



*COMMUNE D'AURAY*  
DEPARTEMENT DU MORBIHAN

**REVISION DU P.L.U**  
**3- Orientations d'aménagement et de programmation**

Vu pour être annexé à la délibération municipale du .....2018

Le Maire

# 1 – Les dispositions générales des OAP

## RAPPEL DE LA PORTEE JURIDIQUE

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 OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et 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.

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme supérieure et le document inférieur. Celle de compatibilité implique que le document inférieur (l'autorisation d'aménagement) ne doit pas contredire la norme supérieure (les Orientations d'Aménagement et de Programmation). Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à l'autorité compétente dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.

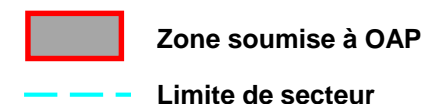
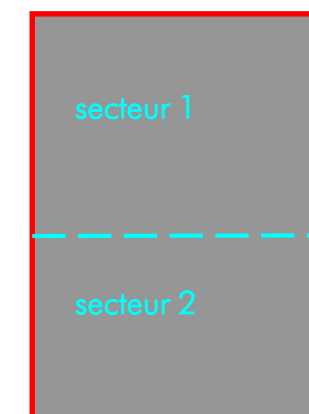
# CONDITIONS D'APPLICATION DES OAP

## 1 - Une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble

Les zones à urbaniser (AU) soumises à OAP devront faire l'objet d'une opération d'ensemble. Cependant, pourront être autorisés :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants 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 de dépendance d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'emprise au sol de l'extension ou de la dépendance ne devra pas excéder 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.

Lorsque les OAP prévoient la possibilité d'une réalisation par secteur, cela signifie qu'il pourra y avoir une opération d'ensemble sur la totalité du secteur OAP ou sur un seul secteur identifié dans les OAP, l'autre secteur pouvant être aménagé dans le cadre d'une autre opération ultérieurement (le secteur 2 pouvant être réalisée avant le secteur 1). Dans le cadre d'une réalisation par sous-secteur, tous les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés.



## 2 – Vocation et programme de construction

### Vocation

Les zones soumises à OAP ont pour vocation l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat. Le projet sur un secteur soumis à OAP peut aussi bien porter sur une opération d'habitat, une activité compatible (hôtel, commerces, bureaux...), ou sur une opération mixte.

### Densité prévisionnelle:

Dans le cadre d'une opération d'habitat, une densité minimum est indiquée dans chaque OAP. Il s'agit d'une densité prévisionnelle attendue.

La densité se calculera de la manière suivante :

- pour l'habitat individuel, la densité se calculera par rapport au nombre de logements produits sur l'opération.
- pour l'habitat intermédiaire et collectif, la densité se calculera par rapport au nombre d'équivalent logement d'une surface de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cet équivalent logement correspond au rapport entre la superficie de plancher produite et un équivalent logement de 70m<sup>2</sup>.

*Par exemple pour une opération de 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre d'équivalent logement est de 21,4 (1500/70). C'est à partir de ce nombre de 21,4 équivalent logement que sera calculée la densité même si l'opération comporte un nombre supérieur ou inférieur de logements réellement produits.*

Dans le cadre d'une opération mixte, le nombre de logements à produire sera calculé au prorata de la surface dédiée à l'habitat.

# CONDITIONS D'APPLICATION DES Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Production de logements sociaux

Sauf indications contraires portées dans les dispositions particulières des OAP, les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements devront comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux. Par ailleurs, en cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

## Production de logements en accession aidée:

Les O.A.P. indiquent le nombre de logements en accession aidée attendus pour l'ensemble des secteurs. Les logements en accession aidés pourront être répartis sur plusieurs secteurs comme être rassemblés sur un seul secteur.

## Les typologies d'habitat :

Les typologies d'habitat attendues sont précisées par secteur. Une diversité des types d'habitat est recherchée.

### Les maisons individuelles

- **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.

### L'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.

### L'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.

# CONDITIONS D'APPLICATION DES OAP

## 3 – Les cheminements doux

### Principes de mise en œuvre

Ces liaisons servent aussi bien aux déplacements piétons que vélos. Elles ne doivent en aucun cas servir à la circulation motorisée.

Les liaisons douces à créer doivent être correctement dimensionnées pour leur usage et s'inscrivent dans un schéma d'ensemble cohérent. Elles seront conçues de telle sorte qu'elles limitent le plus possible l'imperméabilisation des sols. Les matériaux utilisés devront être adaptés à l'usage et la fréquentation.

Leur traversée par une voie de circulation motorisée est possible, à condition de mettre en œuvre les dispositifs de sécurité nécessaires pour la traversée des piétons et des cycles. Le tracé est indicatif.

### Les OAP distinguent 3 grands types de cheminements doux

#### Type 1 : les axes d'intérêt communal:

L'aménagement de ces chemins nécessite une emprise importante: piétons+ cycles double sens+ mobilier urbain et aménagement paysager.

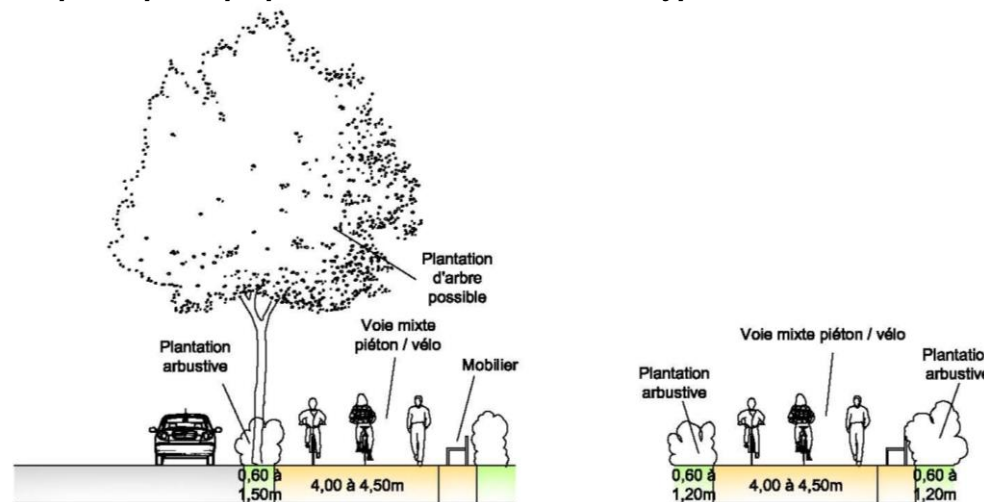
#### Type 2: les cheminements doux interquartiers

Doivent permettre la cohabitation vélo/piéton et permettre le passage des véhicules de service. Espace partagé cycliste/piéton de type voie verte: largeur minimum recommandée (hors aménagements d'accompagnement)=de 3 à 3,50m.

#### Type 3: les cheminements doux internes aux opérations

Prévoir un passage libre d'environ 2m.

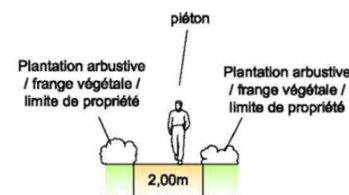
Coupe de principe pour les cheminements de Type 1



Coupe de principe pour les cheminements de Type 2



Coupe de principe pour les cheminements de Type 3








# CONDITIONS D'APPLICATION DES OAP

## Les revêtements des cheminements doux.

Les revêtements devront répondre à plusieurs critères :

- Confort d'usage (en fonction de la fréquentation et du type de déplacement);
- Perméabilité des matériaux, l'objectif étant de favoriser l'infiltration des eaux de pluie;
- Peu d'entretien et/ou facilité d'entretien.

Le meilleur compromis possible devra être recherché dans le choix des matériaux. Le tableau suivant peut constituer une aide dans le choix des matériaux. La liste n'est pas exhaustive et d'autres matériaux avec des caractéristiques similaires peuvent être utilisés.

	USAGES PRIVILÉGIÉS	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS	ENTRETIEN
<b>STABILISÉS (SABLES OU GRAVIERS + LIANT HYDRAULIQUE) TYPE ENVERR'PAQ, STABEX</b> 	- Piéton, poussette + - Randonneur + - PMR ~ - Vélo loisir ++ - Vélo sportif - - Roller - - Cavalier +	- Bonne intégration paysagère - Bonne tenue dans le temps - Perméabilité	- Sur la gamme Enverr'paq et Stabi'paq difficulté de rustine comme sur le béton	- Peu d'entretien
<b>GRANULAT + LIANT VÉGÉTAL TYPE VÉGÉCOL</b> 	- Piéton, poussette ++ - Randonneur - - PMR ++ - Vélo loisir + - Vélo sportif ++ - Roller ++ - Cavalier -	- Bonne tenue dans le temps - Respect de l'environnement grâce au liant végétal	- Imperméabilité	- Peu d'entretien
<b>EMPIERREMENT SABLÉ</b> 	- Piéton, poussette ~ - Randonneur ++ - PMR - - Vélo loisir + - Vélo sportif - - Roller - - Cavalier ++	- Facilité de mise en oeuvre - Coût - S'intègre très bien en milieu naturel	- Demande un entretien suivi - Ne permet pas à tous les usagers de l'utiliser, plus dans le cadre de déplacement de loisirs	- Intervention tous les 2 ans - Réparation facile
<b>BICOUCHE</b> 	- Piéton, poussette + - Randonneur - - PMR + - Vélo loisir + - Vélo sportif + - Roller + - Cavalier -	- Coût - Plus rustique que l'enrobé	- Aspect routier - Imperméabilité - Désolidarisation des gravillons	- Peu d'entretien - Réparation facile
<b>ENROBÉ ET ENROBÉ HYDRODÉCAPÉ OU SABLÉ</b> 	- Piéton, poussette ++ - Randonneur - - PMR ++ - Vélo loisir + - Vélo sportif ++ - Roller ++ - Cavalier -	- Bonne tenue dans le temps	- Aspect routier - Imperméabilité	- Peu d'entretien - Réparation facile pour le noir, difficile pour l'hydrodécapé ou sablé

# CONDITIONS D'APPLICATION DES OAP

## 4 – Les haies existantes en milieu urbain

### Haie à préserver

Dans les OAP, si une haie a été inscrite comme étant à préserver, c'est qu'elle doit être protégée pour les différents intérêts qu'elle présente. Par conséquent, les principes de préservation suivant devront être respectés:

- La haie doit être entretenue et si des sujets ont été identifiés comme malades (après avis des services de la mairie), ils doivent être remplacés.
- Tous travaux (coupe, abattage, élagage...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation...).
- Les talus doivent être préservés. Leur arasement est interdit. Toutefois, la création d'un accès d'une largeur de 6m maximum pourra être autorisée quand la possibilité figure clairement dans les OAP.
- Les constructions s'implanteront en recul de 5 m par rapport à la haie. Le cas échéant, un recul supérieur pourra être imposé, dans la limite de la projection au sol de la couronne des arbres.
- Lors du chantier de l'opération, les zones de stockage pour les matériaux et déblais respecteront un recul de 10m.

