PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION

Finistère

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le : 18 décembre 2018

Approuvé le : 25 juin 2019

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage
Siège social : 2 rue Alain Bombard / 44 821 SAINT-HERBLAIN Cedex
Agence Bretagne : 7 rue Le Reun / 29 480 LE RELECQ-KERHUON

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1

LES OAP : LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE 3

1.1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LEUR CONTEXTE REGLEMENTAIRE 3

1.2. EXPLOITER LES OAP DANS VOTRE PROJET 4

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT 5

Typologie et densité 5

Composition d'ensemble et implantation bâtie 5

Mixité sociale 6

Voies et desserte 6

Architecture : pour une architecture d'aujourd'hui adaptée aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques 7

Végétation 7

Environnement et économie d'énergie 7

Gestion des eaux 8

QUELQUES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES 9

LES VOIRIES ET LES ACCES 9

IMPLANTATION ET AGENCEMENT DU BATI 9

INSERTION PAYSAGERE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE 10

L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL 11

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTORIELLES 12

Application des principes d'aménagement 12

Des densités minimales et des objectifs de mixité sociale à respecter 12

secteurs concernés par des OAP-Sectorielles 13

1- Secteur Rue longue n°1 14

2- Secteur Rue des quatre vents 15

3- Secteur Rue de Carhaix 16

4- Secteur Rue Longue n°2 17

5- Secteur Rue Moulin du Chantre 18

6- Secteur Cité scolaire/Moulin du Chantre 19

7- « Friche des Galettes – cœur de Ville » 21

8- Rue de Quimper/Lavoir – Vernic 22

9- Secteur entrée de ville Sud - commerciale 23
10- Extension du camping de Pont Coblant 25
OAP thematique : patrimoine et valorisation des espaces publics 27
1- La grande Place 27

1 LES OAP : LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

1.1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LEUR CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme

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

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

Article R151-6 à R151-8 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 (le règlement graphique).

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19 (RNU).

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 (zones 1AU) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

1.2. EXPLOITER LES OAP DANS VOTRE PROJET

Elles définissent les opérations à mettre en œuvre sur un site ou quartier identifié comme support pour le développement du territoire. Elles concernent les secteurs à enjeux, tant en zones urbaines qu'à urbaniser, tant à vocation d'habitat, d'équipements que d'activités, de loisirs, etc. et comprennent des dispositions écrites et/ou graphiques concernant l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent également proposer une programmation en définissant des objectifs qualitatifs et/ou quantitatifs.

Les OAP sectorielles de chacune des communes sont exposées par secteur. Ces OAP présentent dans un premier temps les caractéristiques principales du secteur puis elles présentent les orientations d'aménagement. Certaines OAP comprennent un schéma traduisant graphiquement les orientations d'aménagement.

2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT

TYPOLOGIE ET DENSITE

- **Proposer des densités bâties et des typologies de logements diversifiées et qui visent à limiter la consommation d'espace tout en étant adaptées à l'environnement paysager et bâti existant** (logements individuels plus denses logements intermédiaires, petits collectifs,...)
- **Rechercher la mitoyenneté** (source d'économie d'espace, de conception et d'énergie) et la mise en commun d'espaces publics

COMPOSITION D'ENSEMBLE ET IMPLANTATION BATIE

- **Varier la taille des parcelles** afin d'accueillir des habitants ayant des besoins différents, ce qui aboutit à mettre en place une certaine mixité sociale, comme cela est prescrit par le PADD
- **Aménager et traiter de préférence en espaces verts, les parties non construites** et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules
- **Prévoir une implantation du bâti qui s'insère dans le tissu urbain existant** et qui correspond à l'organisation parcellaire
- **Implanter les constructions en fonction de la pente du terrain** et suivre le plus possible les courbes de niveaux
- **Réfléchir l'implantation du bâti en fonction de l'orientation de la parcelle :** une exposition de la façade principale des constructions au Sud sera privilégiée pour permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et favoriser ainsi l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
- **Tenir compte des éléments végétaux structurant**

Des typologies bâties diversifiées, du logement individuel au logement collectif

MIXITE SOCIALE

- Produire une **offre de logements locatifs publics répartie sur les futures opérations**

VOIES ET DESSERTE

- **Hiérarchiser les voies créées en fonction des besoins**: **limiter au maximum le gabarit des voies** en l'adaptant à leur usage, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire la vitesse et de réduire les coûts d'aménagements
- **Assurer des points de liaisons multiples avec la trame viaire préexistante** pour faciliter les échanges entre les quartiers et la transition entre les différentes formes d'urbanisation
- **Etudier les possibilités d'accès en fonction des risques de sécurité routière** et favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions
- **Favoriser la place des piétons et des vélos** (modes de circulation «doux») **grâce à une lisibilité des voies douces et des itinéraires efficaces en temps, sécurité et qualité**

Exemple d'utilisation abusive de l'enrobé et d'une rue de taille adaptée desservant plusieurs lots, avec une utilisation mesurée de l'enrobé

Exemple de cheminements doux, agréables à emprunter

ARCHITECTURE : POUR UNE ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI ADAPTEE AUX MODES DE VIE ACTUELS ET AUX ENJEUX ENERGETIQUES

- **Privilégier une architecture simple** puisant ses réflexions dans l'architecture traditionnelle régionale. Les formes traditionnelles (typologie, volumétrie, rapport longueur/largeur, choix des matériaux) seront réinterprétées pour une adaptation au contexte et au mode de vie actuel
- **Encourager une architecture contemporaine si elle est basée sur la sobriété des volumes et des matériaux ainsi que leur qualité, et le respect d'une bonne intégration dans son environnement**
- **Respecter les éléments identitaires** : alignements des maisons par rapport aux rues, mitoyenneté, typologie des limites de propriétés …

