

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE LANDUNVEZ



Département du Finistère

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

Arrêté le : 12 juillet 2016

Approuvé le : 27 septembre 2017

Rendu exécutoire le: 31 octobre 2017

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1- INTRODUCTION	3
2- LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT	4
2.1. LANDUNVEZ, UNE COMMUNE, 3 POLES, 3 AMBIANCES	4
2.2. FAVORISER LES ESPACES DE CONVIVIALITE	8
2.3. LIMITER LA PLACE DE LA VOITURE	9
2.4. CONCILIER DENSITE ET INTIMITE	11
2.5. LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS	13
2.6. DES CONSTRUCTIONS ET ESPACES PUBLICS BIOCLIMATIQUES	14
3- LA DENSIFICATION OU LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS D'HABITAT	15
3.1. ARGENTON : ZONES SOUMISES A OAP	16
3.2. LE BOURG : ZONES SOUMISES A OAP	21
3.3. KERSAINT : ZONES SOUMISES A OAP	25

1- INTRODUCTION

Ces orientations d'urbanisme sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement, avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être **COMPATIBLES**, et non conformes. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont traduits au niveau du règlement écrit et graphique.

Chaque zone à urbaniser pourra être aménagée soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

L'article L151-6 du code de l'urbanisme indique :

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

L'article L151-7 du code de l'urbanisme prévoit :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

Les élus de Saint Renan ont souhaité préciser certains principes d'aménagement pour les zones d'habitat et d'activités qui seront urbanisées dans le court terme. Ces principes visent à une consommation économe de l'espace, à l'aménagement d'accès sécurisé, à l'insertion paysagère de la future urbanisation.

Les orientations d'aménagement sont opposables dans un rapport de compatibilité aux opérations d'aménagement et aux autorisations d'urbanisme. Le futur projet devra ainsi mettre en œuvre les objectifs énoncés et veiller à ne pas contredire les orientations définies.

D'autres principes d'aménagement sont opposables dans un rapport de conformité et sont déclinés dans le règlement graphique et écrit.

Note importante :

La participation financière des propriétaires, aménageurs ou lotisseurs de ces zones ou secteurs sera sollicitée au cas par cas, dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, et notamment par la taxe d'aménagement.

2- LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

2.1. LANDUNVEZ, UNE COMMUNE, 3 POLES, 3 AMBIANCES

Le bourg, situé sur le plateau s'est construit autour de la rue principale et de l'église. Les quelques maisons de bourg, la présence de l'église toujours accompagnée du cimetière, la mairie aménagée dans l'ancien presbytère, confèrent une ambiance de petit bourg paisible.

Le bâti ancien est de type maison de bourg, implantée sur la rue, présentant des hauteurs de R+1+C à R+2+C. les façades de murs en moellons étaient enduites, l'ordonnancement des ouvertures régulier, et les toitures à 2 pans en ardoises.



Nouveaux équipements, lotissements et cheminement doux au bourg

Argenton, ancien petit port de pêche, présente une façade tournée vers la petite anse qui en fait un abri naturel, fermé par la pointe de et la presqu'île du Vivier. Cette façade portuaire présente une diversité du bâti : manoir, anciens hôtels, villas, bâtiments de hauteur assez imposante (R+2+C). Quelques bâtiments anciens type « maître de barque », datant du 17^{ème} s. sont également présents. Des constructions plus modestes, du début du 19^{ème} s. sont également présentes en entrée d'Argenton, et le long de la route de Brest. L'urbanisation a ensuite pris place à proximité des plages, sur le secteur de Saint Gonveld. Ce quartier, marqué par la présence d'une végétation plantée type pins maritimes, présente une densité faible, et un habitat de type néo-breton, de hauteurs limitée (R+C).



Vue sur le port



Entrée d'Argenton au niveau de Saint Gonveld

Kersaint, possède un caractère architectural et paysager, marqué par la présence de l'architecture balnéaire du premier quart du 20^{ème} siècle (villas, anciens hôtels), de la chapelle, des anciennes fermes, et de la vallée des moulins qui mène à Kersaint, ainsi que des ruines du château de Trémazan.