### Haie bocagère à créer

Dans l'OAP, si une haie bocagère est à créer, il faudra respecter les dispositions suivantes:

- Les haies bocagères à créer devront comporter au minimum 1 arbre tous les 10m.
- Ceux-ci ne devront pas être plantés en alignement mais seuls, ou en groupe de deux ou trois. Toutefois pour des raisons d'exposition des lots à créer, la haie pourra exceptionnellement n'être composée que d'arbustes.

Une palette paysagère est donnée à titre de recommandation afin de servir de base pour le choix des essences à planter.



# CONDITIONS D'APPLICATION DES OAP

## 4 – Les haies existantes en milieu urbain

*Palette paysagère pour les haies bocagères (liste non exhaustive)*

### Les Arbres

Acer campestre  
(Érable champêtre)



Alnus glutinosa  
(Aulne)



Carpinus betulus  
(Charme)



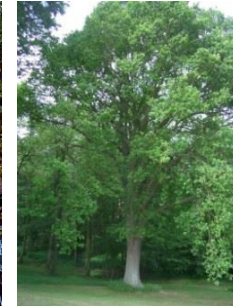
Castanea sativa  
(Châtaignier)



Prunus avium  
(Merisier)



Quercus robur  
(Chêne)



### Les Arbustes

Amelanchier ovalis  
(Amélanichier)



Crataegus monogyna  
(Aubépine)



Frangula alnus  
(Bourdaïne)



Corylus avellana  
(Noisetier)



Cornus mas  
(Cornouiller mâle)



Cornus sanguinea  
(Cornouiller femelle)



Euonymus europeus  
(Fusain)



Ilex aquifolium (Houx)



Sambucus nigra  
(Sureau)



Ligustrum vulgare  
(Troëne)



Viburnum opulus  
(Viorne)



# CONDITIONS D'APPLICATION DES OAP

## 5 – La qualité urbaine et architecturale

Afin de développer un cadre de vie favorisant la convivialité et le vivre-ensemble, une attention particulière sera apportée à la qualité des aménagements des espaces non bâtis et à la qualité architecturale.

### Un traitement paysager homogène participe à l'identité des lieux, à condition de ne pas être monotone.

- Les rues ne doivent pas se réduire à leur composante fonctionnelle de desserte résidentielle. En fonction du contexte, elles peuvent se transformer en espace de rencontre, espace de jeux, etc...
- Les pieds d'immeubles devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif: pas de vue directe sur les voitures.
- Les espaces privés ou privatifs entre l'habitation proprement dite et l'espace public ou commun seront traités comme des espaces de transition. Ils participent au paysage de la rue comme à la qualité d'intimité des habitations.

### Composition volumétrique: rythmer l'espace public avec le bâti et s'insérer dans le tissu urbain.

- Les maisons de villes devront présenter des coupures régulières pour ménager quelques échappées visuelles depuis la rue.
- Les collectifs devront présenter une volumétrie lisible, mais non monolithique. Différents dispositifs peuvent être mis en œuvre: différence de hauteur sur la longueur du bâtiment, dernier étage en retrait, retrait sur une partie de la façade... Les variations de hauteur permettent notamment de ménager des volumes de transition entre une urbanisation basse et des gabarits plus importants.

### Composition des façades:

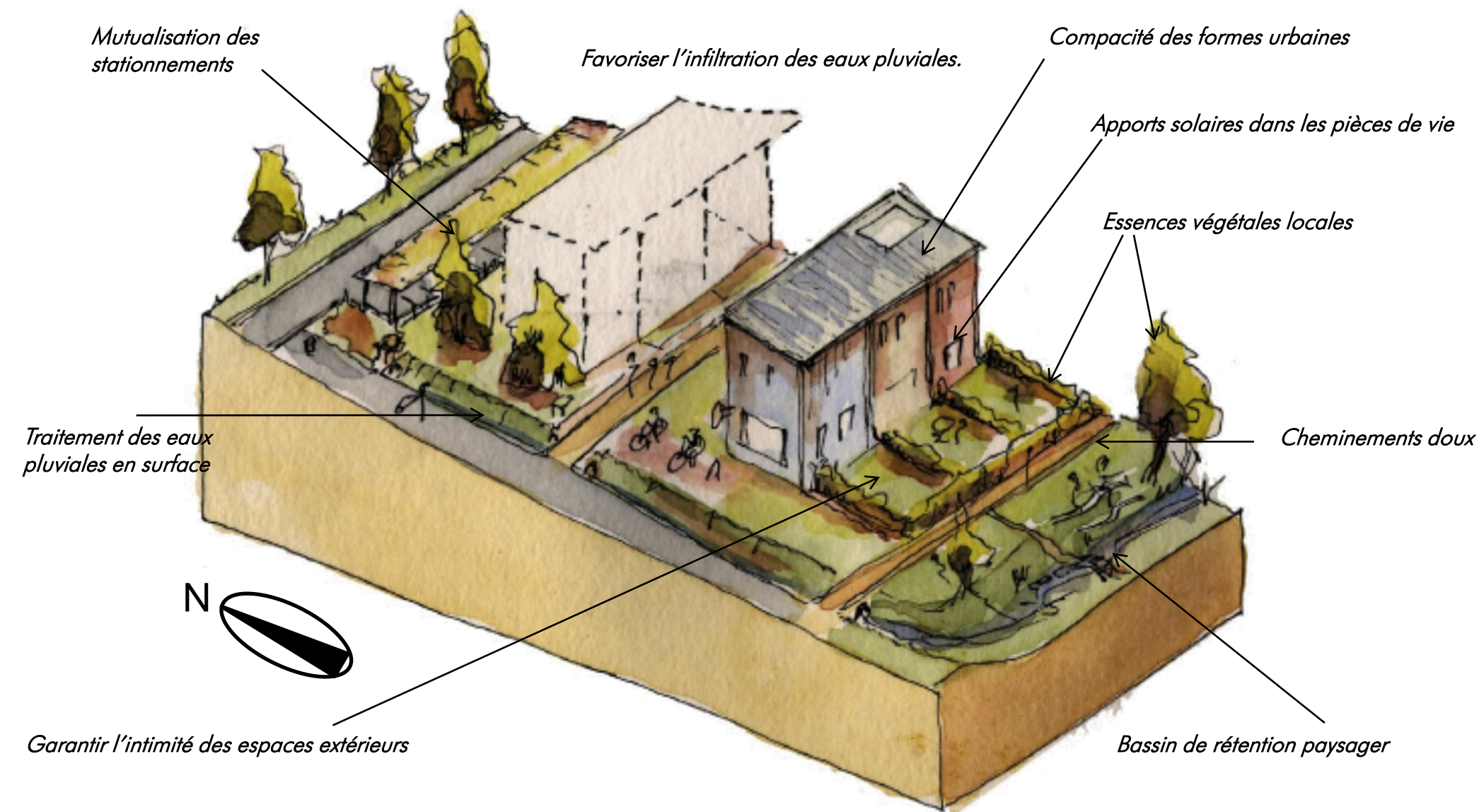
- Dans le cas d'une opération groupée, la composition des façades devra présenter des variations.
- Outre les aspects fonctionnels, les dispositifs tels que casquettes, brise-soleil, balcons, permettent d'animer une façade.
- L'utilisation de couleurs ou de matériaux différents devra être cohérente avec la volumétrie générale.