VEGETATION

- **Conserver le patrimoine végétal existant,** en particulier les haies et talus existants autour des zones d'urbanisation future. En effet, ils participent à la qualité paysagère du site ainsi qu'à une transition harmonieuse entre l'espace urbain et les espaces agricoles et naturels
- **Respecter la typologie des essences végétales existantes sur le site** et **rechercher une combinaison de végétaux d'essences locales** pour permettre une meilleure inscription dans le paysage existant

ENVIRONNEMENT ET ECONOMIE D'ENERGIE

- **Encourager les matériaux recyclables, non polluants** comme par exemple : la bio brique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), … **ainsi que les systèmes de productions d'énergies renouvelables** (panneaux solaire, chauffage au bois, …). Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions

- **Penser les nouveaux quartiers de manière globale** en tentant compte par exemple :

* des **vents dominants** et réduire leur impact par des écrans végétaux, des choix architecturaux pertinents
* de l'**orientation** pour la disposition des bâtiments, afin de profiter du meilleur ensoleillement
* des **ombres portées** pour définir l'implantation et le volume des constructions
* de la **saisonnalité des végétaux** pour créer en fonction des saisons des écrans végétaux, ou laisser passer le soleil (végétaux caduques)

…

GESTION DES EAUX

- Privilégier une **gestion à l'air libre des eaux pluviales** (noues, fossés …) **et l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie**
- Mettre en œuvre un **traitement perméable des espaces publics** afin de limiter le ruissellement des eaux

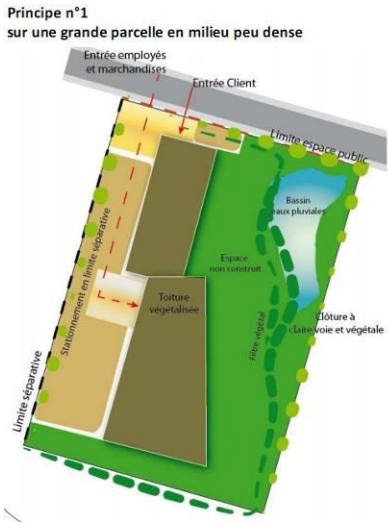
Exemple de matériaux perméables : dalle béton enherbée, gravillons, pavés non jointoyés

Exemple d'espaces naturels publics participant à la régulation des eaux pluviales

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

LES VOIRIES ET LES ACCES

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



IMPLANTATION ET AGENCEMENT DU BATI

- **Etudier l'implantation des bâtiments en considérant les contraintes du site** (accès, réseaux, orientation) et les contraintes d'exploitation (accès, zone de manœuvre, de stockage).

- **Etudier l'implantation du bâtiment en envisageant la modularité et l'adaptabilité du volume bâti à court ou long terme, selon les besoins et projets :** extension de bâtiment, développement d'une nouvelle activité…
- **Définir chaque usage et le distinguer par un traitement adapté,** sur un espace défini et structuré au sein de la parcelle : espace d'accueil, aire de stationnement, espace de stockage, espace d'exposition, cheminements…

INSERTION PAYSAGERE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE

- **Travailler les formes architecturales et privilégier des matériaux de qualité**

  - Rechercher la simplicité des volumes, leur proportion et leur composition harmonieuse.

  - Différencier les volumes afin d'améliorer l'impact paysager des bâtiments tout en identifiant davantage les différentes fonctions du bâtiment : bureaux, espace de présentation, ateliers, stockage…

  - Compenser de préférence la trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, **par un ou des volumes en extension du bâti principal.**

  - Concevoir les volumes secondaires comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction.

  - Soigner le traitement architectural des façades, des volumes exposés sur les voies publiques, qui participe à la qualité urbaine. Ainsi, elles ne devront pas composer des murs aveugles, et présenteront des ouvertures afin de limiter l'impact visuel du volume bâti.

  - Traiter les façades arrière et latérales de chaque bâtiment en harmonie avec la façade principale.

  - Homogénéiser les couleurs à l'échelle de la zone d'activités et privilégier les couleurs sobres ou colorées peu intenses : nuances de gris, de bruns.

  - Privilégier les toitures-terrasses afin de limiter l'impact des volumes et la hauteur des bâtiments.

- **Aires de stockage**

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

➢ **Signalétique**

- **Concevoir les bâtiments de manière à intégrer des espaces définis pour les enseignes respectueux de l'échelle de l'édifice**.

- Eviter tout encombrement visuel en termes de nombre, de couleur, d'image et d'éclairage, et intégrer les enseignes à la façade des bâtiments.

- Sur un même bâtiment accueillant plusieurs activités, diviser l'espace d'affichage de manière proportionnelle à la longueur de façade exploitée, tout en gardant une hauteur d'enseigne constante.

➢ **Insertion dans le paysage environnant**

- **Composer des espaces de transition** entre les bâtiments d'activité et le tissu résidentiel environnant.
- **Créer une véritable trame végétale,** ouverte sur les espaces naturels et agricoles environnants en s'appuyant sur la trame végétale existante sur le site et sur les espaces naturels présents tels que les zones humides.
- **Privilégier des espaces publics, des espaces verts généreux** et accompagner, tant que possible, les voies circulées par des parcours doux dédiés aux piétons et aux cycles.

ZA des Ajeux, La Ferté-Bernard

L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL

➢ **Favoriser la gestion alternative des eaux pluviales** et privilégier des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.

