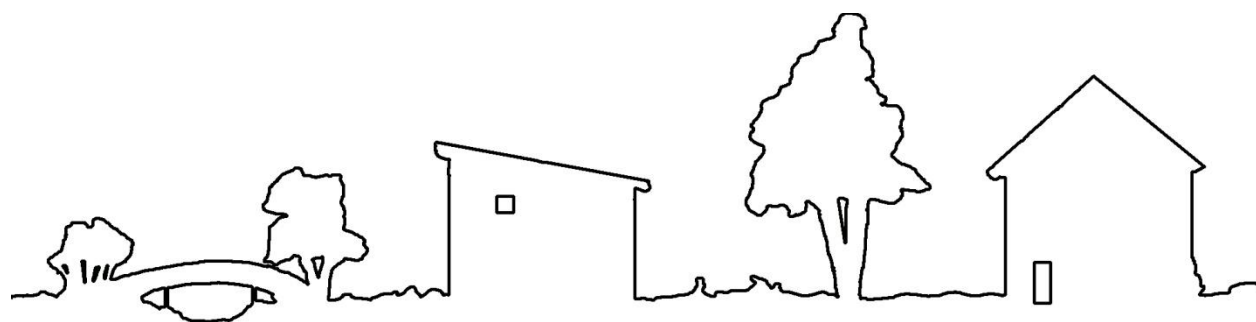




Envoyé en préfecture le 16/10/2019
Reçu en préfecture le 16/10/2019
Affiché le
ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

Commune de Plouharnel



3. Orientations d'aménagement

Elaboration du PLU approuvée le 23 juin 2013

Modification simplifiée n°1 approuvée le 17 décembre 2014

Modification simplifiée n°2 approuvée le 14 octobre 2019

EOL



Approbation

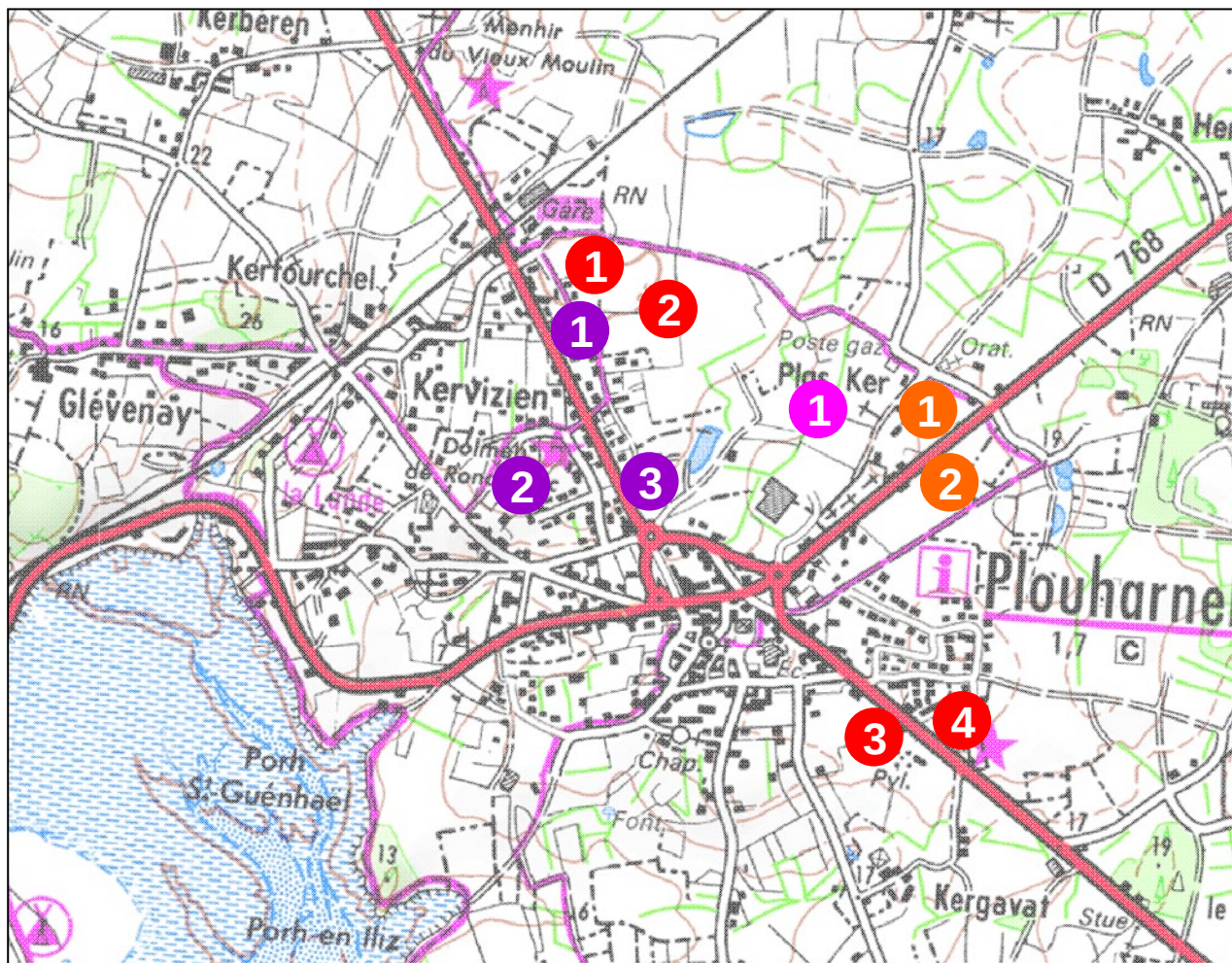
Envoyé en préfecture le 16/10/2019

Reçu en préfecture le 16/10/2019

Affiché le

ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE

PLAN DE LOCALISATION DES ZONES U ET 1AU AVEC ORIENTATIONS DU BOURG



Les zones U :

- 1 Zone U de la rue de la Gare
- 2 Zone U du Pont Neuf
- 3 Zone U du Préleran

Les zones 1AU :

- 1 Zone 1AUa de Tal-er-Velin Nord
- 2 Zone 1AUa du Velin
- 3 Zone 1AUa Sud de la route de Carnac
- 4 Zone 1AUa Nord de la route de Carnac

La zone 2AU :

- 1 Zone 2AU Entrée de bourg Nord RD
- 2 Zone 2AU Entrée de bourg Sud RD

La zone 1AUi :

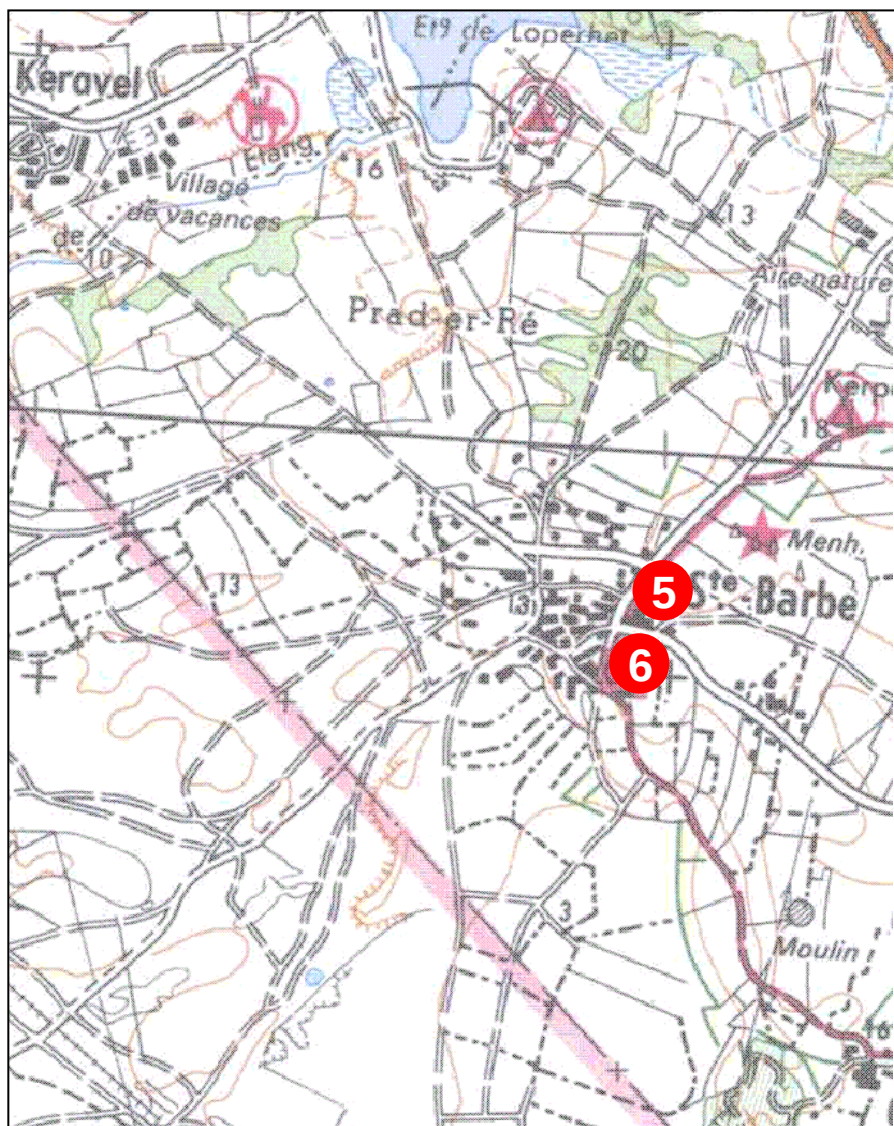
- 1 Zone 1AUi du Plasker

PLAN DE LOCALISATION DES ZONES 1AU AVEC ORIENTATIONS DE SAINTE BARBE

4

Les zones 1AU :

5 et **6** Zones 1AUb de Sainte-Barbe



1 Km

LÉGENDE

-  Point d'accès véhicule : il s'agit d'une entrée-sortie pour les véhicules, dans la zone couverte par l'orientation d'aménagement. Cet accès peut être le point de départ d'une voie de desserte interne de l'opération ou son débouché sur voie publique.
-  Point d'accès piéton possible : il s'agit d'une entrée-sortie possible pour les piétons, dans la zone couverte par l'orientation d'aménagement. Cet accès peut être le point de départ d'une liaison douce interne, qu'elle soit existante (et à conserver) ou à créer.
-  Voie principale : il s'agit de la voie destinée à recevoir le plus de trafic au sein du secteur à urbaniser. A ce titre, elle intègre des dimensions plus larges que les éventuelles voies secondaires de l'opération. Le dimensionnement de la voirie sera adapté aux usages qu'elle supporte. Cette largeur pourra inclure des liaisons piétonnes, des stationnements latéraux. Son tracé est donné à titre indicatif mais sa réalisation est obligatoire.
-  Voie secondaire : il s'agit d'une voie de desserte interne d'un sous-secteur de l'opération. Elle n'est pas obligatoire. Elle a pour vocation la desserte de quelques logements seulement. A ce titre, elle intègre des dimensions plus faibles que la/les voie(s) principale(s) de l'opération. Sa chaussée sera comprise entre 3 et 5m. Son tracé est donné à titre indicatif.
-  Liaison douce : il s'agit de cheminements destinés aux piétons et aux cycles, qu'ils soient déjà existants ou à créer. Les liaisons douces existantes pourront faire l'objet d'un réaménagement : modification du tracé, largeur du chemin, revêtement, accompagnement. Ces liaisons devront être proportionnées aux usages qu'elles seront amenées à supporter après aménagement de la zone couverte par l'orientation d'aménagement. Son tracé est donné à titre indicatif.
-  Voie secondaire en sens unique : Elle remplit la même fonction que la voie secondaire simple, à la différence près qu'elle ne permet la circulation qu'en sens unique, dans le sens indiqué par les flèches. La largeur de sa chaussée ne dépassera pas 4 m.
-  Pas d'accès véhicule possible : Ce signe signifie que l'accès véhicule par ce point est interdit, que se soit pour desservir directement un lot ou un logement, ou pour faire déboucher ou démarrer une voie de circulation véhicule.
-  Haies/murets/talus à préserver : Il s'agit d'éléments jouant un rôle du point de vue du paysage, de la biodiversité, ou encore patrimonial. Ils doivent être préservés dans le cadre de l'aménagement du secteur. Pour autant, la traversée de la haie / du muret / du talus est possible, pour desservir directement un lot ou logement ou pour faire passer une voie, chaque fois que le signe  est présent.
-  Haie à créer : Cette haie à créer sera composée d'espèces locales (frênes, chênes, hêtres, ormes, noisetiers, houx). Sa hauteur sera comprise entre 1m50 et 2m, et elle ne pourra pas être mono-spécifique. Pour autant, la traversée de la haie à créer est possible, pour desservir directement un lot ou logement ou pour faire passer une voie, chaque fois que le signe  est présent.

LÉGENDE



Espace vert : Il s'agit des espaces d'agrément et espaces de loisirs prévus pour le secteur à aménager. Les orientations peuvent définir précisément sa fonction et sa surface. A défaut, l'aménageur en décidera sans que l'espace vert ne puisse être inférieur à 10% de la surface de la zone faisant l'objet d'orientations d'aménagement. Ces espaces verts pourront comprendre des ouvrages de rétention tel que les noues et bassins de rétention dès lors qu'ils sont paysagés et d'un accès libre au public. Une position centrale de l'espace vert dans l'aménagement devra être privilégiée lorsqu'elle est possible et que l'espace vert n'inclut pas de dispositif de rétention pluviale.



