

O R I E N T A T I O N S D ' A M E N A G E M E N T E T D E P R O G R A M M A T I O N

APPROBATION

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DATE : OCTOBRE 2019



SOMMAIRE

LES ORIENTATIONS THEMATIQUES	3
CADRE LÉGAL ET PRINCIPES	4
PLAN D'ENSEMBLE	5
LES VOIES DE LIAISON INTER-QUARTIER EST ET OUEST	6
GABARITS DE VOIE	7
GESTION DES EAUX PLUVIALES	8
LES MESURES EN FAVEUR D'ESPACES URBAINS DENSES DE QUALITE	9
LES ORIENTATIONS PAR SITE	10
SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN - Ua	
Le Champ du Recteur	11
Les Palmiers	12
Les Genêts	13
ZONE STRUCTURANTE DU BOURG - 1AUa	
Mille Club	14
Parc Bras	15
Coët Camors	16
Toul Er Rest (1AUb)	15
Prat Lann	17
ZONE DE TRANSITION - 1AUa et 1AUb	
Le Penher / Er Verger	18
ZONE PERIPHERIQUE - 1AUb	
Coët Mareu	19
LAMBEL - 1AUd	20
LES ZONES DE LOISIRS	
Petit Bois	21
Coët Quennec	22
La Villeneuve	22
Keroulic	22
Estimation des surfaces et des capacités d'accueil	23

LES ORIENTATIONS THEMATIQUES

CADRE LÉGAL ET PRINCIPES

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation permet de préciser les différents secteurs voués à une évolution dans le cadre du PLU. Le code de l'urbanisme précise son contenu et les conditions de son opposabilité :

article L 123-1-4 :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les **orientations d'aménagement et de programmation** comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne **l'aménagement**, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

- Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation

des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

- Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

- Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne **l'habitat**, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre

de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les **transports** et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Principe des schémas d'organisation :

Les présents schémas d'organisation exposent les principes d'aménagement afférents à chacune des zones.

Un schéma est **«opposable au tiers»**, c'est à dire qu'il s'impose à chacun de nous, dans une «relation de **compatibilité**», et non dans une «relation de **conformité**».

Cela signifie que les réalisations concrètes ne doivent pas forcément reprendre l'ensemble des orientations définies, mais ne doivent pas non plus les rendre irréalisables à long terme.

Par exemple, une construction peut s'implanter au bord de la zone, si elle prévoit sur son terrain, ou rétrocede à la commune, l'emprise nécessaire à la réalisation de la voie permettant de désenclaver l'arrière de la zone.

De plus, l'aménagement de tout ou partie d'un secteur AU peut être subordonné à la réalisation

d'un plan d'aménagement sur l'ensemble du secteur, afin de garantir une cohérence globale d'aménagement.

Contrairement à un tracé opérationnel, le document des orientations d'aménagement pose des **principes**, qu'il est possible de faire évoluer quant aux modalités d'application concrète. En particulier, l'emplacement exact des voiries peut **évoluer** en fonction des disponibilités foncières, de la configuration des terrains, des détails de l'aménagement de la zone.

Les principes à respecter, qui se déclinent en obligations et recommandations, sont énoncés dans la présentation des différents schémas.

Ce principe constitue un **complément du règlement** qui expose les règles à respecter pour les autorisations d'urbanisme dans chacune des zones.

En résumé, le respect des schémas d'organisation permet d'assurer la cohérence globale du projet d'aménagement à l'échelle de la commune.

CADRE LÉGAL ET PRINCIPES

L'ensemble des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, présentées dans les pages suivantes, devront faire l'objet **d'opérations d'aménagement d'ensemble**.

Lorsque les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la réalisation par tranche, il pourra y avoir une opération d'aménagement d'ensemble par tranche opérationnelle, ou une opération portant sur la totalité du secteur.

Sauf impossibilité liée à la desserte, il n'y a pas d'ordre imposé dans l'urbanisation des tranches.

Aménagement global :

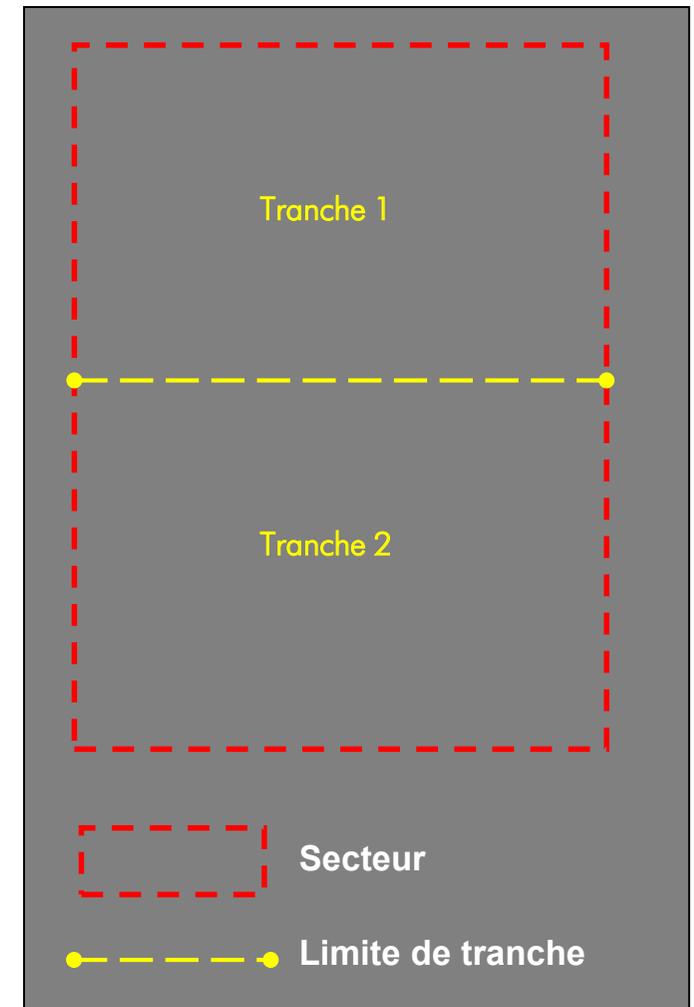
Les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble par tranches si l'OAP le permet, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du secteur.

Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la tranche lorsqu'elle existe, ou à défaut du secteur, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

Dans le cas où plusieurs tranches seraient aménagées d'un coup, l'éventuel reliquat pourra se situer sur une seule tranche.

L'aménagement du reliquat de chaque tranche, ou du reliquat global, se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat.



PHASAGE DES OUVERTURES A L'URBANISATION

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.

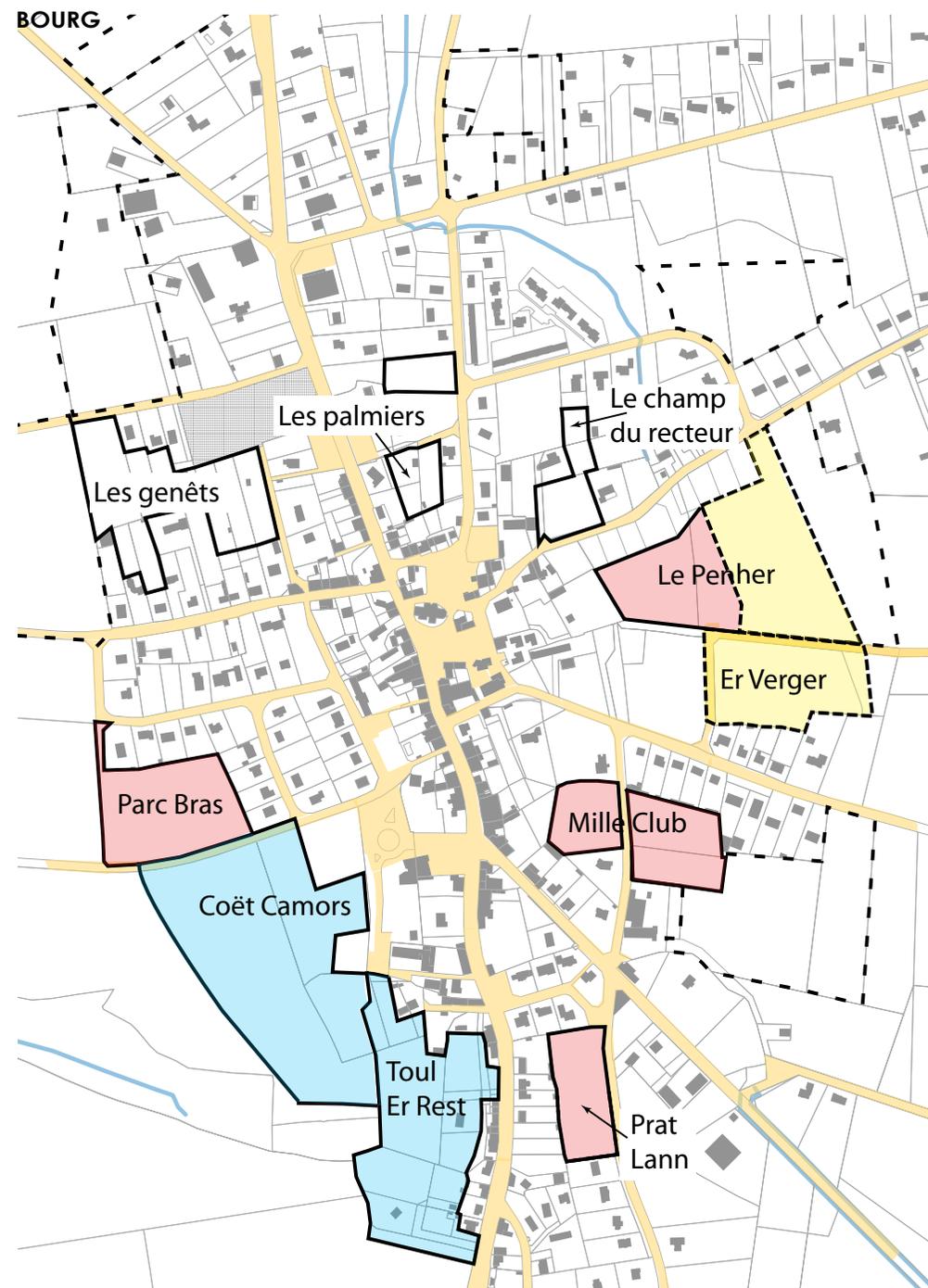
La zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation une fois la station d'épuration apte à accueillir ces effluents supplémentaires.