➢ **Favoriser les toitures végétales et privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables** : panneaux solaires… Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTORIELLES

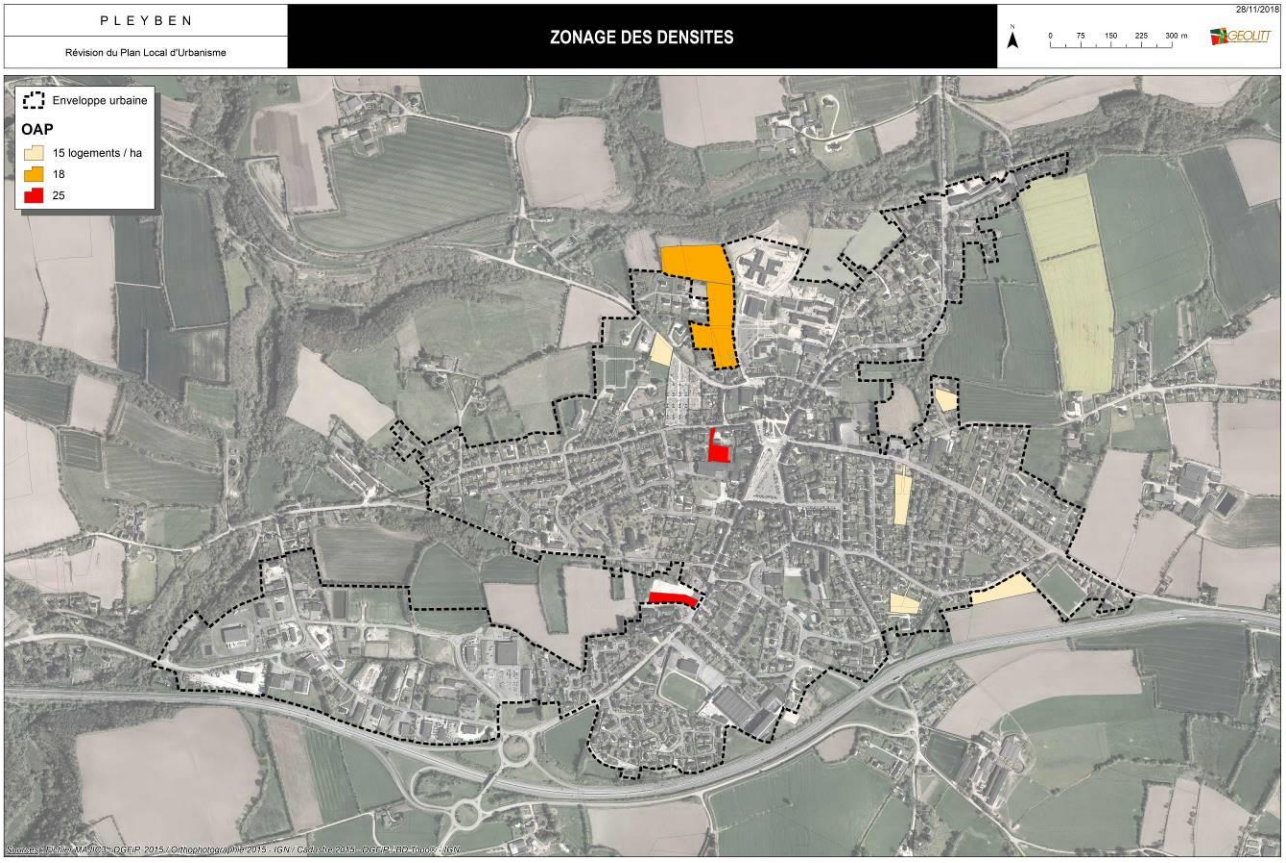
APPLICATION DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les potentialités foncières identifiées permettant d'accueillir les logements pour les 10 ans à venir, vont se voir appliquer des principes d'aménagement afin de garantir une économie foncière, une organisation spatiale et une mixité.
Les OAP correspondent aux secteurs U permettant l'accueil d'au moins 3 logements et les secteurs 1AU, sur lesquels des principes d'aménagement et de densité sont définis compte-tenu des enjeux. Certains secteurs font l'objet d'un schéma d'aménagement d'autres uniquement d'un descriptif détaillé précisant les principes à appliquer.

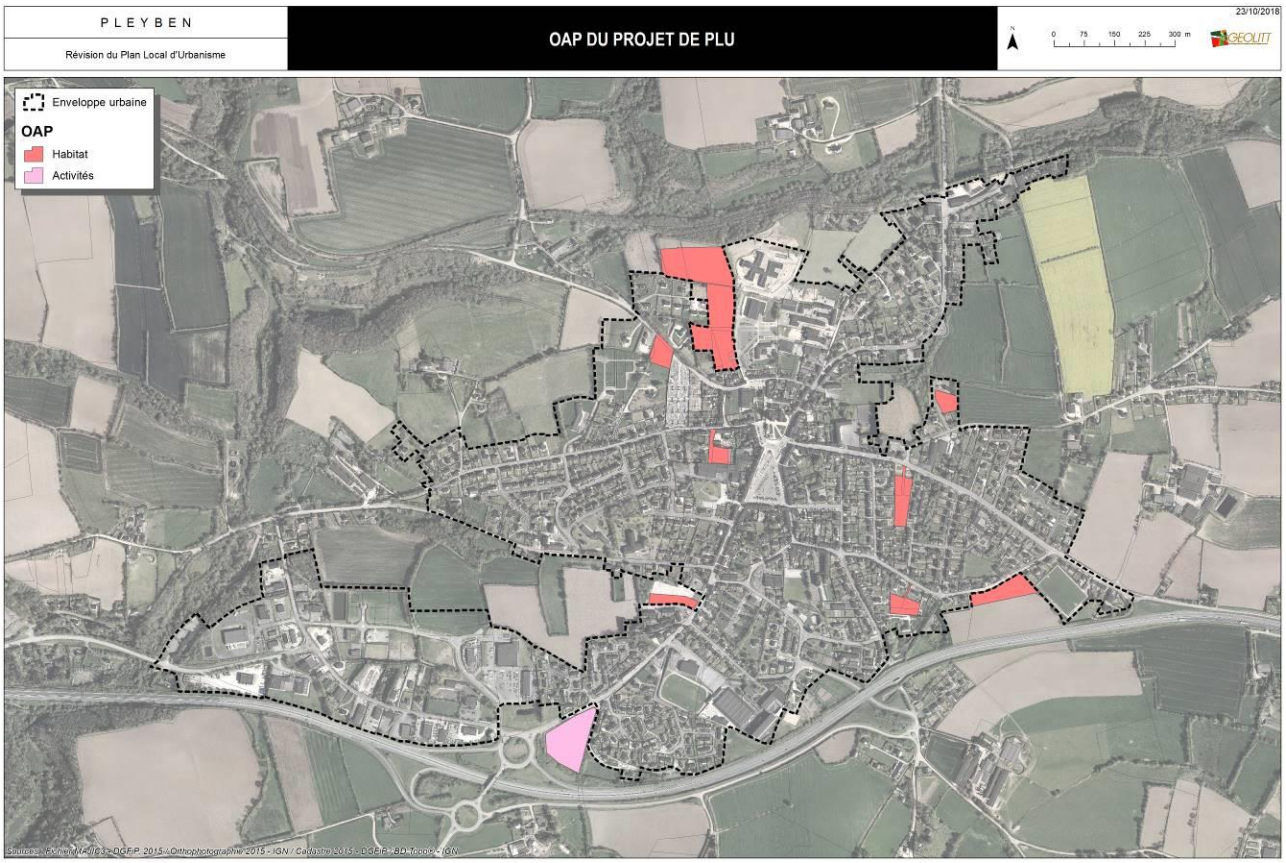
DES DENSITES MINIMALES ET DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE A RESPECTER