# CONDITIONS D'APPLICATION DES OAP

## 6 – La qualité environnementale des projets

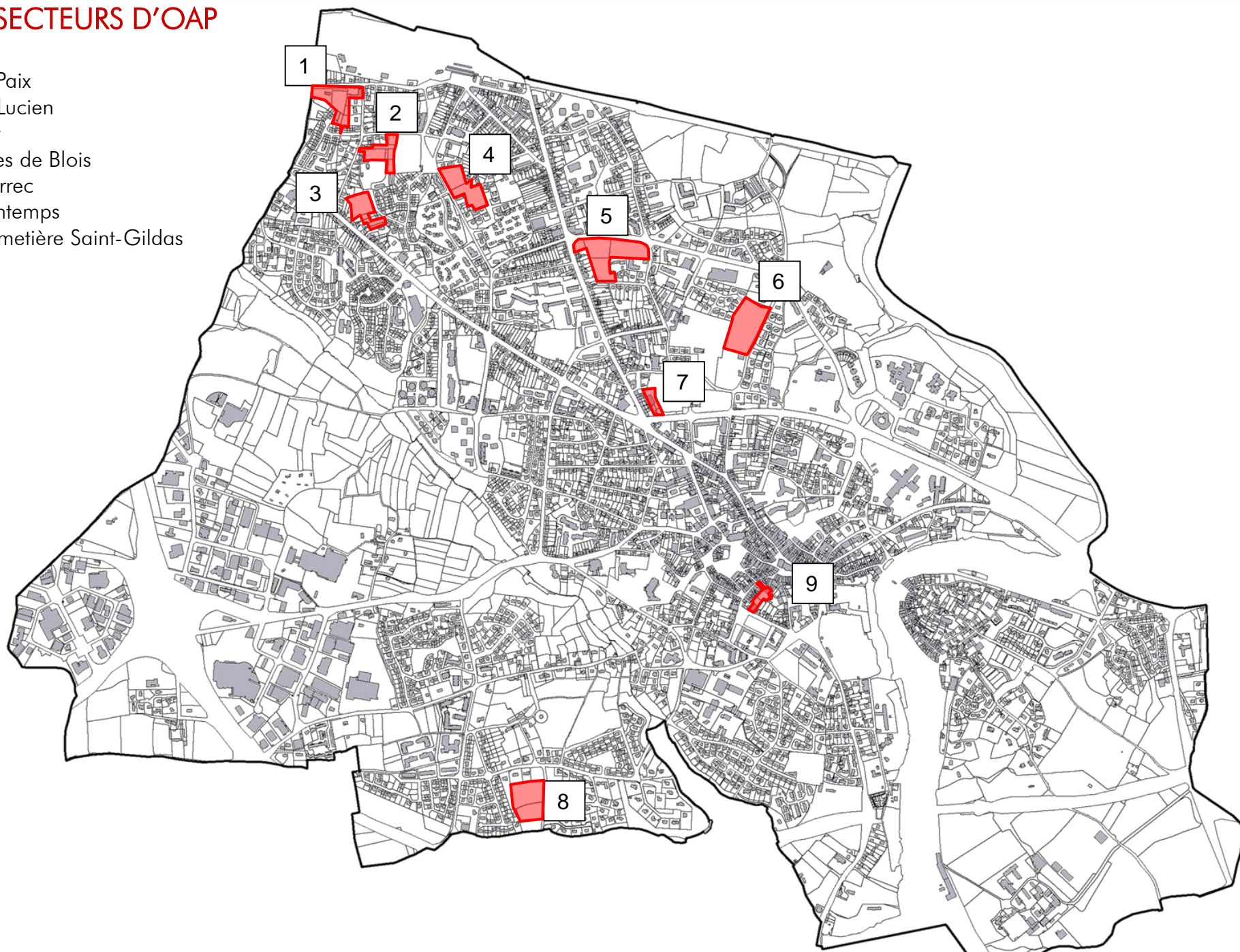
Dans la mesure où les conditions techniques et l'équilibre financier de l'opération le permettent, les principes d'aménagement suivants seront privilégiés, dans un souci de moindre impact de l'urbanisation sur l'environnement.



## 2 – Présentation des OAP


## LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP

1. Secteur 1AU Rue de la Paix
2. Secteur 1AU Rue Marc Lucien
3. Secteur 1AU Kerberdery
4. Secteur 1AU Rue Charles de Blois
5. Secteur 1AU Rue Le Garrec
6. Secteur 1AU Rue du Printemps
7. Secteur 1AU Secteur Cimetière Saint-Gildas
8. Secteur 1AU Kerléano
9. Centre ville: Le Belzic






# DÉFINITIONS DES PRINCIPES GENERAUX DE LA LÉGENDE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :


 **Périmètre à aménager:** emprise foncière concernée par les orientations d'aménagement et de programmation


 **Limites de secteur**

 **N° du secteur**

 **Accès principal:** débouché pour une voie de circulation automobile interne à l'opération concernée. Il ne s'agit pas d'accès aux lots. L'emplacement est indicatif, le nombre d'accès est fixe.

 **Accès secondaire possible (non obligatoire)**

 **Désenclavement d'un secteur par un autre secteur**

 **Accès véhicule interdit:** aucune entrée ou sortie de véhicule sur le linéaire de voirie concernée n'est permise, en dehors d'un accès individuel autorisé.

 **Carrefour à aménager**

 **Accès individuel à prévoir**

 **Principe d'alignement des pignons des constructions.**

 **Front bâti à créer**

 **Constructions existantes à démolir**

**Liaisons douces:** les liaisons piétonnes et les pistes cyclables ne doivent en aucun cas servir à la circulation motorisée. Les liaisons douces à créer doivent être correctement dimensionnées pour leur usage. Elles seront conçues de telle sorte qu'elles limitent le plus possible l'imperméabilisation des sols. Leur traversée par une voie de circulation motorisée est possible, à condition de mettre en œuvre les dispositifs de sécurité nécessaires pour la traversée des piétons et des cycles. Le tracé est indicatif.

 **Liaison douce existante**

 **Cheminement doux à créer. Tracé indicatif.**

 **Point d'accès des liaisons douces**

 **Continuité piétonne et cycle à prévoir avec les voies en impasse voisines.**

 **Arbre existant à préserver**

 **Frange végétale à créer**

 **Alignement d'arbres à créer**

 **Espace vert pouvant accueillir une rétention**

 **Haies existantes à conserver**

# 1 – OAP rue de la paix : 1,17 ha environ

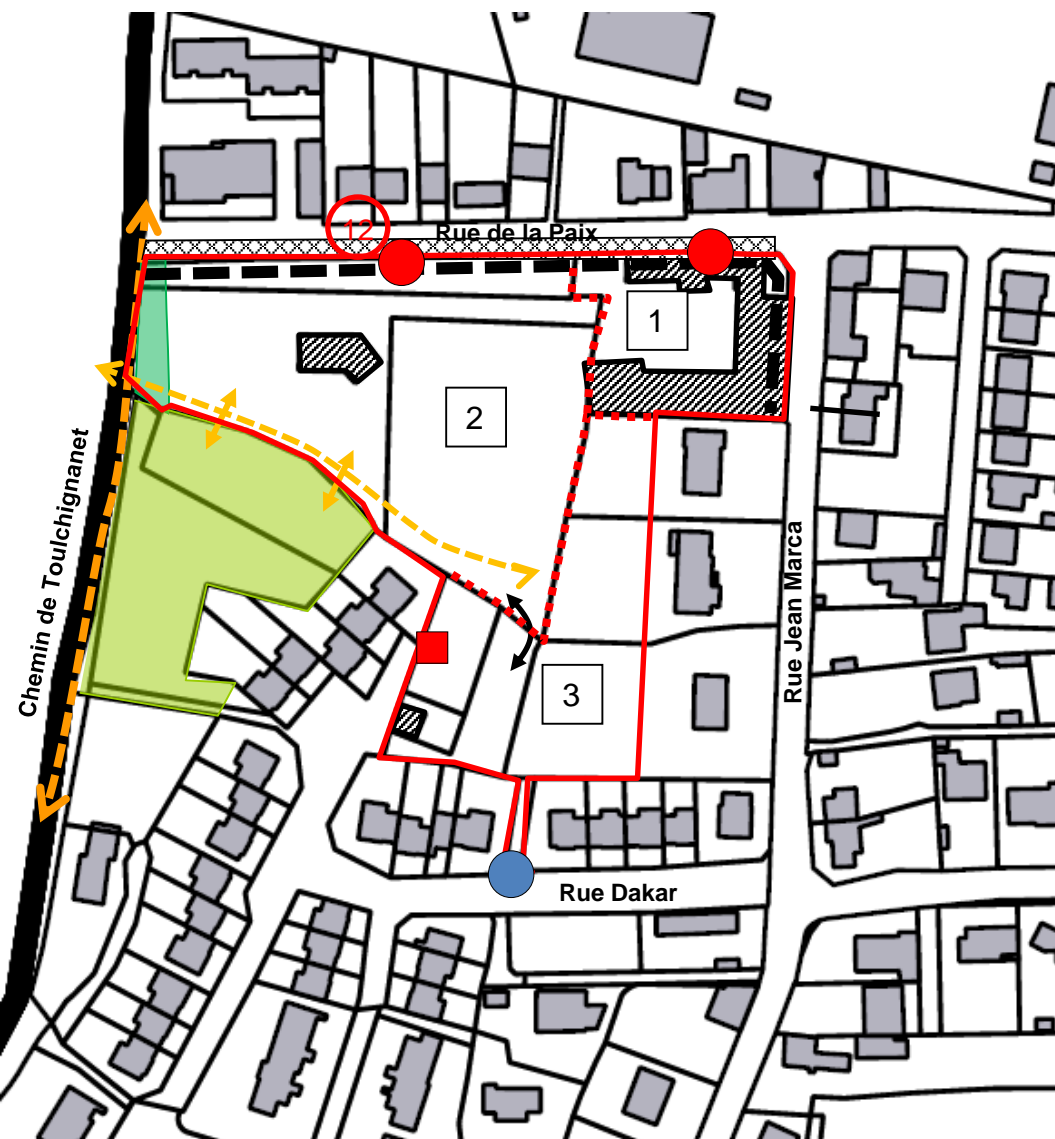
Principes d'aménagement graphiques à retenir:



- Périmètre soumis à OAP
- Secteur 1
- Secteur 2
- Secteur 3

# 1 – OAP rue de la paix : 1,17 ha environ

Principes d'aménagement graphiques à retenir:



- Périmètre soumis à OAP
- Limites de secteur
- Accès principal
- Accès principal en sens unique
- Accès secondaire possible (non obligatoire)
- ↷ Désenclavement du secteur 3 par le secteur 2
- ↔ Liaison douce à créer interne au quartier (type 3)
- ↔ Accès au bois à aménager.
- Espace vert pouvant accueillir des systèmes de rétention des eaux pluviales permettant de faire un lien entre le bois existant et la Rue de la Paix. L'objectif est d'améliorer l'accessibilité de ce bois.
- Construction existante à démolir
- Front bâti à créer : 70% de la façade sur rue doit se situer à une distance de 0 à 2m de la voie
- Éléments donnés à titre d'information**
- ↔ Liaison douce existante structurante (Type 1) à conserver et à conforter (axe Gare/Porte Océane) se trouvant en limite communale
- Bois existant à conserver comme espace vert récréatif. En cours d'acquisition par la commune
- Emplacement réservé n°12 : aménagement d'une liaison douce et de stationnement le long de la rue de la Paix



## 1 – OAP rue de la paix : 1,17 ha environ

### Principes d'aménagement écrits à retenir:

Densité moyenne prévisionnelle attendue: 50 logements/ha

	Surface (ha)	Type habitat à produire	Hauteur autorisée	Nombre de logements prévisionnel attendu
Secteur 1	0,2	Collectif	De R+2 à R+2+A	Environ 18 logts (soit 90 logts/ha)
Secteur 2	0,66	Collectif et/ou intermédiaire	De R+1+C à R+2	Environ 33 logts (soit 50 logts/ha)
Secteur 3	0,3	Maison de ville	De R+1 à R+1+C	Environ 7 logts (soit 23 logts/ha)

### Implantation du bâti :

Création d'un front bâti le long de la Rue de la Paix et du carrefour Jean Marca : 70% de la façade sur rue doit se situer entre 0 et 2m par rapport à la limite d'emplacement réservé.