Les zones Ab sont inconstructibles, elles représentent une réserve d'urbanisation à plus long terme.

Remarque générale à tous les schémas :

Le règlement impose un minimum de 20% de **logements sociaux** pour les opérations de plus de 5 parcelles. Si le terrain est divisé entre plusieurs opérateurs, le logement social doit se faire sur chaque opération.

- Zone Ua - renouvellement urbain
- Zone 1AU priorité 1
- Zone 1AU priorité 2
- Zone 2AU
- Zone Ab



LES VOIES DE LIAISON INTER-QUARTIER EST ET OUEST

Objectifs :

Les voies actuelles sont disposées en étoile depuis le centre, c'est la trame du premier développement du bourg.

La définition des nouveaux secteurs à urbaniser doit permettre, non seulement de favoriser les échanges des nouveaux quartiers avec le centre-bourg mais aussi les échanges inter-quartiers.

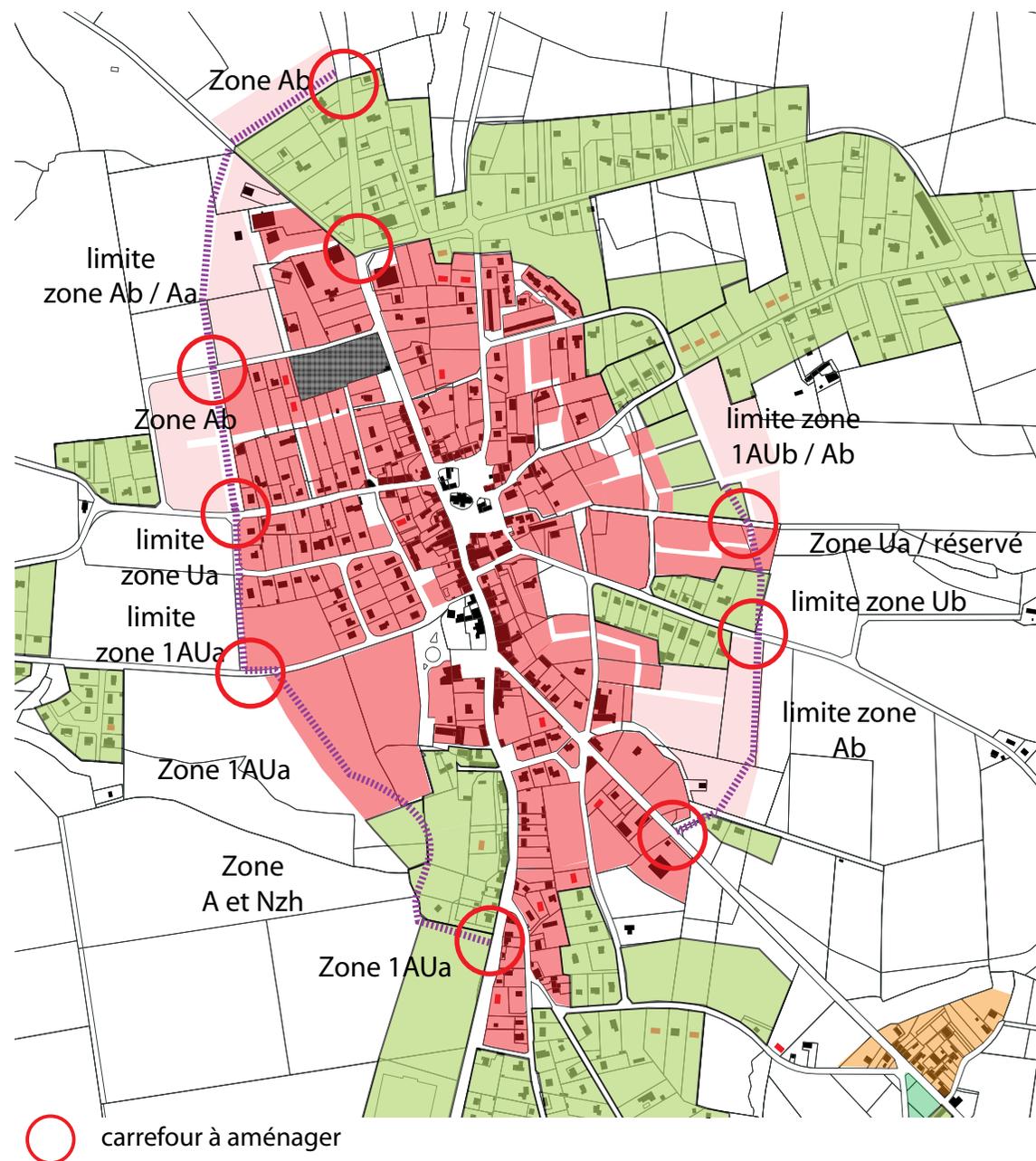
Ainsi, des voies de liaison inter-quartiers seront créées. Elles constitueront à long terme des axes continus assurant la double fonction de voie primaire des nouveaux quartiers et de réseaux concentriques par rapport au bourg existant.

Les voies de liaisons envisagées permettront donc de relier les différentes zones d'habitat entre elles et de rejoindre les voies d'accès principales sans passer par le centre-bourg.

Réalisation :

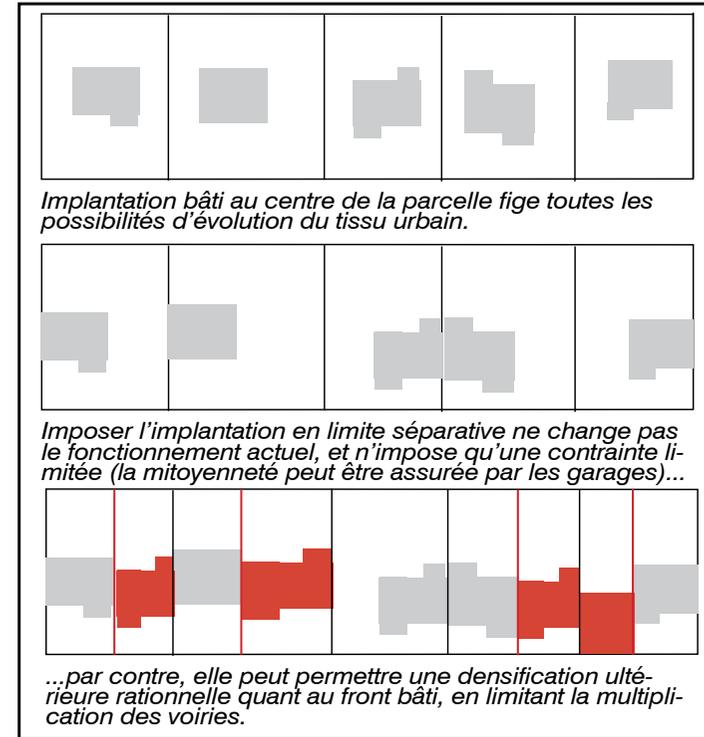
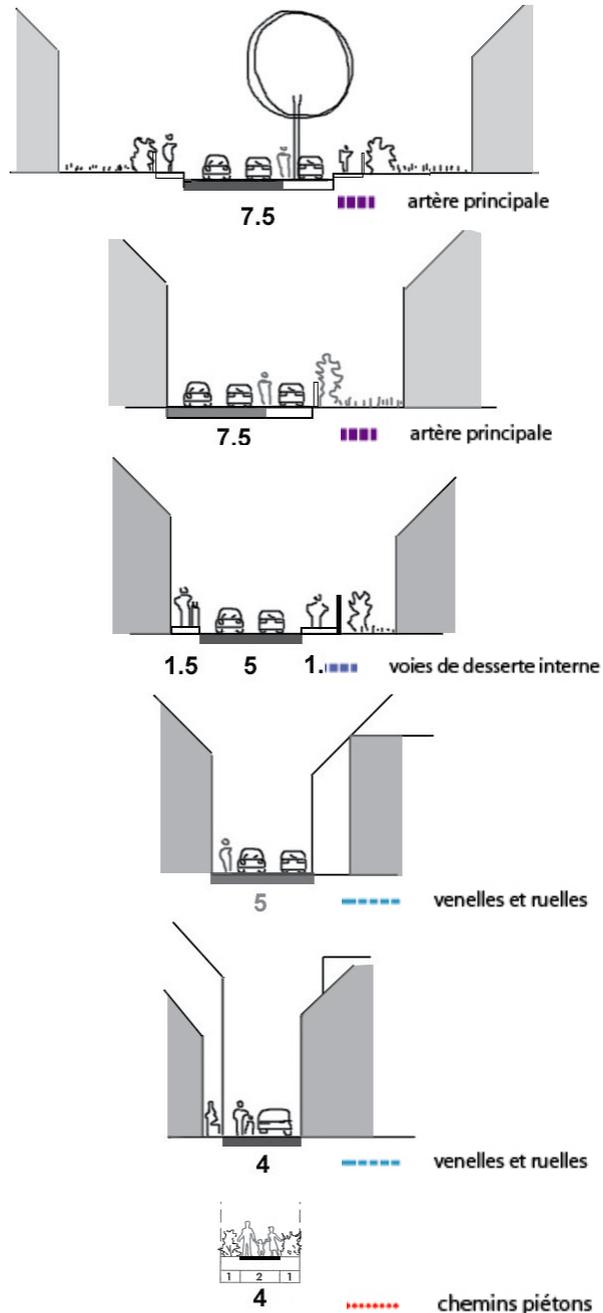
La réalisation se fera, par l'aménageur, par secteur, de façon étalée dans le temps.

