

Obligations

Les façades sur la rue de Pencadénic sont à traiter avec le plus grand soin. Un ou des bâtiment(s) accueillant équipement, commerce ou service animera(ont) cet axe important. Lors de l'urbanisation du secteur, la question du débouché devra être étudiée avec l'aménagement d'un carrefour.

Le tracé de voies présenté ci-contre peut évoluer en fonction des projets mais il convient de systématiquement chercher des continuités de voies. L'urbanisation de ce secteur ne doit pas être enclavée mais être distribuée par un réseau de voies comportant au moins un accès sur l'actuelle impasse des Genêts.
Un itinéraire «doux» (piéton - vélo) est prévu à l'Est, débouchant sur la rue de Pencadénic au Nord et sur la rue de Poucolo au Sud, pour permettre l'accès aux espaces naturels (chemin des vignes au Nord et côte au Sud). Son principe est à respecter.

En interne, les voies seront de gabarit réduit, de type venelle, structurées par un bâti implanté avec un recul maximal de 5 mètres, et sur une mitoyenneté au moins, conformément au règlement des zones Ub et 1AUb.

Un vaste espace vert sera créé en cœur d'îlot, il aura à la fois un rôle récréatif et de lien social mais aussi une fonction technique de gestion des eaux de pluie. Lors d'épisodes pluvieux, il pourra être temporairement inondé ; en dehors de ces périodes il sera un terrain de jeux. Dans ce contexte, l'implantation de l'espace vert pourra évoluer au regard de caractéristiques techniques (point bas, hydromorphie...).

A l'arrière du front bâti, les jardins dont l'intimité peut être préservée par des murs mitoyens, formeront des entités homogènes.
Pour des raisons d'ensoleillement, un certain nombre d'arbres devront être abattus mais les plus beaux spécimens sont à conserver.
Une continuité écologique Nord/Sud doit être maintenue dans ce cœur d'îlot.

Recommandations

Dans le cas de découpage de fonds de jardins, privilégier la mutualisation des voies d'accès arrières, c'est le cas par exemple des parcelles situées le long de la rue de Poulcolo dont les constructions implantées côté Sud permettent une division parcellaire libérant des terrains au Nord.
L'extension de la salle de séminaire est possible sur la zone.

Préconisations en matière de gestion des eaux pluviales

En matière de gestion des eaux pluviales, le schéma devra respecter le zonage d'assainissement des eaux pluviales. Les aménagements devront être réalisés de manière à ce que le débit de sortie des eaux pluviales n'excéde pas 10 à 15 l/s pour la zone.
Cette zone étant déjà en partie urbanisée, il n'y a pas de préconisations spécifiques. Les règles générales sont à appliquer.

Coefficient d'imperméabilisation maximum : 35%
L'espace vert indiqué pourra servir à la gestion des eaux pluviales.

Zone	Surface brute	Surface nette	Nombre de logements attendus	dont RP en accession aidée	dont RP en locatif public aidé
Croix du Sud	4.05 ha	3,4 ha	85	5,6	5,6

Route de la plage - Keribat - ZONE Ub

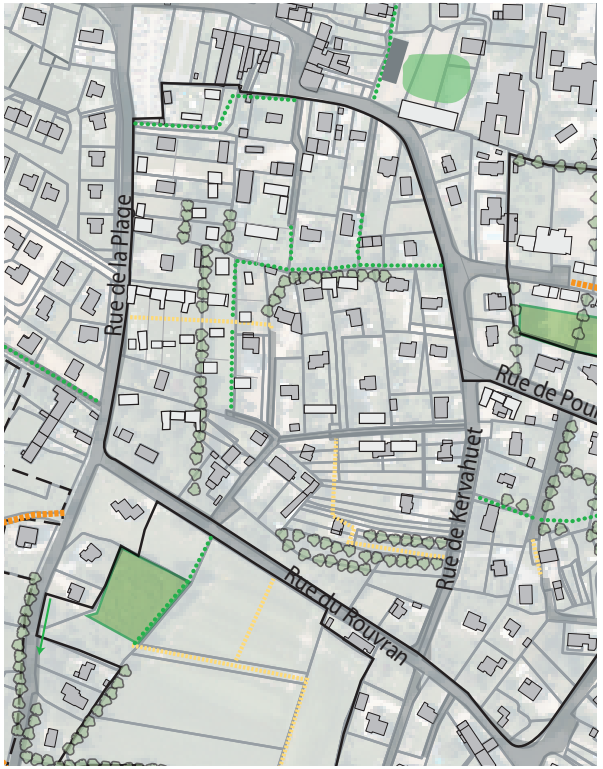


Schéma indicatif de composition

Route de la plage - Keribat - ZONE Ub

Objectifs :

