



PLU

Plan Local d'Urbanisme Commune de Surzur

Modification simplifiée n°1

Orientations d'Aménagement
et de Programmation (OAP)

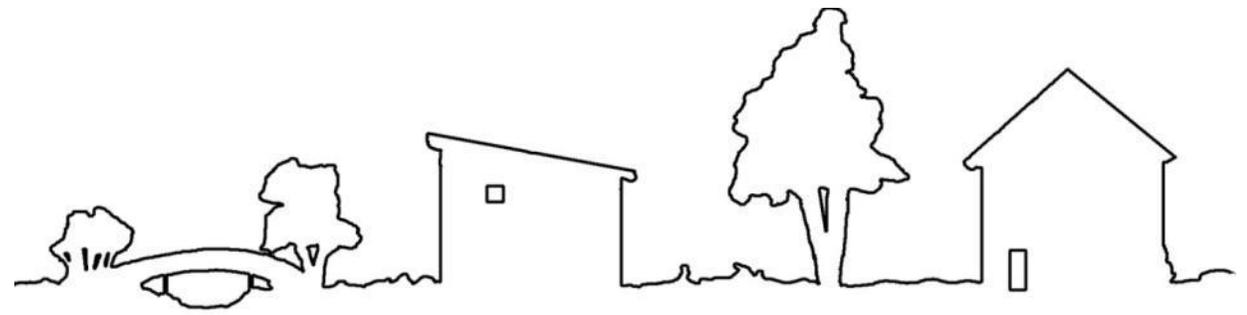
Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation
de la modification simplifiée du 11 octobre 2022

Pour la commune de Surzur,
Madame Le Maire



1. DISPOSITIONS GENERALES	p.4
2. OAP THEMATIQUES	p.7
3. OAP SECTORIELLES	p.31



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L 152-1 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'ils existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L 151-6 et L 151-7 du Code de l'Urbanisme et avec leurs documents graphiques. »

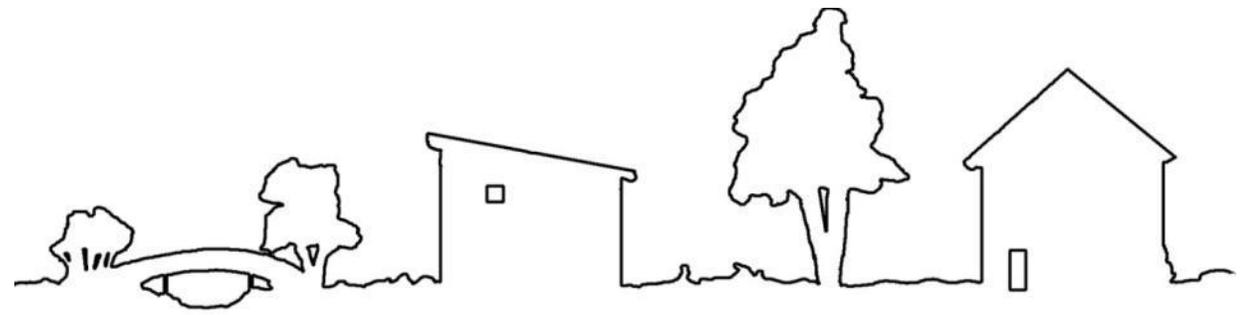
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme aux permis de construire, d'aménager et de démolir ainsi qu'aux déclarations préalables. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6 du Code de l'Urbanisme), il est expressément prévu que **cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.**

- Les périmètres concernés par les OAP sont cartographiés sur les planches graphiques du règlement et présentés dans les dispositions particulières ci-après.
- Il peut s'agir de secteurs se trouvant à l'intérieur du tissu urbain existant (zones U) ou de secteurs situés en extension d'urbanisation (zones AU). La vocation principale des secteurs est donnée par le règlement écrit et graphique et précisée dans les dispositions particulières présentées ci-après.
- Le périmètre d'un secteur soumis à OAP n'est pas tributaire du zonage : dans certains cas, les OAP peuvent concerner plusieurs types de zonages en même temps.
- Le PLU de SURZUR identifie 2 types d'orientations d'aménagement et de programmation :

Les OAP thématiques : elles portent sur :

- La densité de logements attendue sur certains secteurs,
- La gestion des linéaires de haies dans le bourg,
- La qualité urbaine, architecturale, environnementales et paysagères des projets.

Les OAP sectorielles : elles portent à la fois sur les principes d'aménagement, les programmes de construction et la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des secteurs à aménager.



OAP THEMATIQUES

- Se reporter aux planches graphiques du règlement pour connaître la délimitation des secteurs concernés par ces OAP thématiques.
- Dans les secteurs concernés, les projets d'aménagement et de construction doivent respecter un objectif de densité minimale de logements par hectare, sauf dispositions contraires portées aux OAP sectorielles.
 - Dans la zone Ua : objectif de 30 lgt/ha minimum
 - Dans la zone Ub : objectif de 20 lgt/ha minimum
 - Dans la zone Uc : objectif de 15 lgt/ha minimum
- Les densités de logements inscrites sont des densités brutes, elles incluent le foncier destiné aux espaces publics, aux voiries et stationnements communs, emprises liées à l'implantation d'équipements/services publics, etc.
- Le calcul du nombre de logements minimum à réaliser porte sur l'unité foncière à aménager (dans le cas d'un projet portant sur toute la parcelle) ou les unités foncières issues de division de parcelle.

Ex : une parcelle de 500m² est détachée d'un lot de 1500m² = le calcul se fait sur 500m².
- Mode de calcul pour connaître le nombre de logements à produire :

Surface du terrain d'assiette du projet X densité de logements/ha attendue

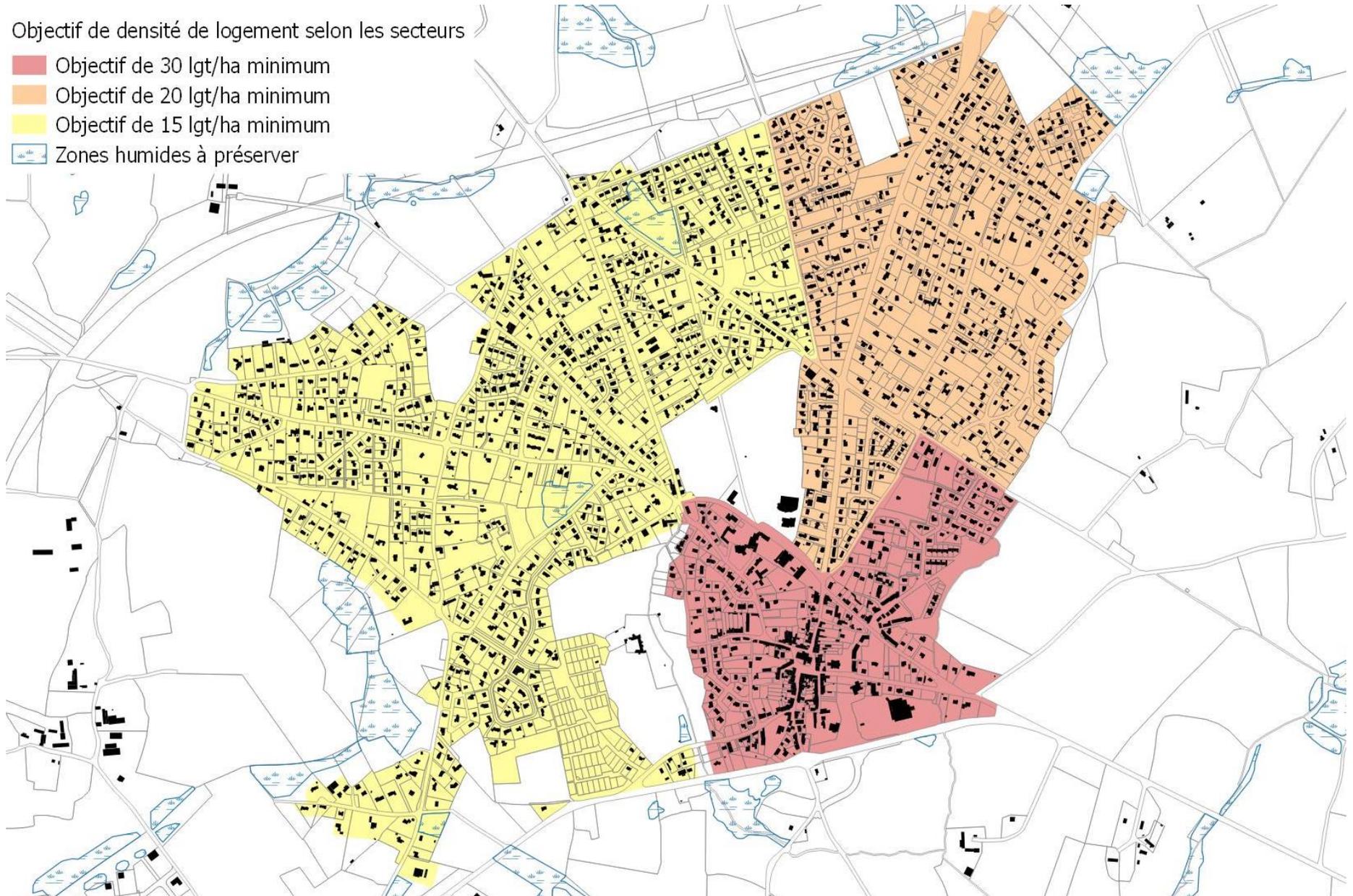
Ex : surface du terrain d'assiette du projet = 0,2ha X 20 lgt/ha attendus => 4 logements minimum à réaliser

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 égal ou supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

Dans le cas d'une opération mixte (habitat et activités), la surface de plancher des locaux d'activité est convertie en équivalent logement sur la base suivante : 70m² de surface de plancher équivaut à un logement.
- Les nouvelles constructions doivent permettre le désenclavement des parcelles attenantes, se référer au règlement écrit du présent PLU pour connaître les modalités d'application de cette disposition.
- Les accès et dessertes des constructions devront être limités en nombre et mutualisés lorsque possible, se référer au règlement écrit du présent PLU pour connaître les modalités d'application de cette disposition.

Objectif de densité de logement selon les secteurs

- Objectif de 30 lgt/ha minimum
- Objectif de 20 lgt/ha minimum
- Objectif de 15 lgt/ha minimum
- Zones humides à préserver



- Se reporter aux planches graphiques du règlement pour connaître les linéaires de haies concernés par ces dispositions.
- Sous réserve d'être compensées par de nouvelles plantations et dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les haies identifiées aux planches graphique du présent règlement sous la dénomination « haie protégée par des OAP thématiques » pourront être réorganisées afin de favoriser :
 - La densité des opérations d'aménagement d'ensemble ;
 - La qualité des aménagements ;
 - La perméabilité des circulations douces et motorisées.
- Les nouvelles plantations pourront se faire sous forme de linéaire (en fonction de la réorganisation parcellaire) et/ou en accompagnement d'espaces communs. La liste d'essences végétales préconisées pour la réalisation de ces plantations est donnée au titre 17 du règlement écrit.



Trame viaire, déplacements doux et stationnement

- 1 - Assurer un maillage de la trame viaire des futures opérations et nouveaux quartiers.
- 2 - Assurer une hiérarchisation de la trame viaire
- 3 - Favoriser les déplacements doux
- 4 - Gérer le stationnement de manière qualitative

Traitement paysager et nature en ville

- 1- Traiter les limites de l'urbanisation en s'appuyant sur les espaces naturels et agricoles
- 2- Structurer le paysage urbain
- 3 - Clôture
- 4 - Assurer la pérennité du végétal en milieu urbain
- 5 - Gestion intégrée des eaux pluviales

Qualité architecturale et urbaine

- 1 - Assurer une qualité des paysages urbains en travaillant la composition volumétrique des constructions et leurs façades
- 2 - Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle.
- 3 - Favoriser une convivialité urbaine en soignant les espaces de transition public/privé.

Trame viaire, déplacements doux et stationnement

1 - Assurer un maillage de la trame viaire des futures opérations et nouveaux quartiers.

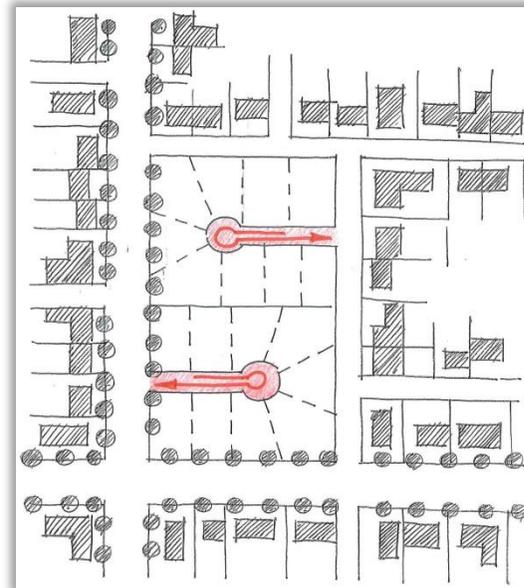
Pourquoi ?

- Pour ouvrir les quartiers sur leur environnement et ainsi contribuer à l'amélioration de la cohésion urbaine (relier les nouveaux quartiers au centre bourg notamment)
- Afin de limiter l'importance des déplacements motorisés

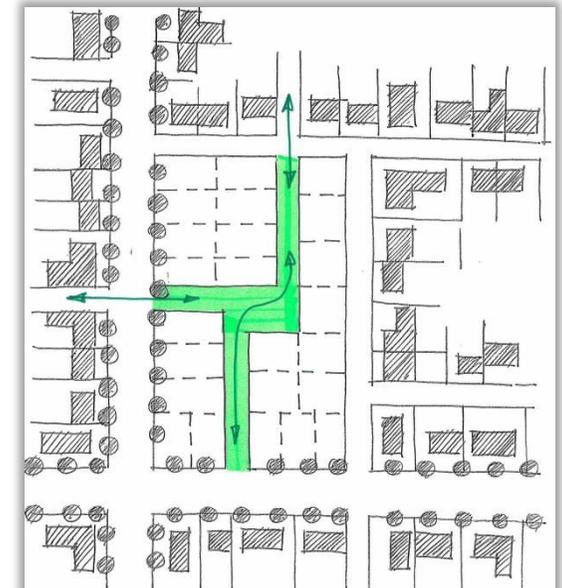


Les nouvelles opérations devront se raccrocher à la trame viaire déjà existante.