Place minérale : Il s'agira de réaliser un aménagement public dont la couverture au sol soit assurée par un dallage ou un empierrement. Ce revêtement devra être drainant, et pourra intégrer mobilier urbain (bancs, éclairage, poubelles de ville) et stationnements.



Recul inconstructible par rapport à la haie : Ce recul à pour objectif de protéger les haies et leur système racinaire. Ce recul inconstructible mesurera au minimum 2m de part et d'autre de l'axe de la haie. Il pourra être enherbé ou planté d'espèces buissonnantes locales dont la hauteur ne dépassera pas 50 centimètres.



Noue enherbée : Cette noue a pour objectif de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de ralentir leur ruissellement en surface. Elle permet donc également de diminuer le volume des ouvrages de rétention des eaux pluviales. Les noues pourront être plantées ou enherbées, et leur profondeur ne pourra excéder la moitié de leur largeur.

La prise en compte de l'accessibilité

Toutes les opérations d'aménagement réalisées d'après les orientations d'aménagement définies dans ce document devront obligatoirement être compatibles avec la législation en matière d'accessibilité.

D'une manière générale, l'aménagement des espaces publics et espaces verts, placettes, liaisons douces et voiries devra privilégier les solutions qui facilitent l'accessibilité.

LES OPÉRATIONS D'ENSEMBLE

Une urbanisation sous forme d'opération d'aménagement

Les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) soumises à orientation d'aménagement devront faire l'objet d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'orientation d'aménagement, 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. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie. La densité indiquée dans l'orientation d'aménagement s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat.

Le programme de construction

Sur chaque zone soumise à orientation d'aménagement, un nombre de logements est indiqué. Le programme de construction de la future opération devra au minimum atteindre ce nombre de logements à produire. Dans un souci de réduction de la consommation du foncier, cet objectif pourra être dépassé.

La seule condition qui justifierait la réalisation de moins de logements qu'indiqué dans l'orientation serait la réalisation d'activités compatibles avec l'habitat, auquel cas l'objectif de logements à réaliser serait redéfini au prorata de la surface réellement affectée à l'habitat.

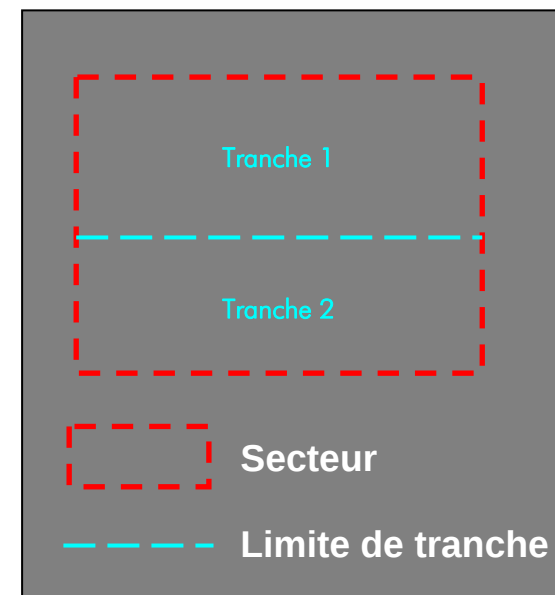
Lors d'un aménagement par secteur prévu aux orientations d'aménagement, la répartition des logements se fera au prorata de la surface opérationnelle.

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

Un pourcentage de logements à vocation sociale à réaliser est également indiqué dans le programme de construction de certains secteurs. Il sera à respecter pour chaque zone soumise à des O.A.

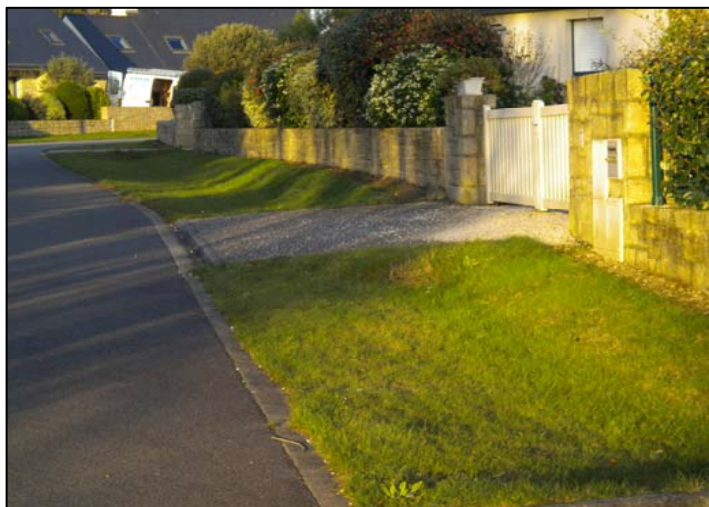
Sont comptabilisés comme logements à vocation sociale les logements locatifs financés par le PLUS, le PLAI et le PLAI-O, ainsi que les logements en location accession de type PSLA et terrains à bâtir à prix maîtrisés.

Les logements à vocation sociale à réaliser correspondent en équivalent à 70m² de surface de plancher par logement. Ainsi si l'orientation d'aménagement impose la réalisation de 2 logements sociaux, ceux-ci devront représenter un minimum de 140m² de surface de plancher, cette surface pouvant être répartie en 3 logements au lieu de deux.



IMAGES DE RÉFÉRENCE : LES NOUES ENHERBÉES

Les noues seront réalisées en s'inspirant des exemples présentés dans cette planche.



IMAGES DE RÉFÉRENCE : LES NOUES PAYSAGEES

Les noues seront réalisées en s'inspirant des exemples présentés dans cette planche.



IMAGES DE RÉFÉRENCE : LES BASSINS DE RÉTENTION PAYSAGÉS

Les bassins de rétention paysagés seront réalisés en s'inspirant des exemples présentés dans cette planche.



IMAGES DE RÉFÉRENCE : LES AIRES DE STATIONNEMENT

Les parkings mutualisés et parkings visiteurs seront réalisés en s'inspirant des exemples présentés dans cette planche.



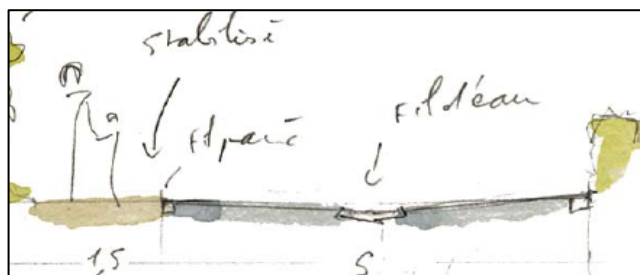
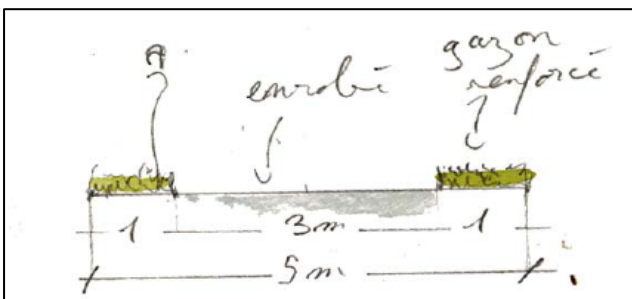
IMAGES DE RÉFÉRENCE : LES LIAISONS DOUCES EN ZONE HUMIDE

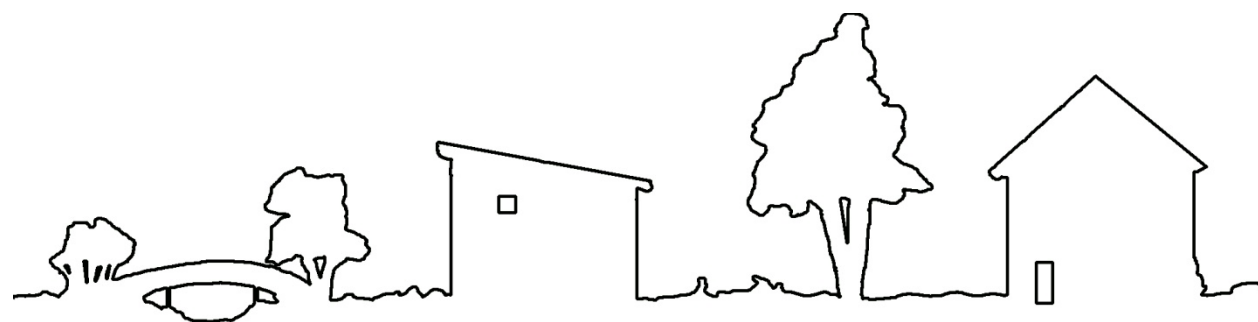
Les cheminements bordant ou traversant les zones humides seront réalisés en s'inspirant des exemples présentés dans cette planche.



IMAGES DE RÉFÉRENCE : LES VOIRIES ET CHEMINEMENTS DOUX

Les cheminements doux et les voiries seront réalisés en s'inspirant des exemples présentés dans cette planche.





A/ Les zones urbaines (U)



A. Les zones urbaines

Orientations d'aménagement en zone U

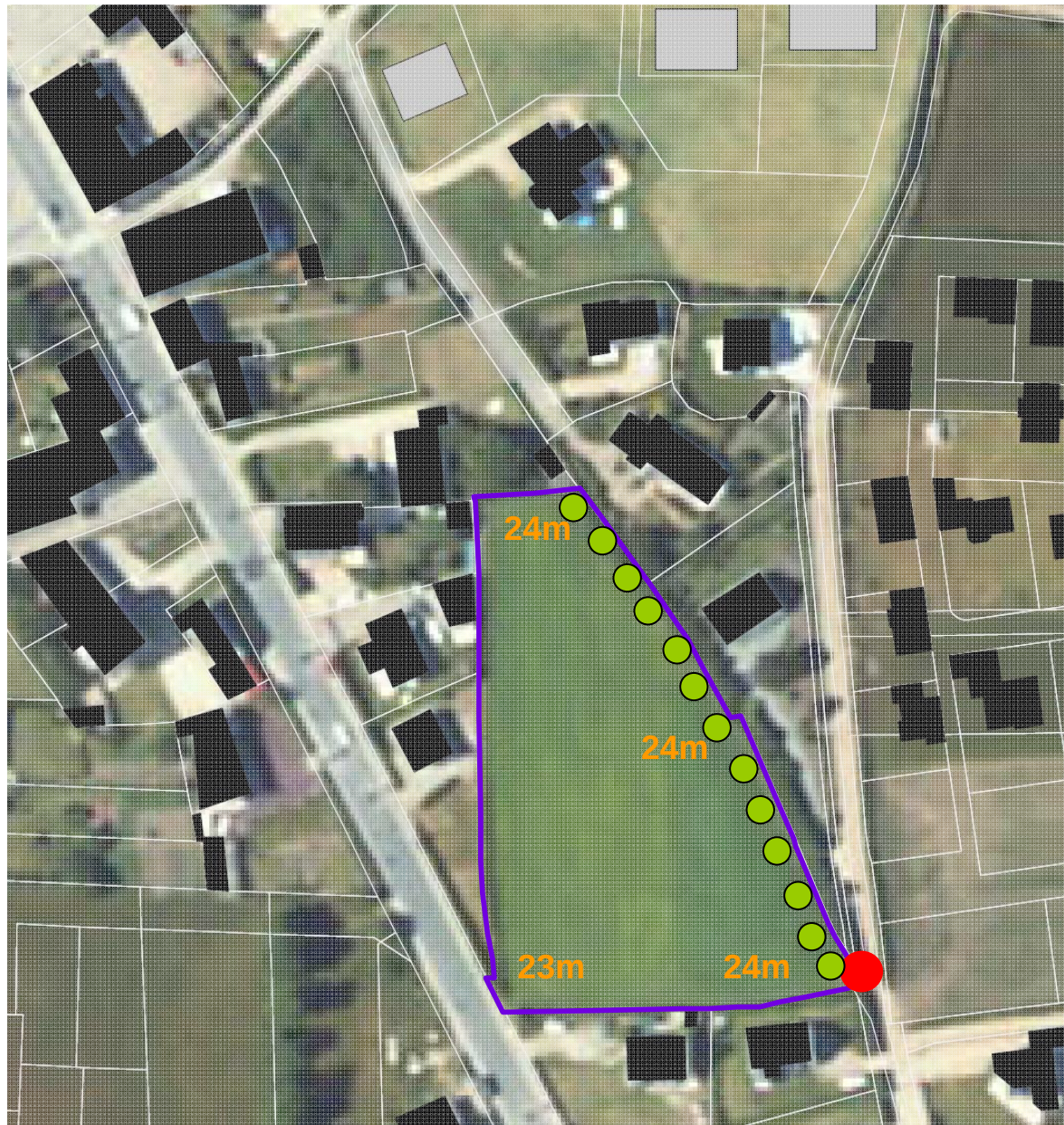
Il s'agit là de définir des orientations d'aménagement pour les grandes dents creuses du bourg, puisqu'en dehors du bourg (dans les villages et hameaux) seules des petites dents creuses ont été identifiées.

L'intérêt est :

- de garantir la desserte et l'accès de l'ensemble des parcelles concernées afin d'éviter l'enclavement,
- de maîtriser la densité de l'opération
- de pouvoir imposer un objectif de logements sociaux à réaliser.