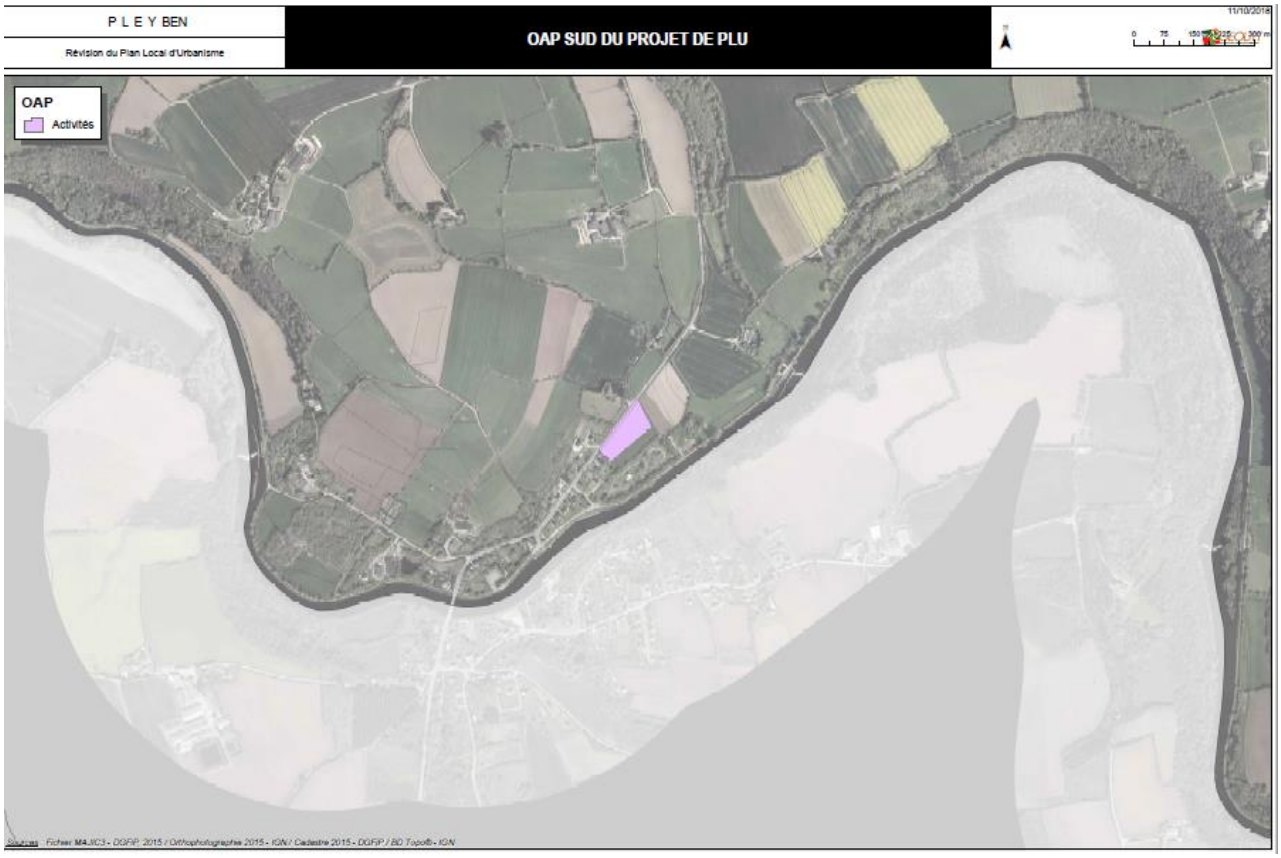
Pour chacun des secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, sont définis sur la carte ci-dessous **une densité minimale de logements par hectare à respecter.**

Certains secteurs sont aussi soumis à une servitude de mixité sociale (article L.151-15 du code de l'urbanisme)**.**



SECTEURS CONCERNES PAR DES OAP-SECTORIELLES





1- Secteur Rue longue n°1

ZONAGE - SURFACE	Zone UB: 0,62 ha	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	**Une densité minimale de 15 logements/ha,** soit un minimum de 9 logements - (nombre arrondi à l'entier le plus proche)	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	**Programme** : habitat et activités compatibles **Formes urbaines** : habitat individuel en lots libres **Principe d'implantation du bâti :** la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	L'organisation de la desserte se fera à partir de la voirie existante rue longue bordant le nord de la zone.	
CHEMINEMENTS DOUX		
PAYSAGE	La trame bocagère existante sera, dans la mesure du possible, préservée. Un écran végétal sera créé en bordure sud de la zone afin de limiter les nuisances, notamment sonores, générées par la RN 164 et de protéger les futures habitations.	
RESEAUX	**Eaux usées** : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif **Eaux pluviales** : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ….)	