Elles devront anticiper le prolongement de certaines voies si l'opération est amenée à être étendue.



A proscrire
Voie en impasse



A mettre en œuvre
Maillage du nouveau quartier avec la trame existante permettant de réduire les distances et les temps de déplacement

Trame viaire, déplacements doux et stationnement

2 - Assurer une hiérarchisation de la trame viaire

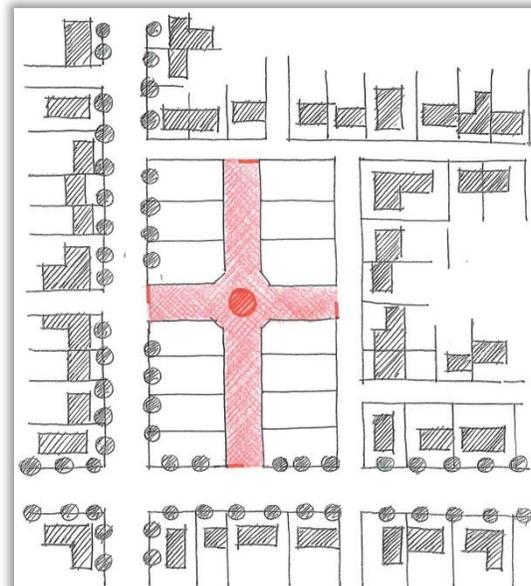
Pourquoi ?

- Pour améliorer la lisibilité de la trame viaire et mieux se repérer dans la ville.
- Pour faciliter l'appropriation des espaces par les habitants et ainsi contribuer à l'amélioration de la cohésion urbaine.

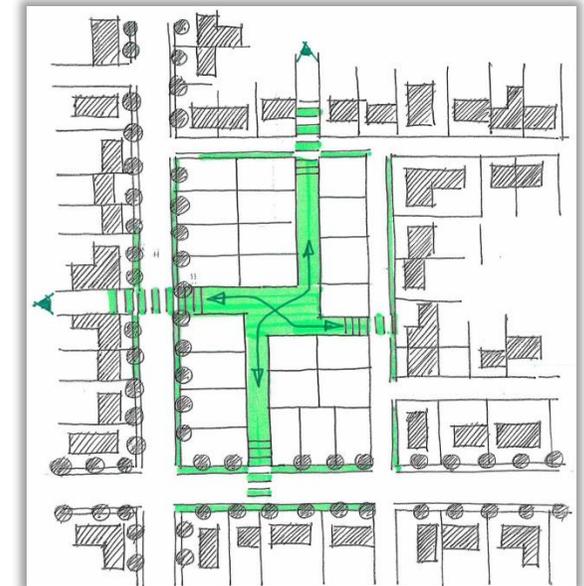


Les nouvelles opérations devront adapter le gabarit et le profil de la voie à son usage (voie de desserte, interquartier, structurante,...).

Elle devront se raccrocher autant que possible aux carrefours existants pour créer de nouveaux accès.



A proscrire
Voirie surdimensionnée
Des ruptures avec la trame existante



A mettre en œuvre
Voirie adaptée aux usages du quartier
Prolongement des axes en fonction de leur statut
Espaces ouverts et perspectives sur place/espaces verts.

Trame viaire, déplacements doux et stationnement

3 - Favoriser les déplacements doux

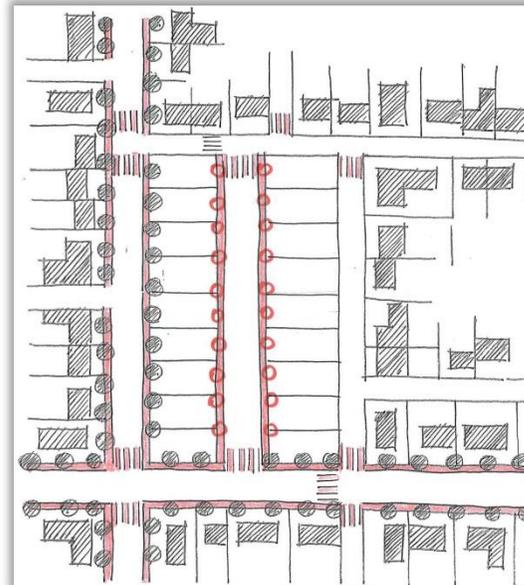
Pourquoi :

- Pour ouvrir les quartiers sur leur environnement et ainsi contribuer à l'amélioration de la cohésion urbaine.
- Pour limiter les déplacements motorisés
- Pour créer des espaces publics de convivialité.

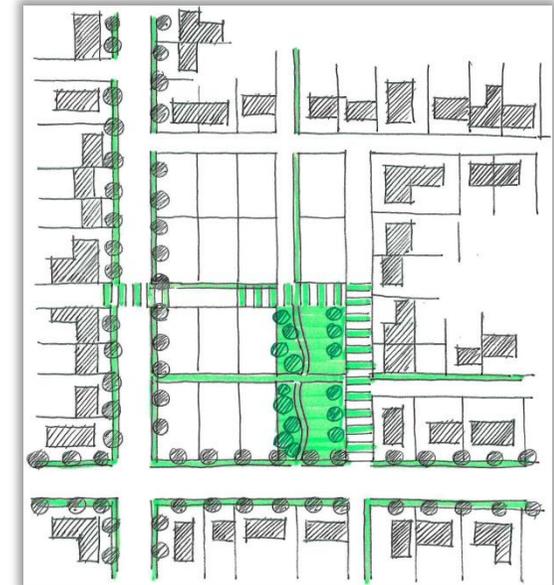


Les nouveaux quartiers devront prévoir des liaisons douces correctement dimensionnées pour leur usage (interne à l'opération, inter-quartier,...).

Les matériaux utilisés devront être adaptés à l'usage et à la fréquentation.



A proscrire
Liaison douce le long d'une rue hors d'échelle.
Absence de convivialité



A mettre en œuvre
Liaison douce intégrée dans un espace vert paysagé et ouvert sur la rue.
Espace public convivial

Trame viaire, déplacements doux et stationnement

4 - Gérer le stationnement de manière qualitative

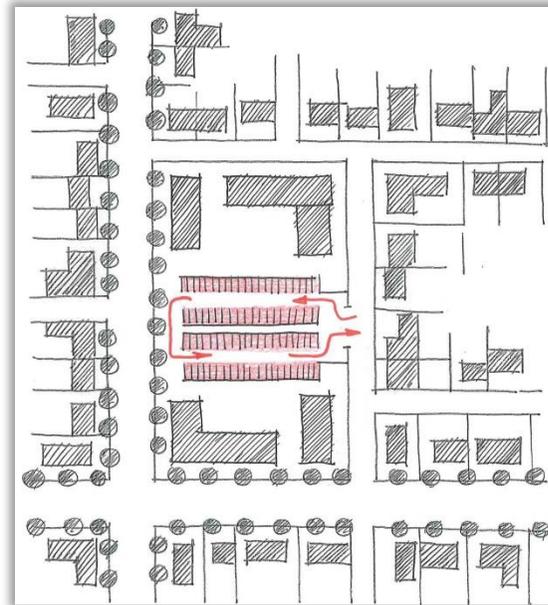
Pourquoi ?

- Pour améliorer la qualité des espaces extérieurs et éviter les espaces résiduels et les délaissés
- Pour laisser plus de place aux espaces verts
- Pour optimiser l'aménagement selon les caractéristiques du site

1

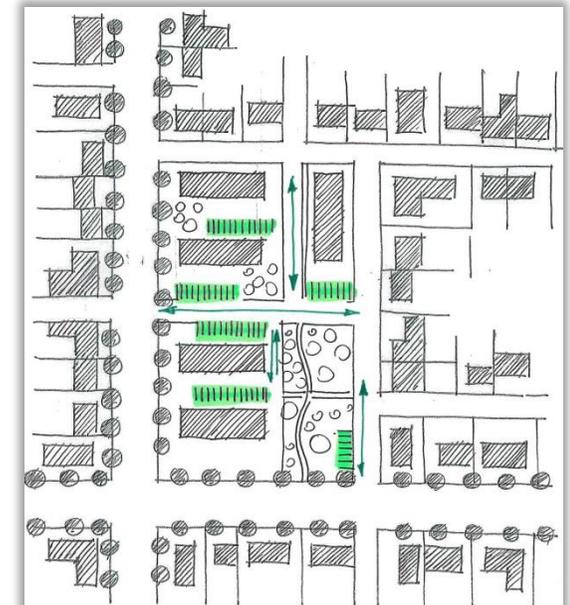
Les nouvelles opérations devront prévoir un stationnement par poche afin d'éviter :

- Des zones imperméabilisées trop importantes
- Des espaces publics sans convivialité et peu qualitatifs.



A proscrire

Espaces verts résiduels
Paysage peu qualitatif dominé par le stationnement



A mettre en œuvre

Plusieurs poches de stationnements s'intégrant mieux dans le paysage et permettant de dégager des espaces verts.

Trame viaire, déplacements doux et stationnement

4 - Gérer le stationnement de manière qualitative

2

Des solutions de stationnement en souterrain, semi-enterré ou en rez-de-chaussée devront être privilégiées pour les immeubles collectifs.



Logement Collectif et bureau – Auray (56)
Profitant de la pente, le stationnement se fait de manière semi enterrée tout en étant ouvert.



Logement intermédiaire – Surzur (56)
Profitant de la pente, le stationnement est clos et semi enterré.

Traitement paysager et nature en ville

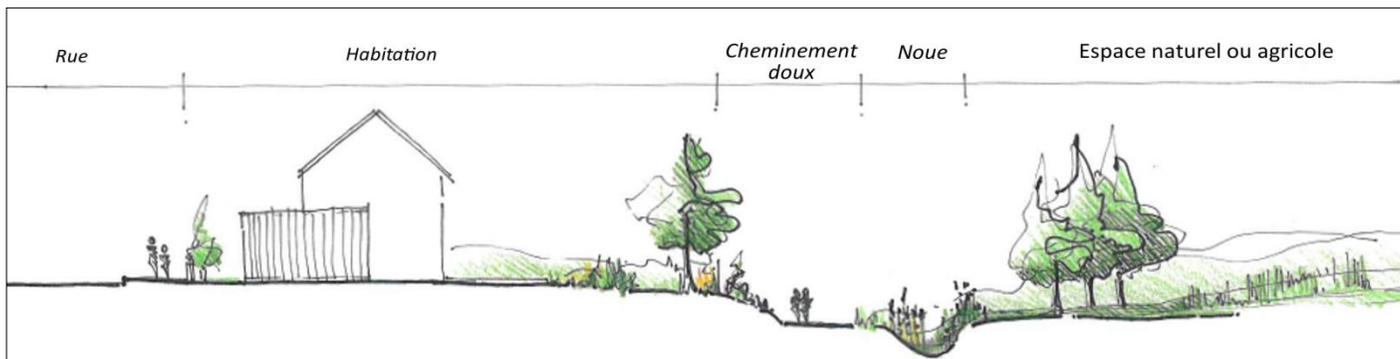
1- Traiter les limites de l'urbanisation en s'appuyant sur les espaces naturels et agricoles

Pourquoi ?

- Pour offrir une image plus « finie » de la ville et de ses quartiers et marquer les étapes d'évolution urbaine
- Pour valoriser le rapport de la ville aux paysages naturels en offrant des perspectives

1

Selon le contexte, les nouvelles opérations devront prévoir des espaces de transition entre le nouveau quartier et l'espace agricole et/ou naturel par exemple en intégrant un chemin ou des espaces verts en lisière d'opération permettant de dégager des vues sur les espaces naturels et/ou agricoles.



Ploemeur (56)



Chemin autour du quartier mettant en scène les espaces naturels situés en lisière de l'espace urbanisé.

Traitement paysager et nature en ville

2- Structurer le paysage urbain

Pourquoi ?

- Assurer une lisibilité spatiale et une continuité urbaine
- Donner une identité aux nouveaux quartiers
- Eviter des paysages urbains uniformes et monotones.
- Garantir une cohérence des espaces urbains

Le caractère d'une séquence de rue est lié aux typologies et au gabarit des constructions qui la bordent. Il est important d'en tenir compte afin d'éviter les ruptures d'échelle brutales mais il faut également tenir compte des éléments d'architecture comme les lignes de toitures, les corniches, la composition des façades, etc...

1

Dans les centres bourgs, il faut éviter les ruptures d'échelle et de typologie bâtie entre l'existant et le projet.

En extension, les opérations les plus importantes devront faire varier les échelles, la densité et les épannelages.



Traitement paysager et nature en ville

2- Structurer le paysage urbain

2

Les plans de composition devront prendre en compte les éléments remarquables existants et en devenir du site en ouvrant des perspectives vers ceux-ci.



Ploemeur (56)

Préservation et mise en valeur d'arbres de haute tige existant sur le site. Le tracé du réseau viaire permet de mettre en perspective ces éléments marquants du paysage. Leur localisation sur des espaces publics et non sur des parcelles privées permet d'assurer leur préservation dans le temps.



Surzur (56)

Plantation d'un arbre de haute tige pour marquer l'entrée du nouveau quartier au milieu d'une placette.



Traitement paysager et nature en ville

2- Structurer le paysage urbain

3

Les projets devront intégrer le végétal comme une composante essentielle de l'aménagement urbain. Les plans de composition, les règlements et cahiers des charges devront porter une attention particulière à cette intégration : travail sur les clôtures, plantation d'espaces publics, végétalisation des pieds d'immeuble...