Toutefois, il y aura lieu de définir un profil en travers adéquat et les emprises correspondantes pour garantir une bonne fonctionnalité et une cohérence sur l'ensemble du parcours.

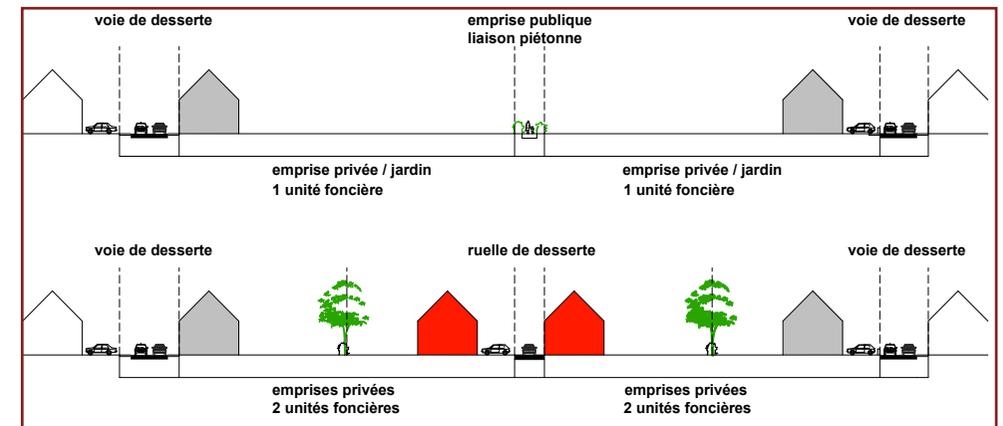


GABARITS DE VOIE

Les schémas d'organisation présentent une hiérarchisation des voies.
Les profils ci-contre permettent de se représenter l'image des futurs quartiers.



Principe d'évolution des chemins piétons



On peut penser une urbanisation d'organisation peu dense, mais qui ménage des possibilités d'évolutions ultérieures.

La gestion des eaux pluviales à l'échelle communale

Une étude de zonage des eaux pluviales a été réalisée par Egis Eau conjointement au PLU.

Situation actuelle

Les eaux pluviales sont évacuées au fossé ou en réseau de canalisations enterrées pour le Bourg et les lotissements. Des habitations possèdent des puits d'infiltration. Il n'existe pas de problème d'écoulement, les fossés étant curés et entretenus régulièrement.

L'ensemble du réseau de l'agglomération de Camors est de type séparatif. Sur la partie du territoire disposant d'un réseau d'eau pluviale, on recense des réseaux busés dont les diamètres varient de 200mm à 500 mm. On recense également des fossés à ciel ouvert et des caniveaux.

Les principaux exutoires des réseaux d'eaux pluviales de la commune sont les deux rivières de l'Evel et du Loc'h. 22 exutoires ont été recensés.

Les collecteurs d'eaux pluviales présentent un bon état général sur l'ensemble de la commune.

Perspectives d'avenir

Le schéma directeur des eaux pluviales prévoit, d'une part, des mesures curatives pour résoudre des dysfonctionnements du réseau d'eaux pluviales :

- des traces d'eaux usées ont été trouvées dans deux regards d'eaux usées (rue des Korrigans et rue des Cytises : des tests au colorant vont être réalisés pour connaître les maisons raccordées, la mise aux normes des maisons mal raccordées sera à la charge des privés.

- des réductions du diamètre de canalisation ont été constatées :
rue forestière, un collecteur DN300 se jette dans un collecteur DN250.
rue des Lilas, un collecteur DN300 se jette dans un collecteur DN200.
rue des Acacias, un collecteur DN300 se jette dans un collecteur DN200.
rue des Korrigans, un collecteur DN300 se jette dans un collecteur DN200.

Pour tous ces cas, le collecteur sera remplacé

- rue Lann Mareu, une réduction de diamètre de canalisation a été constatée, un collecteur DN300 se jette dans un collecteur DN250. Le collecteur existant DN250 n'étant pas sous dimensionné, aucun aménagement n'est prévu.

D'autre part, dans le cadre de l'aménagement des secteurs d'urbanisation future du bourg, toutes les mesures devront être mises en oeuvre pour limiter les phénomènes de ruissellement (gestion à la parcelle pour les constructions, cuves, bacs réservoirs,

gestion collective à l'échelle de l'opération...), conformément à la loi sur l'eau.

La stratégie à retenir pour le zonage Eaux Pluviales de la Commune de Camors :

Constat	Conséquence
Article 35 du Code de l'environnement :	Pour capitaliser les travaux et les investissements à venir et pour répondre à la législation : Le zonage pluvial doit établir des règles (limitation des ruissellements, définition de stockage,...). C'est un outil réglementaire.
Le diagnostic du réseau d'eaux pluviales permet de préciser l'aspect suivant : - la pluie annuelle ne génère pas de dysfonctionnements du réseau pluvial	- les rejets des futures zones à aménager ne devront pas dépasser le ratio 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

Cette analyse permet donc de définir les zones figurant au tableau figurant en annexe sur le territoire de la commune de Camors.

Pour toutes les zones de future urbanisation, des mesures compensatoires sont prises dès lors que les sols sont imperméabilisés. Le débit d'apport des terrains, après imperméabilisation, ne doit pas dépasser le débit d'apport naturel.

Le débit de fuite retenu pour chaque zone est de **3 l/s/ha urbanisé**.

Dans le cas d'une urbanisation dans les zones urbaines, si la commune décide d'accepter le rejet d'eaux pluviales alors que le coefficient d'imperméabilisation de la zone concernée est déjà à son maximum, elle devra utiliser la formule simple citée dans le rapport de zonage des eaux pluviales afin de déterminer le volume de stockage nécessaire et le débit de fuite à respecter.

Les ouvrages de stockages et de régulations des eaux pluviales proposés dans le cadre de l'étude du zonage de la commune de Camors ont été dimensionnés à partir de la pluie décennale (Q10).

Chaque ouvrage tampon sera équipé d'un déversoir d'orage calculé pour une crue centennale, d'une buse de fuite, d'une cloison siphonée et d'une vanne de fermeture à la sortie pour la pollution accidentelle.

Un complément de précision relève plus des modes opératoires propres à chaque projet, dans la phase de définition. Par ailleurs des obligations trop précises au PLU pourraient enfermer les projets dans une prescription rigide et éventuellement inadaptée face aux contraintes résultantes des études de détail.

Les mesures en faveur d'espaces urbains denses de qualité

La densification imposée dans le cadre du Grenelle de l'environnement et concrétisée à travers le Programme Local de l'Habitat ne doit pas se faire au détriment de la qualité d'urbanisation, du confort des logements et de la préservation de l'environnement.

Quelques objectifs doivent donc 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. On favorisera donc 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 densifié. Les implantations mitoyennes, l'alignement des constructions et la recherche de jardins contigus en coeur d'îlot permettent de faciliter cet objectif.

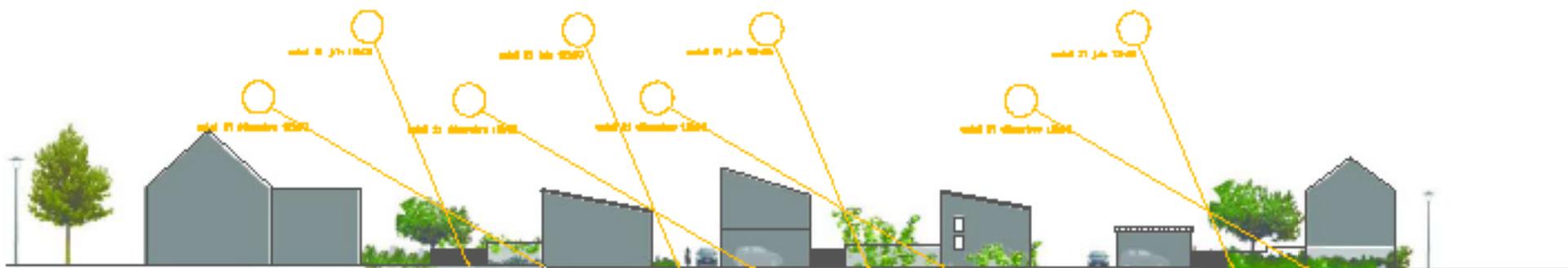
3- La gestion des eaux pluviales

• Gérer les eaux pluviales à la parcelles

Concernant les eaux pluviales, on cherchera à faciliter les gestions «à la parcelle» par le biais de cuves de récupération, puits perdus, drains. 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, on cherchera à limiter l'imperméabilisation des sols. 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, on privilégiera l'utilisation de matériaux poreux.



LES ORIENTATIONS PAR SITE

LE CHAMP DU RECTEUR

CONTEXTE :

Ce secteur établit la transition entre la rue du Vieux Presbytère au sud et la rue des Ajoncs au nord. Son aménagement permet de créer un lien interquartier dans un secteur très central, attenant à l'école Saint Joseph.

OBLIGATIONS :

La desserte intérieure doit prévoir la continuité des voies et ne pas générer d'impasses, sauf pour desservir le fond des parcelles.

Au profit de l'espace privé, les **voies** seront de gabarit limité au minimum, type venelles.

Le tracé des rues est donné à titre indicatif, seul le principe de desserte est imposé.

Densité moyenne à atteindre : environ 15 logements/ha.