2- Secteur Rue des quatre vents

ZONAGE - SURFACE	Zone UB: 0,23 ha	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	**Une densité minimale de 15 logements/ha,** soit un minimum de 3 logements	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	**Programme** : habitat et activités compatibles **Formes urbaines** : habitat individuel en lots libres **Principe d'implantation du bâti :** Dans la mesure du possible, la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	La desserte s'organisera par le Sud-Ouest à partir de la voie préalablement aménagée débouchant sur la rue des quatre vents.	
CHEMINEMENTS DOUX		
PAYSAGE	Un soin particulier sera apporté au traitement paysager du secteur en question.	
RESEAUX	**Eaux usées** : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif **Eaux pluviales** : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ….)	

3- Secteur Rue de Carhaix

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUB: 0,45 ha	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	**Une densité minimale de 15 logements/ha,** soit un minimum de 7 logements - (nombre arrondi à l'entier le plus proche)	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	**Programme** : habitat et activités compatibles **Formes urbaines** : habitat individuel en lots libres **Principe d'implantation du bâti :** la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	L'organisation de la desserte se fera à partir de la voirie existante débouchant sur la rue de Carhaix bordant le nord de la zone.	
CHEMINEMENTS DOUX		
PAYSAGE	Il s'agira de privilégier un traitement paysager qualitatif de la zone en lien avec le caractère arboré à maintenir de l'Est de la parcelle.	
RESEAUX	**Eaux usées** : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif **Eaux pluviales** : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ….)	

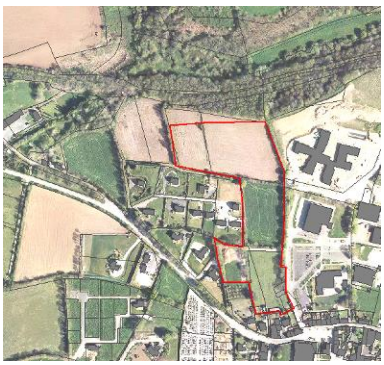
4- Secteur Rue Longue n°2

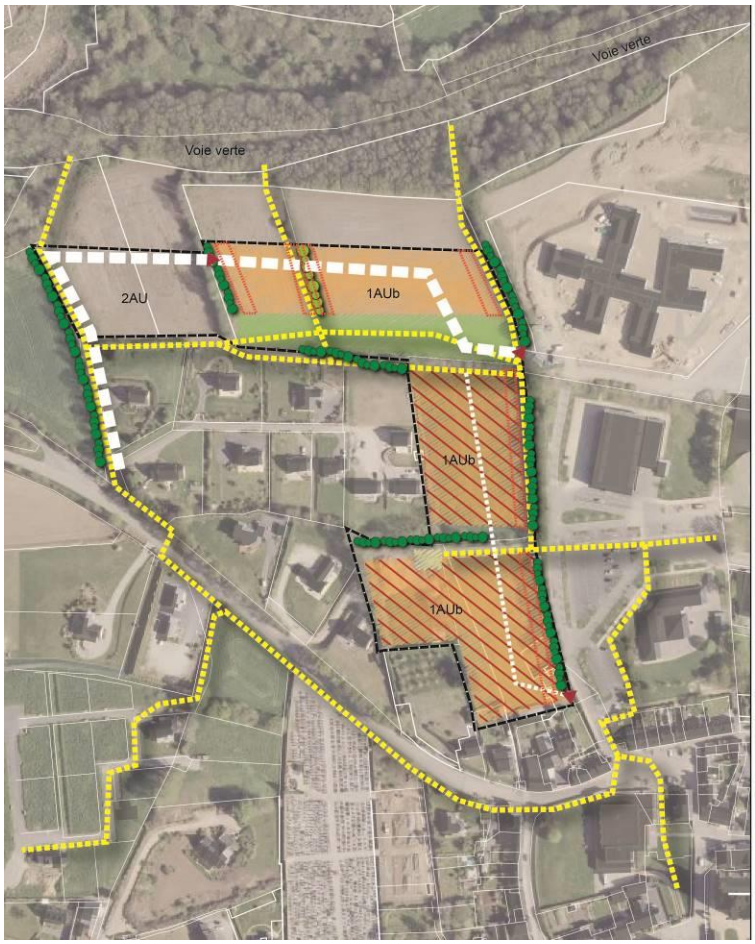
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUB: 0,31 ha	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	**Une densité minimale de 6 logements/ha,** soit un maximum de 2 logements en raison des contraintes liées à la desserte du secteur.	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	**Programme** : habitat et activités compatibles **Formes urbaines** : habitat individuel en lots libres **Principe d'implantation du bâti :** Dans la mesure du possible, la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	La desserte s'organisera par le Nord dans la continuité de la voie préalablement aménagée débouchant sur le rue Longue. Cette voie de desserte étant particulièrement étroite (pas de possibilité d'élargissement), elle ne pourra pas supporter un trafic plus important que celui résultant de l'aménagement de 2 lots.	
CHEMINEMENTS DOUX		
PAYSAGE	Un soin particulier sera apporté au traitement paysager du secteur en question.	
RESEAUX	**Eaux usées** : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif **Eaux pluviales** : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ….)	