Surzur (56)



Les clôtures végétales permettent de donner une identité au quartier. Elles permettent d'intégrer les constructions dans le paysage et de masquer les éléments techniques (coffret, boîtes aux lettres). Par ailleurs, lorsque l'aspect des constructions est hétérogène, l'encadrement des clôtures végétales permet d'insérer les constructions dans le paysage et de donner plus de lisibilité au quartier.

Plescop (56)



Vannes (56)



Saint Avé (56)



Les plantations basses en pied d'immeuble, en plus de participer à la qualité du paysage urbain, constituent une transition douce entre l'espace public et l'espace privé. Elle s'accompagnent parfaitement de plantes grimpantes le long de la façade des immeubles ou bien sur les coursives. En pied de clôtures minérales, le végétal permet de « verdir » le nouveau quartier.



Vannes (56)



Surzur (56)

Traitement paysager et nature en ville

3 - Clôtures

La clôture est la première image d'une maison, vue de la rue. Les projets devront s'attacher à ce qu'elle participe à la qualité de l'espace public et tenir compte du contexte pour s'inscrire harmonieusement dans un paysage commun et partagé.

- *C'est un élément fort de mise en valeur du bâti mais aussi un dispositif permettant de se protéger des nuisances extérieures (vis-à-vis, bruits, vent, etc...) ou de délimiter une propriété: C'est un droit mais pas une obligation.*
- *Qu'elle soit vivante ou inerte, une clôture n'est pas un simple accessoire: elle constitue un véritable projet architectural qui doit faire l'objet d'un soin aussi attentif que la construction qu'elle accompagne.*

Pour aller plus loin :

Afin de connaître toutes les astuces pour aménager son jardin, réduire et valoriser les déchets verts, un guide est disponible sur le site internet de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération.



Pour les clôtures anciennes (murs de pierres sèches, talus d'autrefois, etc...) les projets devront les maintenir ou les restaurer à l'identique car elles font partie du patrimoine paysager...

Traitement paysager et nature en ville

3 - Clôtures



A éviter

*Les clôtures à redans ou décrochements.
Les éléments préfabriqués ou industriels.
L'utilisation de matières plastiques.
Les matériaux d'imitation.
Les clôtures trop hautes, trop massives,
trop compactes.
Les arbustes à grand développement
type laurier palme, eleagnus, thuyas et
assimilés (= murs verts).*



A favoriser

*Une recherche d'unité avec l'existant.
Une homogénéité de hauteur d'une
parcelle à l'autre.
L'emploi de matériaux de qualité, en
privilegiant les matériaux traditionnels et
naturels (pierre, bois, enduit à la chaux).
L'accompagnement des dispositifs « en
dur » par des éléments végétaux.
Les dispositifs ajourés simples et sobres.*

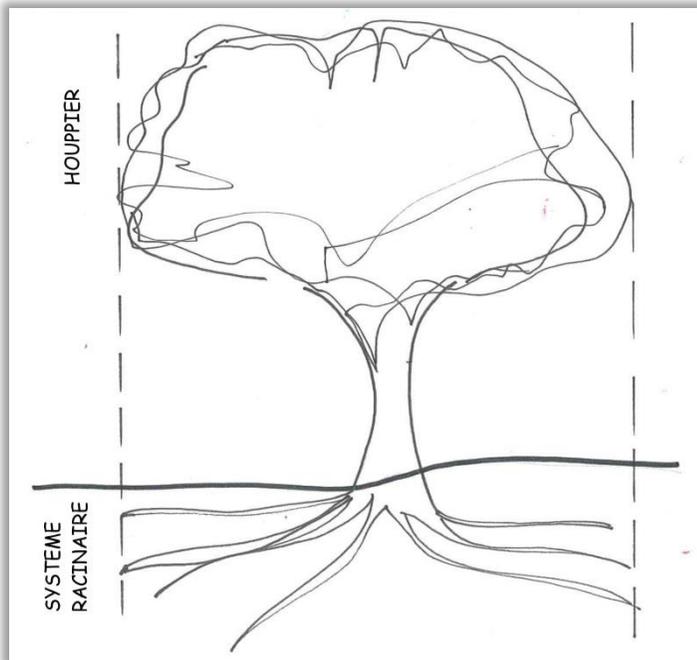


Traitement paysager et nature en ville

4 - Assurer la pérennité du végétal en milieu urbain

Pourquoi ?

- *Le végétal est un élément majeur de la composition urbaine participant à l'identité des lieux*
- *Le végétal agit directement sur le climat et la qualité de l'air et contribue au maintien de la biodiversité*



Choix des essences (feuillage, port, grandeur) à adapter au contexte (situation, ambiance recherchée,...)

Prévoir un recul des constructions par rapport aux arbres pour limiter les agressions et éviter des ombres portées ou prévoir un recul suffisant par rapport aux façades lors de la plantation d'arbre (2m entre le houppier à maturité et la façade).

Assurer une mise en œuvre respectueuse des sujets à planter en prévoyant des fosses de plantations suffisamment larges et profondes.

Respecter les sujets existants lors des travaux d'aménagement ou de voirie (recul par rapport aux arbres et haies pour le stockage de chantier, éviter les exhaussement et affouillements dans les zones de développement racinaire).

Traitement paysager et nature en ville

5 - Gestion intégrée des eaux pluviales

Pourquoi ?

- *Prévenir les débordements des réseaux et ainsi les inondations*
- *Préserver la qualité de l'eau et les usages (décantation, phytoremédiation)*
- *Maitriser les dépenses*
- *Développer un aménagement durable du territoire (maintien de la biodiversité)*



Les dispositifs tels que les toitures végétalisées, les stationnements végétalisés, les bandes de roulement, ... , sont autant d'éléments à développer afin d'améliorer le **coefficient de biotope** (= surface éco-aménageable / surface de la parcelle) des opérations.



Afin de réduire la taille et le coût d'entretien des ouvrages de rétention collectifs, au-delà de limiter l'imperméabilisation du sol, les projets devront retenir au maximum l'eau, ralentir son transit et favoriser l'infiltration et l'évaporation.

Qualité architecturale et urbaine

1 - Assurer une qualité des paysages urbains en travaillant la composition volumétrique des constructions et leurs façades

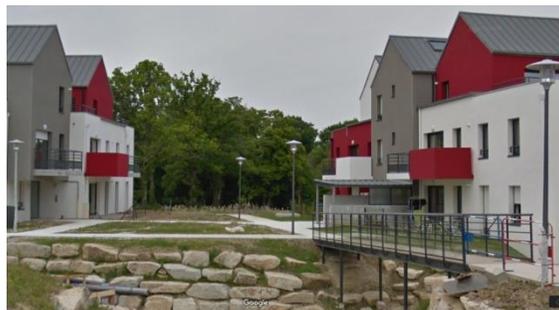
Pourquoi ?

- *Créer un paysager urbain de qualité et éviter l'uniformisation des paysages urbains*
- *Rythmer l'espace public avec le bâti*
- *Assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu existant*

1 Que les opérations soient des collectifs, des maisons groupées (maison de villes), ou des maisons individuelles, l'espace public résulte des implantations, volumes et composition de façades. Pour éviter une production de paysage stéréotypé et/ou banalisé, il convient de créer des visuels de qualité en jouant sur les paramètres suivants: implantation parallèle ou perpendiculaire aux voies, variations de hauteur (acrotère, égout et faitage, ou gabarit), décrochés en façade (encorbellement, loggia, balcons), ainsi que sur les matériaux.



Vannes (56)



Plescop (56)



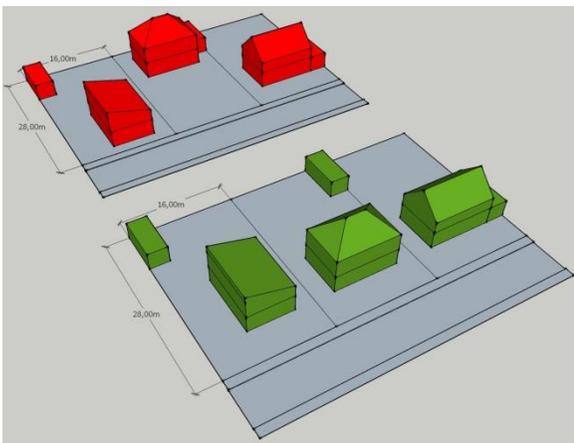
Opération groupée « Vert Buisson » à Bruz (35)

Qualité architecturale et urbaine

1 - Assurer une qualité des paysages urbains en travaillant la composition volumétrique des constructions et leurs façades

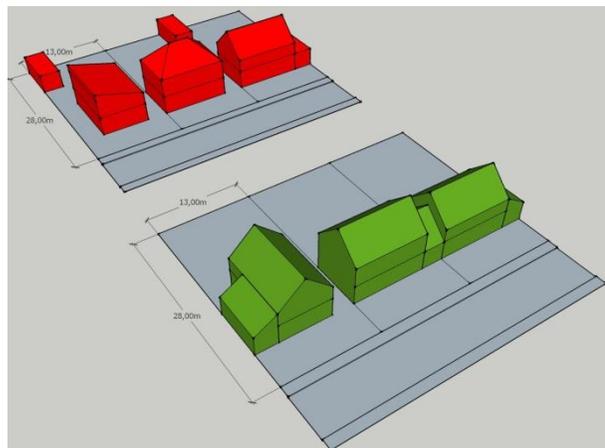
2

Avec la diminution des tailles de parcelles, l'absence de règle génère une urbanisation sans cohésion et peu qualitative. Par conséquent, dans le cadre de maisons individuelles sur lot libre, les règlements de lotissement devront organiser les accroches des bâtiments les uns par rapport aux autres de façon à ce qu'il y ait une cohérence d'ensemble (tenir compte des éléments d'architecture des constructions voisines).



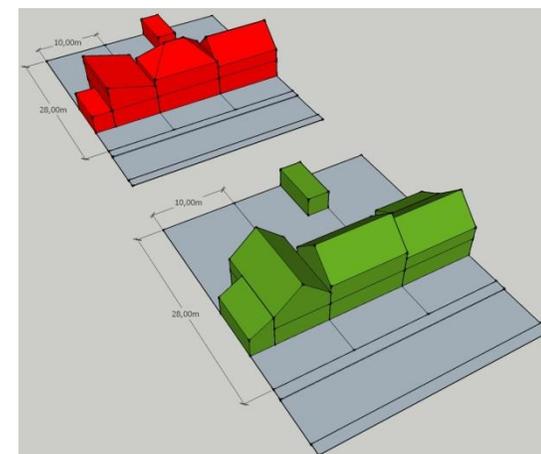
Largeur de parcelle : 16m

Dans un premier temps, un simple alignement permet de structurer la rue sur des parcelles de 16m de large.



Largeur de parcelle : 13m

La diminution de largeur des parcelles nécessite des règles plus contraignantes d'implantation, de forme de toiture et d'accroche.



Largeur de parcelle : 10m

Sur une largeur de 10m, la gestion des hauteurs et des accroches devient indispensable.

Qualité architecturale et urbaine

2 - Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle.

Pourquoi ?

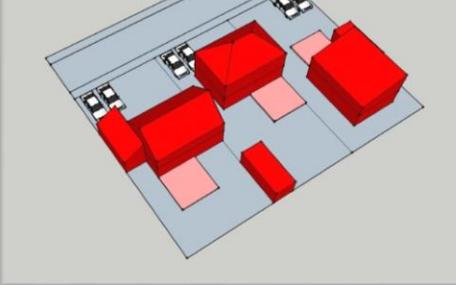
- Organiser les usages
- Créer des espaces attractifs
- Préserver l'intimité
- Anticiper une évolution de l'habitat
- Garantir l'ensoleillement



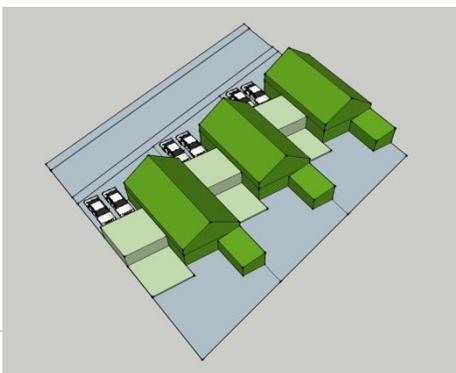
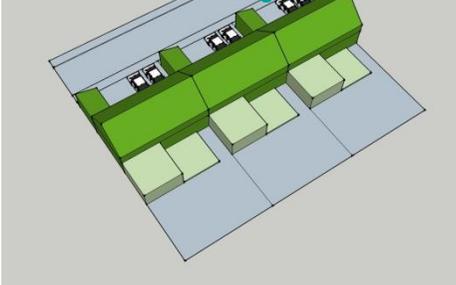
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une réflexion spécifique devra être menée et traduite dans les règlements afin d'éviter les implantations stéréotypées et inadaptées à la configuration des terrains.

Les paramètres sont multiples, ils doivent être choisis en fonction du contexte et adapté à chaque projet.