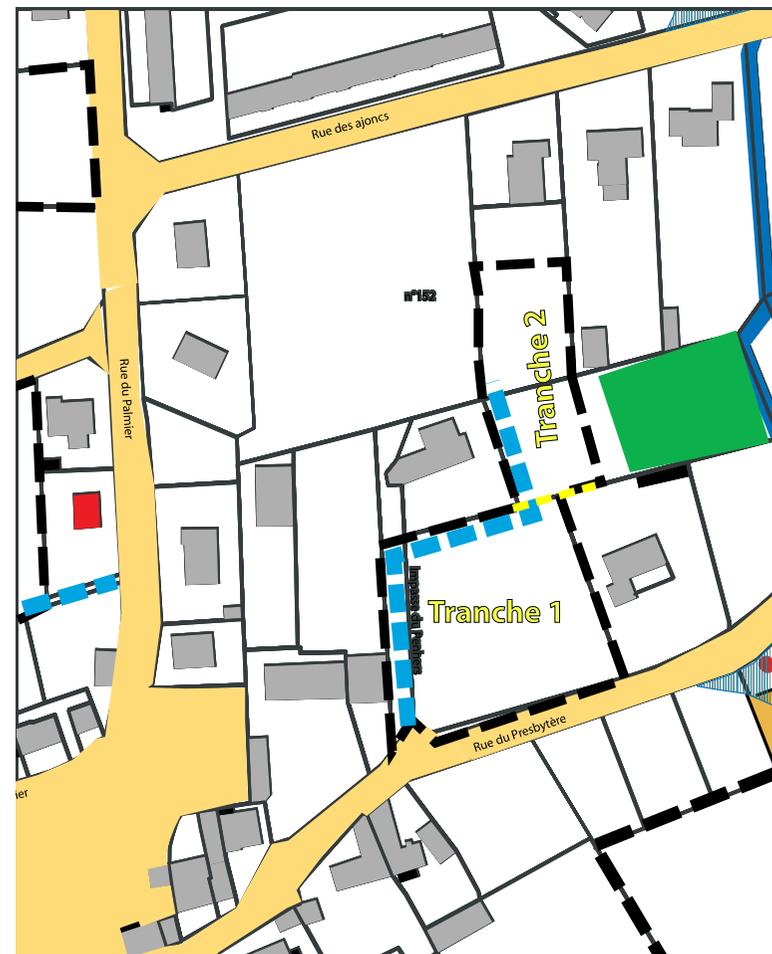
L'opération pourra être réalisée en deux tranches

Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser l'**accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

RECOMMANDATIONS :

Les rues adoptant une typologie de venelle pourront être traitées en plateaux mixtes, ne permettant pas systématiquement le stationnement sur voie.

Par contre, des emprises réservées au stationnement peuvent être prévues en complément du stationnement sur parcelle, sous forme de placettes cadrées par le bâti, offrant des respirations au coeur d'un tissu relativement dense.



	Secteur de réflexion
	Espace naturel, boisé ou non
	Zone humide (indicatif)
	Espace public (existant)
	Projet de place
	Future voie de liaison inter quartier
	Future voie de desserte interne
	Future venelle ou ruelle
	Futur chemin piéton
	Haies à préserver ou à créer

LES PALMIERS

CONTEXTE :

Ce secteur situé au nord de la place du Palmier, entre la rue des Acacias et la rue du Palmier, représente un potentiel de densification à l'accroche immédiate du noyau central.

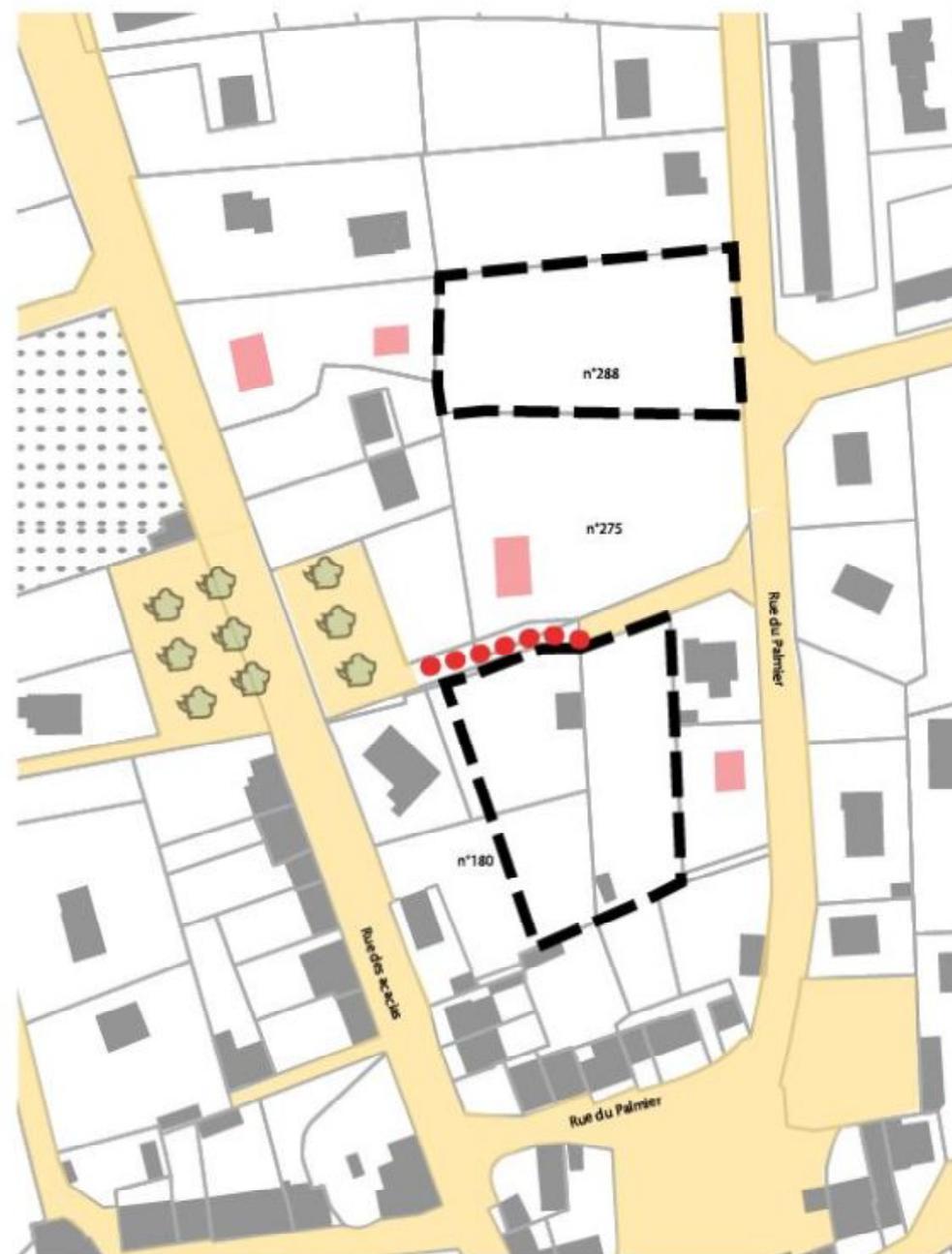
OBLIGATIONS :

La desserte principale de ces terrains se fera par la voirie existante.

Densité moyenne à atteindre : environ 15 logements/ha.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser l'accessibilité des personnes handicapées aux lieux et bâtiments publics.

	Secteur de réflexion
	Espace naturel, boisé ou non
	Zone humide (indicatif)
	Espace public (existant)
	Projet de place
	Future voie de liaison inter quartier
	Future voie de desserte interne
	Future venelle ou ruelle
	Futur chemin piéton
	Haies à préserver ou à créer



SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN - Ua

LES GENETS

CONTEXTE :

Ce secteur situé à l'ouest du bourg, entre la rue de l'Etang au sud et la rue des Genêts au Nord présente un fort potentiel d'urbanisation en fonds de jardins, le bâti pavillonnaire s'étant essentiellement implanté le long des voies.
Ce secteur sera complété par une zone Ab.

OBLIGATIONS :

L'urbanisation de ce secteur doit être desservie par un réseau de voies assurant la liaison entre la rue de l'Etang et la rue des Genêts, et se raccordant aux impasses existantes (impasse des Bruyères à l'Est, desserte privée au sud). La continuité de la voirie est à prévoir en limite Ouest, pour permettre le développement de l'urbanisation future.

Les **voies** auront une emprise totale de 8 mètres maximum.

La localisation des accès et des liaisons viaires entre tranches est donnée à titre indicatif, seuls les principes d'accès (à l'exception de l'accès par l'Ouest) et de liaisons sont obligatoires.

Une liaison est à prévoir avec la rue des Genêts en limite ouest du cimetière, par la création d'une voie piétonne ou automobile.

Densité moyenne à atteindre : environ 15 logements/ha.

L'opération pourra être réalisée en 3 tranches.

Un bouclage piéton devra être aménagé au sein de l'opération.

Une **lisière paysagère** est à mettre en place en limite Ouest du secteur, afin de garantir l'intégration des futures constructions, et de les isoler de la voie de liaison inter-quartier.