A. Les zones urbaines

1. Zone Ubb du Moulin Perro



Diagnostic

Surface : 0,49 ha

- Point d'accès véhicule possible
- ● ● Haie / Muret / Talus existants
- 23m Altitude

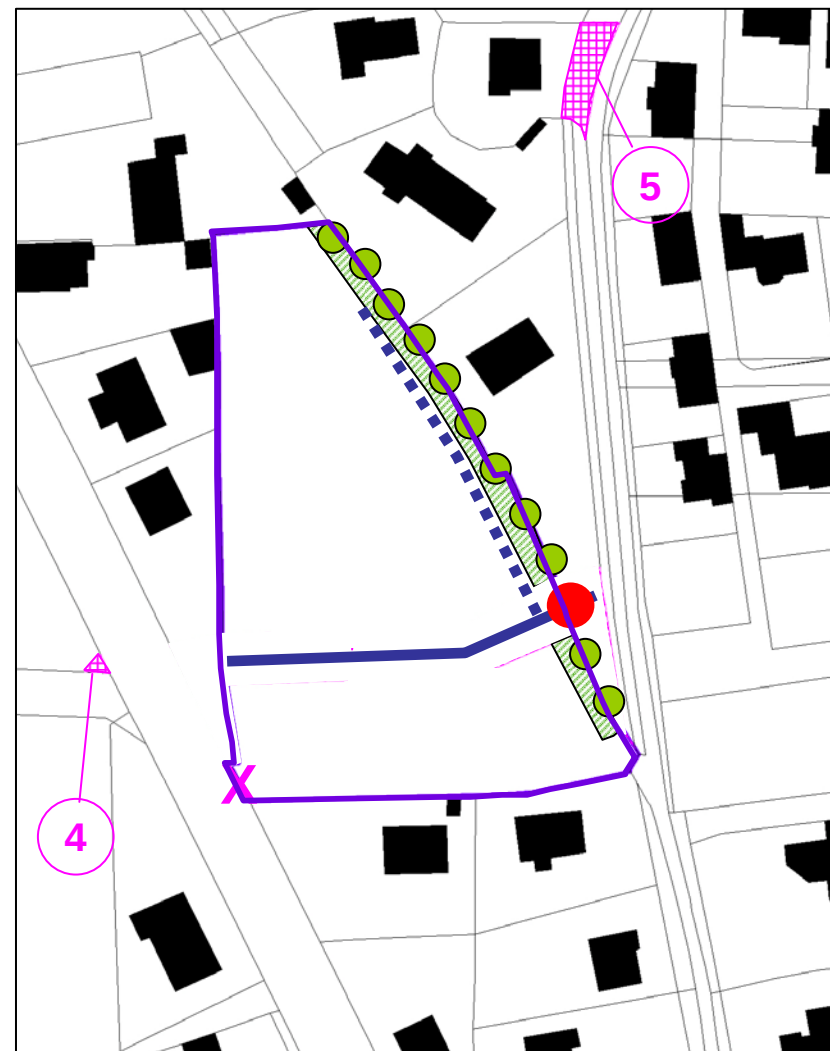


100m

A. Les zones urbaines

Orientations d'aménagement

1. Zone Ubb de la rue de la Gare



100m

Surface : 0,49 ha

Densité : **18** logements / ha

Nombre de logements à réaliser	8
dont logements à vocation sociale	0

La voie principale aura une emprise comprise entre 4 et 6m de large. La desserte piétonne devra être assurée au sein de l'opération.

S'ils sont nécessaires, les ouvrages de rétention pluviale seront réalisés au point bas du secteur, c'est-à-dire à l'angle Sud-Ouest.

L'implantation des bâtiments se fera soit de manière à constituer un corps de rue, soit de manière à privilégier les orientations solaires.

ER 4 : Aménagement routier de sécurité

ER 5 : Connexion de la rue du Moulin Péro

A. Les zones urbaines

2. Zone Ubb du Pont Neuf

Diagnostic

Surface : 0,97 ha

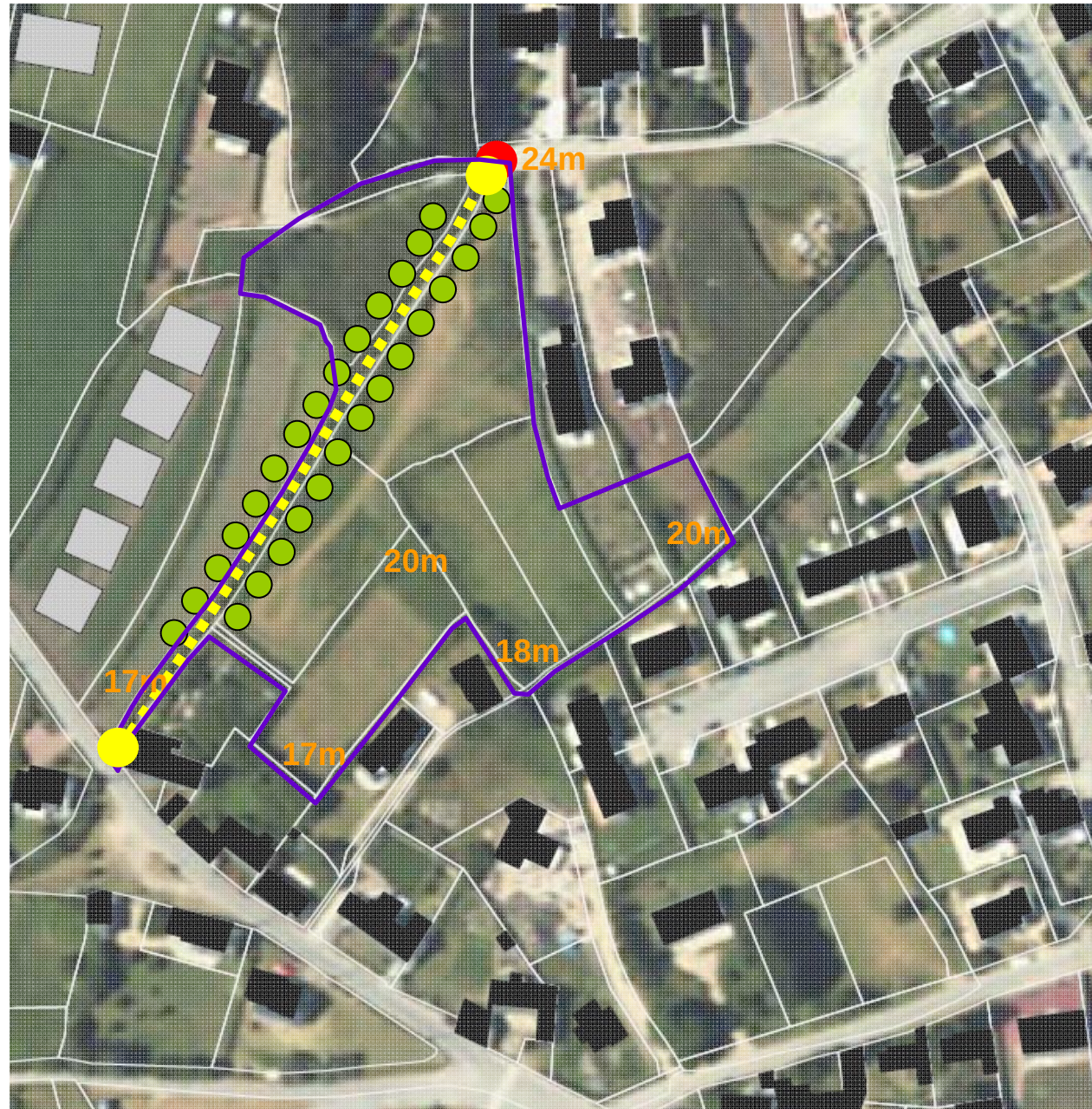
● Point d'accès véhicule possible

● Point d'accès piéton possible

--- Chemin piéton existant

● Haie / Muret / Talus existants

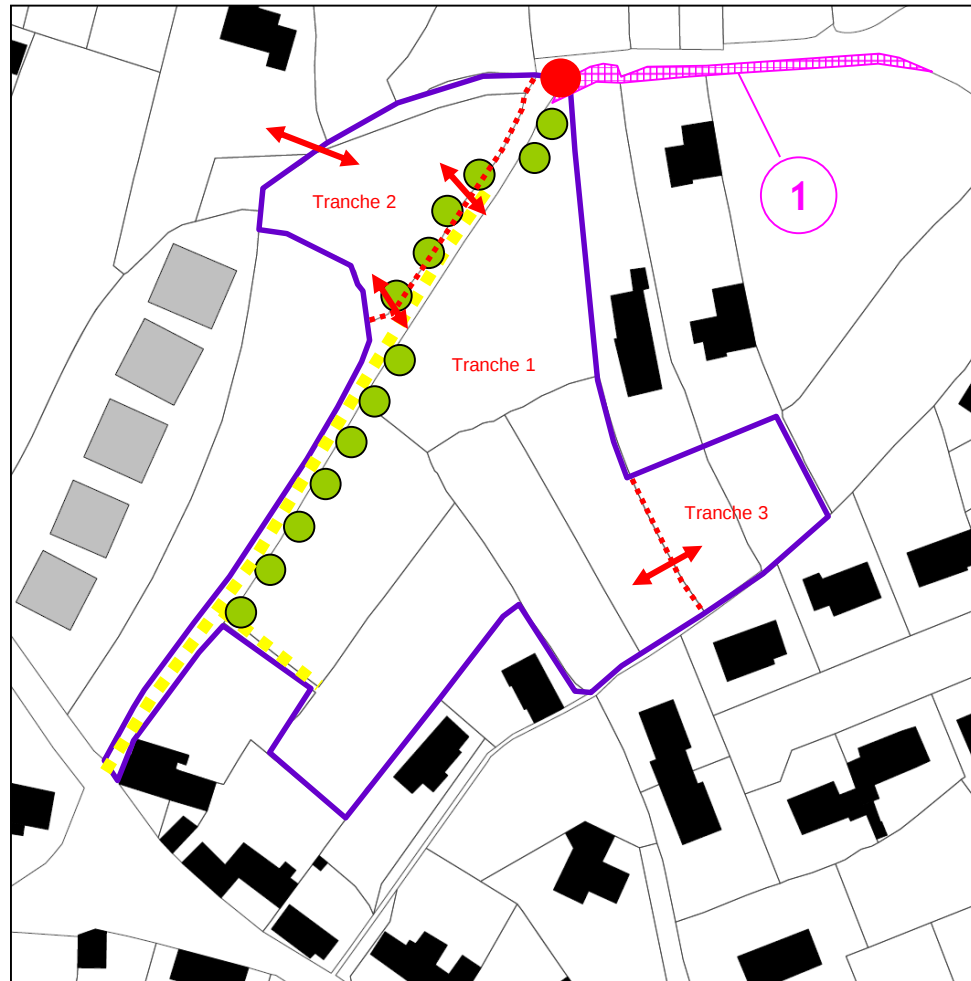
23m Altitude



100m

A. Les zones urbaines

2. Zone Ubb du Pont Neuf



100m

Orientations d'aménagement

Surface : 0,97 ha

Densité : **18** logements / ha

Nombre de logements à réaliser	17
dont logements à vocation sociale	0

Le dimensionnement de la voirie sera adapté aux usages qu'elle supporte, permettant le passage de véhicules en double sens et de piétons en accompagnement de la voie.

S'ils sont nécessaires, les ouvrages de rétention pluviale seront réalisés au point bas du secteur, c'est-à-dire au Sud. Des noues pourront être réalisées en accompagnement de la voirie.

L'implantation des bâtiments se fera soit de manière à constituer un corps de rue, soit de manière à privilégier les orientations solaires.

L'aménagement du secteur pourra se faire sur la totalité du secteur soumis à OAP ou par tranches, telles que prévue sur l'illustration ci-contre. Dans le cas d'un aménagement par tranche, le nombre de logements à réaliser sera calculé au prorata de la surface concernée par le projet d'aménagement.

L'aménagement de la tranche 1 ne devra pas enclaver les secteurs des tranches 2 et 3. Le nombre et l'emplacement des accès seront à définir dans le cadre du projet d'aménagement.