Absence de réflexion et de règles d'implantation



Différentes solutions pouvant se traduire dans un règlement



Implantation
en alignement sur voie
en recul
en quinconce
en limite séparative

Stationnement
en accès direct au garage
en enclave non clause
sous forme mutualisé

Jardin et terrasse
sur rue avec écran paysager
sur l'arrière

Exposition solaire

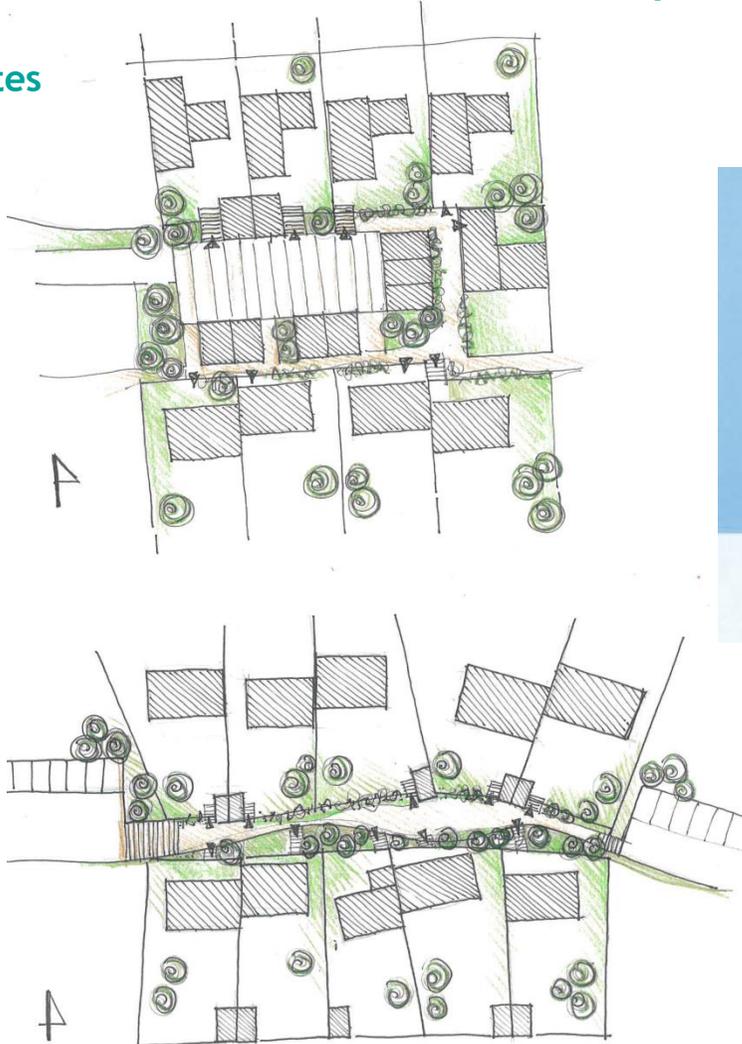


Qualité architecturale et urbaine

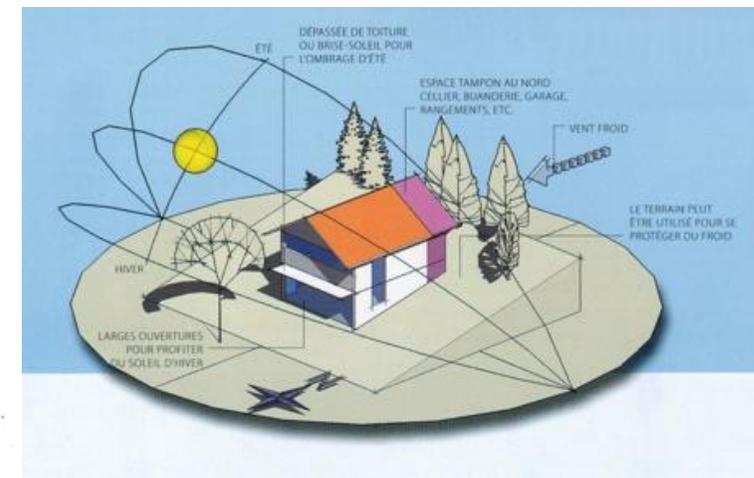
2 - Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle.

Formes urbaines innovantes

- Cluster et garages « déportés » formant un filtre vers l'espace privé
- Liaisons douces et dessertes piétonnes pour les accès
- Venelle et stationnement regroupé (garages ou carport)
- Abri de jardin/vélos structurant et ponctuant le chemin
- Harmonisation des clôtures et des espaces verts (noues, plantations locales et naturelles...)



Orientation solaire et conception bioclimatique



- Adapter la maison à son environnement
- Bénéficier des apports solaires
- Se protéger des vents froids
- Créer des ouvertures au sud
- Positionner les pièces techniques au nord

Qualité architecturale et urbaine

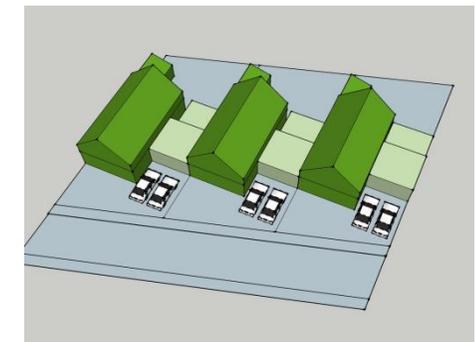
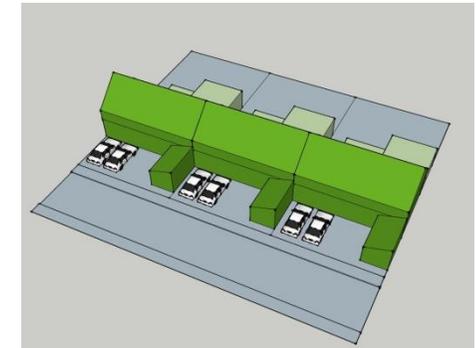
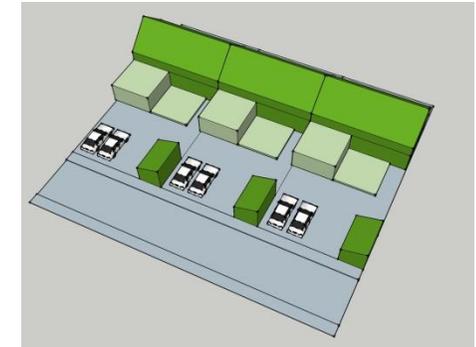
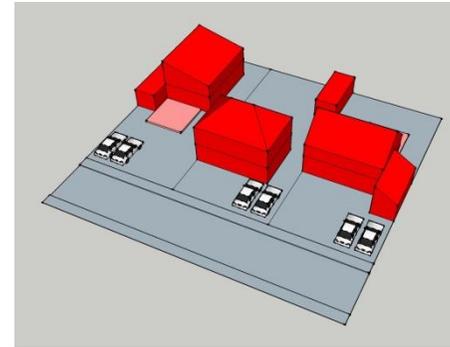
3 - Favoriser une convivialité urbaine en soignant les espaces de transition public/privé.

Pourquoi ?

- Créer un cadre de vie de qualité
- Donner une identité/âme/caractéristiques aux nouveaux quartiers
- S'appropriier les espaces publics

La conception des nouveaux quartiers devra prendre en compte cette thématique en proposant un plan de composition répondant à ces objectifs.

Plusieurs solutions peuvent être mises en œuvre : léger recul avec jardinet de présentation, clôture en retrait de l'emprise public, déconnexion de la construction principale du garage...



Qualité architecturale et urbaine

3 - Favoriser une convivialité urbaine en soignant les espaces de transition public/privé.

Surzur (56) - 20 log/ha



Entrée Sud



Entrée Nord



Entrée Nord

Bruz (35) - 25 logt/ha

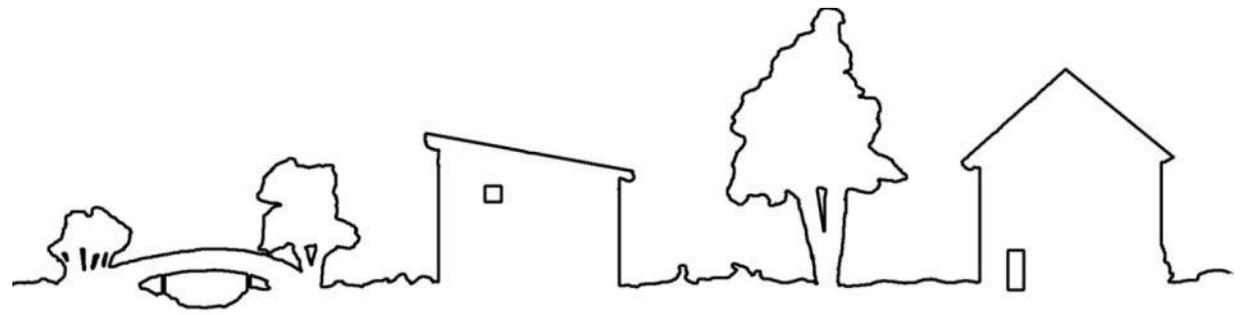
Le parti pris d'aménagement repose sur la réalisation de venelles semi-privatives de maximum 5 maisons où les garages sont séparés de l'habitation par l'espace public. Cette configuration brouille les repères classiques des limites de propriété et incite l'appropriation de cet espace par les habitants : l'espace public traverse l'espace privé.

Saint Avé (56)



Dans ces exemples Les maisons sont implantées différemment selon que l'on accède à la parcelle par le Nord ou par le Sud. Le traitement de la limite espace privé / espace public est également différent mais permet d'assurer une cohérence et une convivialité dans la rue.





OAP SECTORIELLES

- **Aménagement sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble**

Les terrains concernés par les OAP sectorielles doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cependant, pourront être autorisés:

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existant d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs, ainsi que l'édification d'une annexe d'une construction principale située dans la zone (tel qu'abri de jardin, garage, ...), sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et l'aménagement du secteur concerné. L'emprise au sol de l'annexe ne devra pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

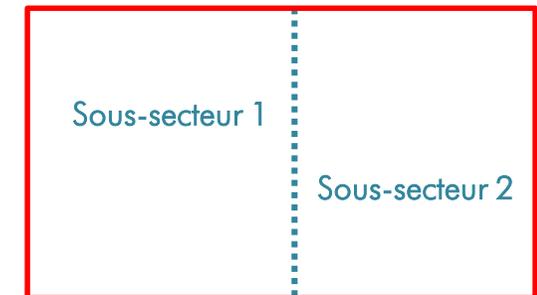
L'opération d'aménagement d'ensemble devra porter sur au moins 75% du périmètre identifié dans les dispositions particulières, par secteur ou par sous-secteur, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie. Le programme de construction indiqué dans les OAP s'applique, y compris le cas échéant pour le reliquat. Dans le cas d'un aménagement portant sur moins de 100% du périmètre identifiés, les objectifs de production de logements sont calculés au prorata de la surface aménagée, y compris pour le reliquat.

L'autorisation d'urbanisme pourra porter sur des périmètres élargis, sous réserve que les principes d'aménagement et les programmes de construction respectent les principes fixés aux différentes pièces du présent PLU.

Lorsque les OAP prévoient la possibilité d'une réalisation par sous-secteur, l'opération d'aménagement d'ensemble pourra porter sur la totalité du secteur ou sur un seul sous-secteur identifié. Le ou les autres sous-secteurs pourront être aménagés ultérieurement, dans le cadre d'une autre opération d'aménagement d'ensemble.

Dans le cadre d'une réalisation par sous-secteurs, tous les principes d'aménagement donnés dans les dispositions communes et les dispositions particulières devront être respectés.

La numérotation d'un sous-secteur n'indique pas un ordre de priorité. Le sous-secteur 2 peut, par exemple, être aménagé avant le sous-secteur 1.



 Secteur soumis à OAP


- **Vocation des zones**

Les dispositions particulières donnent la vocation principale des zones. Elle peut être l'habitat, la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, les aménagements liés aux loisirs et/ou à l'hébergement de plein air, les activités économique. Certaines zones ont vocation à accueillir des programmes mixtes (habitat et équipements d'intérêt collectif, ...).

- **Densités de logement**

Les dispositions particulières donnent les densités minimum de logements à produire, soit à l'échelle du secteur, soit par sous-secteur aménageable.

Les densités de logements inscrites sont des densités brutes, elles incluent le foncier destiné aux espaces publics, aux voiries et stationnements communs, emprises liées à l'implantation d'équipements/services publics, etc.

Les principes communs à tous les secteurs sont les suivants :

- Mode calcul pour déterminer le nombre de logements à produire :

Surface du terrain d'assiette du projet X densité de logements/ha attendue

Ex : 0,8ha X 30 lgt/ha attendus => 24 logements minimum à réaliser

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 égal ou supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

Dans le cas d'une opération mixte (habitat et activités et/ou équipements), la surface de plancher des locaux d'activité ou d'équipement est convertie en équivalent logement sur la base suivante : 70m² de surface de plancher équivaut à un logement.

- **Production de logements aidés**

Les dispositions particulières donnent le nombre de logements aidés à réaliser, soit à l'échelle du secteur, soit par sous-secteur aménageable. Elles précisent si ces logements doivent être des logements locatifs sociaux (LLS) ou des logements en accession aidée (LAA).

Sauf indication contraire portée dans les dispositions particulières des OAP, l'objectif est que les opérations d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements atteignent au moins 20% de logements locatifs sociaux et que les opérations d'aménagement ou de construction de plus de 20 logements atteignent au moins 20% de logements en accession aidée.

Mode calcul pour déterminer le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser :

Nombre de logements à réaliser X 20%

Ex : 100 logements à réaliser au total X 20% => 25 logements locatifs sociaux minimum à réaliser sur les 100 logements au total

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 égal ou supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

- **Typologie d'habitat**

Le cas échéant, les dispositions particulières précisent les types d'habitat attendus, soit à l'échelle du secteur, soit par sous-secteur aménageable. La diversité des types d'habitat est un principe commun attendu sur tous les secteurs à vocation d'habitat ou mixte soumis à OAP.

Habitat pavillonnaire :

Le type pavillonnaire : maison individuelle construite sur un jardin privé clos, implantée librement sur la parcelle. Ce type comprend également les maisons mitoyennes d'un côté (maisons jumelées). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle.