- accompagner l'urbanisation en optimisant le foncier
- étoffer le maillage de voirie et créer des raccourcis pour déplacements doux
- préserver les cœurs d'îlots

Cette zone est déjà en partie urbanisée mais de manière relativement peu dense, c'est pourquoi elle est classée en zone U (urbanisée) et non AU (à urbaniser). Le secteur présente encore des terrains à bâtir idéalement situés mais difficilement mobilisables pour des raisons d'accès en particulier.
La densification actuelle se fait de manière anarchique, il convient de l'accompagner dans l'intérêt des futurs habitants de ces zones (recherche de préservation de l'intimité) mais aussi dans l'intérêt général (recherche de création de raccourcis piétons).

Obligations

Chercher systématiquement des continuités de voies même si les maillages ci-contre peuvent évoluer en fonction des projets et ne sont pas forcément tous à réaliser.
L'urbanisation de ce secteur ne doit pas être enclavée mais être distribuée par un réseau de voies comportant au moins un accès à l'Ouest sur la rue de la Plage, un au Sud débouchant sur l'actuelle impasse de Keribat, et 2 débouchant sur la rue de Kervahuet (au Nord et à l'Est).
Ces voies ne seront pas obligatoirement accessibles aux voitures sur la totalité de la voie, elles pourront comporter des tronçons uniquement piétons-vélos.

Les voies seront de gabarit réduit, de type venelle, structurées par un bâti implanté avec un recul maximal de 5 mètres, et sur une mitoyenneté au moins, conformément au règlement des zones Ub et 1AUb.
A l'arrière du front bâti, les jardins dont l'intimité peut être préservée par des murs mitoyens, formeront des entités homogènes.

Recommandations

Dans le cas de découpage de fonds de jardins, privilégier la mutualisation des voies d'accès arrières.

Ce secteur constituant du renouvellement urbain, il n'y a pas de densités imposées mais un accompagnement des permis individuels pour leur donner de la cohérence et veiller à ne pas enclaver certaines parcelles.

Préconisations en matière de gestion des eaux pluviales

En matière de gestion des eaux pluviales, le schéma devra respecter le zonage d'assainissement pluvial.
Cette zone étant déjà en partie urbanisée, il n'y a pas de préconisations spécifiques. Les règles générales sont à appliquer.

Coefficient d'imperméabilisation maximum : 35%

Zone	Surface brute	Surface nette	Nombre de logements possibles	logements construits échéance PLU
Keribat	9,4 ha	ND	20	6

Objectifs :
- étoffer le maillage de voirie et créer des raccourcis pour déplacements doux
- diversifier les formes d'accueil touristique

Cette zone se situe à l'Ouest de l'urbanisation et constitue une zone de transition entre le bourg et des secteurs moins denses.

Obligations

Le maillage ci-contre peut évoluer en fonction des projets mais les principes de continuités de maillage doivent être intégrés. Il convient de systématiquement chercher des continuités de voies.
L'urbanisation de ce secteur ne doit pas être enclavée mais être distribuée par un réseau de voies comportant au moins deux accès sur la rue de Toulcaden à l'Ouest et au Sud, une au Nord débouchant sur l'actuelle impasse des Landiers. Cette impasse des Landiers est à prolonger pour qu'elle débouche sur la rue de Banaster en chemin piéton.
Ces voies ne seront pas obligatoirement accessibles aux voitures sur la totalité de la voie, elles pourront comporter des tronçons uniquement piétons-vélos.