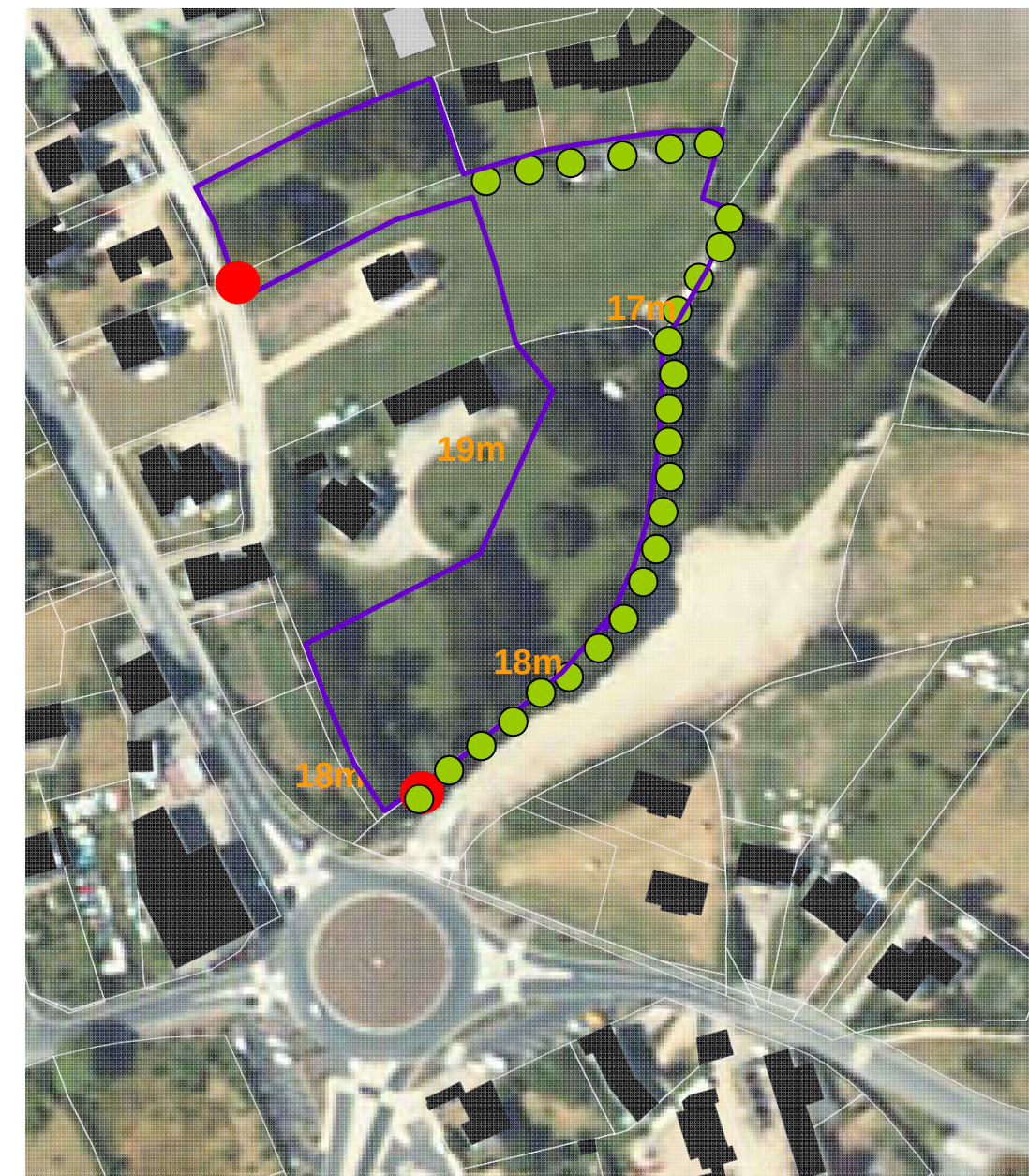
L'aménagement du secteur dénommé tranche 2 devra permettre la desserte de la parcelle située à l'Ouest, tel qu'illustré ci-contre.

ER 1 : Elargissement de voirie d'accès à la zone Ubb

A. Les zones urbaines

3. Zone Ubb du Préleran

Diagnostic



Surface : 0,77 ha



Point d'accès possible



Haie / Muret / Talus existants

23m

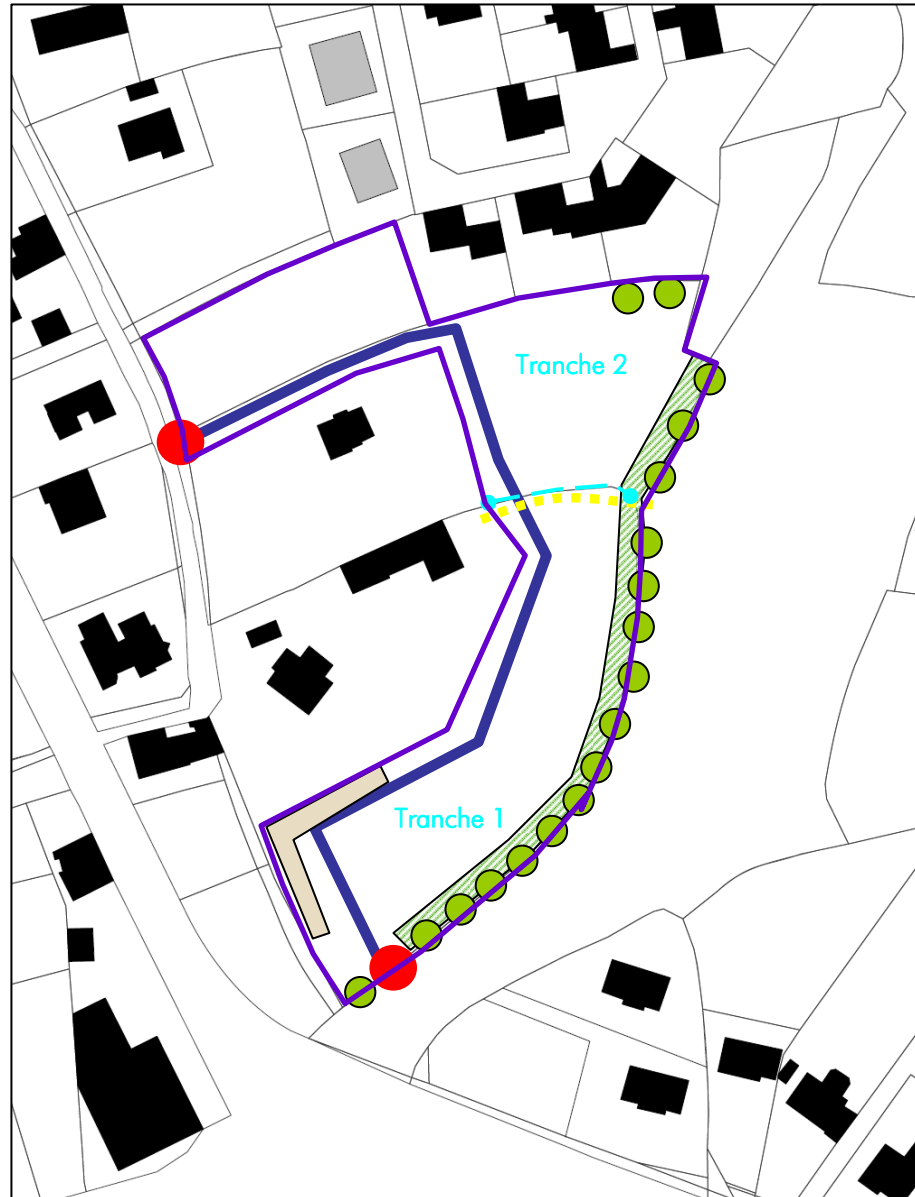
Altitude



100m

A. Les zones urbaines

3. Zone Ubb du Préleran



Orientations d'aménagement

Surface : 0,77 ha

Densité : **20** logements / ha

Nombre de logements à réaliser	15
dont logements à vocation sociale	20%

La voie aura une emprise comprise entre 5 et 7m de large, permettant le passage de véhicules en double sens et de piétons en accompagnement de la voie.

S'ils sont nécessaires, les ouvrages de rétention pluviale seront réalisés au point bas du secteur, c'est-à-dire au Nord-Est. Des noues pourront être réalisées en accompagnement de la voirie.

L'implantation des bâtiments se fera soit de manière à constituer un corps de rue, soit de manière à privilégier les orientations solaires.

L'urbanisation du secteur devra mixer habitat individuel, mitoyen ou non, et habitat intermédiaire ou collectif, dans des proportions comparables.

L'urbanisation pourra être réalisée en 2 tranches.

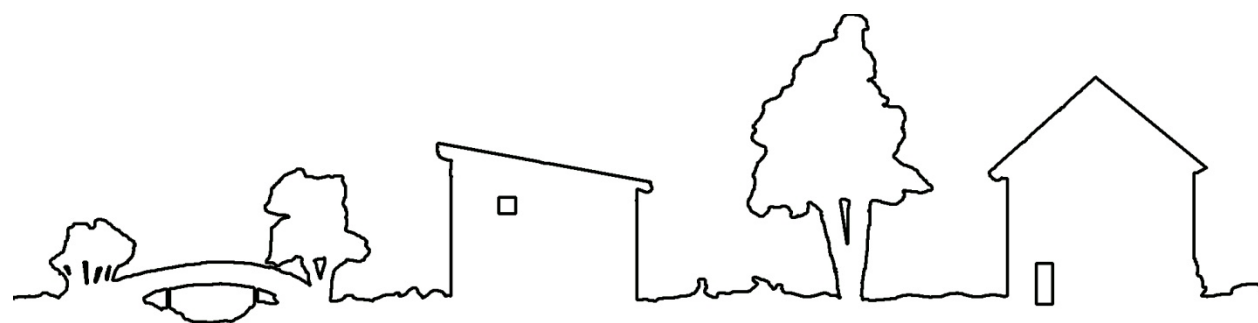
100m

Envoyé en préfecture le 16/10/2019

Reçu en préfecture le 16/10/2019

Affiché le

ID : 056-215601683-20191014-D3_08_2019-DE



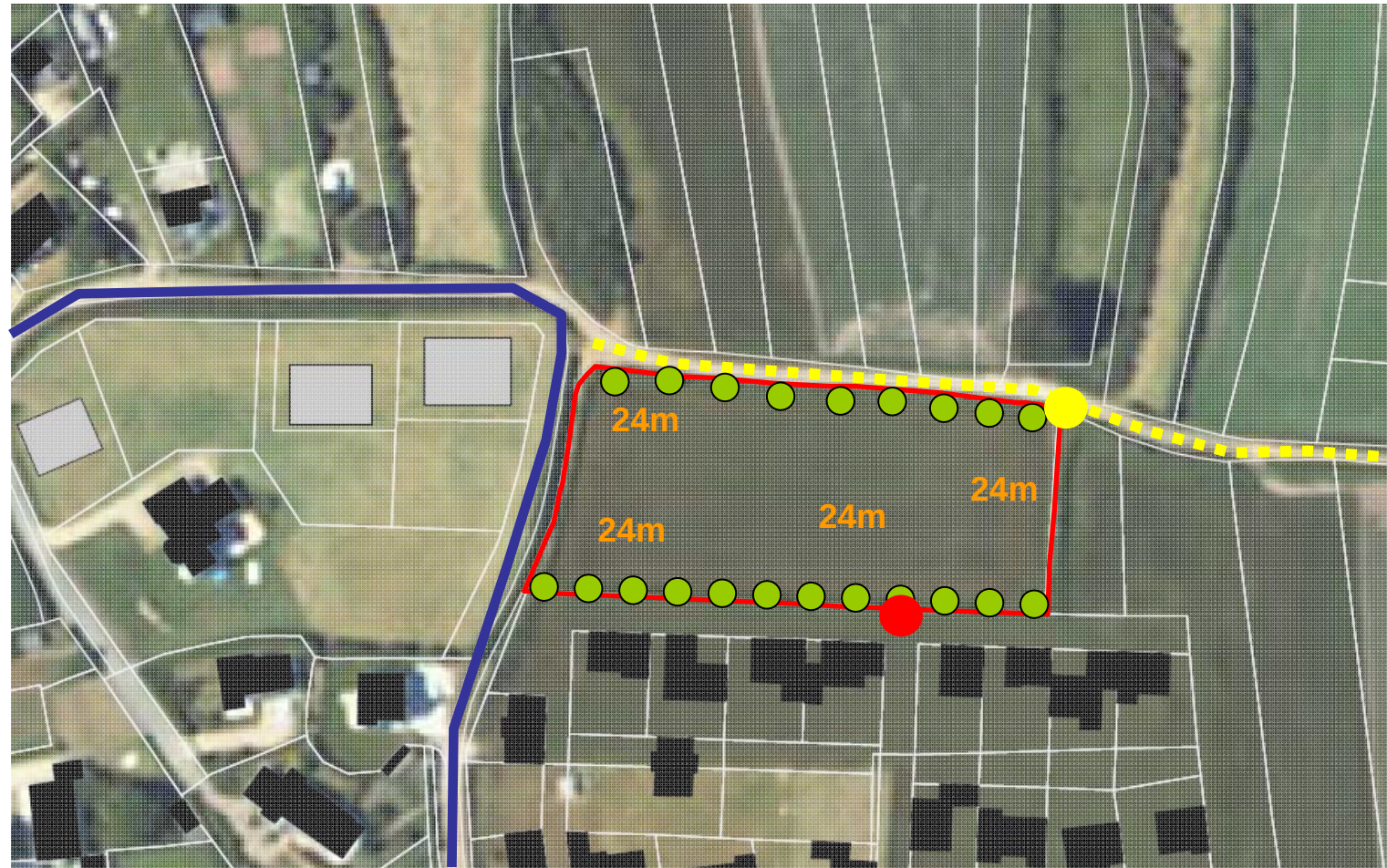
B/ Les zones à urbaniser (AU)