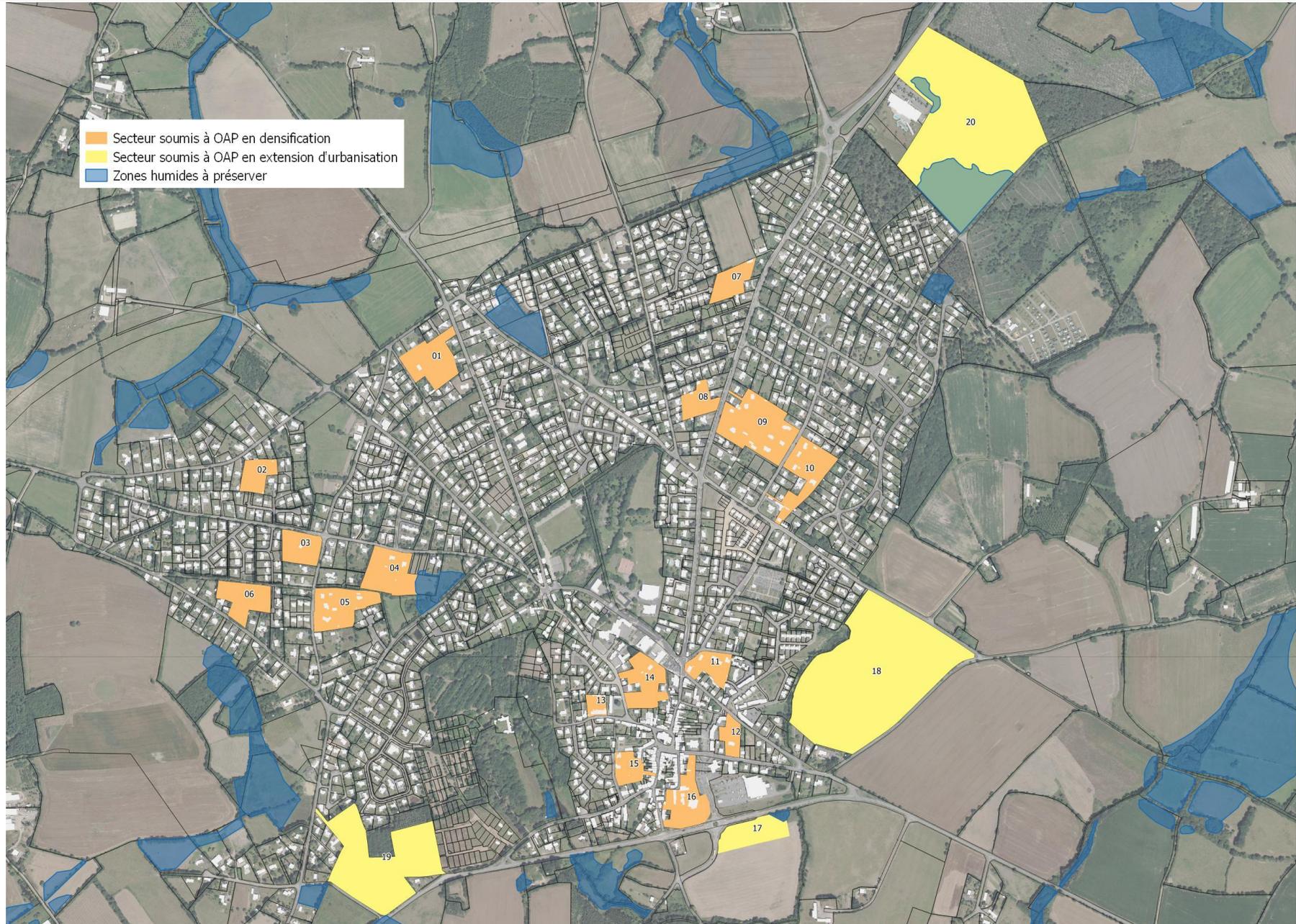
Les maisons de ville : également appelées maisons en bande. Maisons individuelles alignées et mitoyennes. Ces ensembles de maisons peuvent être le résultat d'une opération d'ensemble (toutes construites en même temps) ou de la somme de maisons particulières soumises à des dispositions réglementaires (obligations de s'implanter de limite séparative à limite séparative). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle ou bien de manière commune.

Habitat intermédiaire :

L'adjectif « intermédiaire » désigne un moyen terme entre l'habitat collectif et l'habitat individuel. Les logements sont superposés comme dans l'habitat collectif, mais les entrées, directement accessibles depuis l'extérieur, sont individuelles.

Habitat collectif :

Bâtiments réunissant des appartements superposés desservis par une circulation commune : couloir, escaliers... Les parkings et les espaces verts en pied d'immeuble sont des espaces communs. Ce type d'habitat permet une plus forte densité que l'habitat individuel pour la même emprise au sol. Les extérieurs prennent la forme de terrasse ou de balcon.



SECTEUR	LOCALISATION	VOCATION PRINCIPALE	ZONAGE	TYPE DE SECTEUR	SURFACE OAP	OBJECTIF DE DENSITE MOYENNE	OBJECTIF DE ILS	OBJECTIF DE LAA
1	Rue Lann Floren	Habitat	Uc	Densification	1,3ha	15 lgt/ha		-
2	Rue de Kerlann	Habitat	Uc	Densification	0,6ha	15 lgt/ha	20%	-
3	Rue Koh Castel	Habitat	Uc	Densification	0,8ha	15 lgt/ha	20%	-
4	Rue Koh Castel	Habitat	Uc	Densification	1,3ha	15 lgt/ha	20%	-
5	Rue Koh Castel	Habitat	Uc	Densification	1,4ha	15 lgt/ha		-
6	Rue Kerlann Born	Habitat	Uc	Densification	1ha	15 lgt/ha	20%	-
7	Rue du Général H. de Virel	Habitat	Ub	Densification	0,7ha	20 lgt/ha	20%	-
8	Rue du Général H. de Virel	Habitat	Ub	Densification	1,1ha	20 lgt/ha	20%	-
9	Rue du Général H. de Virel	Habitat	Ub	Densification	2,4ha	20 lgt/ha	20%	-
10	Rue des Korrigans	Habitat	Ub	Densification	1,4ha	20 lgt/ha	20%	-
11	Rue de kerbihan	Habitat	Ua	Densification	0,7ha	30 lgt/ha	30%	-
12	Rue du Lobréont	Habitat	Ua	Densification	0,4ha	60 lgt/ha	30%	-
13	Impasse du couvent	Habitat	Ua	Densification	0,3ha	30 lgt/ha	30%	-
14	Rue des Mottet	Habitat / Equipement	Ua	Densification	1,2ha	30 lgt/ha	30%	-
15	Ilot Poste – Les Jardins	Habitat	Ua	Densification	0,6ha	30 lgt/ha	30%	
16	Petite rue	Habitat	Ua	Densification	1,3ha	30 lgt/ha	30%	-
17	RD20	Equipement	1AUe	Extension	1,1ha	-	-	-
18	Lobréont Est	Habitat	2AUa	Extension	10,7ha	25 lgt/ha	25%	20%
19	Rue de la Fontaine	Habitat	2AUa	Extension	4,6ha	25 lgt/ha	25%	20%
20	RD183	Loisirs	1AUL	Extension	11,5ha	-	-	-

Secteur 1 – 1,3ha zone Uc

Rue Lann Floren

Le secteur n'est pas soumis à opération d'aménagement d'ensemble. Cependant, les futures constructions réalisées à l'intérieur du périmètre identifié ci contre devront être desservies par une voie commune.

Elle sera raccordée au lotissement des Bougainvilliers par l'accès existant et à l'impasse Brizeux par un accès unique.

Un raccordement par le Sud pourra être envisagé.



-  Périmètre soumis à OAP thématiques
-  Accès motorisés obligatoires (emplacement indicatif / nombre obligatoire)
-  Accès motorisé possible (emplacement indicatif / nombre obligatoire)
-  Nouvel accès motorisé interdit
-  Projet en cours au moment de la révision du PLU

Secteur 2 – 0,6 ha – zone Uc Rue de Kerlann

Vocation de la zone : habitat et activités compatibles

Principes d'aménagement :

-  Périmètre soumis à OAP
-  Accès motorisé à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)
-  Accès liaison douce à prévoir
-  Liaison douce à prévoir
-  Projet en cours au moment de la révision du PLU

Programme de construction :

L'objectif est d'atteindre une densité d'environ 15 logements par hectare, comprenant 20% de logements locatifs sociaux.



Secteur 3 – 0,8 ha – zone Uc Rue Koh Castel

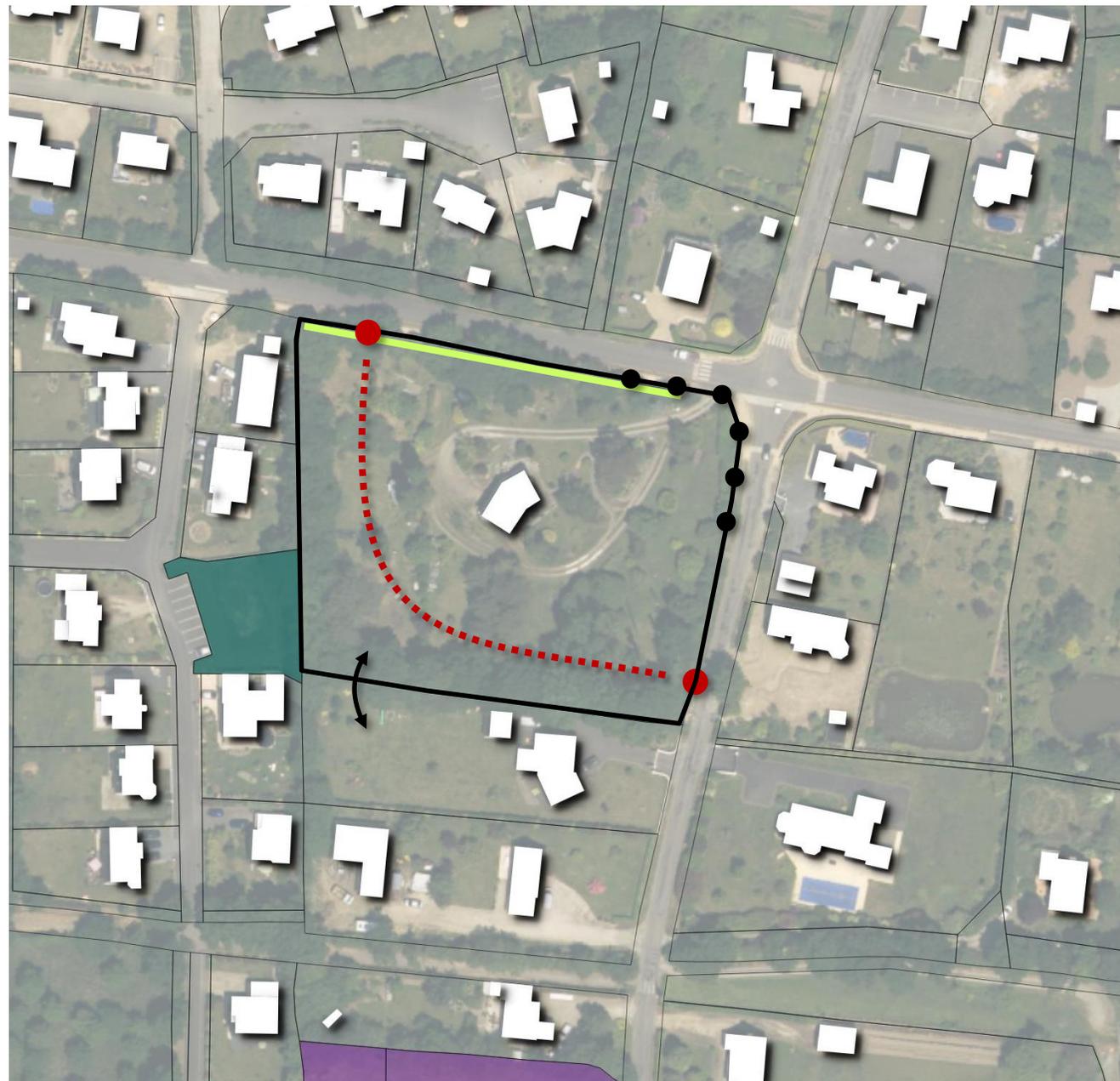
Vocation de la zone : habitat et activités compatibles

Principes d'aménagement :

-  Périmètre soumis à OAP
-  Accès motorisés à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)
-  Accès motorisé interdit
-  Voie traversante à créer (tracé indicatif)
-  Haie bocagère à préserver (L151-23 du CU). Une percée d'une largeur maximale de 4m pourra être autorisée.
-  Désenclavement du fond de jardin à prévoir
-  Projet en cours au moment de la révision du PLU
-  Élément de nature en ville à préserver

Programme de construction :

L'objectif est d'atteindre une densité d'environ 15 logements par hectare, comprenant 20% de logements locatifs sociaux.