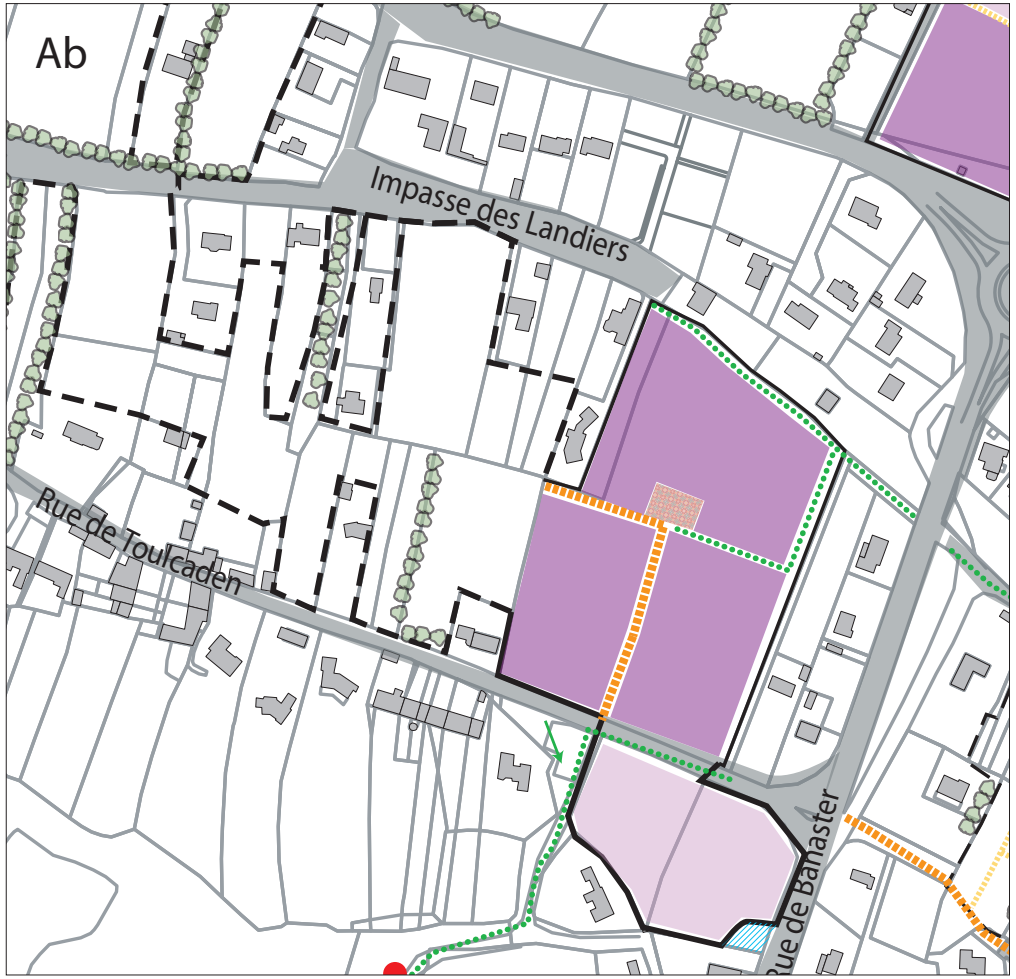
Recommandations

Le principe d'une voie centrale Est-Ouest permet de desservir les fonds de jardin de ces parcelles en longueur.

La partie Est pourrait accueillir un projet touristique type village-vacances ce qui permettrait de diversifier les formes d'accueil touristique sur la commune.

Préconisations en matière de gestion des eaux pluviales

Cette zone d'urbanisation future appartient au bassin versant n°21. A l'intérieur de ce bassin versant la mise en œuvre de dispositifs de régulation des eaux pluviales est préconisée.
La zone 1AUc est située en aval d'une partie de la zone Ab de Toulcaden et de plusieurs parcelles déjà urbanisées. Les systèmes de gestion des eaux pluviales devront prendre en compte l'ensemble du bassin de collecte délimité sur le plan de zonage et assurer un débit de rejet maximum de 24 l/s. Le coefficient d'imperméabilisation maximum est de 35%



Zone	Surface brute	Surface nette	Nombre de logements attendus	dont RP en accession aidée	dont RP en locatif public aidé
Keraroche	3,16 ha	3,1 ha	65	4,3	4,3

Objectifs :

- accompagner l'urbanisation en optimisant la voirie
- étoffer le maillage de voirie et créer des raccourcis pour déplacements doux
- préserver les cœurs d'îlots

Cette zone se situe au Sud du bourg, dans l'enveloppe urbanisée d'un tissu urbain lâche.
Elle est constituée de terrains assez vastes.
L'urbanisation se fera dans une recherche de préservation de l'intimité des habitants et de préservation du maillage bocager existant en lisière.

Obligations

Le tracé de voie présenté ci-contre peut évoluer en fonction des projets mais il convient de chercher des continuités de voies. L'urbanisation de ce secteur ne doit pas être enclavée.
Prévoir un débouché sur la rue de Rouvran. La voie débouchant sur l'impasse de Kerjouet se terminera en chemin piéton.