B. Les zones à urbaniser (AU)

1. Zone 1AUa de Tal-er-Velin Nord

Diagnostic



Surface : 0,40 ha

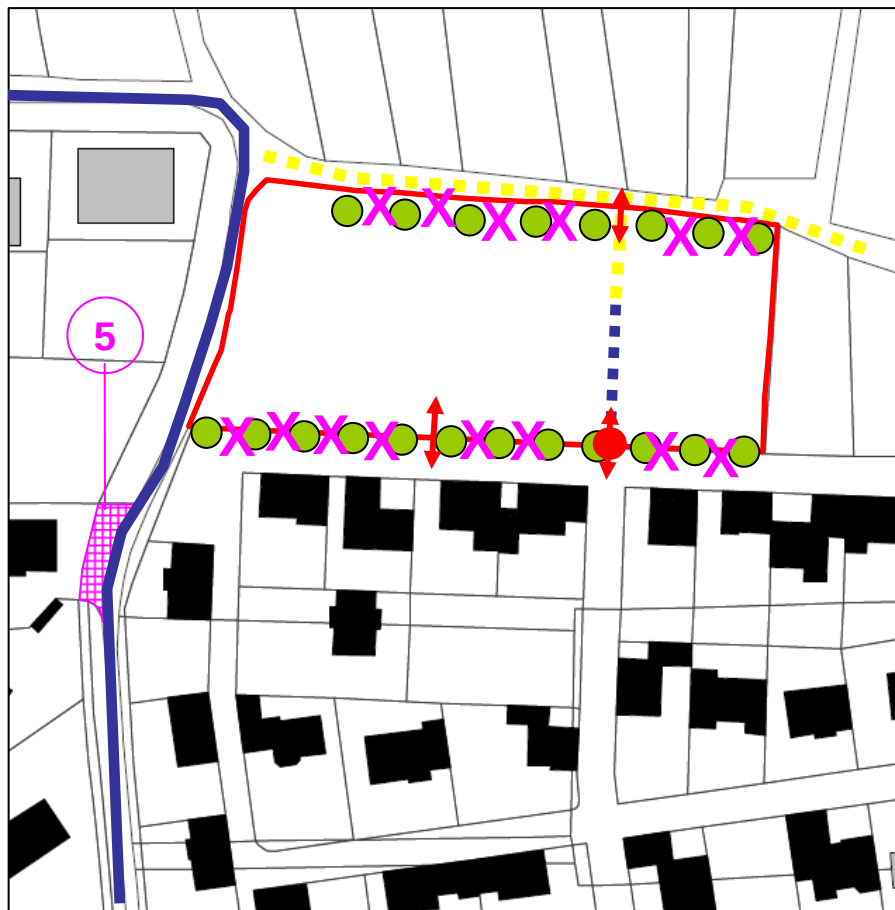
- Point d'accès possible
- Point d'accès piéton possible
- Chemin piéton existant
- Haie / Muret / Talus existants
- 24m Altitude



100m

B. Les zones à urbaniser (AU)

1. Zone 1AUa de Tal-er-Velin Nord



100m

Orientations d'aménagement

Surface : 0,40 ha

Densité : **18** logements / ha

Nombre de logements à réaliser	7
dont logements à vocation sociale	0

La voie secondaire interne, éventuellement réalisée pour la desserte de quelques lots, aura une emprise comprise entre 3 et 5m de large. Elle débouchera sur un sentier piéton permettant de rejoindre l'itinéraire doux présent en bordure Nord d'opération.

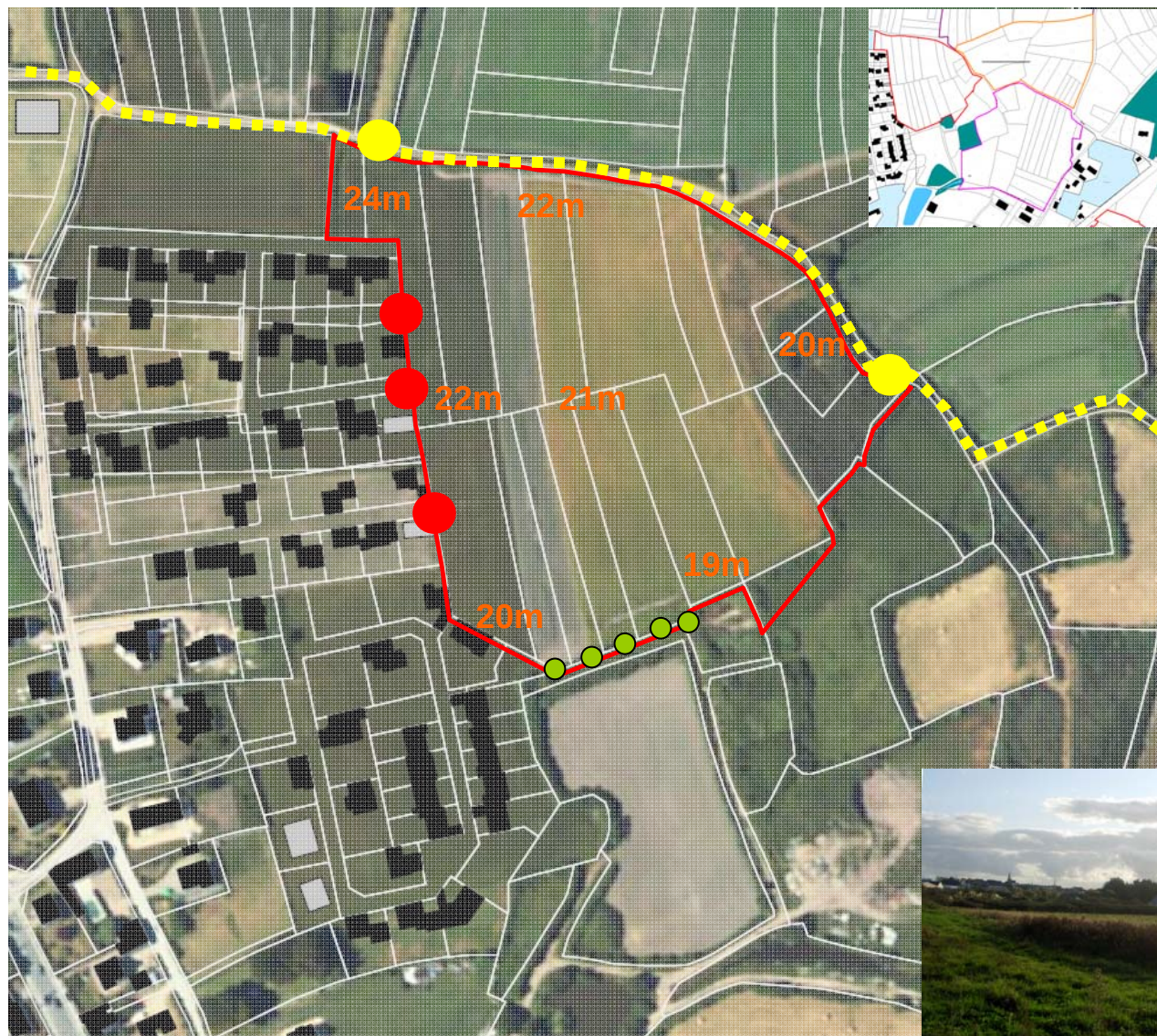
L'implantation des bâtiments se fera soit de manière à optimiser les orientations solaires.

Le muret de pierre bordant l'opération au Sud est à préserver. Il pourra être percé en 2 points, soit pour la desserte immédiate d'un lot, soit pour le passage de la voie secondaire à créer.

ER 5 : Connexion de la rue du Moulin Péro

B. Les zones à urbaniser (AU)

2. Zone 1AUa du Velin



100m

Diagnostic

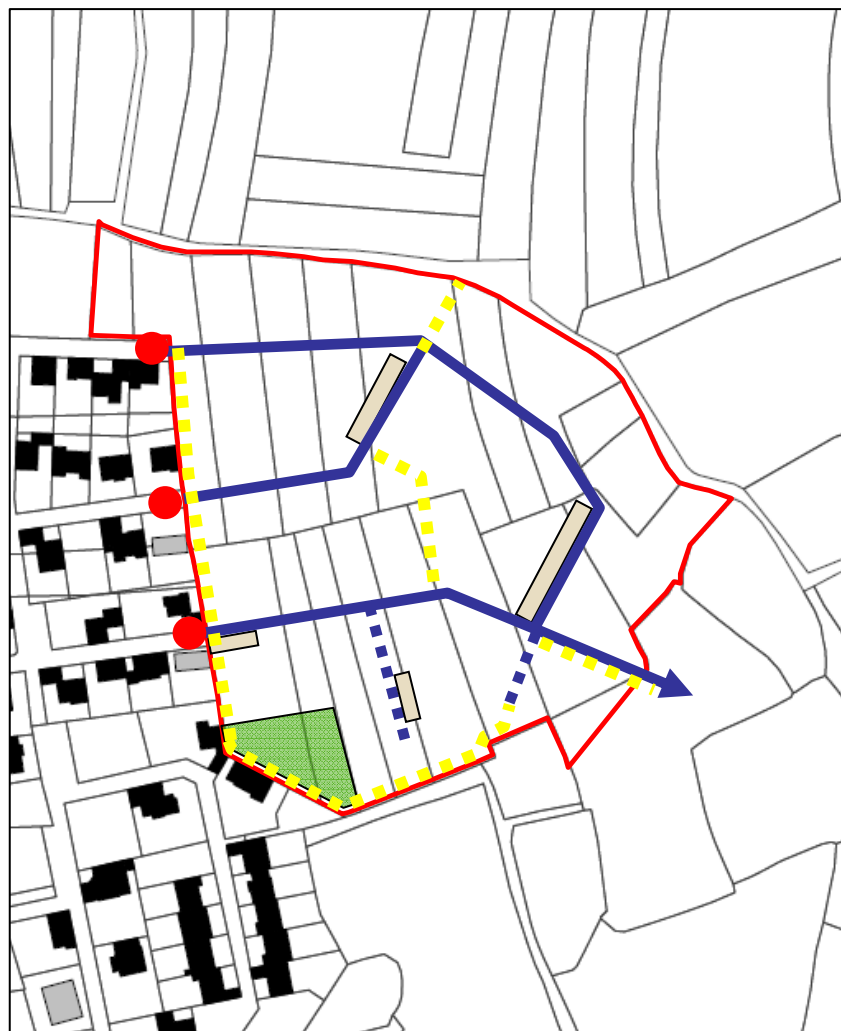
Surface : 2,82 ha

- Point d'accès véhicule possible
- Point d'accès piéton possible
- Chemin piéton existant
- Haie / Muret / Talus existants
- 24m Altitude



B. Les zones à urbaniser (AU)

2. Zone 1AUa du Velin



100m

Orientations d'aménagement

Surface : 2,82 ha

Densité : **18** logements / ha

Nombre de logements à réaliser	51
Dont logements à vocation sociale	10.

Les voies principales devront se connecter sur les voies en attente du lotissement voisin à l'Est. Une voie en attente devra être réalisée à l'Est du secteur, afin de permettre la connexion future à la zone de loisirs et au-delà à la zone d'activités.

Les voies secondaires internes, éventuellement réalisées pour la desserte de quelques lots, auront une emprise comprise entre 3 et 5m de large.

Des liaisons douces devront mailler l'opération, de préférence déconnectés de la voirie principale. Elles devront également rechercher la connexion avec les liaisons douces et espaces de nature bordant le secteur.

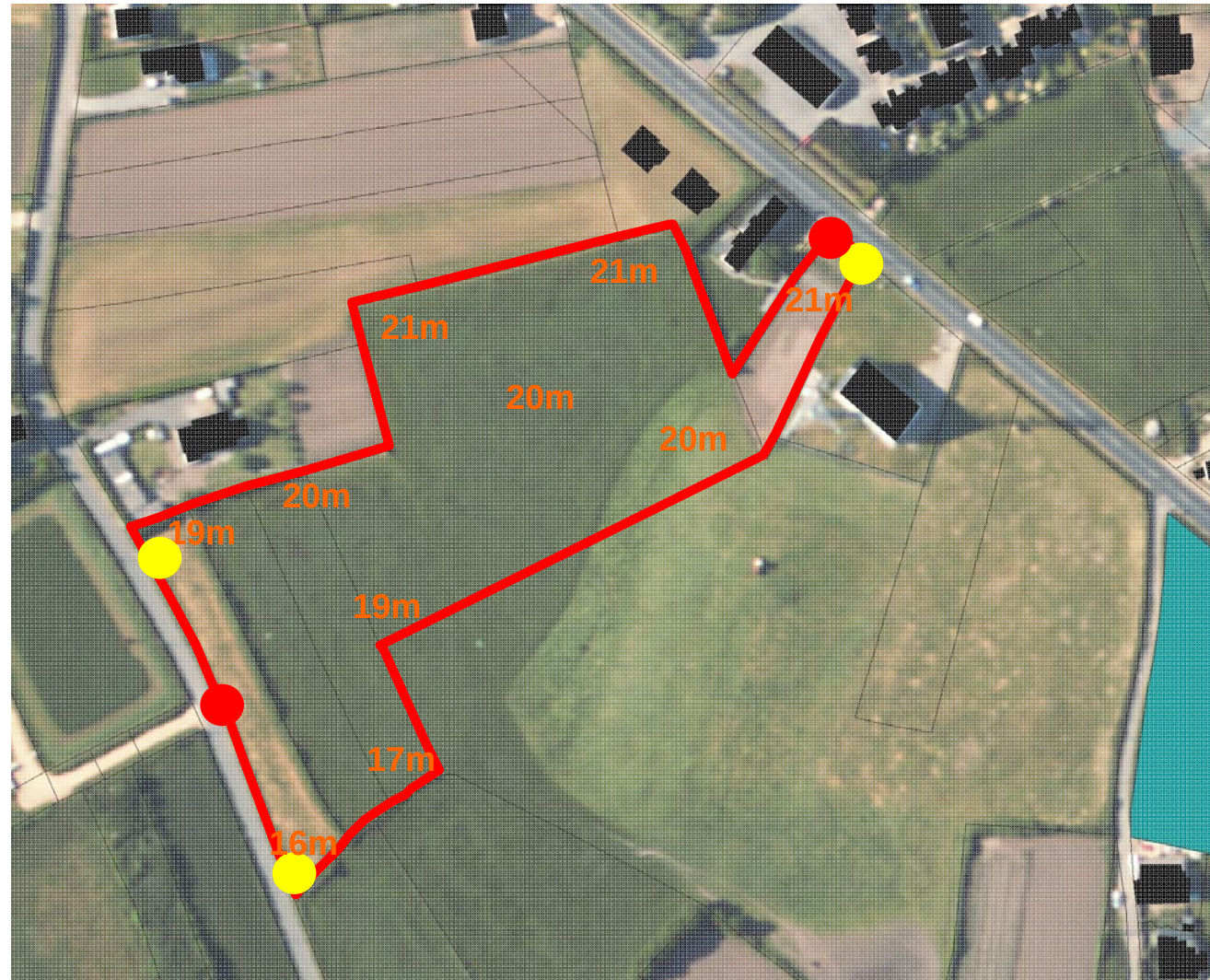
L'implantation des bâtiments se fera soit de manière à optimiser les orientations solaires, soit de manière à constituer des corps de rue.