L'implantation des bâtiments en cœur d'îlots doit tenir compte des ombres portées de façon à optimiser les apports solaires de l'ensemble.

### Déplacements :

**Accès véhicules :** deux accès principaux en double sens Rue de la Paix, un accès autorisé en sens unique rue Dakar, et un accès secondaire possible (facultatif). Une voie structurante traversera le quartier du Nord au Sud entre l'accès en sens unique et au moins l'un des accès sur la rue de la Paix, et permettra de desservir le secteur 3.

**Accès et cheminements doux:** une liaison douce interne au quartier sera à aménager (type 3). Elle devra rejoindre la voie principale au chemin de Toulchignanet. Cette liaison douce permettra d'accéder au bois.

### Espaces communs récréatifs :

Un espace vert interne au périmètre OAP est prévu au Nord Ouest. Cet espace vert pouvant accueillir des systèmes de rétention des eaux pluviales permettra de faire un lien entre le bois existant et la Rue de la Paix. L'objectif est d'améliorer l'accessibilité de ce bois. Par ailleurs, le boisement existant au sud pourra constituer l'espace récréatif du quartier. Si ce bois est situé en dehors du périmètre OAP, des accès depuis l'opération d'aménagement devront être prévus.

### Éléments végétaux:

Les reculs du bâti sur voie , dont l'angle de la rue de la Paix et de la rue Jean Marca, seront agrémentés de plantations basses et/ou grimpantes en pied d'immeubles.

### Gestion des eaux pluviales:

Se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et au zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

## 2 – OAP rue Marc Lucien : 0,6 ha environ

### Principes d'aménagement graphiques à retenir:




 Périmètre soumis à OAP

 Accès principal

 Accès véhicule interdit

 Liaison douce à créer interne au quartier (type 3)

 Front bâti à créer : 70% de la façade sur rue doit se situer à une distance de 5 à 7m de la voie.


 Frange végétale à créer, d'une largeur de 3 m minimum.


#### Éléments donnés à titre d'information

 Liaison douce existante

 Haie existante à préserver

 Zone naturelle boisée

 Espace vert de lotissement

 Emplacement réservé n°13: création d'un accès

## 2 – OAP rue Marc Lucien : 0,6 ha environ

### Principes d'aménagement écrits à retenir:

Densité moyenne prévisionnelle attendue: 33 logements/ha

	Surface (ha)	Type habitat à produire	Hauteur autorisée	Nombre de logements prévisionnel attendu	Dont nombre de logements prévisionnel en accession aidée attendu
Secteur	0,6	Maisons de ville et/ou intermédiaire et/ou collectif.	De R+1 à R+1+C	Environ 20 logts	4 logements

### Implantation du bâti :

Création d'un front bâti le long de la Rue Jean Marca : 70% de la façade sur rue doit se situer à une distance de 5 à 7m de la voie.

L'implantation des bâtiments en cœur d'îlots doit tenir compte des ombres portées de façon à optimiser les apports solaires de l'ensemble.

### Déplacements :

**Accès véhicules :** un accès principal en double sens rue Marc Lucien, un accès secondaire possible en double sens ou sens unique rue Jean Marca. Accès interdit par le Sud, sauf en cas d'établissement d'une servitude de passage avec la propriété mitoyenne (petits collectifs rue Camille Saint-Saëns).

**Accès et cheminements doux:** une liaison douce interne au quartier sera à aménager (type 3). Elle devra rejoindre la rue Jean Marca et l'opération en limite Sud de secteur (petits collectifs rue Camille Saint-Saëns).

### Espaces communs récréatifs :

Il n'est pas demandé d'espace récréatif spécifique.

### Éléments végétaux:

La haie le long du stade doit être conservée et entretenue. Une frange végétale de 3,00 m de large viendra border la limite Sud-Ouest devant la longère existante.





### Gestion des eaux pluviales:

Se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et au zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

### 3 – OAP Kerberdery : 0,77 ha environ

Principes d'aménagement graphiques à retenir:



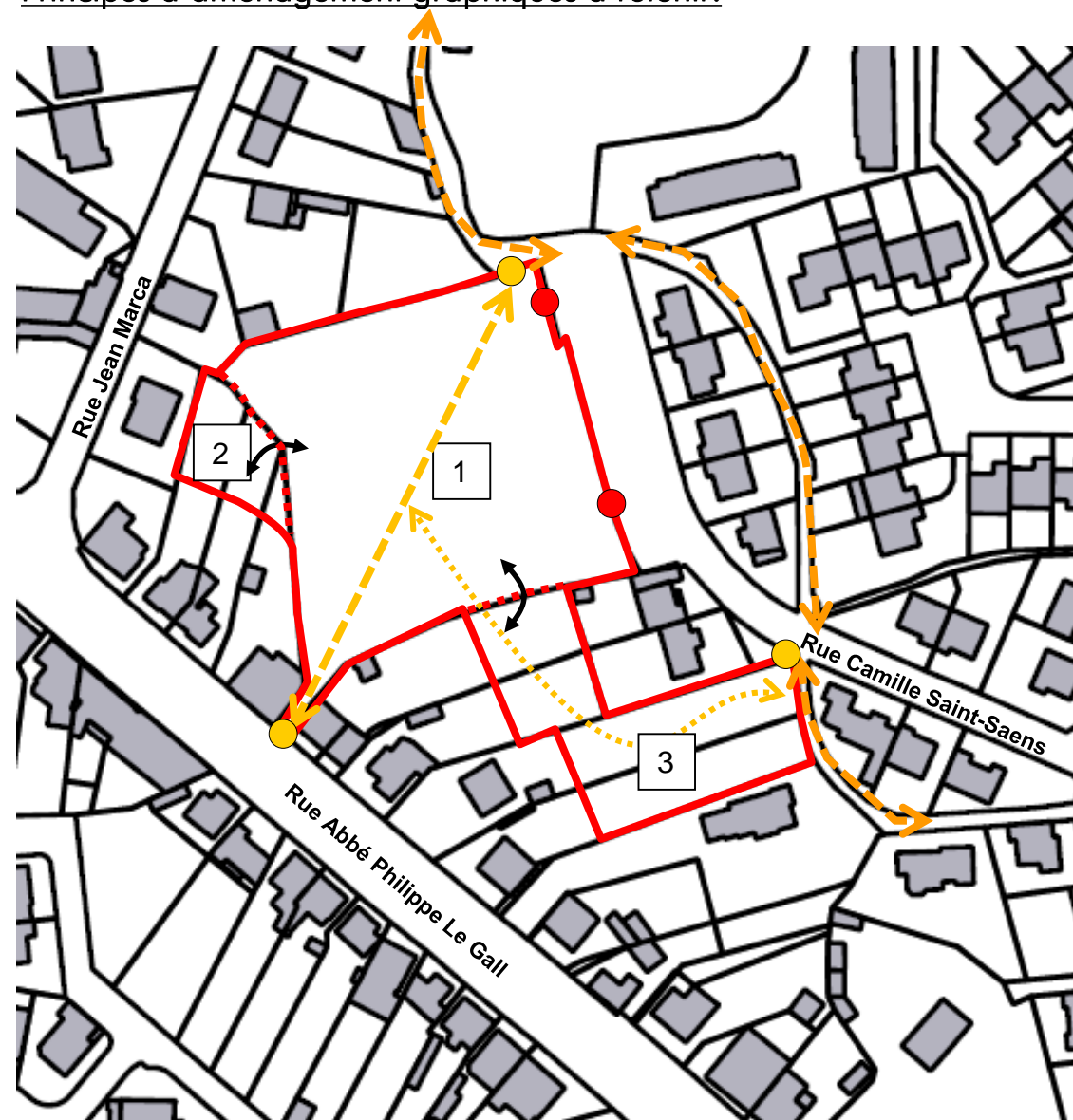
-  Périmètre soumis à OAP
-  Secteur 1
-  Secteur 2
-  Secteur 3

Éléments donnés à titre d'information

-  Liaison douce existante

### 3 – OAP Kerberdery : 0,77 ha

#### Principes d'aménagement graphiques à retenir:



- Périmètre soumis à OAP
  - Limites de secteur
  - Accès principal
  - Accès circulation douce
  - ↔ Liaison douce interquartier à créer (type 2). Le tracé est indicatif.
  - ⋯↔ Liaison douce à créer interne au quartier (type 3)
  - ↷ Désenclavement des secteurs 2 et 3 par le secteur 1: des continuités entre les voies de circulation motorisées internes sont à prévoir.
- Éléments donnés à titre d'information
- ↔ Liaison douce existante

### 3 – OAP Kerberdery : 0,77 ha environ

#### Principes d'aménagement écrit à retenir:

Densité moyenne prévisionnelle attendue: 25 logements/ha

	Surface (ha)	Type habitat à produire	Hauteur autorisée	Nombre de logements prévisionnel attendu	Dont nombre de logements prévisionnel en accession aidée attendu
Secteur 1	0,5	Maisons de ville et/ou intermédiaire et/ou collectif.	De R+1 à R+1+C	Environ 14 logts (soit 28 logts/ha)	14 logements
Secteur 2	0,07	Pavillonnaire et/ou maisons de ville	De R+1 à R+1+C	Environ 2 logts (soit 25 logts/ha)	
Secteur 3	0,2	Pavillonnaire et/ou maisons de ville	De R+1 à R+1+C	Environ 4 à 5 logts (soit 25 logts/ha)	

#### Implantation du bâti :

Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires

#### Déplacements :

**Accès véhicules :** 2 accès par la rue Camille Saint-Saëns pour une voie principale en boucle. Le plan de composition devra prévoir le désenclavement des fonds de jardin mitoyens.