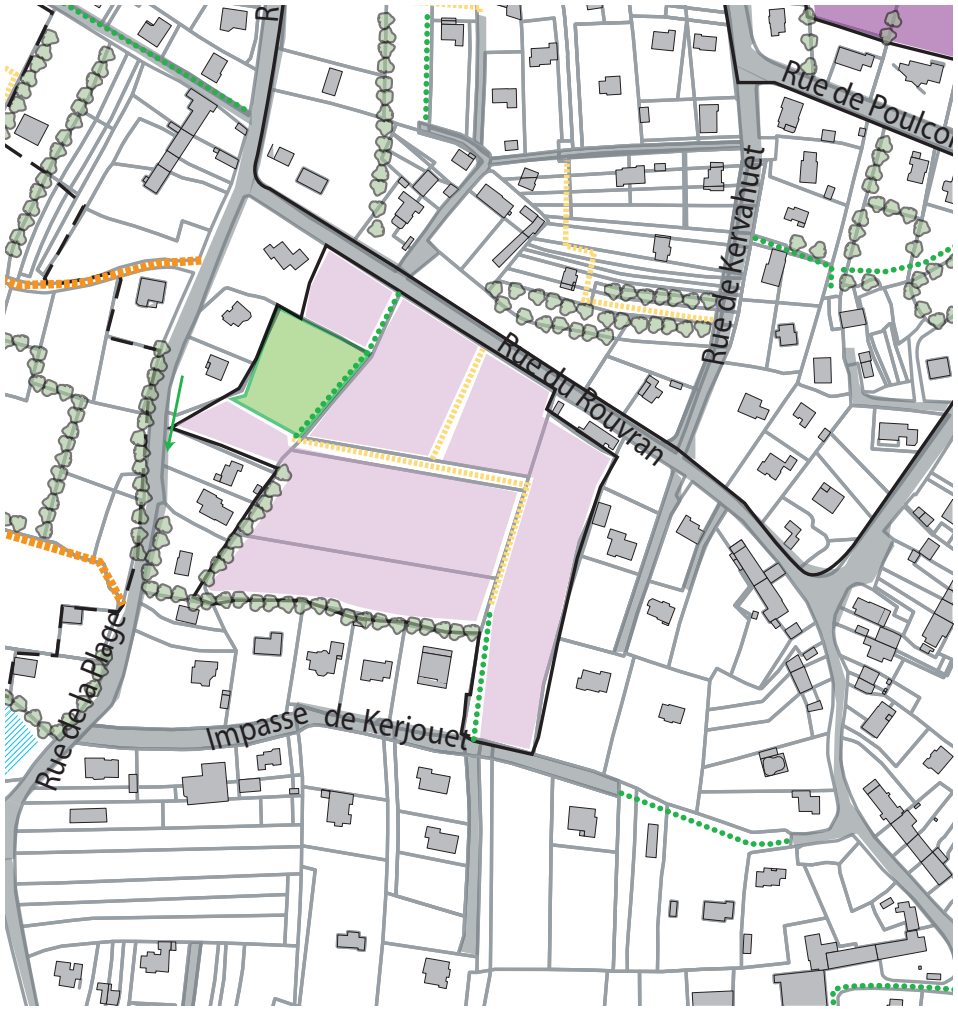
Les voies seront de gabarit réduit, de type venelle, le bâti pourra s'implanter en retrait dans ces secteurs où l'urbanisation doit s'effacer.
Pour des raisons de sécurité, il n'est pas prévu de débouchés sur la rue de la plage qui sera à terme en circulation à sens unique, conformément au plan de déplacement.

Préserver le boisement situé sur la parcelle 171, en partie ou en totalité.

Préconisations en matière de gestion des eaux pluviales

Coefficient d'imperméabilisation maximum : 35%, régulation à 11l/s avant rejet à la zone humide

Cette zone d'urbanisation future appartient au bassin versant n°25. A l'intérieur de ce bassin versant la mise en œuvre de dispositifs de régulation des eaux pluviales est préconisée.
Une partie des terrains situés à l'Ouest (Kertopinet - zone Ab) devra comporter des systèmes de gestion des eaux pluviales assurant un débit maximum de 40 l/s en aval d'un bassin de collecte comprenant également le lotissement de Fougeri.



Zone	Surface brute	Surface nette	Nombre de logements attendus	dont RP en accession aidée	dont RP en locatif public aidé
Rouvran	2,8 ha	2,59 ha	43	2,8	2,8

La route de Pencadenic - ZONE 1AUc2

Objectifs :

- améliorer la qualité paysagère de la frange urbaine
- limiter les débouchés directs sur la départementale

Cette zone se situe le long la route de Pencadénic, elle permettra une urbanisation cohérente de ces terrains en lanière.
Le but de ce schéma est d'éviter que la densification ne se fasse de manière anarchique et pour limiter la multiplication des voies d'accès sur la départementale qui risque d'une part de poser des problèmes de sécurité routière et d'autre part d'être peu valorisant en terme de paysage.