5- Secteur Rue Moulin du Chantre

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUB: 0,32 ha	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	**Une densité minimale de 15 logements/ha,** soit un minimum de 5 logements - (nombre arrondi à l'entier le plus proche)	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	**Programme** : habitat et activités compatibles **Formes urbaines** : habitat individuel en lots libres ou en bande **Principe d'implantation du bâti :** la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	Au Nord, une voie sera aménagée à partir de la rue du Moulin du Chantre permettant de desservir les futures constructions.	
CHEMINEMENTS DOUX	Un cheminement doux longera l'Est (le long du cimetière) et l'Ouest de la zone et, un tronçon sera aménagé de façon à relier le lotissement en cours d'aménagement situé à l'ouest de la zone.	
PAYSAGE	La trame bocagère existante sera préservée dans l'optique de favoriser un aménagement paysager de qualité.	
RESEAUX	**Eaux usées** : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif **Eaux pluviales** : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ….)	

6- Secteur Cité scolaire/Moulin du Chantre

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUB: 2,95 ha	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	**Une densité moyenne de 18 logements/ha,** soit un minimum de 53 logements - (nombre arrondi à l'entier le plus proche).	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	**Programme** : habitat et activités compatibles **Formes urbaines** : opération mixte habitat collectif ou semi-collectif et individuel dense **Principe d'implantation du bâti :** la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	L'aménagement d'une trame viaire hiérarchisée à partir de la rue du Moulin du Chantre et en lien avec l'axe de desserte de la cité scolaire permettra de desservir de façon cohérente l'ensemble de la zone.	
CHEMINEMENTS DOUX	L'objectif est à terme de relier ce nouveau quartier avec le lotissement des châtaigniers et de faire en sorte que le réseau de liaisons douces se connecte à la voie verte. Un ensemble cohérent de liaisons piétonnes seront aménagées et/ou valorisées afin de relier la cité scolaire aux quartiers ouest de Pleyben.	
PAYSAGE	Il s'agira de préserver la trame bocagère existante par une bande d'inconstructibilité de 5 m le long des talus, plantations et arbres remarquables et de renforcer les plantations si besoin.	
RESEAUX	**Eaux usées** : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif **Eaux pluviales** : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ….)	



AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES
- Dominante résidentielle / logements individuels
- Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
- Dominante économique
- Dominante naturelle ou paysagère
- Dominante d'espace public ou mutualisé structurant
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs

COMPOSITION & QUALITE URBAINE
- Centralité à créer ou à développer

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE
- Boisement et arbre remarquable à maintenir
- Haie ou alignement d'arbres à maintenir
- Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager
- Cours d'eau, mare à préserver
- Zone humide à préserver
- Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT
- Voie structurante à conforter ou à créer
- Voie de desserte à conforter ou à créer
- Accès principal à créer
- Accès secondaire à créer
- Carrefour à créer ou à aménager
- Liaison douce à créer ou à aménager
- Inconstructiblité (5m)

N 0 100m

Futur Proche

7- « Friche des Galettes – cœur de Ville »

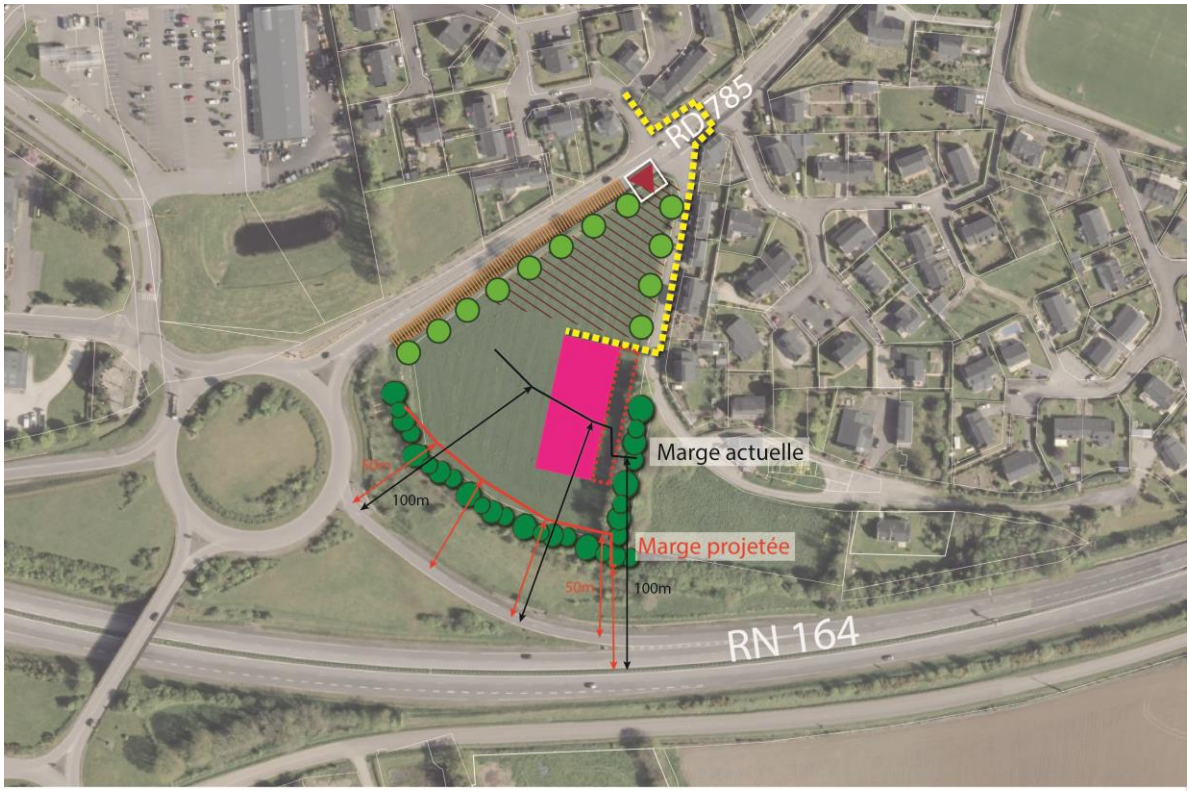
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUB: 0,24 ha	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	**Une densité minimale de 25 logements/ha** (soit un minimum de 6 pavillons) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche) Ce secteur fait l'objet d'un projet d'habitat social destiné à des personnes âgées, soit un **taux de mixité sociale** de **100 %** représentant 6 logements minimum.	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	**Programme** : opération de densification urbaine - habitat et activités compatibles **Formes urbaines** : Habitat individuel dense, programme de pavillons destinés à un public de personnes âgées. **Principe d'implantation du bâti :** la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	L'objectif est de desservir la zone par l'impasse des tourterelles qui débouche sur la rue du cimetière. Il s'agira également de prévoir un lien et une perméabilité entre la zone en question et le secteur situé plus au sud (équipement, espace public à aménager à plus long terme).	
CHEMINEMENTS DOUX	Une liaison piétonne permettant de déboucher directement sur la place Charles de Gaulle est à prévoir.	
PAYSAGE	L'aménagement de la zone s'accompagnera d'un traitement paysager particulièrement qualitatif dans cet espace stratégique de cœur de bourg dont l'objectif de valorisation est lié au renforcement du lien social.	
RESEAUX	**Eaux usées** : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif **Eaux pluviales** : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ….)	