**Accès et cheminements doux:** un cheminement doux de type 2 permettra de rejoindre depuis le nord-est de l'îlot la rue Abbé Philippe le Gall.

#### Espaces communs récréatifs :

Un espace commun récréatif de proximité devra être intégré à l'aménagement de l'opération.

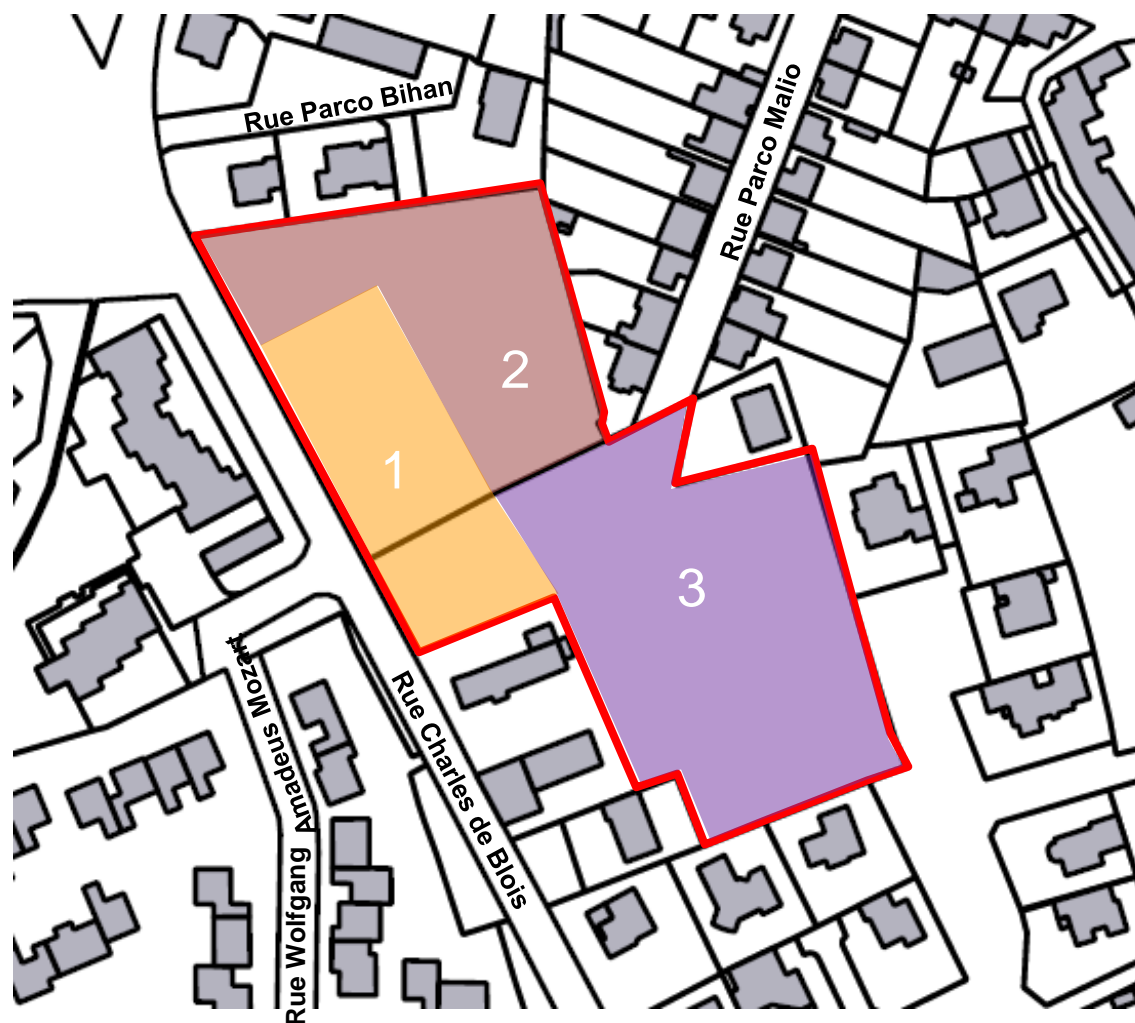
#### Gestion des eaux pluviales:





Se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et au zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.



## 4 – OAP rue Charles de Blois : 0,95 ha environ

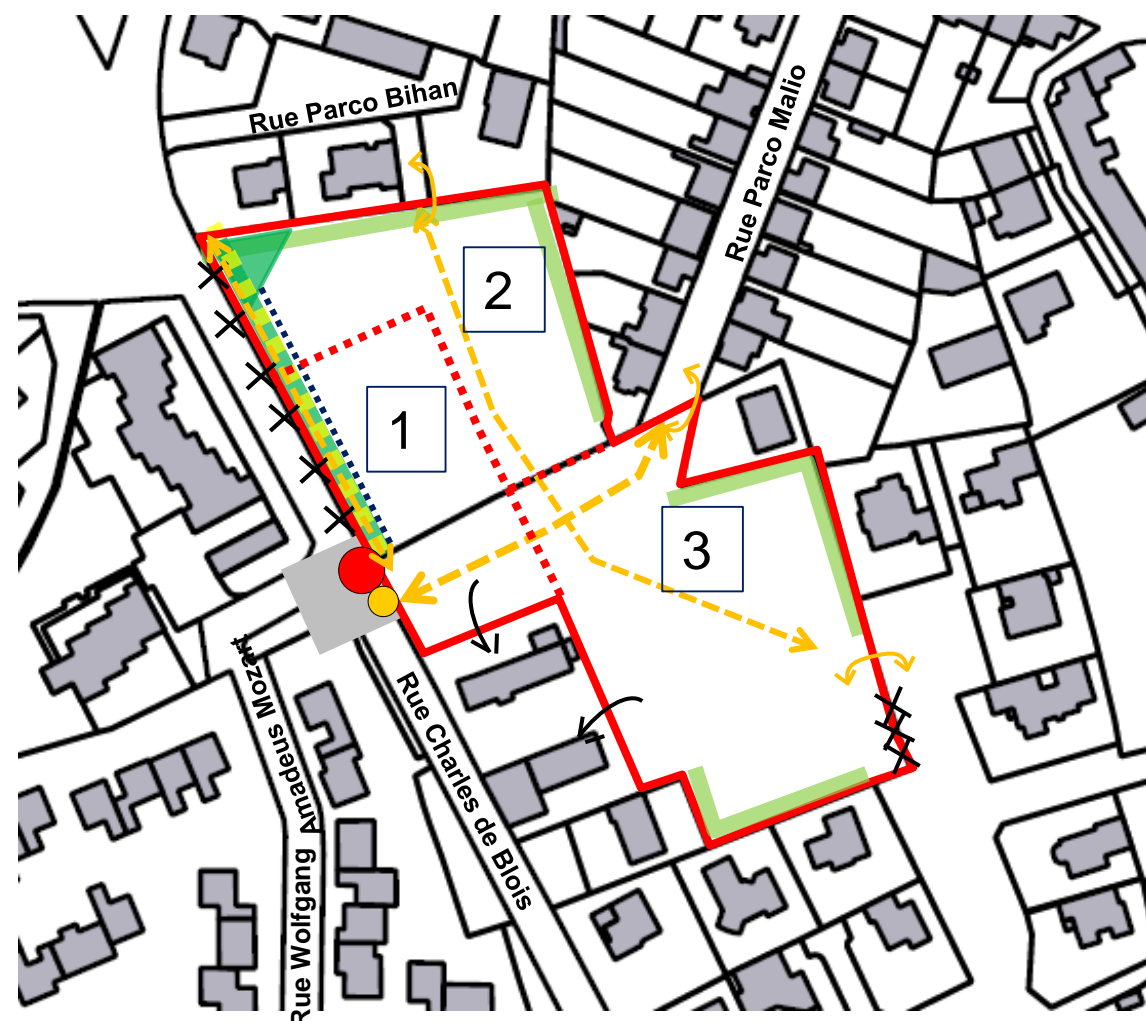
Principes d'aménagement graphiques à retenir:



-  Périmètre soumis à OAP
-  Secteur 1
-  Secteur 2
-  Secteur 3

## 4 – OAP rue Charles de Blois : 0,95 ha environ


Principes d'aménagement graphiques à retenir:




 Périmètre soumis à OAP

 Limites de secteur.


*La limite exacte entre les secteurs 1 et 2 sera déterminée par l'étude opérationnelle.*


 Accès en double sens à réaliser face à la voie existante: voirie interne en boucle ou en impasse


 Accès véhicule interdit

 Accès circulation douce


 Carrefour à aménager


 Continuité piétonne et cycle à prévoir avec les voies en impasse voisines.


 Cheminement doux interquartier (type 2) à créer. Tracé indicatif.


 Cheminement doux interne au quartier (type 3) à créer. Tracé indicatif.

 Frange végétale à créer, d'une largeur de 3 m minimum.

 Espace vert pouvant inclure un système de rétention des eaux pluviales.