Un espace vert devra être réalisé au point Sud-Ouest de l'opération, afin de le connecter avec le petit espace vert du lotissement voisin. Il pourra également être utilisé afin de permettre la gestion des eaux pluviales, dans le cadre d'ouvrages paysagers (bassin de rétention paysager, noue).

A noter que le Permis d'Aménager de ce secteur a été accordé.

B. Les zones à urbaniser (AU)

3. Zone 1AUa Sud de la route de Carnac



Diagnostic

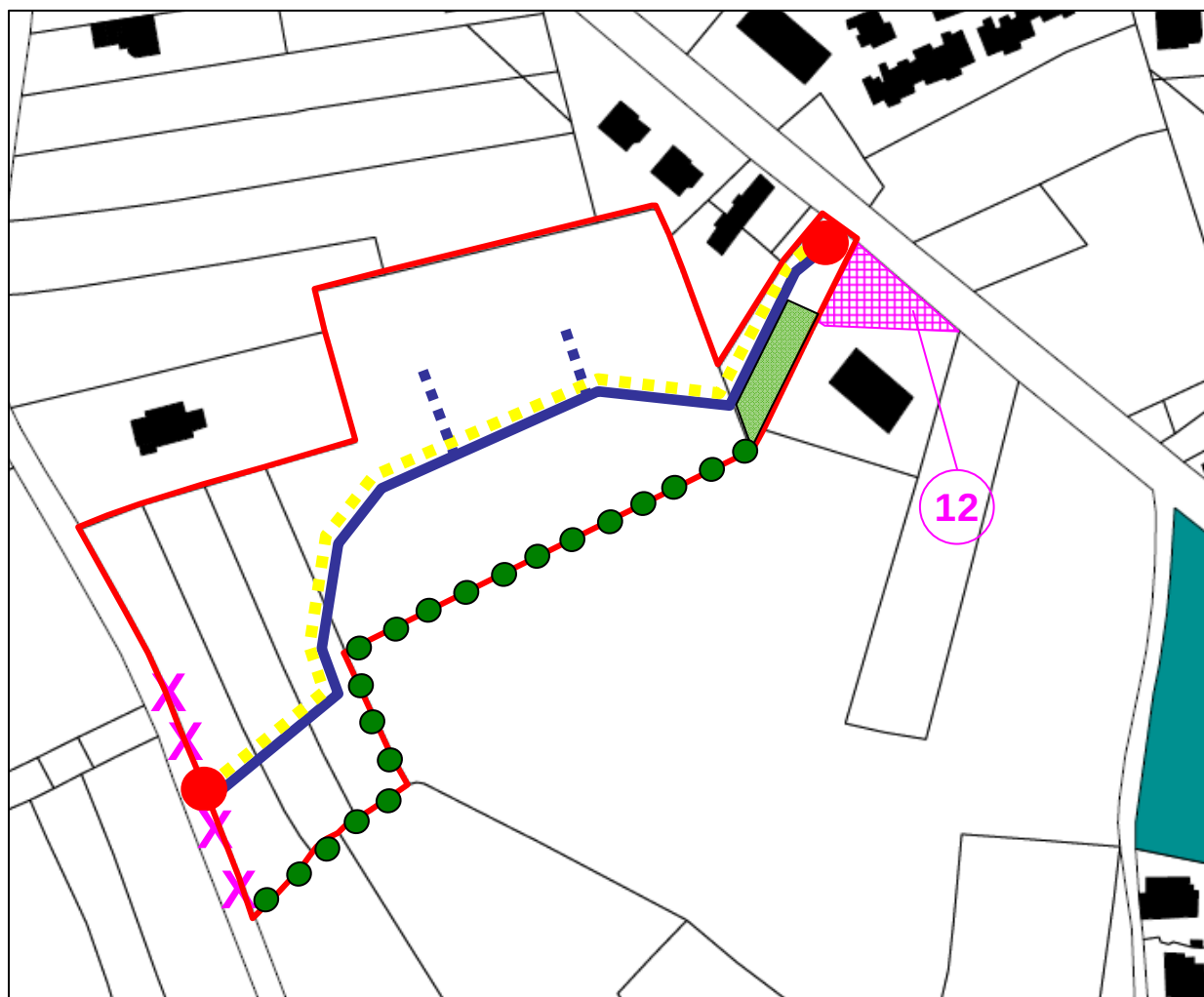
Surface : 1,28 ha

- Point d'accès véhicule possible
- Point d'accès piéton possible
- Chemin piéton existant
- Haie / Muret / Talus existants
- 24m Altitude

100m

B. Les zones à urbaniser (AU)

3. Zone 1AUa Sud de la route de Carnac



100m

Orientations d'aménagement

Surface : 1,28 ha

Densité : **18** logements / ha

Nombre de logements à réaliser	23
dont logements à vocation sociale	20%

La voie principale aura une emprise comprise entre 6 et 8m de large, permettant le passage de véhicules en double sens et de piétons en accompagnement de la voie. Cette voie principale débouchera au Nord sur la route de Carnac, sur laquelle un aménagement routier de régulation du flux est à prévoir (de type giratoire par exemple).

Des plantations accompagneront la voirie au Nord-Est du site.

Des voies secondaires en impasse pourront être réalisées, prenant appui sur la voie principale, et d'une emprise maximale de 5m.

S'ils sont nécessaires, les ouvrages de rétention pluviale seront réalisés au point bas du secteur, c'est-à-dire au Sud. Des noues pourront être réalisées en accompagnement de la voirie.

L'implantation des bâtiments se fera soit de manière à constituer un corps de rue, soit de manière à privilégier les orientations solaires.

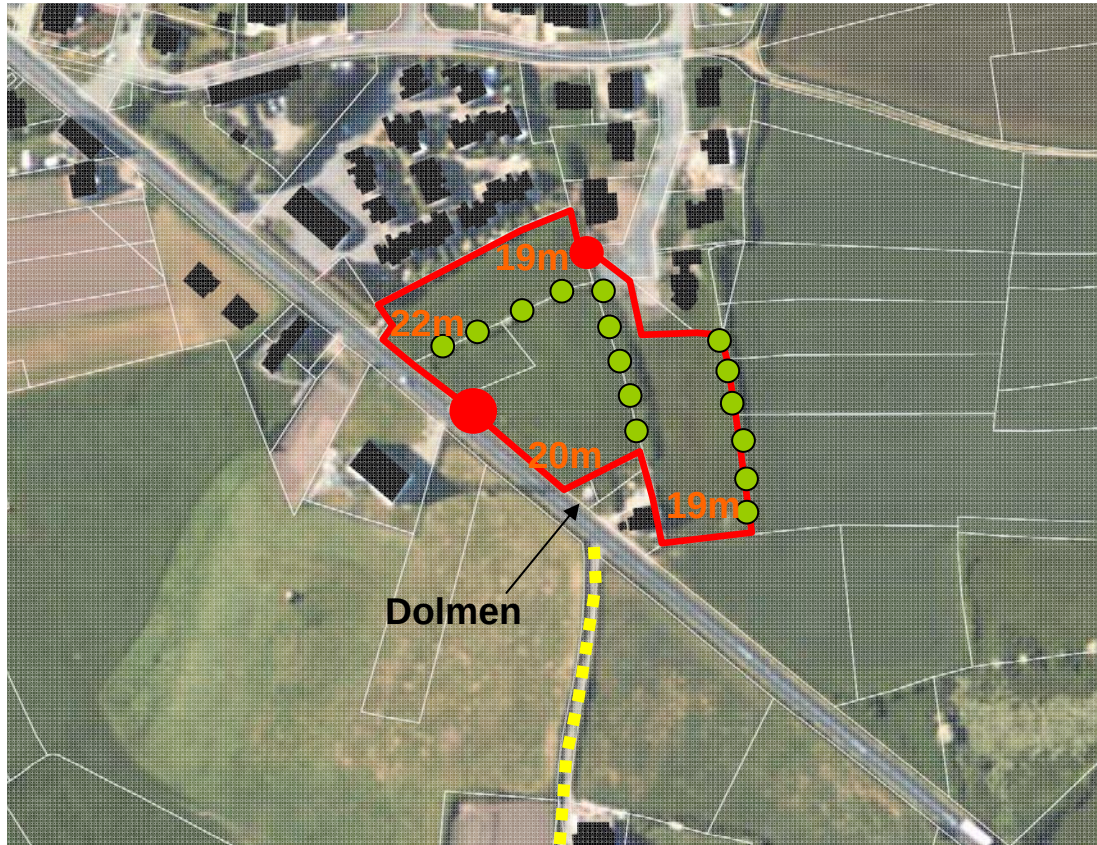
Une haie bocagère devra être créée au Sud-Est, assurant la transition avec l'espace agricole.

ER 12 : Aménagement d'un giratoire sur la RD 781

B. Les zones à urbaniser (AU)

4. Zone 1AUa Nord de la route de Carnac

Diagnostic



Surface : 0,77 ha



Point d'accès véhicule possible



Chemin piéton existant



Haie / Muret / Talus existants

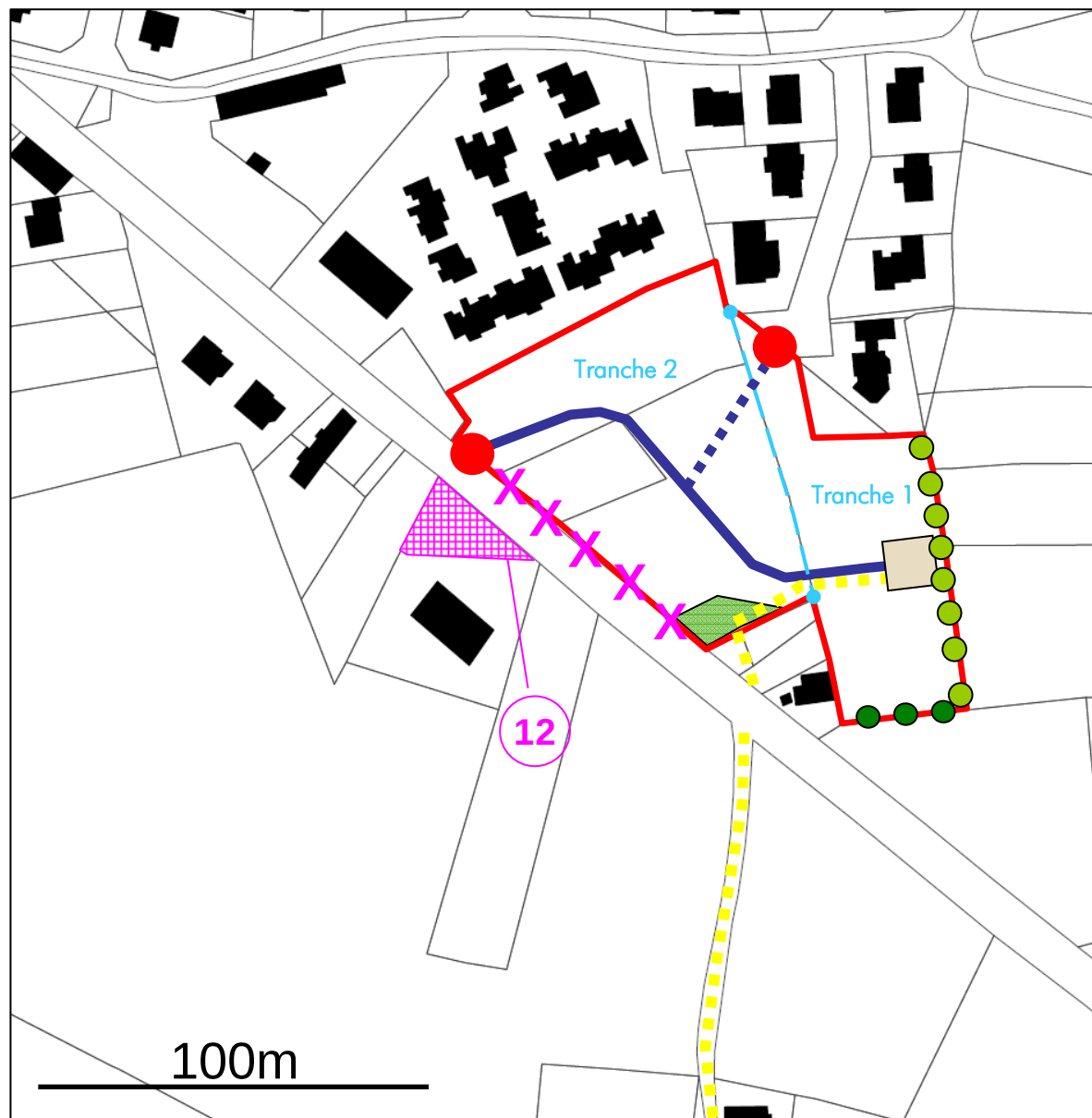
20m

Altitude

100m

B. Les zones à urbaniser (AU)

4. Zone 1AUa Nord de la route de Carnac



Orientations d'aménagement

Nombre de logements à réaliser	13
dont logements à vocation sociale	0

Surface : 0,77 ha

Densité : **18** logements / ha

La voie principale aura une emprise comprise entre 6 et 8m de large, permettant le passage de véhicules en double sens et de piétons en accompagnement de la voie. Cette voie principale, prenant accès sur le giratoire à créer sur la RD768, s'achèvera par une placette à créer. Si un accord est possible avec le lotissement situé au Nord, une voie secondaire pourrait y être raccordée.