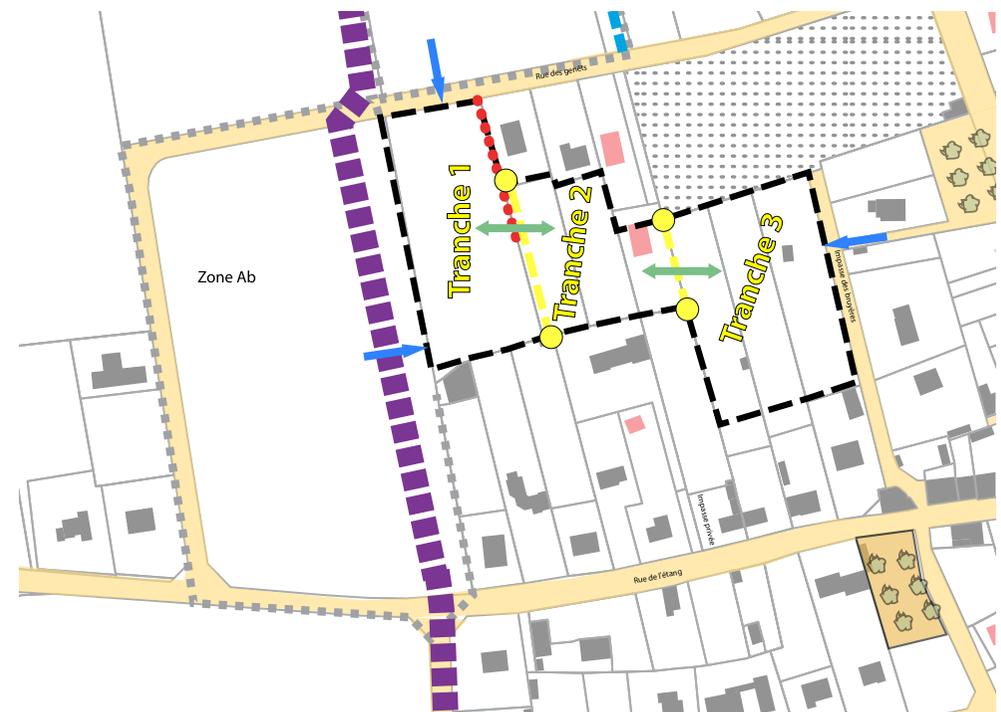
Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser **l'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

RECOMMANDATIONS :

La typologie des voies en coeur d'îlot pourra se rapprocher de celle de la ruelle (voir p5) : leur traitement pourra prévoir un usage mixte, sans permettre systématiquement le stationnement sur emprise publique.

Des emprises réservées au stationnement peuvent être prévues en complément du stationnement sur parcelle, sous forme de placettes cadrées par le bâti, offrant des respirations au coeur d'un tissu relativement dense.

L'implantation de petits collectifs au sein du tissu bâti est parfaitement compatible avec la vocation de densification et de mixité de ce secteur, situé à proximité du noyau central et des équipements (maison de l'enfance, école, mairie,...).



	Secteur de réflexion
	Espace naturel, boisé ou non
	Zone humide (indicatif)
	Espace public (existant)
	Projet de place
	Future voie de liaison inter quartier
	Future voie de desserte interne
	Future venelle ou ruelle
	Futur chemin piéton
	Haies à préserver ou à créer
	Principes d'accès
	Principes de liaisons viaires entre tranches

ZONE STRUCTURANTE DU BOURG - 1AUa

MILLE CLUB

CONTEXTE :

Ce secteur cible le potentiel de densification du coeur d'îlot du Mille Club, en arrière du front bâti de la rue principale du bourg (RD 768), et à l'Est du pôle mairie et école.

OBLIGATIONS :

En évitant le phénomène d'impasse, un axe de liaison doit être créé pour la desserte intérieure de la zone, depuis la rue du Mille Club à l'Est jusqu'à la rue des Korrigans au Nord.

Cette voie sera de gabarit restreint (emprise totale 8 mètres de large maximum).

Le tracé des rues est donné à titre indicatif, seul le principe de desserte est imposé.

Ce secteur, situé à proximité du noyau central et des équipements, doit remplir l'objectif de densification et de mixité. L'urbanisation devra se faire, en partie, sous forme de petits collectifs de préférence, en particulier en limite Sud du square, ce qui permettra de structurer ce dernier. Ces logements collectifs pourront se faire sous la forme d'appartements ou de maisons à étage accolées par 2, 3 ou 4.

Densité moyenne à atteindre : environ 20 logements/ha.

L'opération pourra être réalisée en 3 tranches.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser **l'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

RECOMMANDATIONS :

Le square du Mille Club : situé à proximité du projet de logements adaptés pour personnes âgées, l'emplacement dit du Mille Club sera aménagé en square comprenant espaces de repos et récréatif, jeux pour enfants, ... **Il est zoné en UI pour assurer la pérennité de cet espace de respiration.**

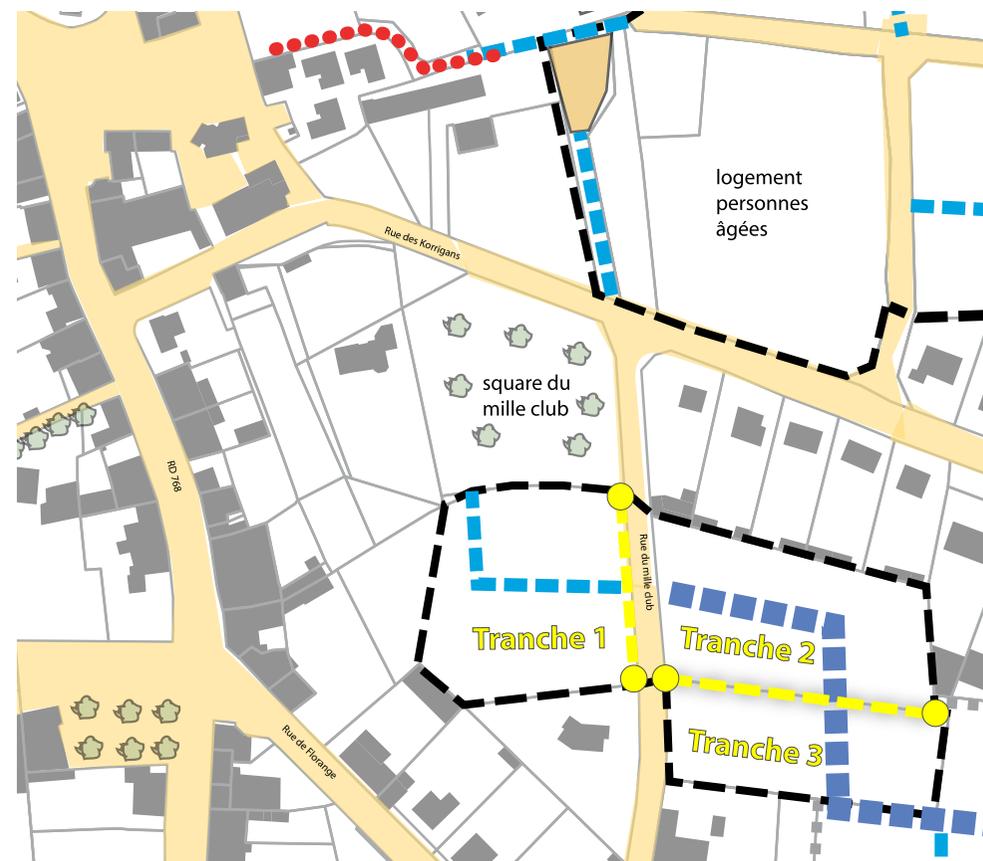
Cette desserte intérieure **pourra être** complétée par un ou plusieurs chemins piétons mettant en lien la RD768 avec le coeur du secteur.

Il est fortement souhaitable que la voie adopte une typologie de ruelle, avec un traitement favorisant la mixité des usages, en limitant voire empêchant le stationnement sur emprise publique.

Des emprises réservées au stationnement peuvent être prévues en complément du stationnement sur parcelle, sous forme de placettes cadrées par le bâti, offrant des respirations au coeur d'un tissu relativement dense.

Lors de l'urbanisation de ce secteur, une réflexion **pourrait** être engagée pour permettre la desserte arrière de la boulangerie (contraintes techniques à étudier).

En fonction de son importance, le projet de logements pour personnes âgées pourra être complété par des logements de type semi-collectif, afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle.



	Secteur de réflexion
	Espace naturel, boisé ou non
	Zone humide (indicatif)
	Espace public (existant)
	Projet de place
	Future voie de liaison inter quartier
	Future voie de desserte interne
	Future venelle ou ruelle
	Futur chemin piéton
	Haies à préserver ou à créer

ZONE STRUCTURANTE DU BOURG - 1AUa

PARC BRAS : 1AUa

CONTEXTE :

Au Nord de la rue du Petit Bois, ce secteur complète l'urbanisation existante à l'Ouest du bourg.

OBLIGATIONS :

Ce secteur doit être desservi par la voie de liaison interquartier, raccordant la rue du Petit Bois à la rue des Lilas.

Alors que cet axe nord-sud aura une emprise confortable (emprise totale 15 mètres de large maximum), favorisant la fluidité des déplacements, la sécurité et le paysagement, les voies intérieures seront de gabarit moyen (emprise totale 10 mètres de large maximum).

Densité moyenne à atteindre : environ 20 logements/ha.

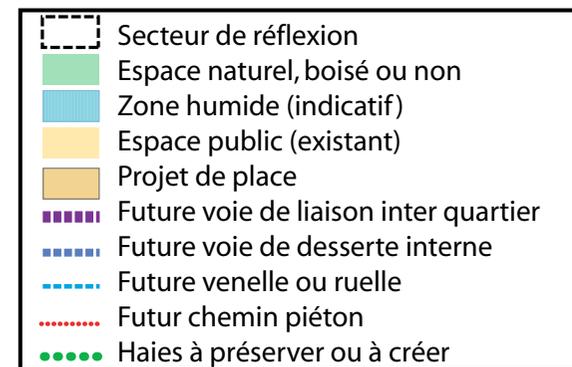
Une **lisière paysagère** doit être mise en place en limite ouest de la voie de liaison, afin de garantir l'intégration des futures constructions, par une transition vert ville/campagne.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser l'**accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

RECOMMANDATIONS :

Une **lisière paysagère** peut également être mise en place en transition avec l'urbanisation existante, participant à la composition d'une trame verte au sein de l'urbanisation du bourg.

L'implantation de petits collectifs est parfaitement compatible avec la vocation de densification et de mixité de ce secteur central. Elle serait préférable dans la zone 1AUa, au Nord du schéma. Ces logements collectifs pourront se faire sous la forme d'appartements ou de maisons à étage accolées par 2, 3 ou 4.



ZONE DE TRANSITION - 1AUa

PRAT LANN

CONTEXTE :

Ce secteur situé au Sud du bourg, de part et d'autre de la rue de l'usine.