Secteur 4 – 1,3ha – zone Uc

Rue Koh Castel

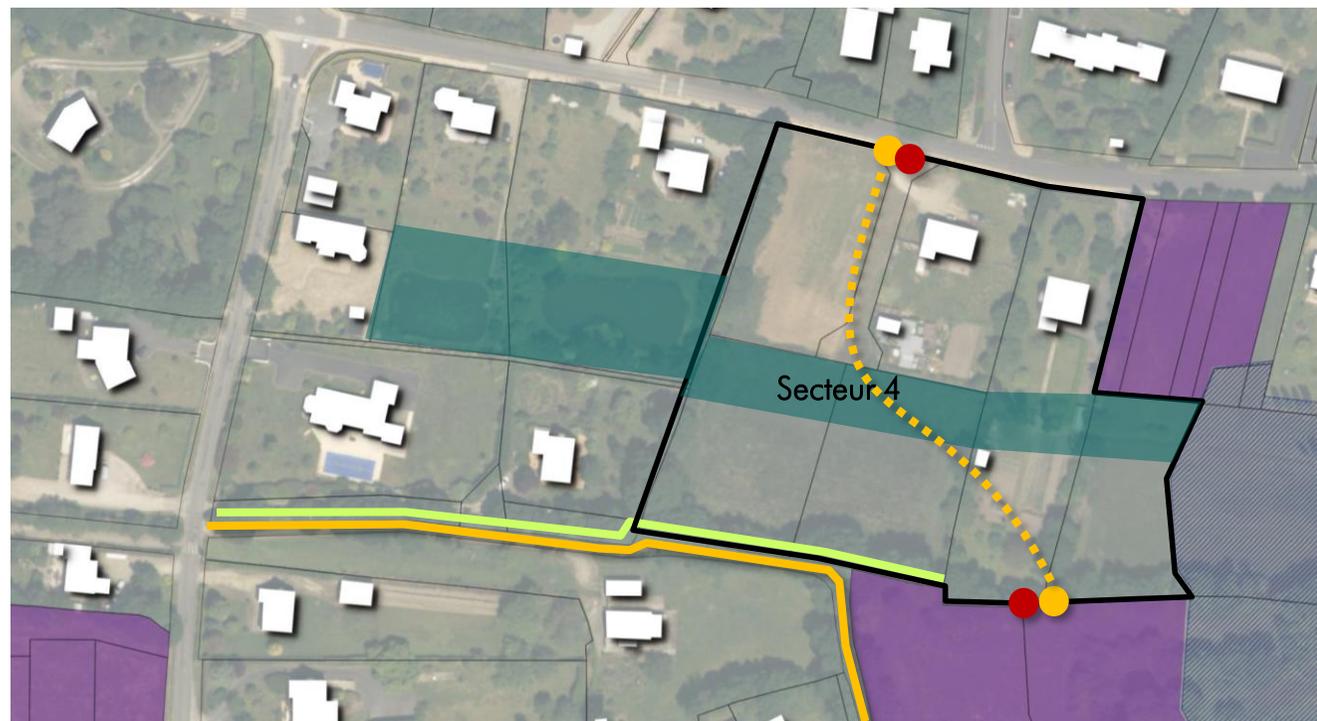
Vocation de la zone : habitat et activités compatibles

Principes d'aménagement :

-  Périmètre soumis à OAP
-  Accès motorisés à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)
-  Accès liaisons douces à prévoir
-  Liaison douce traversante à prévoir
-  Liaison douce existante à préserver
-  Haie bocagère à préserver (L151-23 du CU)
-  Projet en cours au moment de la révision du PLU
-  Élément de nature en ville à préserver
-  Zone humide à préserver

Programme de construction :

L'objectif est d'atteindre une densité d'environ 15 logements par hectare, comprenant 20% de logements locatifs sociaux.



Secteur 5 – 1,4ha – zone Uc

Rue Koh Castel

Le secteur n'est pas soumis à opération d'aménagement d'ensemble. Cependant, les futures constructions réalisées à l'intérieur du périmètre identifié ci contre devront être desservies par une voie commune.

Elle sera raccordée à la rue Koh Castel par un accès unique et au Sud par l'opération en cours de réalisation

Un raccordement par le Sud pourra être envisagé.



-  Périmètre soumis à OAP thématiques
-  Accès motorisés obligatoires (emplacement indicatif / nombre obligatoire)
-  Projet en cours au moment de la révision du PLU

Secteur 6 – 1 ha – zone Uc

Rue Kerlann Born

Vocation de la zone : habitat et activités compatibles

Principes d'aménagement :

-  Périmètre soumis à OAP
-  Accès motorisé à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)
-  Accès motorisé secondaire possible
-  Accès liaisons douces à prévoir
-  Haie bocagère à préserver (L151-23 du CU)
-  Désenclavement à prévoir
-  Projet en cours au moment de la révision du PLU
-  Élément de nature en ville à préserver

Programme de construction :

L'objectif est d'atteindre une densité d'environ 15 logements par hectare, comprenant 20% de logements locatifs sociaux.



Secteur 7 – 0,7 ha – zone Ub Rue du Général H. de Virel

Vocation de la zone : habitat et activités compatibles

Principes d'aménagement :

-  Périmètre soumis à OAP
-  Accès motorisés à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)
-  Voie traversante à prévoir (tracé indicatif)
-  Accès motorisé secondaire possible
-  Haie bocagère à préserver (L151-19 du CU).
-  Projet en cours au moment de la révision du PLU

Programme de construction :

L'objectif est d'atteindre une densité d'environ 20 logements par hectare, comprenant 20% de logements locatifs sociaux.



Secteur 8 – 0,6 ha – zone Ub Rue du Général H. de Virel

Vocation de la zone : habitat et activités compatibles

Principes d'aménagement :

 Périmètre soumis à OAP

 Sous-secteur aménageable

 Tranche opérationnelle

 Accès motorisés à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)

 Élément de nature en ville à préserver

Programme de construction :

L'objectif est d'atteindre une densité d'environ 20 logements par hectare, comprenant 20% de logements locatifs sociaux.



Secteur 9 – 2,4 ha – zone Ub Rue du Général H. de Virel

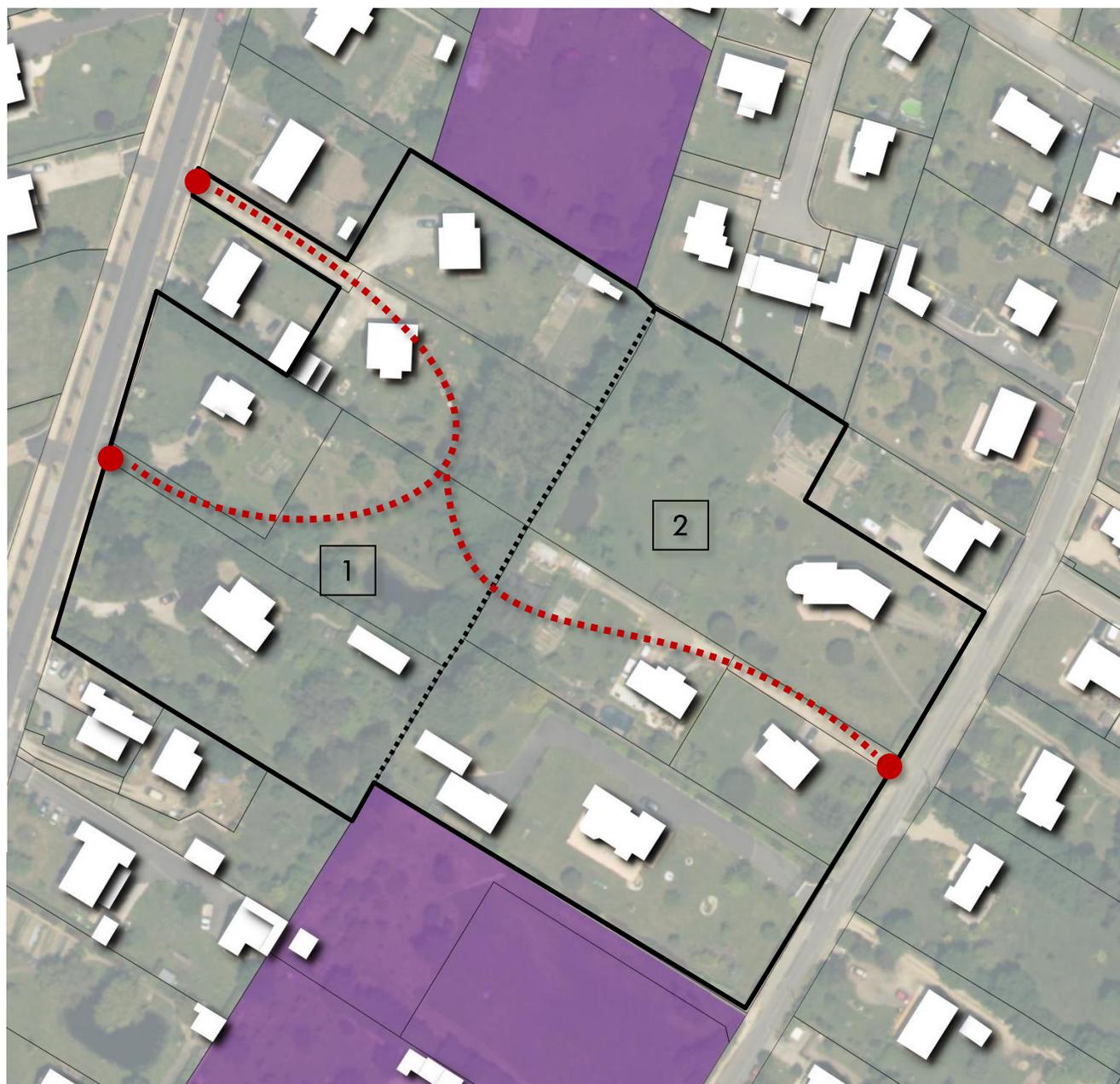
Vocation de la zone : habitat et activités compatibles

Principes d'aménagement :

-  Périmètre soumis à OAP
-  Sous-secteur aménageable
-  Tranche opérationnelle
-  Accès motorisés à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)
-  Voie traversante à créer (tracé indicatif)
-  Projet en cours au moment de la révision du PLU

Programme de construction :

L'objectif est d'atteindre une densité d'environ 20 logements par hectare, comprenant 20% de logements locatifs sociaux.



Secteur 10 – 1,4 ha – zone Ub Rue des Korrigans

Vocation de la zone : habitat et activités compatibles

Principes d'aménagement :

 Périmètre soumis à OAP

 Sous-secteur aménageable

 Tranche opérationnelle

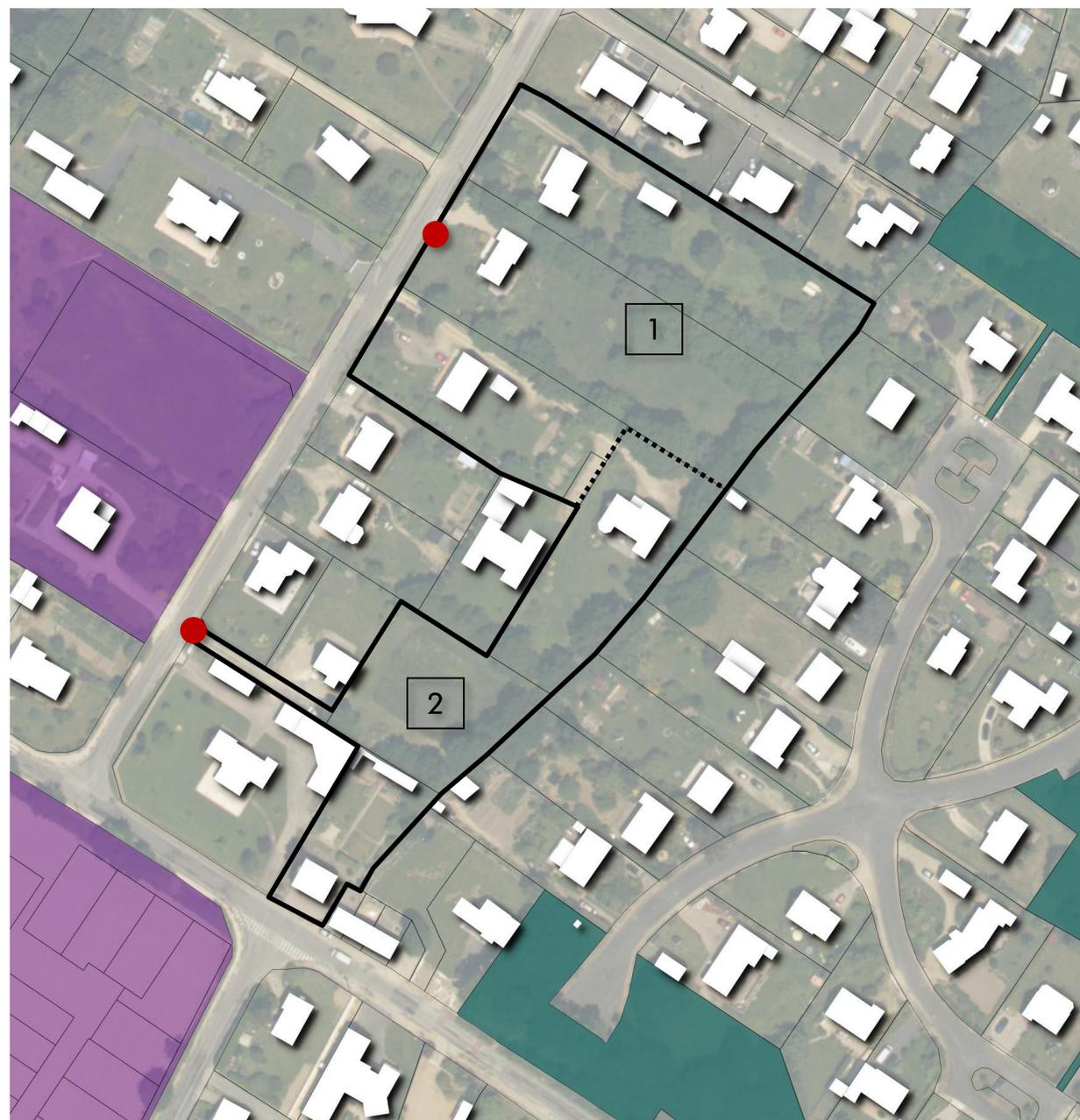
 Accès motorisés à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)

 Projet en cours au moment de la révision du PLU

 Élément de nature en ville à préserver

Programme de construction :

L'objectif est d'atteindre une densité d'environ 20 logements par hectare, comprenant 20% de logements locatifs sociaux.



Secteur 11 – 0,7 ha – zone Ua Rue de Kerbihan

Vocation de la zone : habitat et activités compatibles

Principes d'aménagement :

-  Périmètre soumis à OAP
-  Accès motorisés à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)
-  Voie traversante à créer (tracé indicatif), circulation en sens unique
-  Accès motorisé interdit
-  Projet en cours au moment de la révision du PLU
-  Élément de nature en ville à préserver

Programme de construction :

L'objectif est d'atteindre une densité d'environ 30 logements par hectare, comprenant 30% de logements locatifs sociaux.