 Alignement d'arbres à planter permettant de structurer la rue

 Principe d'alignement des pignons des constructions (Recul à définir par l'opération)

 Accès individuel autorisé



## 4 – OAP rue Charles de Blois : 0,95 ha environ

### Principes d'aménagement écrits à retenir :

Densité moyenne prévisionnelle attendue: 40 logements/ha

Surface (ha)	Type habitat à produire	Hauteur autorisée	Nombre de logements prévisionnel attendu	Dont nombre de logements prévisionnel en accession aidée attendu
1	1 : Secteur R+2 : collectif 2 : Secteur R+1+C : maison de ville 3 : Secteur R+1+C : maison de ville et/ou intermédiaire		Environ 40 logts (soit 40 logt/ha)	4 logements



*Illustration des principes d'aménagement graphiques concernant la structuration de la rue, l'implantation et le gabarit des bâtiments*

### Implantation du bâti :

Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires. Le long de la rue Charles de Blois, les bâtiments auront « pignon sur rue » à l'arrière de l'alignement d'arbres.

### Déplacements :

**Accès véhicules :** un seul accès rue Charles de Blois, carrefour à aménager.

**Accès et cheminements doux :** dans le prolongement des impasses débouchant sur le secteur. Le cheminement rejoignant la rue Parco Malio depuis le carrefour sera de type 2. L'autre sera de type 3.

### Espaces communs récréatifs :

Pas d'attente particulière.

### Éléments végétaux :

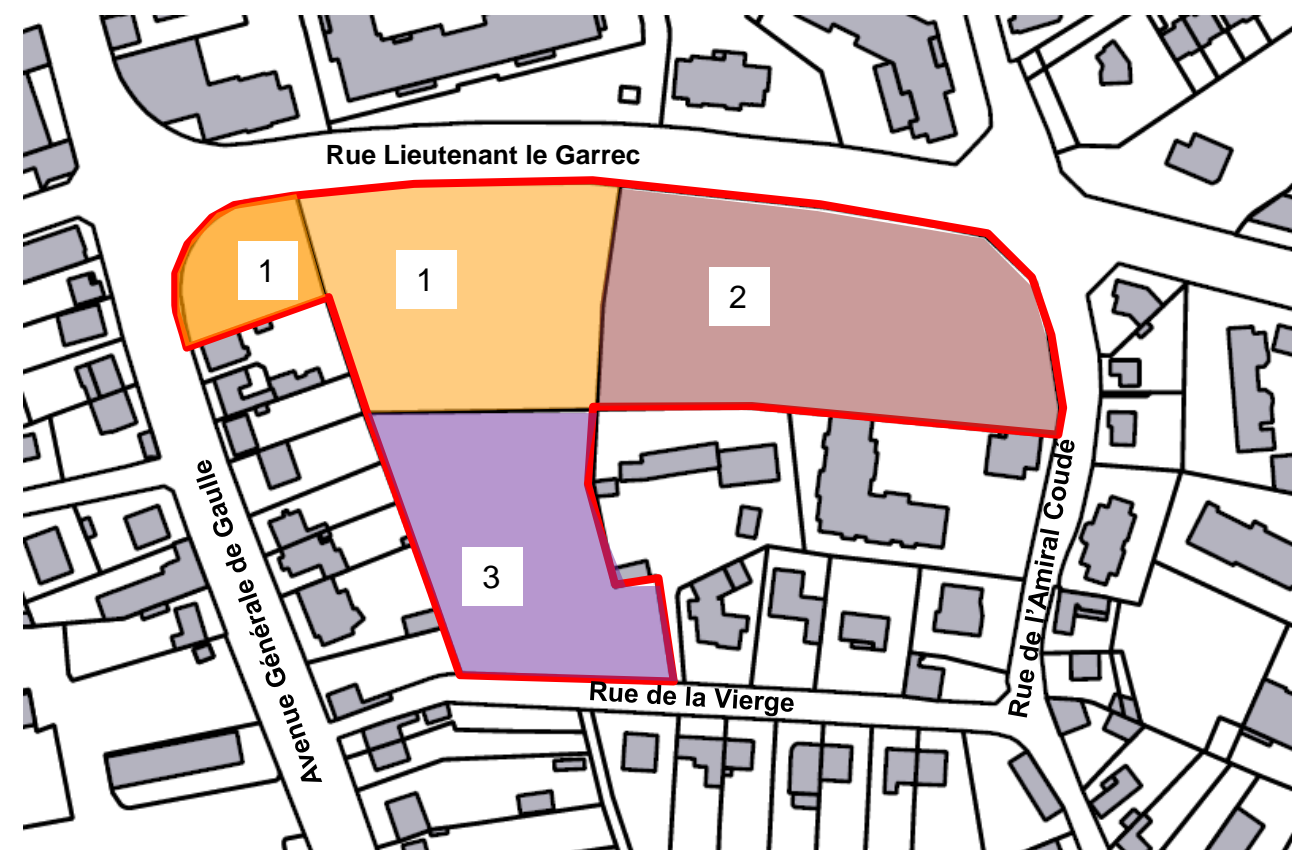
Frange végétale arborée le long de la rue Charles de Blois, d'une largeur d'au moins 3,00m. Frange végétale sous forme de bande enherbée et plantée d'arbustes à faible développement le long des limites séparatives indiquées.

### Gestion des eaux pluviales :

Se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et au zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

## 5 – OAP rue Le Garrec : 1,7 ha environ

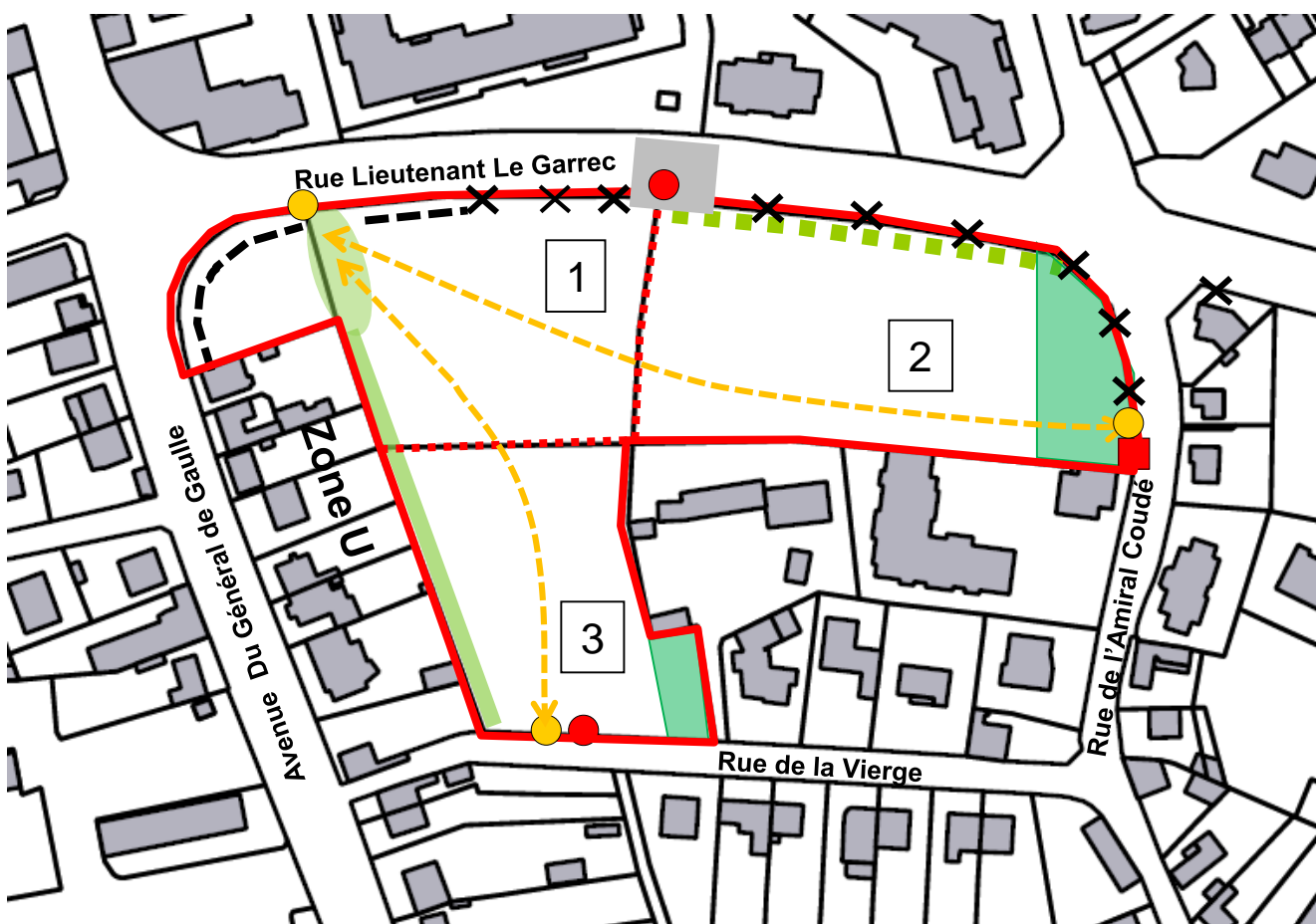
Principes d'aménagement graphiques à retenir:



- Périmètre soumis à OAP
- Secteur 1 compris dans le périmètre de l'AVAP
- Secteur 1 hors périmètre de l'AVAP
- Secteur 2
- Secteur 3

## 5 – OAP rue Le Garrec : 1,7 ha environ

Principes d'aménagement graphiques à retenir:



- Périmètre soumis à OAP
- Limites de secteur
- Accès principal
- Accès circulation douce
- Accès secondaire possible (non obligatoire)
- ✕ Accès véhicule interdit
- Carrefour à aménager
- Espace vert pouvant accueillir des systèmes de rétention des eaux pluviales.
- Mail planté qui pourra constituer un square à l'échelle du quartier (en fonction de l'usage.)
- Haie existante à préserver.
- Frange végétale à créer, d'une largeur de 2 m minimum. Elle pourra être composée par des jardins privés.
- ↔ Liaison douce à créer de type 3
- Front bâti continu en recul de 2m.