Obligations

Dans ce secteur en frange de l'espace naturel, les clôtures seront végétales.
Les voies seront de gabarit réduit, de type venelle, le bâti pourra s'implanter en retrait dans ces secteurs où l'urbanisation s'efface au profit de l'espace naturel.
Une haie devra être réalisée en limite Nord de la zone.

Seul un accès sur la départementale sera autorisé et ce carrefour de croisement avec la rue de Pencadénic devra être sécurisé.

Dans l'éventualité de la création d'une zone ostréicole au Nord de cette zone d'habitat, un accès d'une largeur de 10m devra être réservé. Il est indiqué par un tireté noir sur le plan.

Recommandations

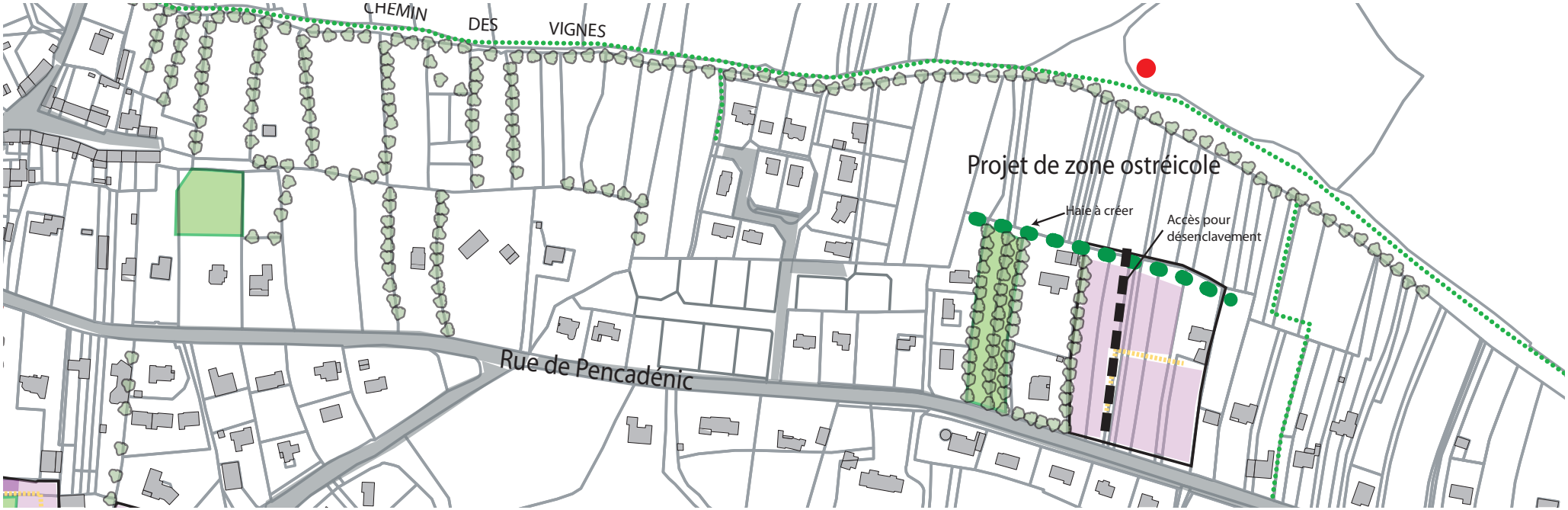
Un ou des chemins piétons pourront être réalisés pour rejoindre le chemin des Vignes.

Préconisations en matière de gestion des eaux pluviales

En matière de gestion des eaux pluviales, le schéma devra respecter le zonage d'assainissement pluvial.
Cette zone étant déjà en partie urbanisée, il n'y a pas de préconisations spécifiques. Les règles générales sont à appliquer.