OBLIGATIONS :

La structure principale des voies pré-existe, des voies de desserte seront créées en complément.

A l'arrière du front bâti, les jardins dont l'intimité peut être préservée par la mise en place de murs mitoyens, formeront des entités homogènes.

Une **liaison** piétonne est à prévoir avec la RD768, elle pourra emprunter la servitude de canalisation des eaux pluviales.

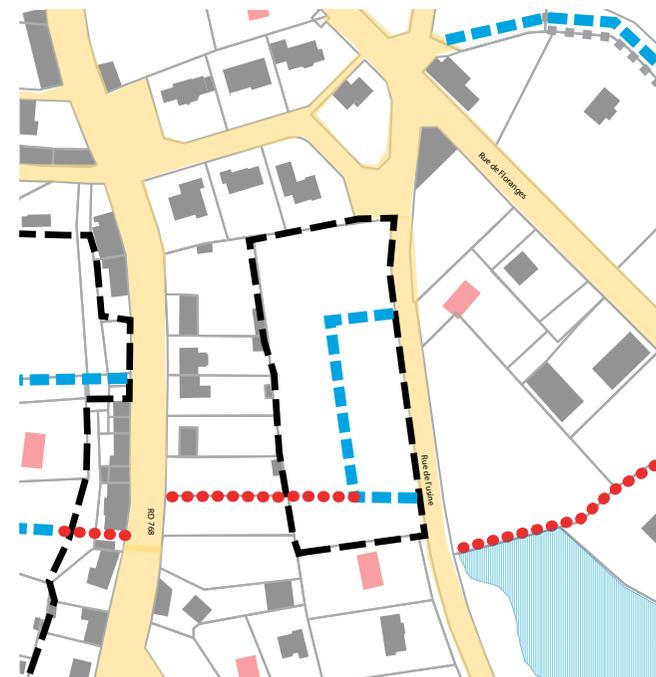
Ce secteur central doit remplir l'objectif de densification et de mixité. L'urbanisation devra se faire, en partie, sous forme de petits collectifs de préférence, en particulier dans la partie du schéma zonée en 1AUa. Ces logements collectifs pourront se faire sous la forme d'appartements ou de maisons à étage accolées par 2, 3 ou 4.

Densité moyenne à atteindre : environ 20 logements/ha

Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser l'**accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

RECOMMANDATIONS :

La typologie des voies en coeur d'îlot pourra se rapprocher de celle de la ruelle (voir p5) : leur traitement pourra prévoir un usage mixte, sans permettre systématiquement le stationnement sur emprise publique.



	Secteur de réflexion
	Espace naturel, boisé ou non
	Zone humide (indicatif)
	Espace public (existant)
	Projet de place
	Future voie de liaison inter quartier
	Future voie de desserte interne
	Future venelle ou ruelle
	Futur chemin piéton
	Haies à préserver ou à créer

ZONE DE TRANSITION 1Aub et 1Aub

LE PENHER / ER VERGER

CONTEXTE :

Ces secteurs, à l'est du bourg, représentent l'un des principaux secteurs d'extension du bourg. Entre la rue du Vieux Presbytère au Nord et la rue des Korrigans au Sud, et ils participent au nouveau visage de la frange Est du bourg, sur des terrains sensibles car exposés visuellement depuis l'arrivée par la route de la Chapelle Neuve.

OBLIGATIONS :

Ces secteurs doivent être traversés par la future voie de liaison interquartier à créer depuis la rue du Vieux Presbytère jusqu'à la rue de Floranges.

La desserte intérieure du secteur doit être assurée par un réseau de voies secondaires évitant au maximum le phénomène d'impasse, et se raccordant sur la voie de liaison interquartier.

Ce réseau de voies sera complété par des cheminements piétons dissociés de la trame viaire, empruntant les coeurs d'îlots et les fonds de jardins.

Alors que l'axe nord-sud aura une emprise confortable (emprise totale 15 mètres de large maximum), favorisant la fluidité des déplacements, la sécurité et le paysagement, les voies intérieures seront de gabarit moyen (emprise totale 10 mètres de large maximum).

A l'arrière des fronts bâtis, les jardins dont l'intimité peut être préservée par la mise en place de murs mitoyens, formeront des entités homogènes.

Densité moyenne à atteindre : environ 20 logements/ha

Au sein de la zone 1Aub2, l'opération pourra être réalisée en 2 tranches.

Les haies à préserver sont indiquées au plan de zonage.

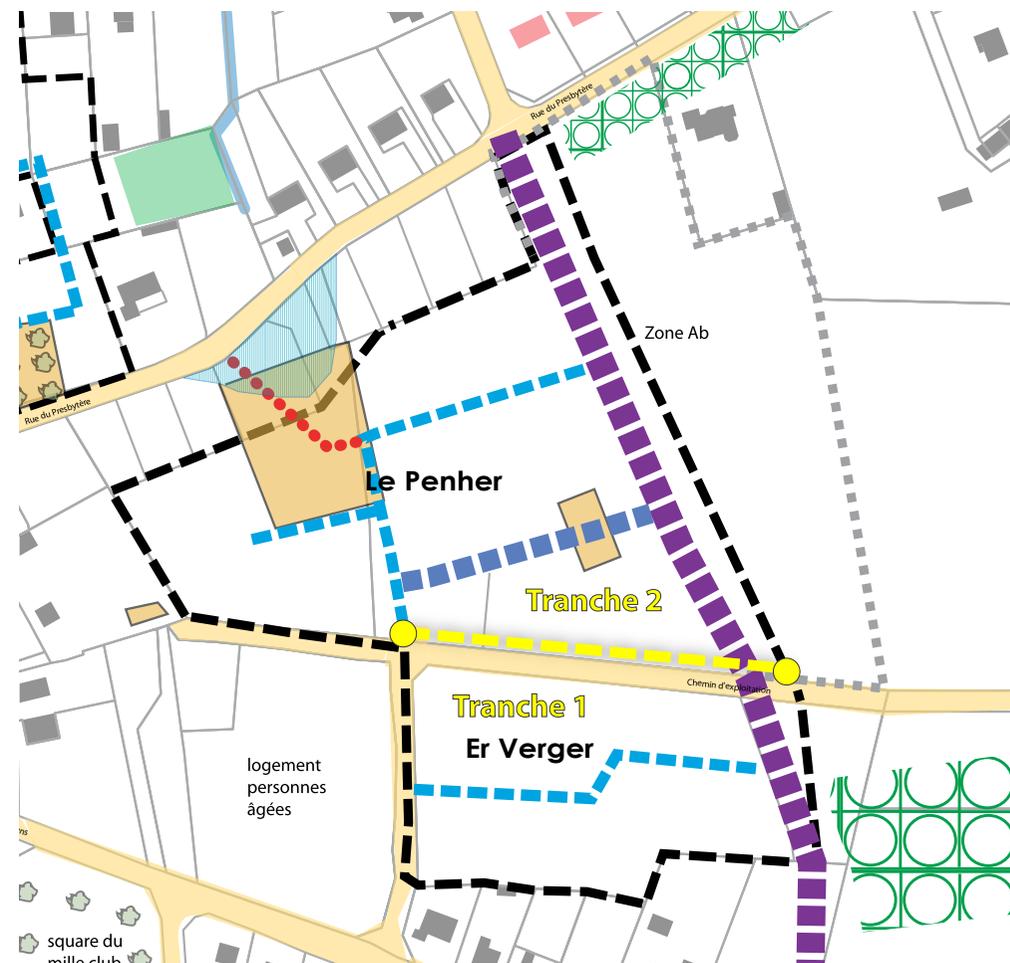
Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser **l'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

RECOMMANDATIONS :

Il serait souhaitable de créer une place au coeur de cette opération.

Des emprises réservées au stationnement sous forme de placettes cadrées par le bâti peuvent être prévues, afin de limiter le stationnement sur emprise publique.

Il est souhaitable que le réseau de chemins piéton ait un caractère évolutif, pouvant permettre à terme la densification du bâti en coeur d'îlots, suivant les principes d'implantations économes d'espaces énoncés au PADD et p4 du document d'orientations. En effet, à terme, la transformation de ces chemins en venelles mixtes permettrait d'assurer la desserte du bâti en cas de division parcellaire. Pour cela, il est nécessaire de prévoir des emprises publiques suffisamment larges (4 mètres), aménagées dans un premier temps en chemin paysager.



-----	Secteur de réflexion
■	Espace naturel, boisé ou non
■	Zone humide (indicatif)
■	Espace public (existant)
■	Projet de place
—	Future voie de liaison inter quartier
—	Future voie de desserte interne
—	Future venelle ou ruelle
—	Futur chemin piéton
●	Haies à préserver ou à créer