8- Rue de Quimper/Lavoir – Vernic

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUB: 0,27 ha	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	**Une densité minimale de 25 logements/ha dans ce secteur proche de la centralité et de la RD et 20 logements/ha (partie Ouest),** soit un minimum de 7 logements - (nombre arrondi à l'entier le plus proche)	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	**Programme** : habitat et activités compatibles **Formes urbaines** : Programme mixte équipement/espace public/ habitat type individuel dense et/ou semi-collectif. En front bâti le long de la voie principale de desserte, des logements individuels groupés (habitat semi-collectif) seront aménagés. Une attention particulière sera portée au fond de parcelle. La vocation de cette ancienne friche est d'accueillir à la fois de l'habitat relativement dense et un espace public qualitatif aménagé en lien avec la zone de loisirs (NL espaces vert de respiration et de promenade) et avec un équipement de type boulodrome ou autre. **Principe d'implantation du bâti :** la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage. En raison de risque potentiel, l'emplacement de l'ancienne station-service restera inconstructible, en effet les futurs bâtiments seront implantés en dehors de cette emprise (le site potentiellement pollué est en cours de référencement).	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	La desserte s'organisera autour d'une voie principale d'orientation Est/Ouest aménagé à partir de la RD 785.	
CHEMINEMENTS DOUX	Un réseau de cheminement doux s'appuyant sur les liaisons existantes sera aménagé en lien avec la zone de loisirs	
PAYSAGE	L'objectif est de s'appuyer au maximum sur la trame bocagère existante pour valoriser le cadre verdoyant de cet espace d'entrée de ville et de créer des haies bocagères en limite des constructions.	
RESEAUX	**Eaux usées** : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif **Eaux pluviales** : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ….)	

9- Secteur entrée de ville Sud - commerciale

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUic: 1,14 ha	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE		
PROGRAMME	**Programme** : Activités commerciales La constructibilité de la parcelle est réservée au Sud-Est de la parcelle afin de limiter l'impact visuel du bâtiment de la RD 785.	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	La desserte de la zone s'organisera à partir de l'aménagement du carrefour au Nord de la parcelle sur la RD 785. La desserte de la zone (livraison…) sera organisée de façon à limiter au maximum les nuisances sonores pour les riverains notamment ceux qui vivent à l'Est de la zone.	
CHEMINEMENTS DOUX	Dans le cadre de l'aménagement du carrefour, il s'agira d'intégrer au moins une traversée piétonne vers le quartier au Nord de la route départementale.	
PAYSAGE	Le muret existant sera préservé, mis à part la partie Nord afin d'aménager le carrefour d'entrée à la zone, et un alignement d'arbres de haute tige (chênes, ormes…) sera replanté, de façon séquencée, le long de la route de Quimper. En bordure de la voie d'accès, des plantations sont prévues afin de limiter l'impact paysager pour les habitations situées le long de la route de Kerflouz et le talus sera conservé au Sud.	
RESEAUX	**Eaux usées** : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif **Eaux pluviales** : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ….)	



Haie ou alignement d'arbres à maintenir

Alignement d'arbres de haute tige séquencé à créer

Muret à conserver (à adapter au positionnement de l'accès)

Implantation préferentielle des commerces

Inconstructibilité (recul de 5m)

Absence de futures constructions

Accès principal à déplacer

Carrefour à créer ou à aménager

Liaison douce à créer ou à aménager

N 0 100m

Futur Proche

10- Extension du camping de Pont Coblant

ZONAGE - SURFACE	Zone à vocation touristique 1AUt et Ntin: 1,2 ha	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE		
PROGRAMME	**Programme** : extension et aménagement du camping existant	
MODALITES D'URBANISATION	–	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	L'accès principal sera aménagé au niveau de la route du camping. En cas d'inondation, un accès alternatif aménagé à partir de la route départementale (en agglomération) pourra être utilisé.	
CHEMINEMENTS DOUX	Création de cheminements publics vers l'Aulne	
PAYSAGE	Le talus en bordure de RD est à conserver et renforcer tout le long de la parcelle. Une haie bocagère sera créée en limite Est. Des arbres seront plantés « façon parc » à l'image de l'existant. Les alignements ainsi que les arbres remarquables de la zone Ntin seront préservés.	
RESEAUX	**Eaux usées** : _ **Eaux pluviales** : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ….)	

AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

- Dominante toursitique et de loisirs
- Inconstructibilité

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

- Voie de desserte à conforter ou à créer
- Accès principal
- Accès alternatif à prévoir en cas d'inondation
- Liaison douce à créer ou à aménager

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

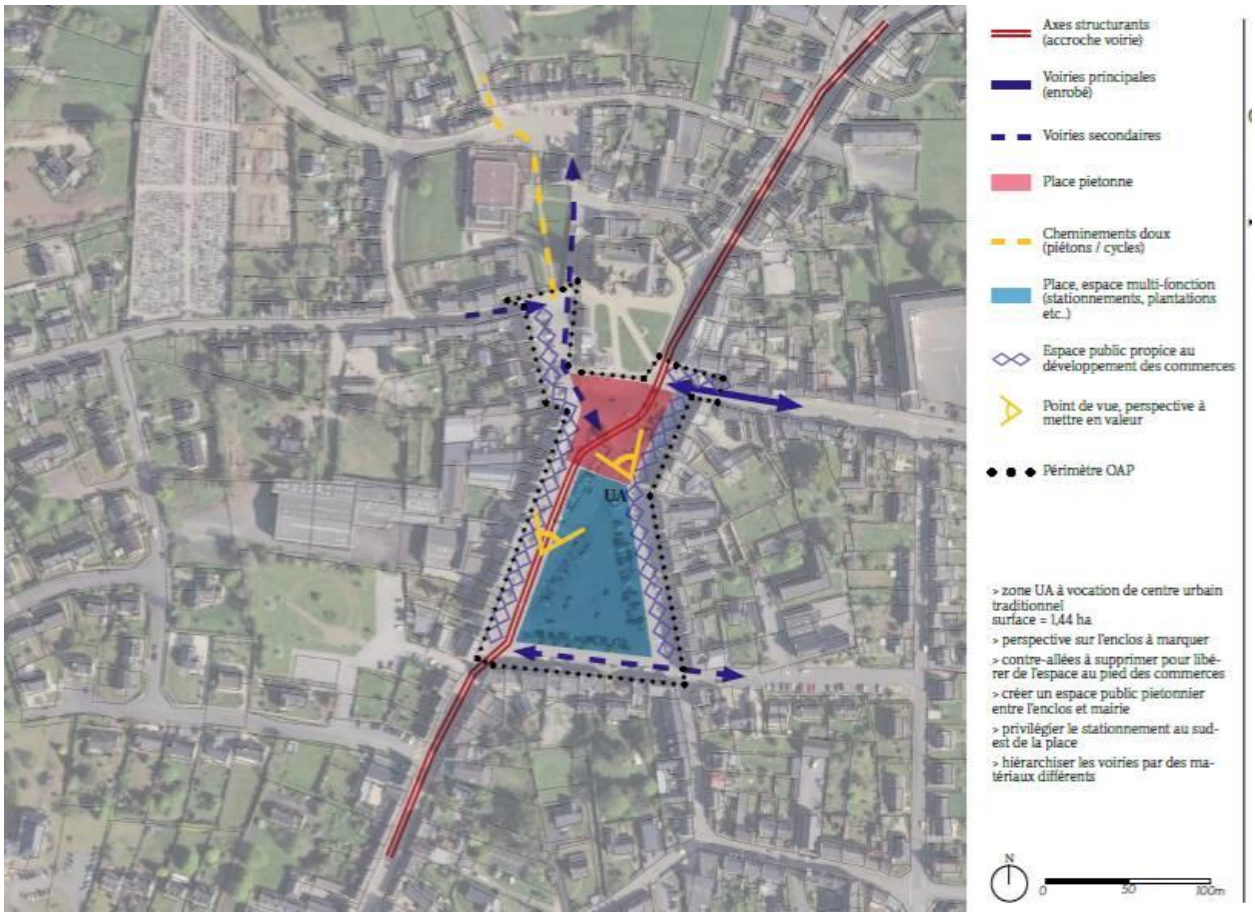
- Talus, haie ou alignement d'arbres à maintenir
- Arbre à maintenir
- Talus, haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager
- Arbre à planter

N 0 100m

Futur Proche

OAP THEMATIQUE : PATRIMOINE ET VALORISATION DES ESPACES PUBLICS

1- La grande Place		
ZONAGE-SURFACE	Zone UA à vocation de centre urbain traditionnel: 1,44 ha	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE		
PROGRAMME	**Programme** : Mise en valeur du cœur de bourg Aménagement d'espace public Valorisation de la place centrale afin de la rendre plus attractive	
MODALITES D'URBANISATION		
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE STATIONNEMENT	Hiérarchiser les voiries par des matériaux différents Contre-allées à supprimer pour libérer de l'espace au pied des commerces. Privilégier le stationnement au Sud-Est de la place.	
CHEMINEMENTS DOUX	Créer un espace public piétonnier entre l'enclos et la mairie.	
PAYSAGE	Perspective sur l'enclos à marquer	
RESEAUX		


UA
Axes structurants (accroche voirie)
Voiries principales (enrobé)
Voiries secondaires
Place pietonne
Cheminements doux (piétons / cycles)
Place, espace multi-fonction (stationnements, plantations etc..)
Espace public propice au développement des commerces
Point de vue, perspective à mettre en valeur
Périmètre OAP
> zone UA à vocation de centre urbain traditionnel
surface = 1,44 ha
> perspective sur l'enclos à marquer
> contre-allées à supprimer pour libérer de l'espace au pied des commerces
> créer un espace public pietonnier entre l'enclos et mairie
> privilégier le stationnement au sud-est de la place
> hiérarchiser les voiries par des matériaux différents
N
0
50
100m