Coefficient d'imperméabilisation maximum : 35%

Zone	Surface brute	Surface nette	Nombre de logements attendus	dont RP en accession aidée	dont RP en locatif public aidé
Rte Penca	0,97 ha	0,85 ha	15	1	1



Kertopinet - ZONE Ab

Objectifs :
- respecter le bocage existant
- étoffer le maillage de voirie et créer des raccourcis pour déplacements doux
- prendre en compte la problématique eaux pluviales

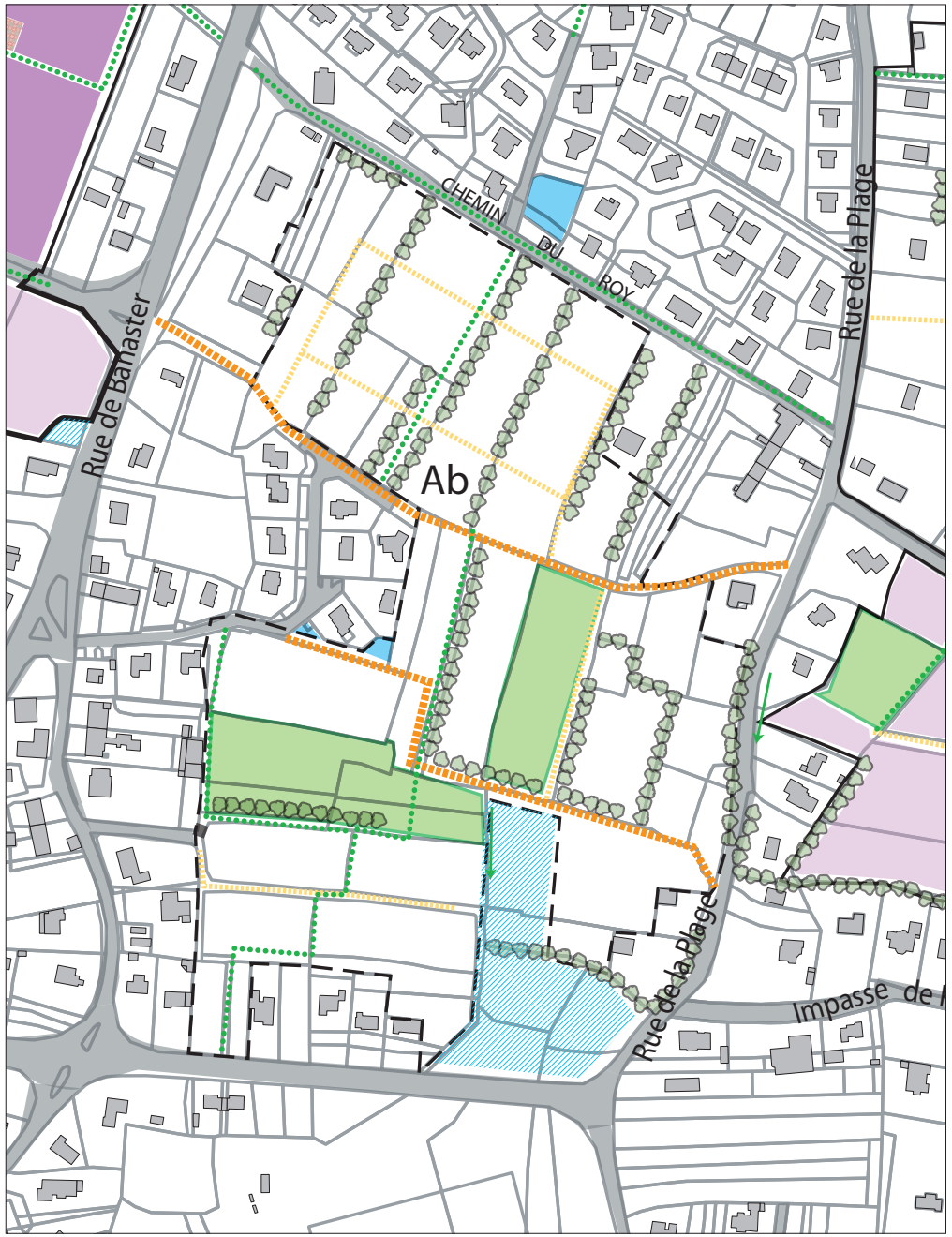
Ce secteur est classé en zone Ab, ce qui implique qu'il n'est pas urbanisable au présent PLU.

Cependant, pour éclairer les choix futurs si ces terrains devenaient constructibles, quelques éléments sont indiqués dans un souci de cohérence à long terme :

L'urbanisation devra respecter au maximum les boisements existants.
Le maillage ci-contre peut évoluer en fonction des projets mais les principes de continuités de maillage doivent être intégrés. Il convient de systématiquement chercher des continuités de voies.
Aucun débouché de route ne devra être fait sur le «chemin du roy» au nord, qui est piéton. Par contre un accès piéton devra permettre de le rejoindre pour accéder au bourg à pied. Ce chemin piéton pourra aussi être prolongé au sud pour déboucher au niveau du camping.