Le village s'est ensuite développé sur le plateau, sous forme d'un habitat pavillonnaire, de type néo-breton, pour les constructions des années 70 à 90, de hauteurs limitées (R+C).



Anciennes fermes à l'alignement, maison de maître, villa contemporaine à Kersaint

PRESCRIPTIONS POUR LES ESPACES PUBLICS

Si les 3 pôles présentent des caractéristiques et des ambiances différentes, certaines prescriptions communes peuvent être édictées.

- La conception des espaces publics et collectifs devra rester très simple, avec une utilisation de matériaux locaux et s'inspirer des couleurs du paysage : sable, pierre, bois,...



Sable, rocher et lande composent le tableau littoral, l'intérieur est marqué par de petits bois et des zones humides

- Les voies seront hiérarchisées, et leur gabarit limité sur les voies mixtes, partagées entre les différents utilisateurs (automobilistes, cyclistes, piétons), pour limiter la consommation d'espace, réduire la vitesse des véhicules, obtenir des espaces plus conviviaux.



Rue de bourg au gabarit limité

Les streat (venelles) de Kersaint

Streat à Argenton

- La végétation existante le long des voies, chemins, des parcs et jardins et autour des zones d'urbanisation future doivent être conservés ou renforcés, ils apportent une plus-value immédiate au quartier, et maintiennent des espaces de « nature en ville »



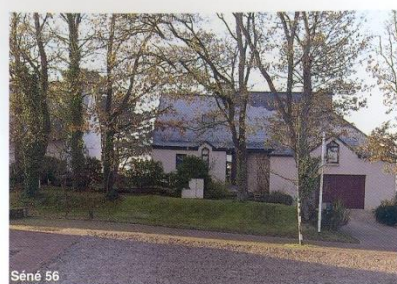
Villas et parc à Kersaint



Pins de Saint Gonveld

PRESCRIPTIONS POUR LES ESPACES PRIVES

- Afin d'éviter des clôtures disparates, dans chaque opération, une harmonie des clôtures doit être respectée : choix des matériaux, hauteur maximum des parties en maçonnerie,...
- Les haies végétales de pousse lente sont imposées (cf. règlement des zones AU) en utilisant les essences traditionnelles du bocage : chêne pédonculé, châtaignier, hêtre, frêne, érable champêtre... en haute tige et houx, prunellier, noisetier, bourdaine, sureau, saule, fusain... en bourrage.



Exemple de clôtures mêlant minéral, végétal et bois, source : CAUE 56

PRESCRIPTIONS POUR L'ARCHITECTURE

- Une cohérence d'ensemble doit être recherchée entre les différents projets tout en permettant l'initiative et la créativité des concepteurs. Dans les îlots identifiés d'un projet (habitat intermédiaire, habitat mitoyen et secteur d'alignement du bâti) une harmonie architecturale doit être respectée : choix des matériaux de façades, type de toiture,...
- Une architecture simple, puisant ses réflexions dans l'architecture traditionnelle régionale (à l'exclusion d'une référence à toute autre architecture d'autres régions ou pays), peut être privilégiée. Les formes traditionnelles (typologie, volumétrie, rapport longueur/largeur, choix des matériaux) seront réinterprétées pour une adaptation au contexte et au mode de vie actuel.
- L'architecture contemporaine est encouragée, si elle est basée sur la sobriété des volumes et des matériaux, et le respect de l'environnement.
- Les volumes annexes (garages, remises, buanderies,...) ainsi que les vérandas seront construits avec des matériaux de qualité, de manière à former un ensemble en harmonie avec la construction principale.



*Habitat individuel mitoyen
Bruz, Anthracite 2.0, atelier Parallèle*



*Habitat individuel
Vannes, ARCAU architecte*



*Habitat individuel
Dinard, Atelier 48.2*

2.2. FAVORISER LES ESPACES DE CONVIVIALITE

Les espaces publics seront conçus de façon à permettre les rencontres entre les habitants, des déplacements à pieds ou à vélo agréables et sécurisés.