S'ils sont nécessaires, les ouvrages de rétention pluviale seront réalisés au point bas du secteur, c'est-à-dire au Nord et au Sud-Est. Des noues pourront être réalisées en accompagnement de la voirie.

Un espace vert d'au moins 60m² sera créé aux abords du dolmen afin de le valoriser.

La haie présente en bordure Est sera impérativement conservée. Une haie sera créée en lisière Sud-Est.

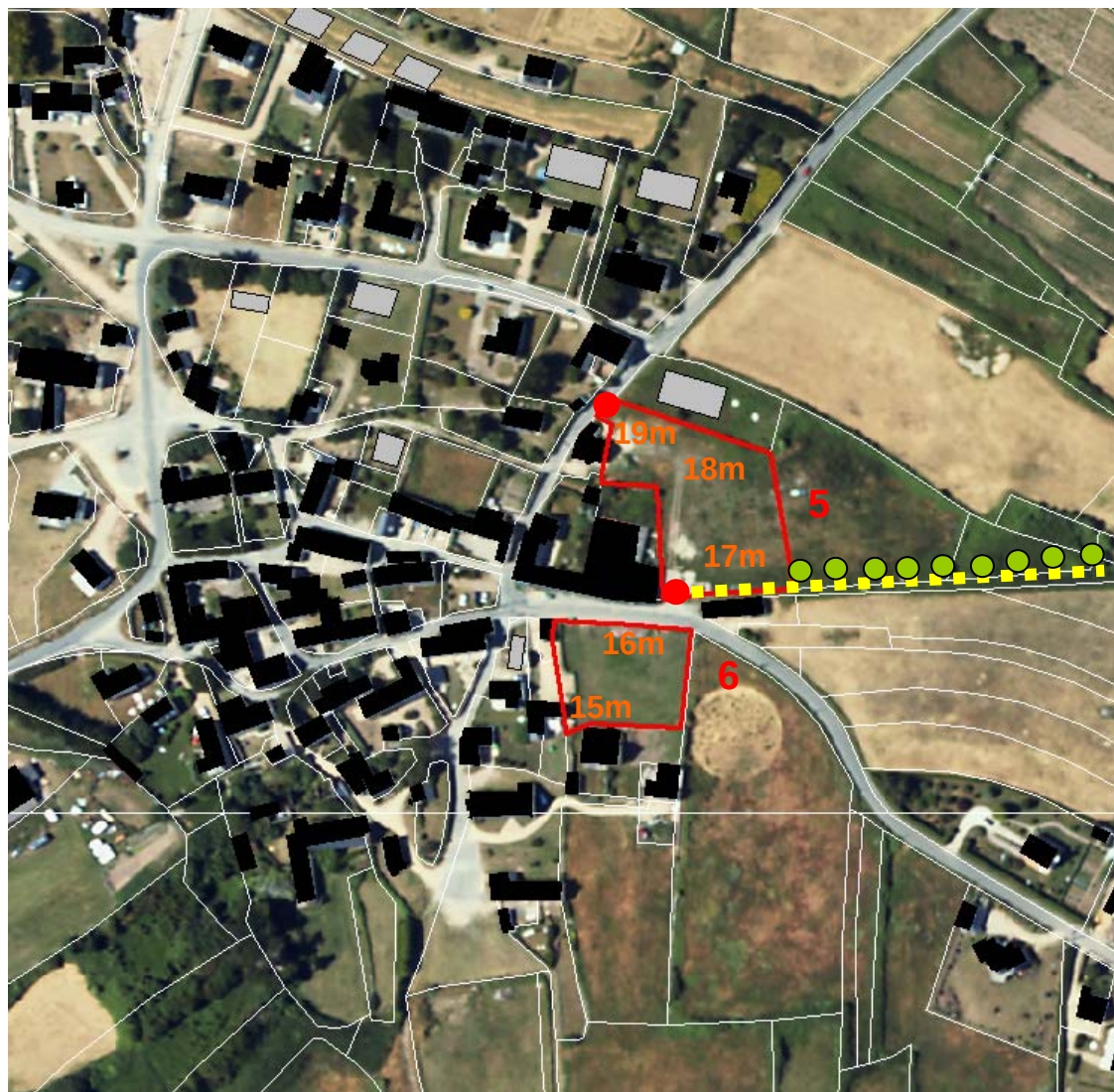
L'implantation des bâtiments se fera soit de manière à constituer un corps de rue, soit de manière à privilégier les orientations solaires.

L'urbanisation pourra être réalisée en deux tranches.

Important : la tranche 2 est en partie soumise à l'application des procédures d'archéologie préventive.

B. Les zones à urbaniser (AU)

5 et 6. Zones 1AUb de Sainte-Barbe



Diagnostic

Surface zone 6 : 0,29 ha

Surface zone 7 : 0,16 ha



Point d'accès véhicule possible



Chemin piéton existant



Haie / Muret / Talus existants

20m

Altitude

Vue zone 5

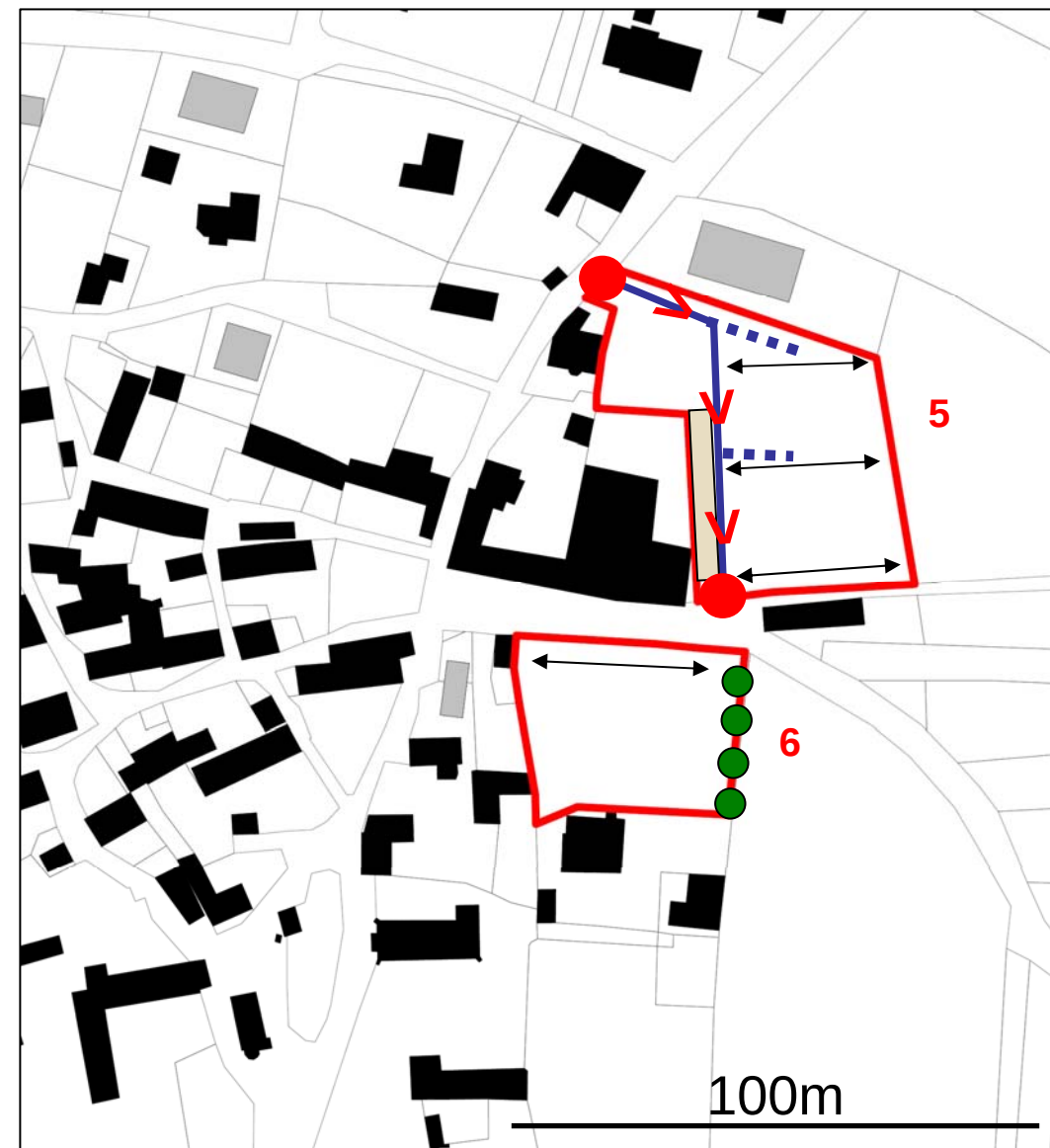


Vue zone 6



B. Les zones à urbaniser (AU)

5 et 6. Zones 1AUb de Sainte Barbe



Orientations d'aménagement

Surface zone **5** : 0,29 ha

Densité zone **5** : **17** logements / ha

Nombre de logements à réaliser – zone 5	5
dont logements à vocation sociale	0

Surface zone **6** : 0,16 ha

Densité zone **6** : **25** logements / ha

Nombre de logements à réaliser – zone 6	4
dont logements à vocation sociale	0

Zone 5, la voie principale aura une emprise de 5m de large, permettant le passage de véhicules en sens unique descendant et de piétons en accompagnement de la voie. Des stationnements drainants seront réalisés en accompagnement de la voirie.

Important : la zone 5 est soumise à l'application des procédures d'archéologie préventive

Zone 6, les logements seront mitoyens. Ils seront en recul de 5m par rapport à la voie, de manière à intégrer les stationnements le long de la voie. Une haie arbustive d'essences locales sera plantée à l'Est.

↔ Sens de faïtage à respecter

B. Les zones à urbaniser (AU)

1. Zone 2AU entrée de bourg Nord RD

Diagnostic

Surface : 1,20 ha

- Point d'accès possible
- Point d'accès piéton possible
- - - - - Chemin piéton existant
- Haie / Muret / Talus existants
- 23m Altitude



100m

B. Les zones à urbaniser (AU)

1. Zone 2AU entrée de bourg Nord RD



100m

Orientations d'aménagement

Nombre de logements à réaliser	48
dont logements à vocation sociale	20%

Surface : 1,20 ha

Densité : **40** logements / ha

Ce secteur sera obligatoirement aménagé dans le cadre d'une Z.A.C. (Zone d'Aménagement Concertée) conformément au projet de la commune.