ZONES DE LAMBEL - 1AUd

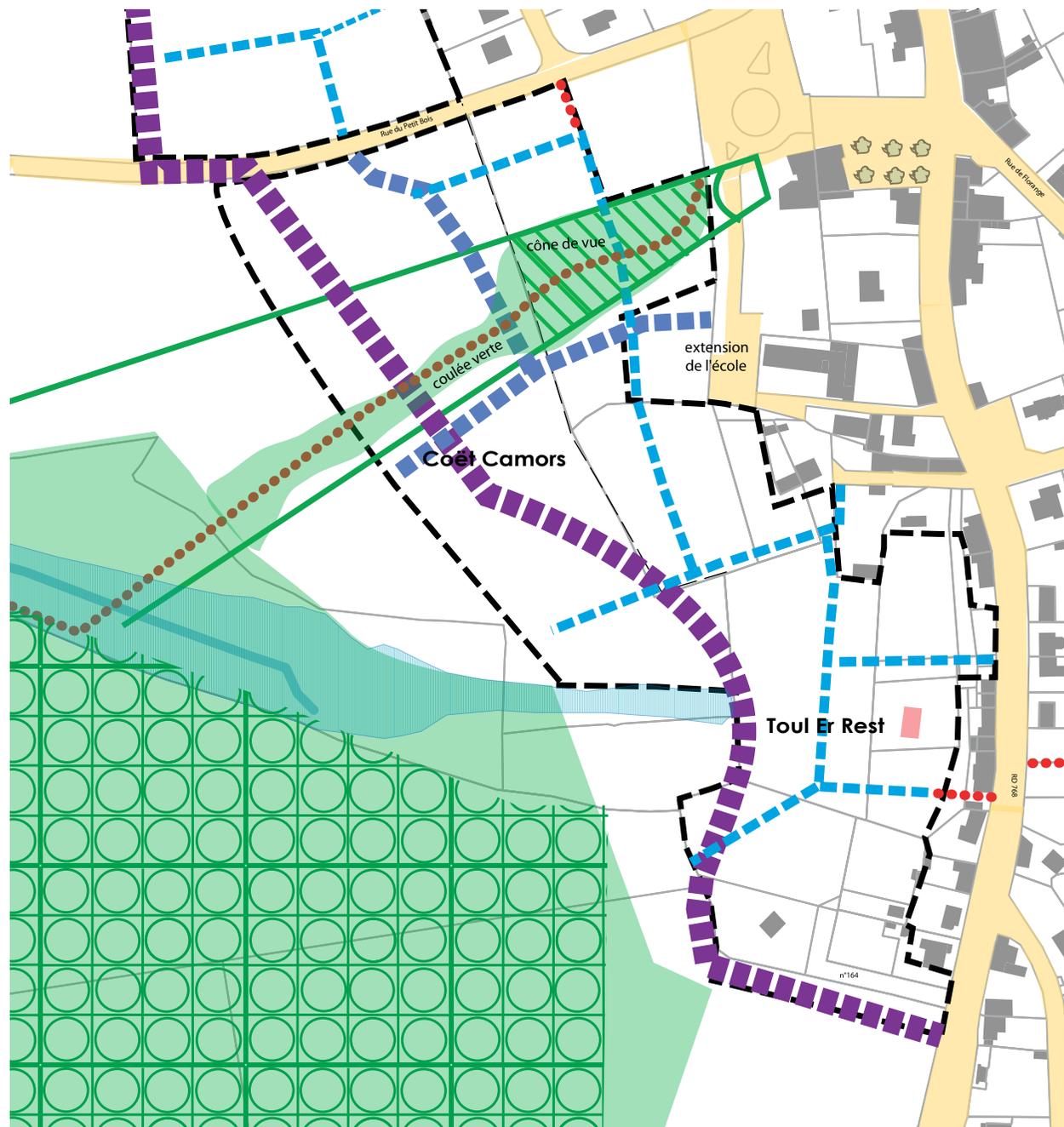
Deux zones sont classées en 1AUd à Lambel, non pas pour leur prévoir un schéma d'organisation mais pour leur imposer une réglementation spécifique : une surface de parcelle de l'ordre de 1500 m² (plus ou moins 10%) sera à respecter.

Densité moyenne à atteindre : environ 6 logements/ha.

Etant donné le faible enjeu de ces zones, il n'y a pas d'obligations autres que le respect du règlement du PLU pour ces 2 secteurs contigus à des zones humides. Il conviendra de prendre en compte et de respecter cet environnement sensible.



-  Secteur de réflexion
-  Espace naturel, boisé ou non
-  Zone humide (indicatif)
-  Espace public (existant)
-  Projet de place
-  Future voie de liaison inter quartier
-  Future voie de desserte interne
-  Future venelle ou ruelle
-  Futur chemin piéton
-  Haies à préserver ou à créer



ZONES A LONG TERME - INDICATIONS POUR LA REVISION

COËT CAMORS : 2AUa

Ces éléments sont indicatifs car cette zone n'est pas constructible au présent PLU

CONTEXTE :

Ce secteur clé, charnière entre l'ouest et le sud du bourg concerne des terrains aujourd'hui vierges en limite d'urbanisation, dont l'urbanisation rééquilibrera le bourg à l'Ouest.

Dans le cadre d'une opération publique d'aménagement, la zone sera urbanisée en tranches, qui seront définies lors de la phase opérationnelle.

Il est rattaché au nouveau pôle de centralité composé de la mairie, l'école des Lutins et la maison de l'enfance un peu plus au Nord.

Etant donnée l'importance de cette zone, il pourra être envisagé ultérieurement une opération avec maîtrise publique.

Remarque : une partie du secteur est classée en Ua pour permettre l'extension de l'école à une échéance plus rapide que l'urbanisation de cette zone structurante.

OBLIGATIONS :

La desserte intérieure de la zone doit être assurée par un réseau de voies aux gabarits hiérarchisés, dont la voie principale assurera la liaison entre la RD 768 à l'Est et la rue du Petit Bois au Nord.

Le maillage interne des chemins piétons permettra notamment de gagner à pied les terrains de sport depuis l'école.

Les voies de desserte principales et les ruelles et venelles secondaires seront structurées par un bâti implanté avec un recul maximal de 5 mètres, et sur une mitoyenneté au moins, conformément au règlement des zones Ua et 1AUa.

A l'arrière du front bâti, les jardins dont l'intimité peut être préservée par la mise en place de murs mitoyens, formeront des entités homogènes.

Au nord est, le secteur accueillera un espace polyvalent (commerces et

habitations).

Un **cône de vue** sera ménagé pour préserver la perception lointaine du coteau boisé.

Sa position pourra évoluer en fonction du projet.

La partie haute du cône de vue sera aménagée en espace de respiration.

Le terrain étant en pente, des constructions sont possibles dans la partie basse tant que l'on perçoit toujours le paysage lointain. Plus au Sud, la coulée verte sera prolongée jusqu'à l'espace naturel en contrebas. Sa largeur pourra varier (voir photos d'illustration ci-contre).

L'implantation de petits collectifs est à prévoir dans ce secteur central qui a une vocation de densification et de mixité. Ces logements collectifs pourront se faire sous la forme d'appartements ou de maisons à étage accolées par 2, 3 ou 4.

Densité moyenne à atteindre : environ 22 logements/ha.

Les haies à préserver sont indiquées au plan de zonage.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser **l'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

RECOMMANDATIONS :

La typologie des voies sera étudiée en fonction de leur usage : un traitement en plateau mixte est conseillé pour les ruelles, sans systématiquement permettre le stationnement sur emprise publique.

Des emprises réservées au stationnement peuvent être prévues en complément du stationnement sur parcelle, sous forme de placettes cadrées par le bâti, offrant des respirations au cœur d'un tissu relativement dense.

TOUL ER REST : 2AUa

CONTEXTE :

Ce secteur viendra étoffer l'arrière de la RD 768, en continuité immédiate de Coët Camors, secteur avec lequel il faut prévoir les connections en vue de son urbanisation future.

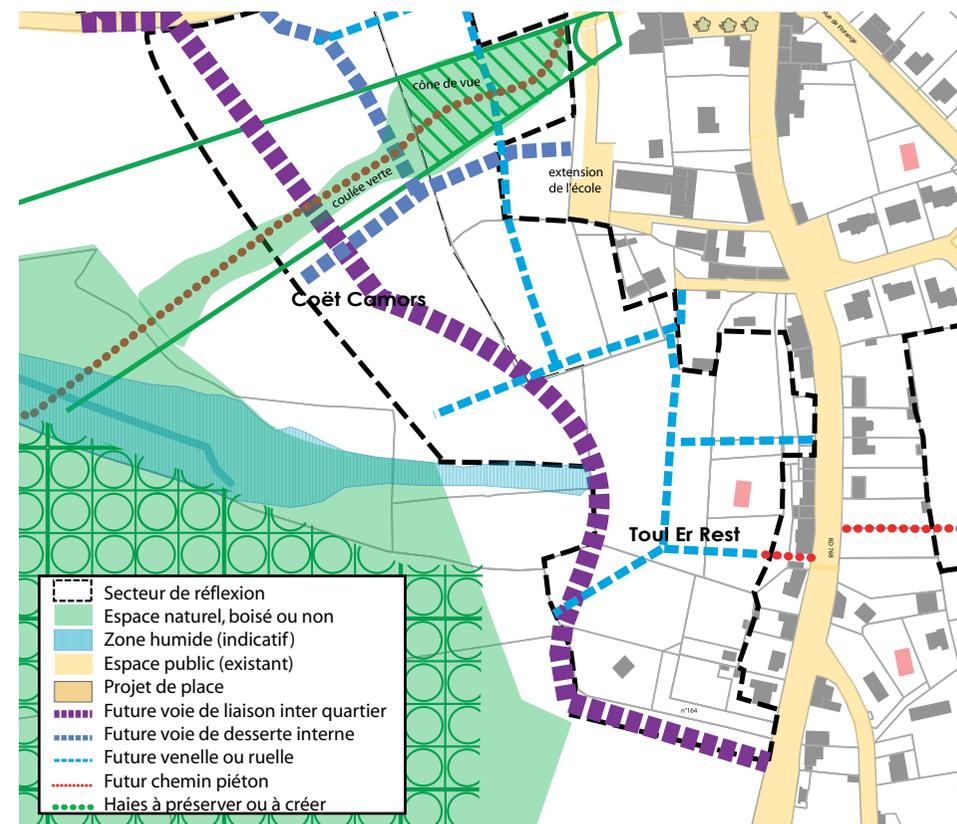
OBLIGATIONS :

Le débouché voiture sur la RD768 se fera au sud de la partie urbanisée. D'autres accès piétons pourront se faire entre des constructions existantes.

Densité moyenne à atteindre : environ 20 logements/ha.

RECOMMANDATIONS :

L'implantation de petits collectifs est parfaitement compatible avec la vocation de densification et de mixité de ce secteur central. Ces logements collectifs pourront se faire sous la forme d'appartements ou de maisons à étage accolées par 2, 3 ou 4.