## 5 – OAP rue Le Garrec : 1,7 ha environ

### Principes d'aménagement écrits à retenir:

Densité moyenne prévisionnelle attendue: 65 logts/ha

	Surface (ha)	Type habitat à produire	Hauteur autorisée	Nombre de logements prévisionnel attendu	Dont nombre de logements prévisionnel en accession aidée attendu
Secteur 1	0,6	Hors AVAP: Collectif Dans AVAP: voir règlement AVAP	De R+2 à R+2+attique	Environ 104 logts (92 log/ha)	9 logements
Secteur 2	0,7	Collectif et/ou intermédiaire	De R+1+C à R+2		
Secteur 3	0,43	Maison de ville	De R+1 à R+1+C	Environ 9 logts (soit 20 logt/ha)	

### Implantation du bâti :

Création d'un front bâti en recul de 2m le long de la rue Le Garrec et sur la partie de terrain au même niveau que la rue. Sur le reste du terrain, les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires.

### Déplacements :

**Accès véhicules :** Deux accès obligatoires: un accès rue du Lieutenant Colonel Le Garrec au niveau du carrefour existant. Le carrefour sera à aménager. L'autre accès est situé Rue de la Vierge. Entre ces deux accès obligatoires, une voie structurante sera à aménager. Elle sera traversante même en cas d'aménagement opérationnel par sous-secteur.

**Accès et cheminements doux:** Plusieurs chemins seront à aménager. Ils seront tous de type 3. Un premier chemin sera à aménager entre la rue Le Garrec et la rue de la Vierge. Il viendra s'adosser le long des arrières de jardins et de la frange verte à créer. Un deuxième viendra relier ce précédent chemin au niveau du futur square et la voie traversante et un troisième viendra relier la voie traversante et la rue Amiral Coudé.

### Espaces communs récréatifs :

Elargissement du chemin à proximité de la rue Le Garrec sous forme de mail planté qui pourra constituer un square à l'échelle du quartier en fonction de l'usage.

### Eléments végétaux:

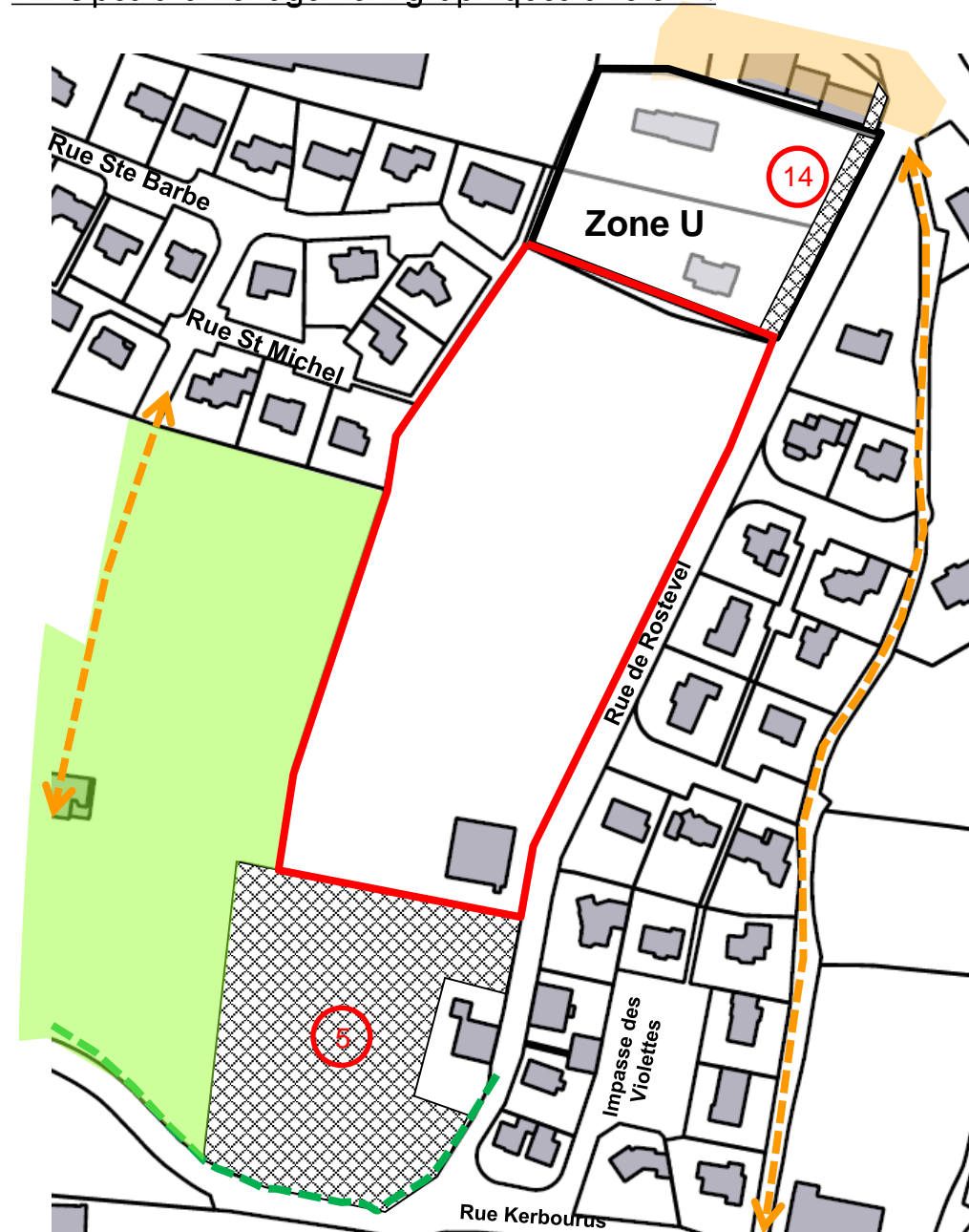
Frange végétale sous forme de bande enherbée et plantée d'arbustes à faible développement le long des limites séparatives indiquées. Les reculs du bâti sur voie seront agrémentés de plantations basses et/ou grimpantes en pied d'immeubles.

### Gestion des eaux pluviales:

Se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et au zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.







## 6 – OAP du Printemps : 1,7 ha environ

Principes d'aménagement graphiques à retenir:



 Périmètre soumis à OAP

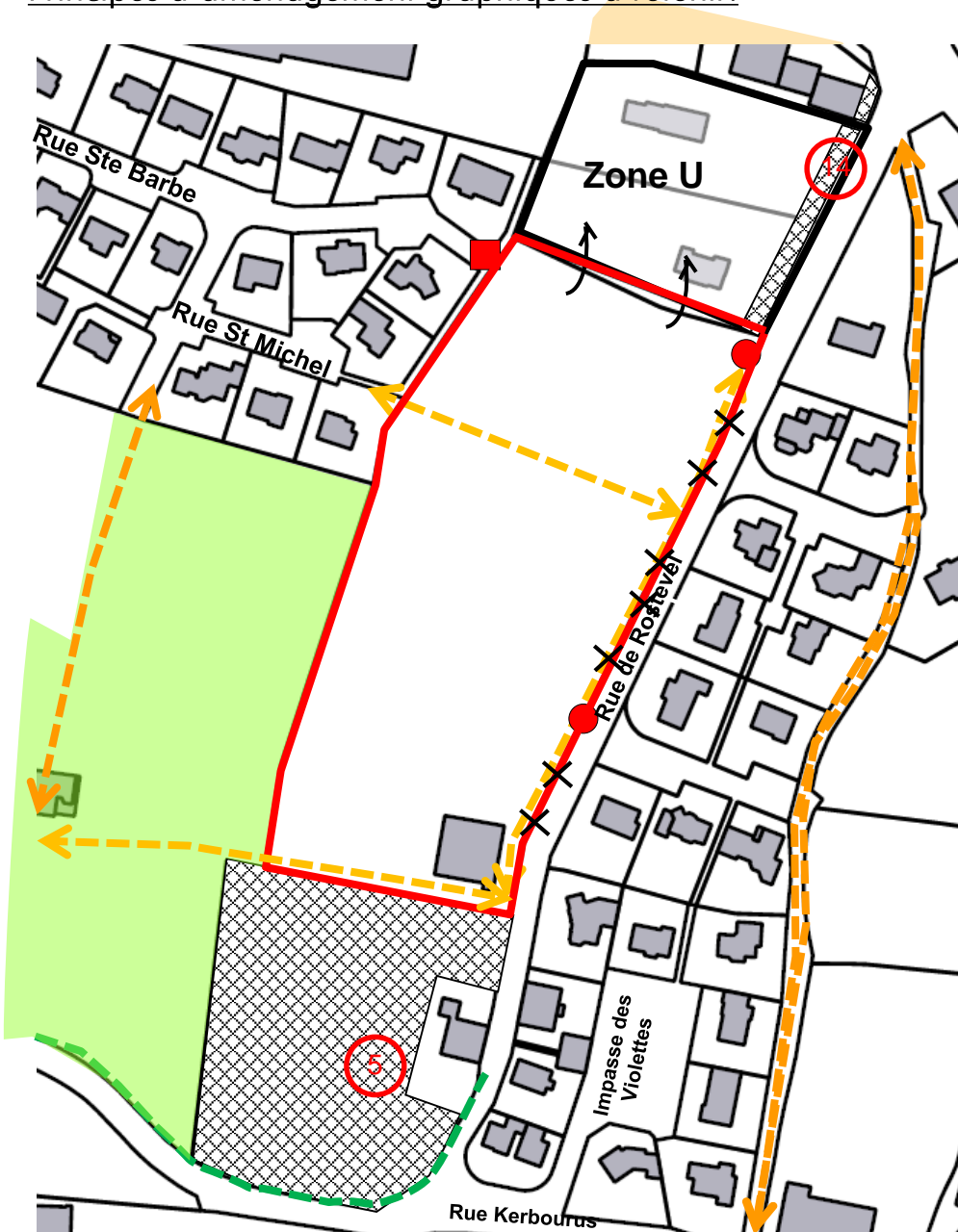
### Éléments donnés à titre d'information

-  Talus (terrain en surplomb)
-  Chemin existant
-  Emplacement réservé n°14: chemin piéton le long de la rue de Rostevel
-  Emplacement réservé n°5: équipement de loisir.
-  Activité compatible avec l'habitat
-  Zone sports et loisirs