Secteur 12 – 0,4 ha – zone Ua Rue du Lobréont

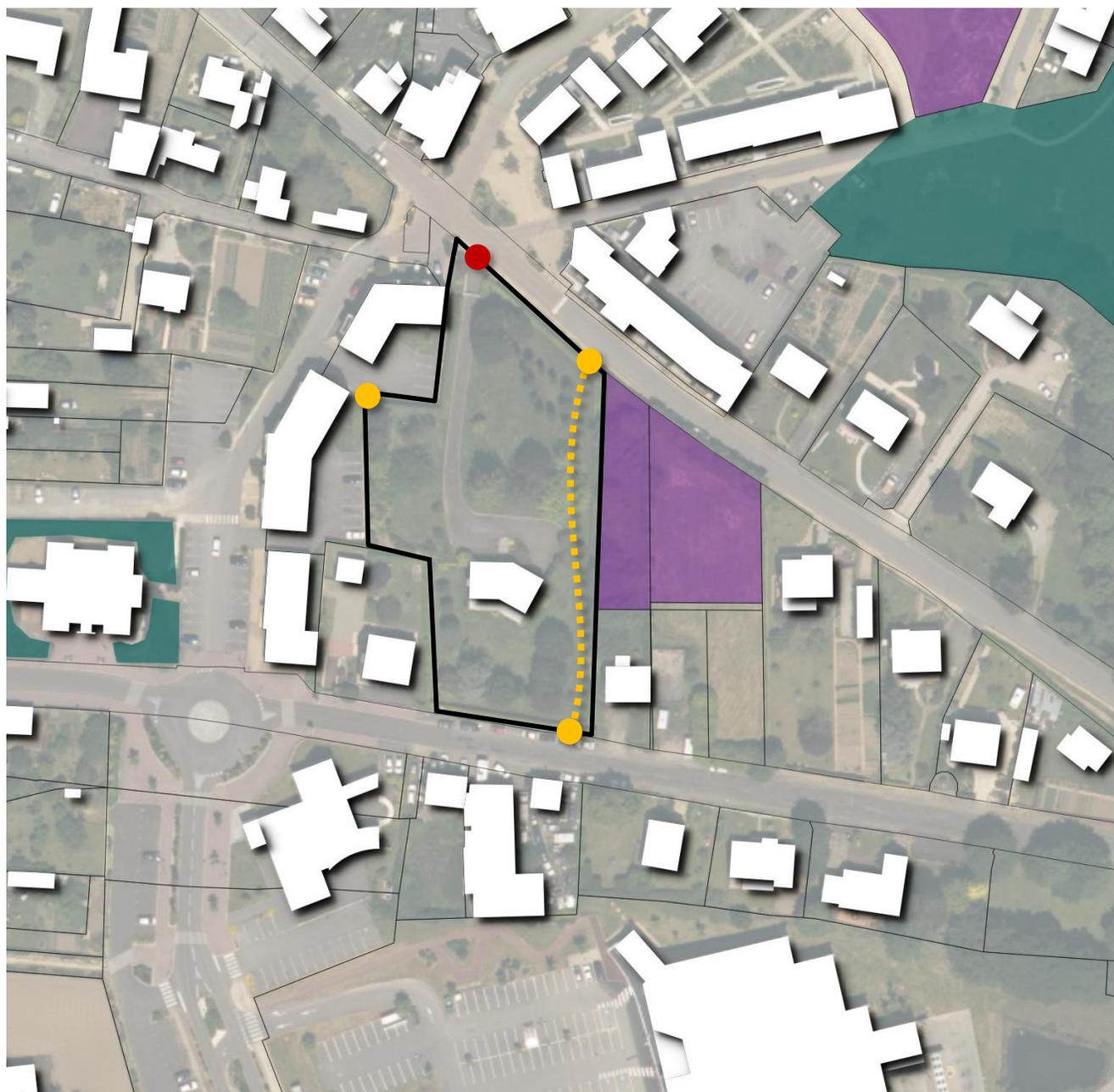
Vocation de la zone : habitat et activités compatibles

Principes d'aménagement :

-  Périmètre soumis à OAP
-  Accès motorisé à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)
-  Accès liaisons douces à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)
-  Liaison douce traversante à créer
-  Projet en cours au moment de la révision du PLU
-  Élément de nature en ville à préserver

Programme de construction :

L'objectif est d'atteindre une densité d'environ 60 logements par hectare, comprenant 30% de logements locatifs sociaux.



Secteur 13 – 0,3 ha – zone Ua Impasse du Couvent

Vocation de la zone : habitat et activités compatibles

Principes d'aménagement :

 Périmètre soumis à OAP

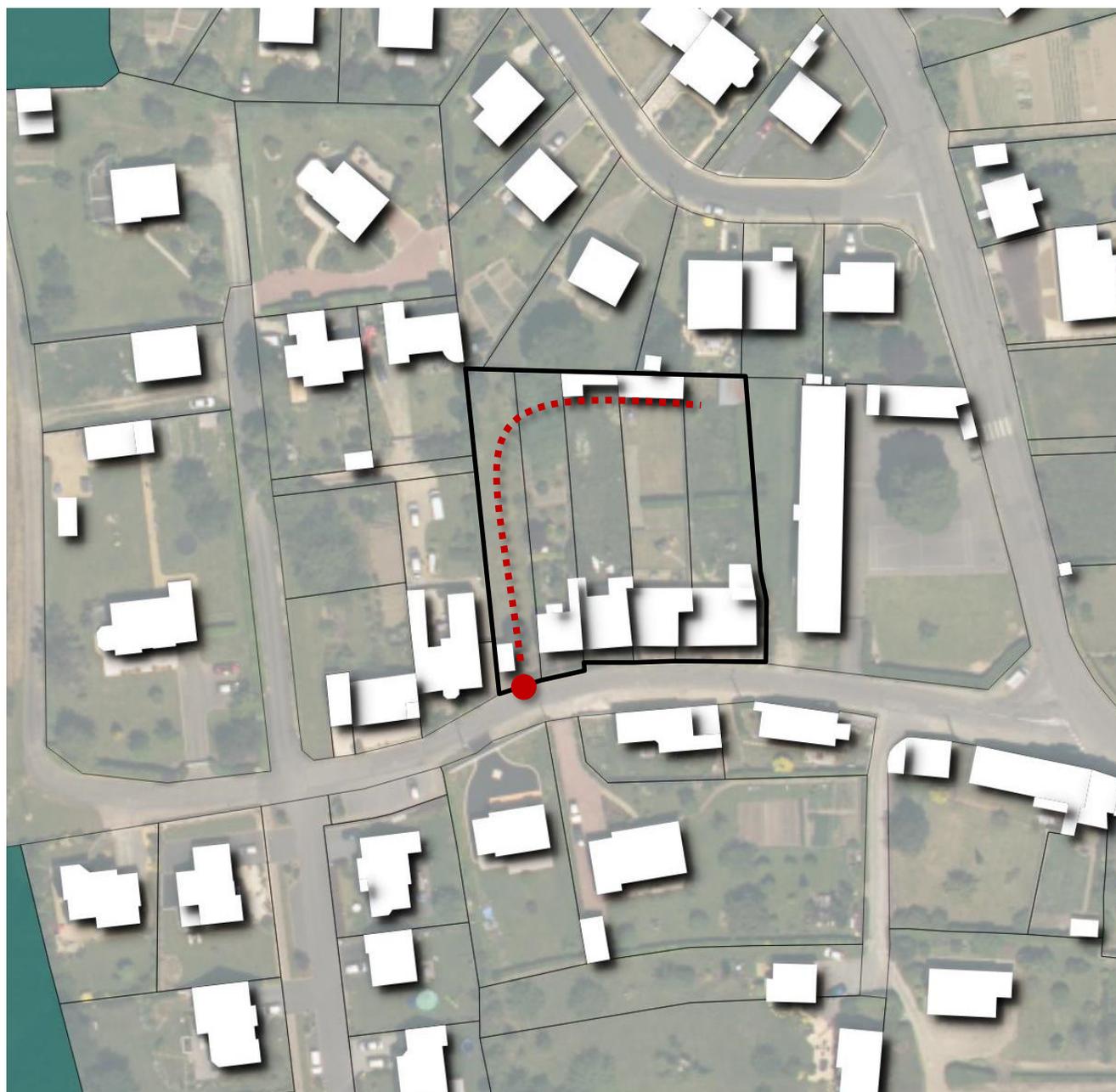
 Accès motorisé à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)

 Voie de desserte à créer

 Élément de nature en ville à préserver

Programme de construction :

L'objectif est d'atteindre une densité d'environ 30 logements par hectare, comprenant 30% de logements locatifs sociaux.



Secteur 14 – 1,2 ha – zone Ua Rue des Mottet

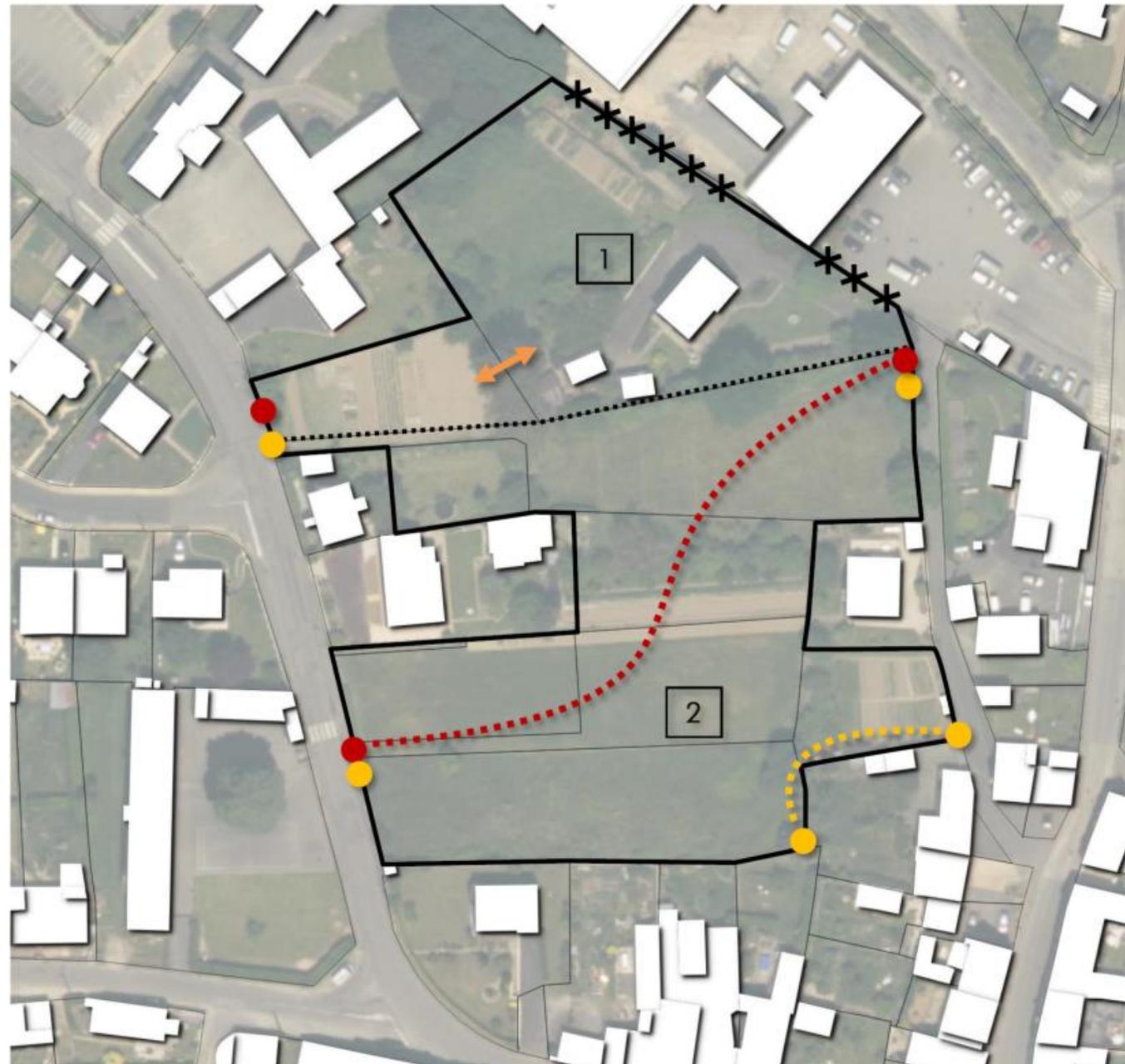
Vocation de la zone : habitat et activités compatibles dont un pôle Santé.

Principes d'aménagement :

-  Périmètre soumis à OAP
-  Sous-secteur aménageable
-  Tranche opérationnelle
-  Accès motorisés à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)
-  Accès liaisons douces à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)
-  Liaison douce traversante à créer
-  Voie de desserte traversante à créer
-  Désenclavement à assurer
-  Accès individuels interdits

Programme de construction :

- Accueil d'un programme d'habitat : l'objectif est d'atteindre une densité d'environ 30 logements par hectare, comprenant 30% de logements locatifs sociaux.
 - Accueil d'une maison paramédicale
- L'obligation selon laquelle les terrains concernés par l'OAP doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur au moins 75% du périmètre identifié ne s'applique pas au secteur d'accueil de la maison paramédicale.