Exemple d'aménagement d'un cône de vue (commune littorale)

LES ZONES DE LOISIRS

Petit Bois

CONTEXTE :

Le site du Petit Bois, d'environ 5 ha, est zoné en UI, il comprend le camping municipal, des plans d'eau, la salle de fêtes communale, plusieurs aires naturelles de stationnement et une activité d'accro-branche. Tous ces équipements sont existants.

Ce site constitue un pôle de loisir important pour la commune mais a aussi un rayonnement plus large, à l'échelle du Pays d'Auray.

OBLIGATIONS :

L'accès piétons doit être favorisé, ce site étant un lieu de promenade très prisé.

Un accès sera réalisé depuis la place de la Liberté afin de rejoindre le sentier du parcours de santé en bordure de forêt.

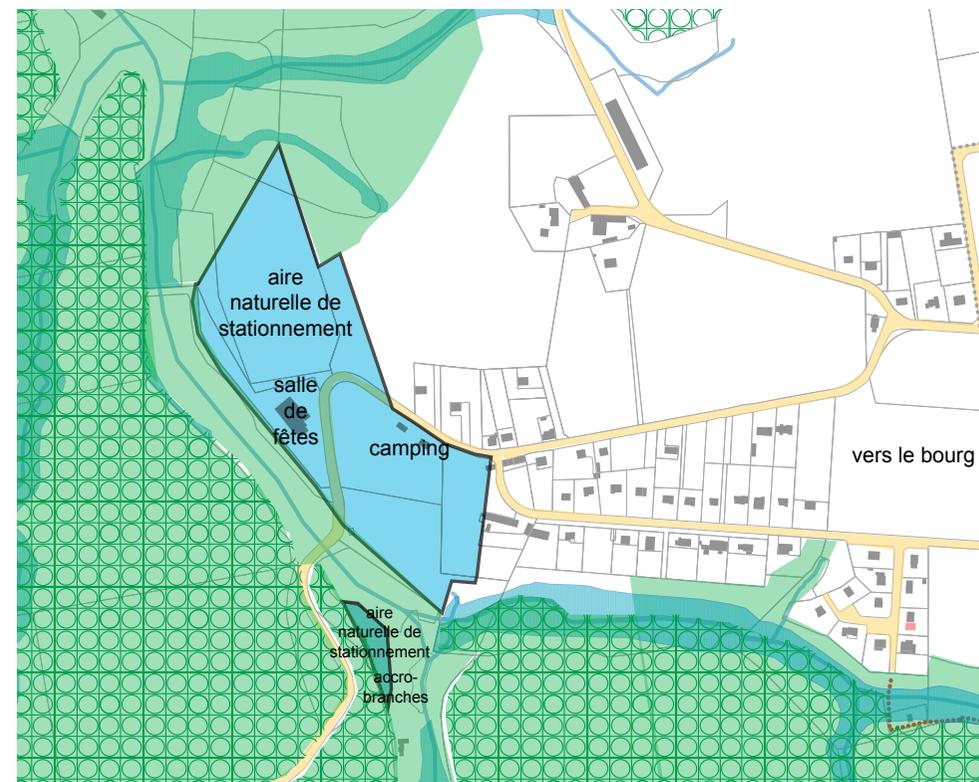
Le projet devra respecter les contraintes environnementales du site :

- l'assainissement autonome est prévu dans le périmètre de la zone, dans le cadre d'un dispositif adapté à la nature des sols,
- les aménagements devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols, et les eaux pluviales seront retenues à la parcelle dans des dispositifs permettant de favoriser l'infiltration dans le sol,
- les espaces boisés devront être maintenus.

RECOMMANDATIONS :

On cherchera à préserver cet espace privilégié. L'extension de l'actuelle salle des fêtes est toutefois envisagée.

Sous réserve des possibilités techniques et légales, une bande pour piétons sera aménagée sur un des deux cotés de la départementale 189 rue de l'étang pour améliorer la sécurité.



LES ZONES DE LOISIRS

CONTEXTE :

La commune soutient les porteurs de projets ayant pour objectif de développer des équipements et structures touristiques sur l'arrière littoral.

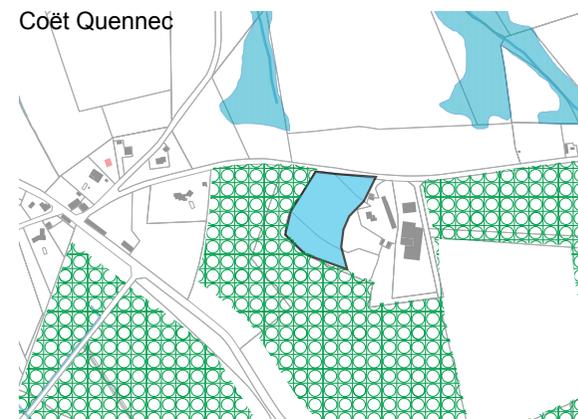
A ce titre, certaines demandes particulières, ayant un intérêt général, sont prises en compte dans le zonage et le règlement, ils ont été classés 1AUI ou NI.

Coët Quennec

Ce projet, en bordure de forêt près de la Loge Charlotte, consiste à créer un lieu d'hébergement de 5 à 6 Habitations Légères de Loisirs et à restaurer une longère de 20 mètres avec cuisine et sanitaires. Ceci à proximité d'un siège d'exploitation agricole dans un but de diversification, valorisation, reconversion.

Seule la partie du projet qui accueillera les **Habitations Légères de Loisirs** est classée en 1AUI sur une surface de 1,1ha.

Ce site est situé à proximité des itinéraires des randonnées et de la forêt. Elle pourrait également permettre l'accueil de groupes, notamment en lien avec l'activité équestre de l'Etre Cheval.



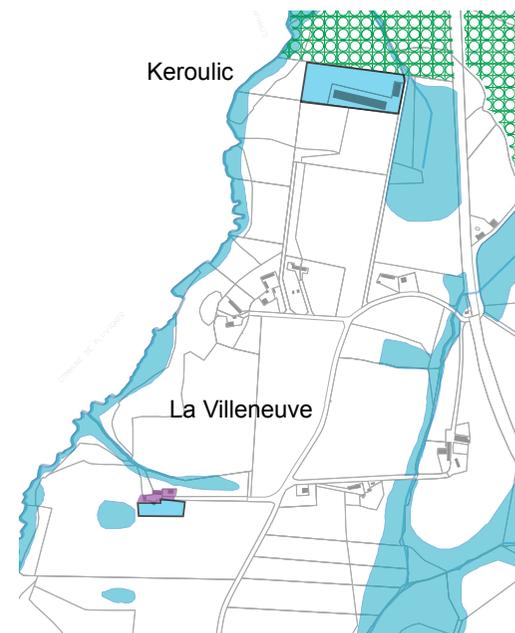
Keroulic

Le projet consiste en la reconversion d'un bâtiment d'exploitation agricole vers une activité de réception, restauration, loisirs. La situation excentrée de ce bâtiment est un atout pour une salle de réception. Elle n'aura pas d'impact sur l'activité agricole car les parcelles voisines sont des friches.

Il ne prévoit pas de constructions nouvelles mais simplement le changement de destination du bâtiment existant et l'aménagement de ses abords. Il est zoné en NI, il ne s'agit donc pas d'une zone d'urbanisation future.

L'assainissement sera autonome.

La réalisation d'une salle de fête, alternative à celle communale du Petit Bois car plus petite, répond à une demande forte.



La Villeneuve

Ce projet, situé en campagne, à l'ouest de la commune, consiste en la création d'un parc résidentiel de loisirs de type Habitations Légères de Loisirs et résidences mobiles.

Il se fera dans la continuité des constructions existantes. Le terrain de 3400m² est classé en 1AUI.

L'assainissement envisagé est de type phyto-épuration, il devra se faire au sein de la zone de loisirs, dans le respect de l'aptitude des sols.

Ce site est situé à proximité des itinéraires des randonnées et de la forêt.

Estimation des surfaces et des capacités d'accueil

Potentiel en assainissement collectif

Secteurs	Lieu-dit	Surface (ha)	Nb de logements max	Nb de logements prévus au PLU	Taux d'occupation	Nombre d'habitants	Surface moyenne par lot (m ²)	densité (log/ha)
1AUa1	Mille Club	0,39	7,8		2,27	18	500	20
1AUa1	Er Verger	1	20		2,27	45	500	20
1AUa1	Prat Lann	0,58	11,6		2,27	26	500	20
1AUa1	Le Penher	0,85	17		2,27	39		20
1AUa1	Mille Club	0,64	12,8		2,27	29		20
1AUa1	Parc Braz	1,1	22		2,27	50		20
Total priorité 1		4,56	91,2			207		

1AUb2	Le Penher	1,2	24		2,27	54	667	20
1AUb2	Er Verger	1,01	20		2,27	45	667	20
Total priorité 2		2,21	44			99		
Total 1AU		6,77	135			306	544	
Ua et Ub	Les Genêts	1,37	21		2,27	47	588	15
	Les Palmiers	0,5	8		2,27	18	455	15
	Le Champ du Recteur	0,39	6		2,27	14	476	15
	"Dents creuses"	-	10		2,27	11	-	
Total		2,26	45			90	-	
Total court terme			180			396		
2AU	Coët Camors	1,37	41,1		2,27	93	333	30
2AU	Toul Er Rest	2,2	44		2,27	100	500	20
Total long terme		3,57	85,1			193		
Total bourg		12,6	265		2,27	589	570	20

Potentiel en assainissement non collectif

Secteurs	Lieu-dit	Surface (ha)	Nb de logements max	Taux d'occupation	Nombre d'habitants	Surface moyenne par lot (m ²)	densité
1AUd	Lambel	1,6	10	2,27	21	1600	6
Nh et Ue	Campagne	4,2	32	2,27	72,64	1313	8
Total hors bourg		5,8	42	2,27	93,64		

TOTAL COMMUNE	18,4	307			683		
----------------------	-------------	------------	--	--	------------	--	--