## 6 – OAP du Printemps : 1,7 ha environ

### Principes d'aménagement graphiques à retenir:



- Périmètre soumis à OAP
  - Accès principal
  - Accès secondaire possible (non obligatoire)
  - Accès circulation douce
  - × Accès individuel véhicule interdit
  - ↷ Accès individuels à prévoir pour desservir de futures maisons issues de divisions de terrain
  - ↷ Continuité entre les voies de circulation motorisée : des continuités entre les voies de circulation motorisées internes sont à prévoir.
  - ↔ Cheminements doux interquartiers (type 2) à créer.
- Éléments donnés à titre d'information**
- Talus (terrain en surplomb)
  - ↔ Chemin existant
  - Emplacement réservé n°14: chemin piéton le long de la rue de Rosteval  
Emplacement réservé n°5: équipement de loisir.
  - Activité compatible avec l'habitat
  - Zone sports et loisirs

## 6 – OAP du Printemps : 1,7ha environ

### Principes d'aménagement écrits à retenir:

Densité moyenne prévisionnelle attendue: 21 logts/ha

	Surface (ha)	Type habitat à produire	Hauteur autorisée	Nombre de logements prévisionnel attendu	Dont nombre de logements prévisionnel en accession aidée attendu
Secteur	1,7	Maison de ville ou intermédiaire et collectif	De R+1 à R+1+c	Environ 38 logts (21 logts/ha) Dont 8 logements collectifs maximum (20% du programme de logements maximum)	4 logements

#### Implantation du bâti :

Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires.

#### Déplacements :

**Accès véhicules :** La future opération sera desservie par une voie traversante prenant appui sur les deux accès prévus depuis la rue de Rostevel. Une voie secondaire est possible entre l'accès rue de Rostevel et la rue Ste Barbe.

Enfin, sur les deux parcelles bâties au Nord de la zone 1AU, en cas de division parcellaire, les accès devront :

-soit être mutualisés en un seul accès rue de Rostevel pour les constructions existantes et les nouvelles

-soit se faire depuis la nouvelle voie de la zone 1AU reliant la rue St Barbe à celle de Rostevel.

**Accès et cheminements doux:** Un cheminement sera à réaliser dans le prolongement de la rue Saint Michel et du cheminement existant pour rejoindre la rue de Rostevel. Un deuxième sera à réaliser dans le prolongement de la rue Louise Michel pour rejoindre la rue de Rostevel. Ces cheminements seront de type 2.

#### Espaces communs récréatifs :

pas de préconisation particulière.

#### Eléments végétaux:

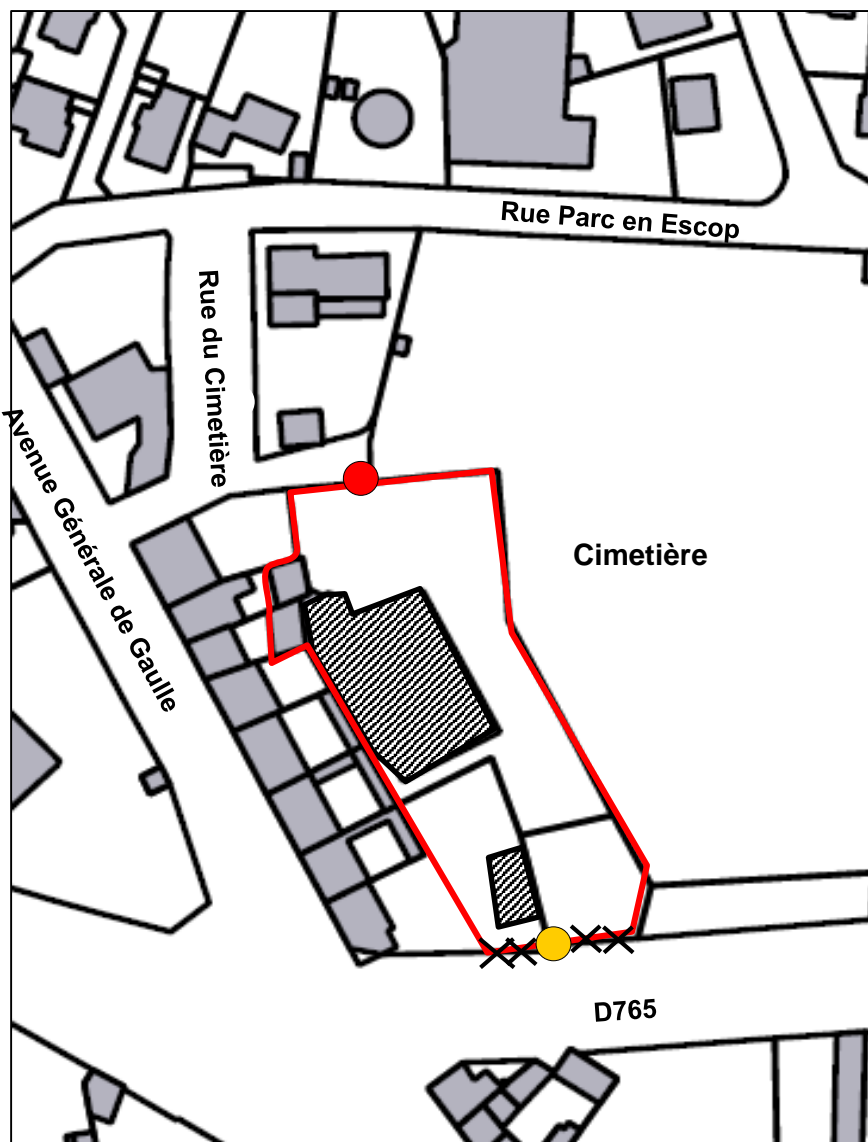
pas de préconisation particulière.






#### Gestion des eaux pluviales:

se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et au zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

## 7 – OAP secteur cimetière Saint Gildas : 0,35 ha environ

### Principes d'aménagement graphiques à retenir:



-  Périmètre soumis à OAP, compris dans le périmètre de l'AVAP
-  Accès principal
-  Accès véhicule interdit
-  Accès piéton à prévoir entre l'opération et l'avenue Kennedy
-  Construction existante à démolir

### Principes d'aménagement écrits à retenir:

Implantation du bâti et aspects des constructions:  
Se reporter à l'AVAP.

Déplacements :

*Accès véhicules :* un accès obligatoire par la rue du Cimetière.

*Accès et cheminements doux :* les habitants devront pouvoir rejoindre directement l'avenue Kennedy à pied.

Éléments paysagers:

*Clôture le long de l'Avenue Kennedy :* mur en pierre prolongeant le mur du cimetière, de même finition. Il est possible d'implanter un portail ou un portillon.

Gestion des eaux pluviales:









se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et au zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.



## 8 – OAP de Kerléano : 1,3ha environ

Principes d'aménagement graphiques à retenir:



-  Périmètre soumis à OAP
-  Accès en double sens voirie interne en boucle
-  Carrefour à aménager
-  Liaison douce interquartier à créer (type 2) devant prendre en compte le tracé du GR 34
-  Cheminements doux interne au quartier (type 3) à créer.
-  Arbres à préserver impérativement. Prévoir un recul des constructions de 10m minimum de part et d'autre du talus
-  Recul des constructions de 35m par rapport au cours d'eau
-  Espace vert pouvant inclure un système de rétention des eaux pluviales.

### Éléments donnés à titre d'information

-  Espace naturel

## 8 – OAP de Kerléano : 1,3 ha environ

### Principes d'aménagement écrits à retenir:

Densité moyenne prévisionnelle attendue: 25 logts/ha

Surface (ha)	Type habitat à produire	Hauteur autorisée	Nombre de logements prévisionnel attendu	Dont nombre de logements prévisionnel en accession aidée attendu
1,3	Intermédiaire et/ou maisons de ville	De R+C à R+1+C	Environ 30 logts (soit 25 logts/ha)	3 logements

#### Implantation du bâti :

Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires.

#### Déplacements :

**Accès véhicules :** depuis la voie existante (impasse Coet Roz), 2 accès permettront la création d'une voirie en boucle. L'aménagement des carrefours devra permettre un accès sécurisé.

**Accès et cheminements doux :** dans le prolongement des impasses débouchant sur le secteur.

#### Espaces communs récréatifs :

Dans la marge de recul du cours d'eau des espaces verts seront à aménager. Ils pourront inclure des espaces de rétention des eaux pluviales. En dehors des plantations demandées, les espaces libres de constructions (art. 13 du règlement) peuvent être privés.

#### Éléments végétaux:

Les arbres du talus arboré existant sont à conserver. La traversée du talus par une voie est possible.

#### Gestion des eaux pluviales:


Se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et au zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

## 9 – Centre ville Secteur du Belzic : 0,25 ha environ


### Principes d'aménagement graphiques à retenir:




 Périmètre soumis à OAP

 Accès véhicule à prévoir pour désenclaver le cœur d'îlot

 Désenclavement des parcelles mitoyennes.

 Bâtiment d'activité susceptible de muter

 Cheminement doux interne à l'îlot (type 3) à créer. Tracé indicatif.

### Principes d'aménagement écrits à retenir:

En cas de démolition/reconstruction des locaux d'activité identifiés au plan ci-contre:

Accès à prévoir:

*Accès véhicules :*

1 accès depuis la rue du Belzic, permettant le désenclavement du fond de jardin mitoyen.

1 accès depuis la rue des Ecoles, permettant le désenclavement du fond de jardin mitoyen.

*Cheminements doux:*

Afin de retrouver une perméabilité piétonne de l'îlot:

1 accès depuis la rue du Belzic, permettant le désenclavement du fond de jardin mitoyen.

1 accès depuis la rue des Ecoles, permettant le désenclavement du fond de jardin mitoyen.

Le cas échéant, l'aménagement des parcelles en cœur d'îlot devra permettre une liaison piétonne avec l'arrière du n°10, rue du Jeu de Paume.