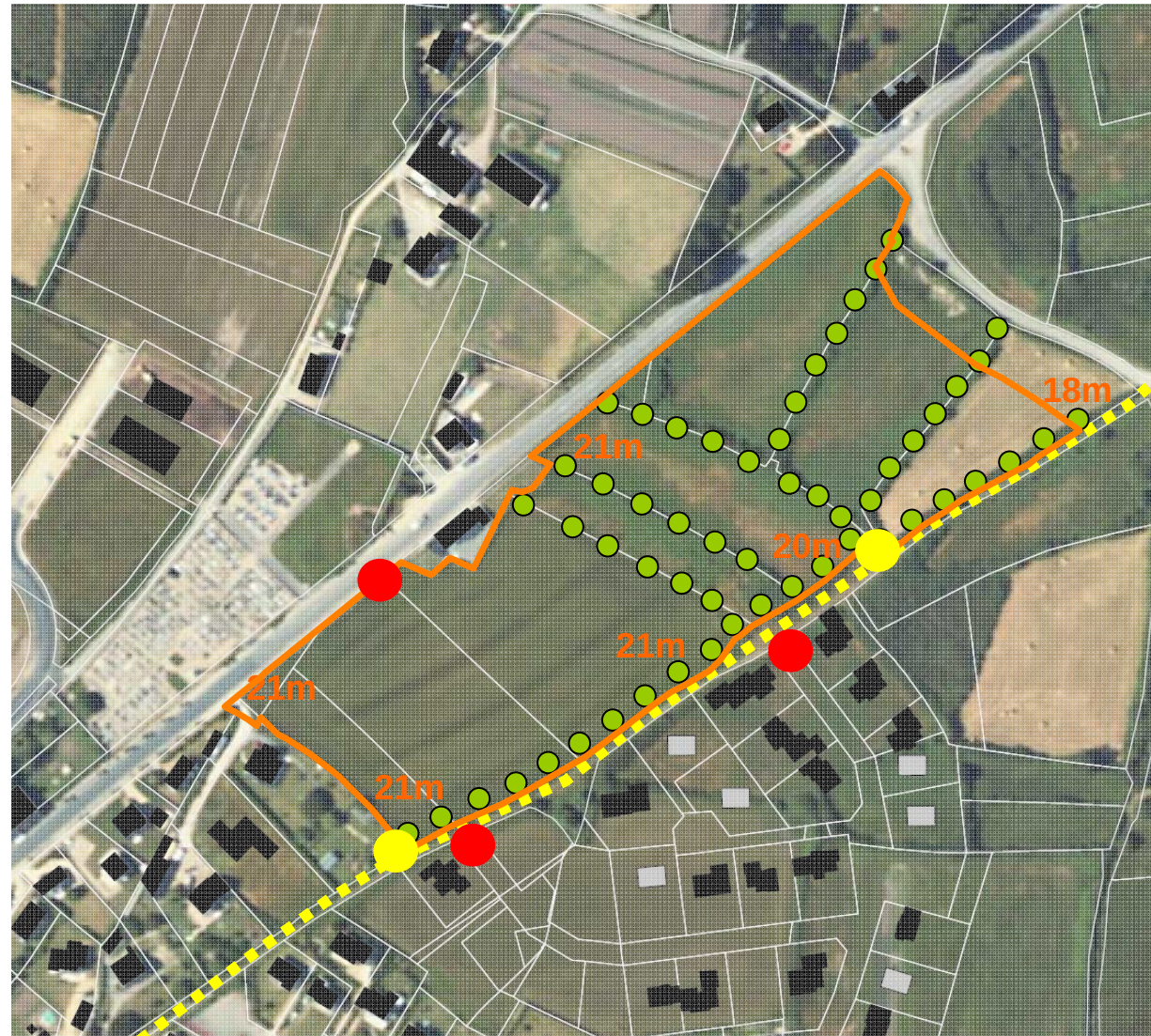
Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après réalisation d'une étude de réduction de la marge de recul de la Route Départementale, et après réalisation d'orientations d'aménagement approuvées en conseil municipal.

La densité devra être de 40 logements à l'hectare, soit 48 logements à réaliser dont 20% de logements sociaux au moins.

B. Les zones à urbaniser (AU)

2. Zone 2AU entrée de bourg Sud RD

Diagnostic



Surface : 2,97 ha

- Point d'accès véhicule possible
- Point d'accès piéton possible
- - - - - Chemin piéton existant
- ● ● Haie / Muret / Talus existants
- 24m Altitude



100m

B. Les zones à urbaniser (AU)

2. Zone 2AU entrée de bourg Sud RD



100m

Orientations d'aménagement

Surface : 2,97 ha

Densité : **40** logements / ha

Nombre de logements à réaliser	119
dont logements à vocation sociale	20%

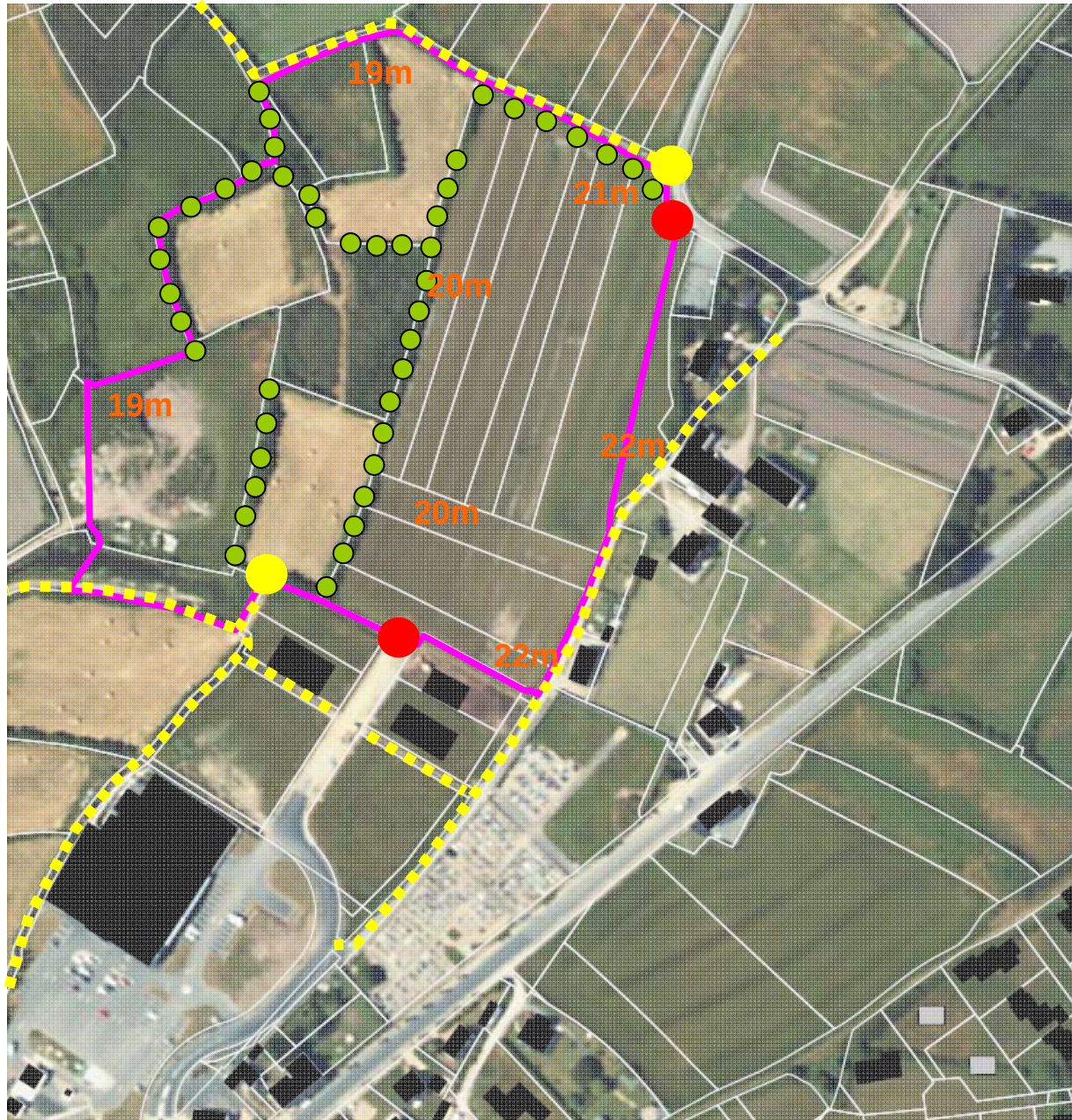
Ce secteur sera obligatoirement aménagé dans le cadre d'une Z.A.C. (Zone d'Aménagement Concertée) conformément au projet de la commune.

Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après réalisation d'une étude de réduction de la marge de recul de la Route Départementale, et après réalisation d'orientations d'aménagement approuvées en conseil municipal.

La densité devra être de 40 logements à l'hectare, soit 119 logements à réaliser dont 20% de logements sociaux au moins.

B. Les zones à urbaniser (AU)

1. Zone 1AU_i du Plasker



Diagnostic

Surface : 4,16 ha

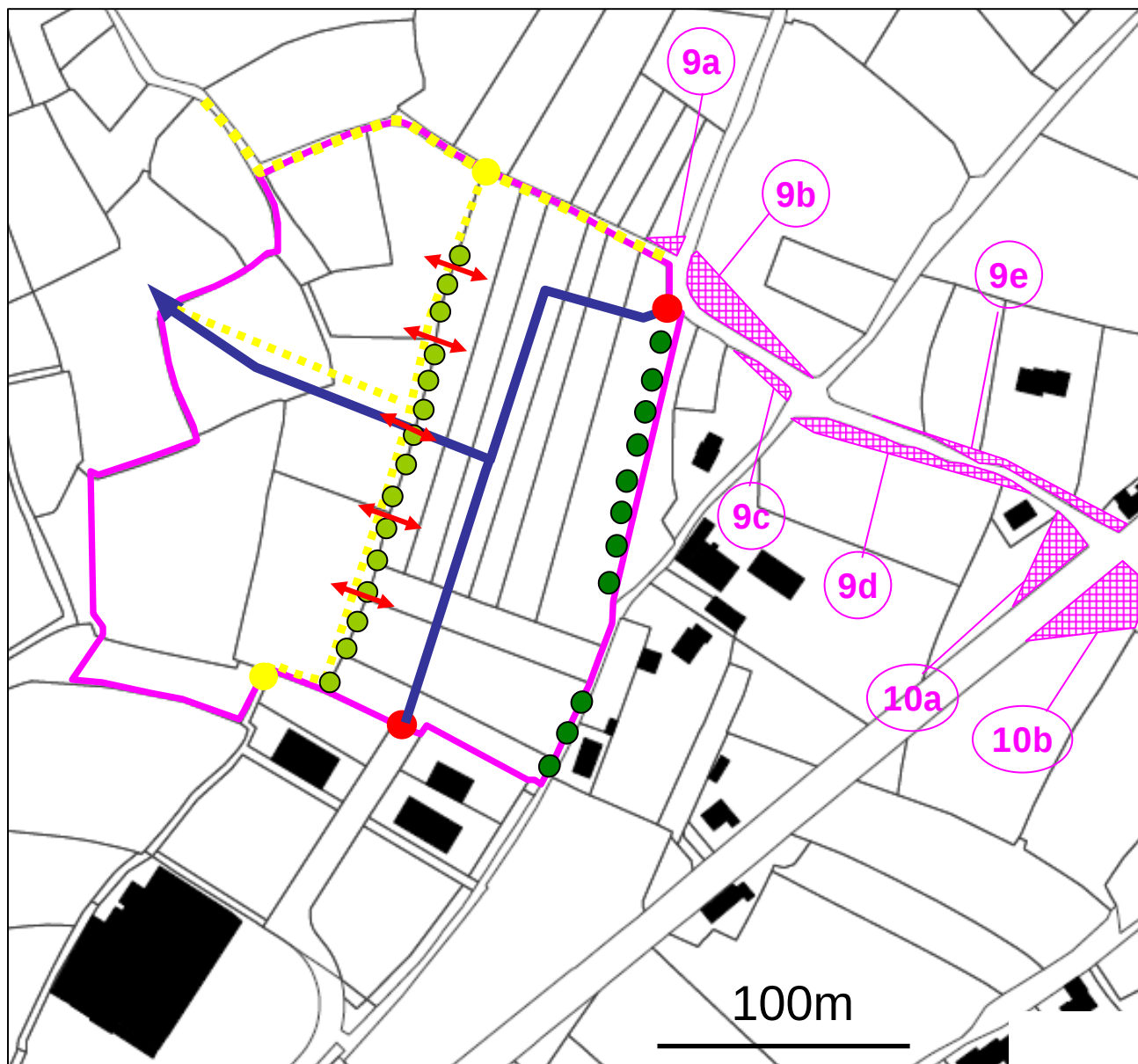
- Point d'accès véhicule possible
- Point d'accès piéton possible
- Chemin piéton existant
- Haie / Muret / Talus existants
- 20m Altitude

100m

B. Les zones à urbaniser (AU)

1. Zone 1AU_i du Plasker

Surface : 4,16 ha



Orientations d'aménagement

Une voie principale traversera la zone 1AU_i du Nord au Sud. Cette voie aura une chaussée d'au moins 8m, permettant le passage de poids lourds. Elle se connectera au Sud sur la voie en attente de la zone d'activités du Plasker, et au Nord sur la route de Brenantec.

Une autre voie principale, démarrante sur cette première voie en un point restant à définir, se raccordera à la zone 1AU_a du Velin à travers la zone de loisirs.

Des voies secondaires pourront être réalisées si nécessaire.

La haie Nord-Sud traversant le site devra être conservée, mais elle pourra être percée pour le passage de voies ouvertes à la circulation, d'accès aux lots ou de liaisons douces.

A l'Est des haies seront plantées pour créer une démarcation avec les habitations présentes aux abords du site. Elles devront permettre de constituer une frange boisée.

S'ils sont nécessaires, les ouvrages de rétention pluviale seront réalisés au point bas du secteur, c'est-à-dire au Nord-Ouest et au Sud-Ouest. Des noues pourront être réalisées en accompagnement de la voirie.

La mutualisation des stationnements devra être recherchée.

Les liaisons douces devront être prévues de façon à permettre leur maillage et à les raccorder aux tronçons existants en périphérie de la zone.

Cette zone sera obligatoirement aménagée dans le cadre d'une démarche labellisée de type **Bretagne Qualiparc**.

ER 9 : Elargissement de la voie communale de Brenantec pour l'accès à la Z.A.

ER 10 : Aménagement du carrefour