Secteur 15 – 0,6 ha

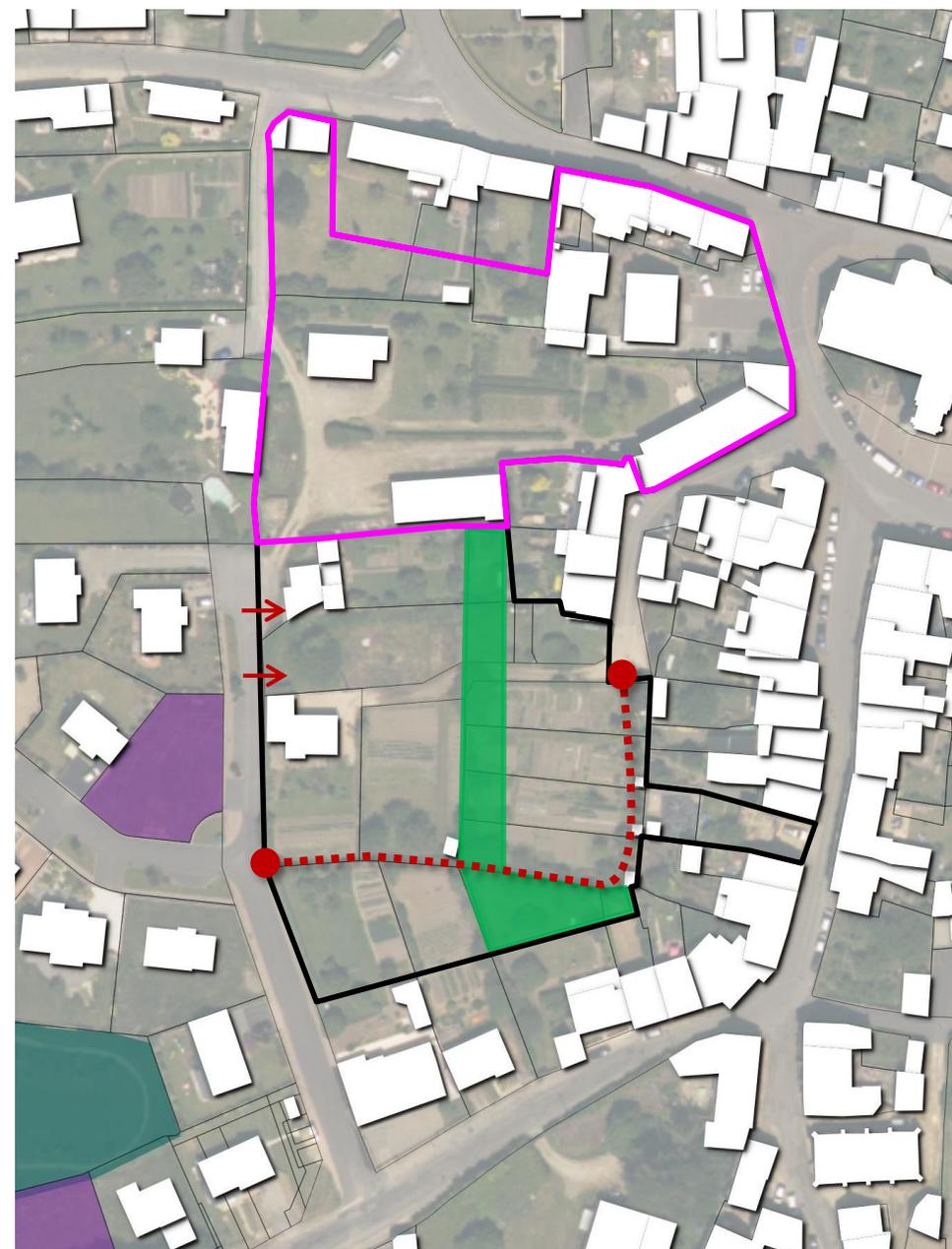
Ilot Poste – Les Jardins

Principes d'aménagement :

-  Périmètre soumis à OAP
-  Servitude d'attente de projet
-  Accès motorisés à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)
-  Voie de desserte traversante à créer (tracé indicatif), circulation en sens unique
-  Accès individuels depuis la voirie existante autorisés. Le nombre n'est pas déterminé
-  Espace vert (mail; potager, verger)
-  Projet en cours au moment de la révision du PLU
-  Élément de nature en ville à préserver

Programme de construction :

L'objectif est d'atteindre une densité d'environ 30 logements par hectare sur le périmètre soumis à OAP (hors servitude d'attente de projet), comprenant 30% de logements locatifs sociaux.



Secteur 16 – 1,3 ha zone Ua

Petite rue

Vocation de la zone : habitat et activités compatibles

Principes d'aménagement :

 Périmètre soumis à OAP

 Sous-secteur aménageable

 Accès motorisés à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)

 Accès liaisons douces à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)

 Liaison douce existante à préserver

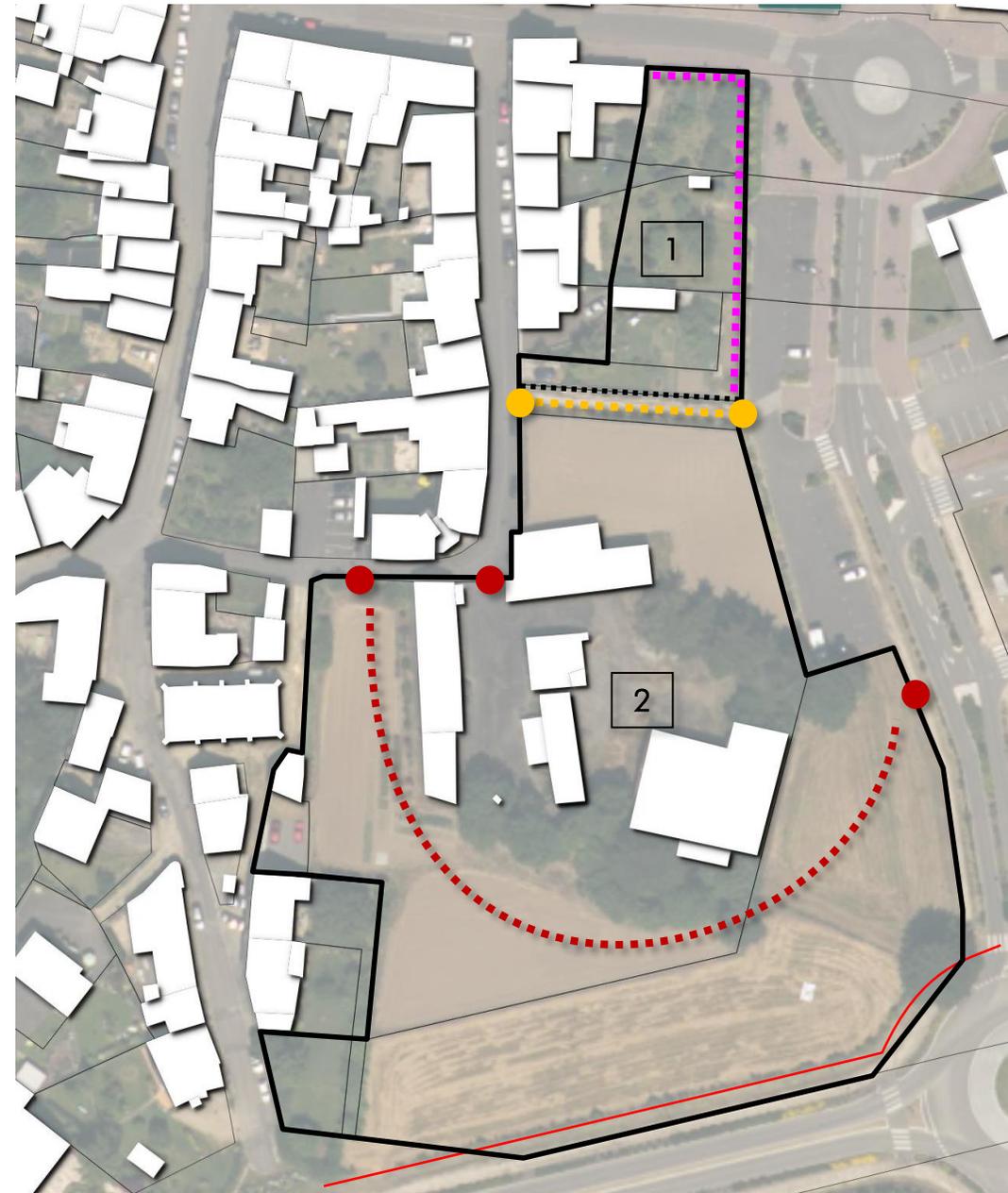
 Rez-de-chaussée commerciaux à créer

 Voie de desserte traversante à créer

 Marges de recul de la RD20 : 10m

Programme de construction :

L'objectif est d'atteindre une densité d'environ 30 logements par hectare, comprenant 30% de logements locatifs sociaux.



Secteur 17 – 1,1 ha – zone 1AUe RD 20

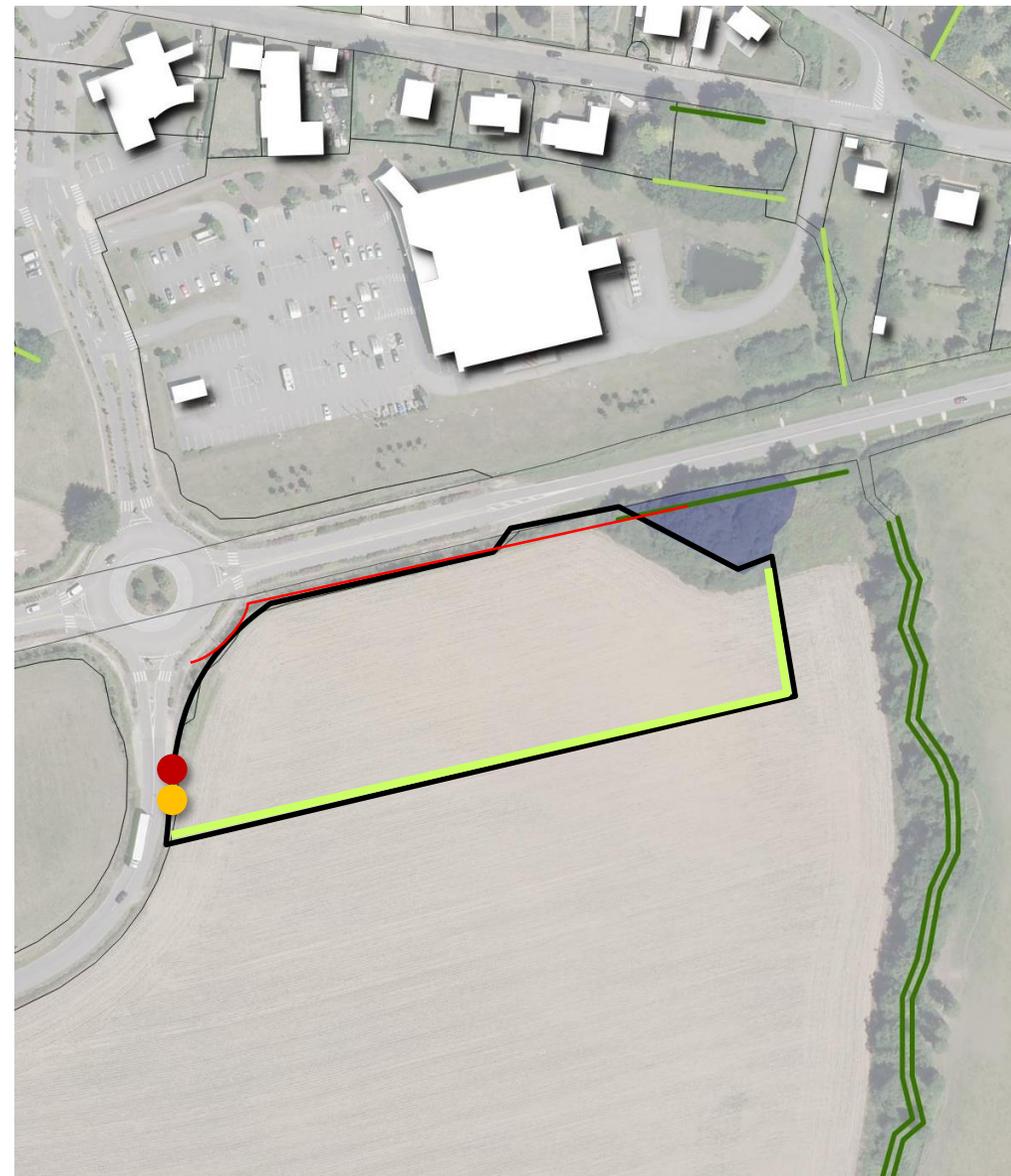
Vocation de la zone : équipements collectifs d'intérêt public et activités commerciales

Principes d'aménagement :

-  Périmètre soumis à OAP
-  Accès motorisé à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)
-  Accès liaison douce à prévoir
-  Haie bocagère à créer
-  Zone humide à préserver
-  Marges de recul inconstructible de la RD20 : 10m

Programme de construction :

Zone dédiée à la création d'une salle polyvalente ainsi qu'à l'implantation d'une activité commerciale.



Secteur 18 – 10,7ha – zone 2AUa

Lobréont Est

Vocation de la zone : habitat et activités compatibles

Principes d'aménagement :

-  Périmètre soumis à OAP
-  Accès motorisés à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)
-  Accès liaisons douces à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)
-  Liaison douce traversante à créer
-  Haie bocagère à créer
-  Voie de desserte à créer
-  Marge de protection des abords du cours d'eau (20m de large) – traitement paysager des espaces communs
-  Projet en cours au moment de la révision du PLU
-  Élément de nature en ville à préserver

Programme de construction :

L'objectif est d'atteindre une densité d'environ 25 logements par hectare, comprenant 25% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession aidée.



Secteur 19 – 4,6 ha – zone 2AUa

Rue de La Fontaine

Vocation de la zone : habitat et activités compatibles

Principes d'aménagement :

-  Périmètre soumis à OAP
-  Accès motorisés à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)
-  Voie traversante à créer (tracé indicatif), circulation en sens unique
-  Accès liaisons douces à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)
-  Liaison douce traversante à créer
-  Projet en cours au moment de la révision du PLU
-  Élément de nature en ville à préserver

Programme de construction :

L'objectif est d'atteindre une densité d'environ 25 logements par hectare, comprenant 25% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession aidée.



Secteur 20 – 11,5 ha – zone 1AUL RD183

Vocation de la zone : activités de loisirs

Principes d'aménagement :

 Périmètre soumis à OAP

 Accès motorisé à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)

 Accès secondaires à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)

 Accès liaison douce à prévoir

 Haie bocagère à préserver (L151-23 du CU)

 Palissade à créer

 Élément de nature en ville à préserver

 Zone humide à préserver

Programme de construction :

Zone dédiée aux activités sportives et de loisirs