La partie nord pourrait accueillir de l'habitat collectif et en contrepartie, offrir de larges espaces verts, qui permettraient la gestion des eaux pluviales grâce à des noues, la plupart du temps sèches et accessibles.
La partie sud du secteur devra prendre en compte la zone humide située au sud-est de la zone.

Gestion des eaux pluviales :
Cette zone d'urbanisation future appartient au bassin versant n°25. A l'intérieur de ce bassin versant la mise en œuvre de dispositifs de régulation des eaux pluviales est préconisée.
Une partie des terrains situés en zone 2AU devra comporter des systèmes de gestion des eaux pluviales assurant un débit maximum de 40 l/s en aval d'un bassin de collecte comprenant également le lotissement de Fougeri.



Le Clos Ollier - ZONE Ab

Objectifs :
- respecter le bocage existant
- étoffer le maillage de voirie et créer des raccourcis pour déplacements doux
- prendre en compte la problématique eaux pluviales

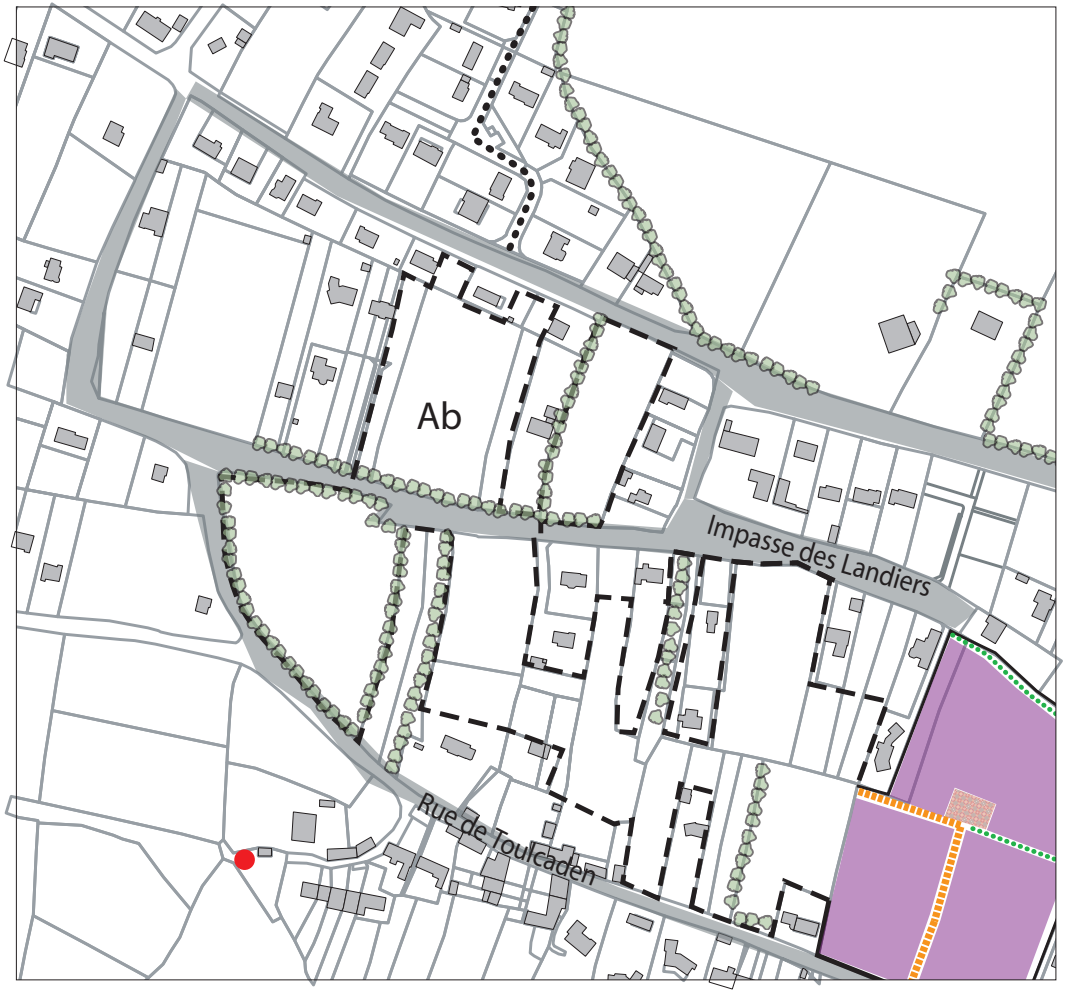
Ce secteur est classé en zone Ab, ce qui implique qu'il n'est pas urbanisable au présent PLU.

Cependant, pour éclairer les choix futurs si ces terrains devenaient constructibles, quelques éléments sont indiqués dans un souci de cohérence à long terme :

L'urbanisation devra respecter au maximum les boisements existants.
Pas de débouchés sur la départementale au Nord.

Veiller à l'intégration paysagère des constructions, en particulier en limite avec la zone Nds au Sud-Ouest.

Gestion des eaux pluviales :
Cette zone d'urbanisation future appartient à 2 bassins versants distincts. A l'intérieur de chacun d'eux la mise en * de dispositifs de régulation des eaux pluviales est préconisée.
Sur le bassin versant n°15, la zone 2AU devra comporter des systèmes de gestion des eaux pluviales assurant un débit maximum de 10 l/s en aval d'un bassin de collecte comprenant une partie de la zone 2AU et également quelques parcelles situées en frange Est de la zone 2AU.
Sur le bassin versant n°21, les eaux pluviales issues de la zone 2AU seront gérées pour leur majorité en commun avec les eaux issues de la zone 1AUc de Keraroche devra comporter des systèmes de gestion des eaux pluviales assurant un débit maximum de 10 l/s en aval d'un bassin de collecte comprenant une partie de la zone 2AU et également quelques parcelles situées en frange Est de la zone 2AU. Les systèmes de gestion des eaux pluviales assureront un débit maximum de 24 l/s en aval d'un bassin de collecte comprenant une partie de la zone 2AU, la majeure partie de la zone 1AUc de Keraroche ainsi que quelques parcelles déjà urbanisées situées en frange de ces futures zones d'urbanisation.



Bilan des surfaces des zones à urbaniser

			Surface brute	Surface nette	**Nombre de logements attendus**	dont rés principales	dont rés secondaires	dont RP aidées	accession aidée (log)	locatif aidé public (log)	Densité brute (log/ha)	Densité nette (log/ha)	**pop nouvelle (rés princ)**
						66%	33%						2,3
Priorité 1	1AUb1	Centre-bourg (1AUb)	0,94	0,67	15	9,9	5,0	2,0	*1,0*	*1,0*	16	22	22,8
	1AUb1	Bois de la Salle Est com (vocation intérêt général)	1,53	0,50	7	7,0	0,0	7,0	*3,5*	*3,5*	5	14	16,1
	1AUb1	Bois de la Salle Est privé	0,53	0,53	15	9,9	5,0	2,0	*1,0*	*1,0*	28	28	22,8
	1AUb1	Bois de la Salle Ouest / Sud	1,10	1,10	28	18,5	9,2	3,7	*1,8*	*1,8*	25	25	42,5
	1AUc1	Bois de la Salle Ouest / Nord	0,87	0,87	16	10,6	5,3	2,1	*1,1*	*1,1*	18	18	24,3
	1AUb1	La Croix du Sud	4,00	3,40	85	56,1	28,1	11,2	*5,6*	*5,6*	21	25	129,0
	1AUc1	Keraroche	3,16	3,10	65	42,9	21,5	8,6	*4,3*	*4,3*	21	21	98,7
		TOTAL zones 1AU1	**12,13**	**10,17**	**231**	**152**	**76**	**37**	***18,3***	***18,3***	**19**	**22**	**351**
Priorité 2	1AUc2	Rouvran	2,80	2,59	43	28,4	14,2	5,7	*2,8*	*2,8*	15	17	65,3
	1AUc2	Route de Pencadénic	0,97	0,85	15	9,9	5,0	2,0	*1,0*	*1,0*	15	18	22,8
		TOTAL zones 1AU2	**3,77**	**3,44**	**58**	**38**	**19**	**8**	***3,8***	***3,8***	**15**	**17**	**88**
		TOTAL court et moyen terme	**15,90**	**13,61**	**289,00**	**190,74**	**95,37**	**44,22**	**22,11**	**22,11**			**438,70**
							rappel obj PLH	50	25	25			

		capacité max logements	coef de rétention	nb logts réel construits	dont rés princ	dont rés sec	logements sociaux
1AUe	Centre-bourg (1AUe)	mixité de fonction		6	4,0	2,0	
Ub	Keribat	20	70%	6	4,0	2,0	part de logements aidés impossible à calculer car pas d'obligation d'opérations d'ensemble en U
Zones Ua, Ub et Uc	vides urbains	200	70%	60	39,6	19,8	
	TOTAL U			**72,00**	**47,52**	**23,76**	

	pop nouvelle (rés princ)
logements et commerces	9
densification	9
densification	91
	109,30

Population totale supplémentaire	**548,00**

Pour plus d'explications concernant ce tableau, se référer au rapport de présentation