PRESCRIPTIONS

- Organiser l'opération autour des espaces publics et/ou collectifs, qu'ils soient composés de places, placettes, espaces verts, cheminements...
- Rechercher une combinaison des essences végétales locales pour permettre la meilleure inscription dans le paysage existant : persistants et caducs, floraisons étagées,...
- Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune. Par exemple, les voiries feront l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, pas de trottoirs, ...), les espaces communs seront de conception « rustique » (espace enherbé, planté d'arbres et arbustes, ...), ...
- Des solutions intermédiaires entre l'entrée directement sur rue et le recul systématique avec un jardin avant, peuvent être recherchées pour préserver un espace tampon permettant d'améliorer l'intimité du logement par rapport à la rue : création de patios, avant cour,...



Exemple de placette à Séné (56)



Exemple de verger à Rennes



Jeux pour enfants « Streat » à l'arrière des jardins (St Gonveld)



2.3. LIMITER LA PLACE DE LA VOITURE

La prise en compte des déplacements est essentielle afin d'optimiser et de donner les moyens aux habitants pour qu'ils puissent se déplacer facilement dans le bourg avec des distances les plus courtes possibles et en toute sécurité. Le but étant de donner une priorité aux déplacements « doux ».

Hiérarchiser et limiter au strict minimum le gabarit des voies permet de :

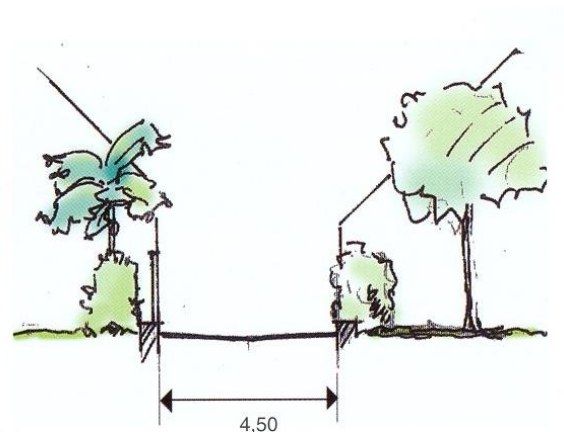
- limiter la consommation d'espace,
- sécuriser les déplacements,
- limiter les surfaces imperméabilisées,
- réduire les coûts d'aménagement et d'entretien.

PRESCRIPTIONS

- Dimensionner les voies en fonction de leur rôle et du trafic qu'elles devront supporter : voie structurante, voie de desserte, voie de distribution (cf coupe de principe ci-dessous).
- Etablir un maillage fin et lisible des voies douces et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.



Exemple de ruelle, source : CAUE 56



Exemple de ruelle, source : CAUE 56



Exemple de venelle, source : CAUE 56



*Les « streat » à Landunvez :
bordés de talus, de végétation, enherbé ou sur stabilisé, des sentiers agréables à emprunter*

- Etudier les possibilités d'accès en fonction des risques de sécurité routière et favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions.
- Différencier et mixer les solutions de stationnements, afin de limiter l'omniprésence de la voiture : places privatives sur les lots (couvertes ou extérieures), quelques stationnements le long des voies, sur la rue (de préférence sur des alvéoles paysagées, plutôt que latéral) ou sur des espaces publics polyvalents (places, cours,...)... Des solutions de garages groupés en entrée d'opération ou partagés entre 2 lots sont à étudier.

2.4. CONCILIER DENSITE ET INTIMITE

Il s'agit de jouer sur les formes urbaines, moins consommatrices d'espaces et d'énergie : habitat collectif, habitat intermédiaire, habitat groupé, maisons mitoyennes, parcelles en long ... tout en permettant une intimité du jardin

PRESCRIPTIONS

- Les projets devront présenter une mixité dans les formes urbaines pour favoriser la mixité sociale et générationnelle : habitat groupé, maisons mitoyennes, habitat intermédiaire,...



*Habitat individuel mitoyen BBC
Betton (35), G. Gicquel architecte*



*Habitat individuel groupé
Langouët, Brégent Cornillet architectes*



*Logements intermédiaires BBC
Bédée (35), Pech Rubio architecte*

- Les projets d'habitat individuel groupé ou intermédiaire devront prévoir des espaces privatifs de qualité (terrasses, balcons, jardinets). Des espaces collectifs privés sont également toujours intéressants.

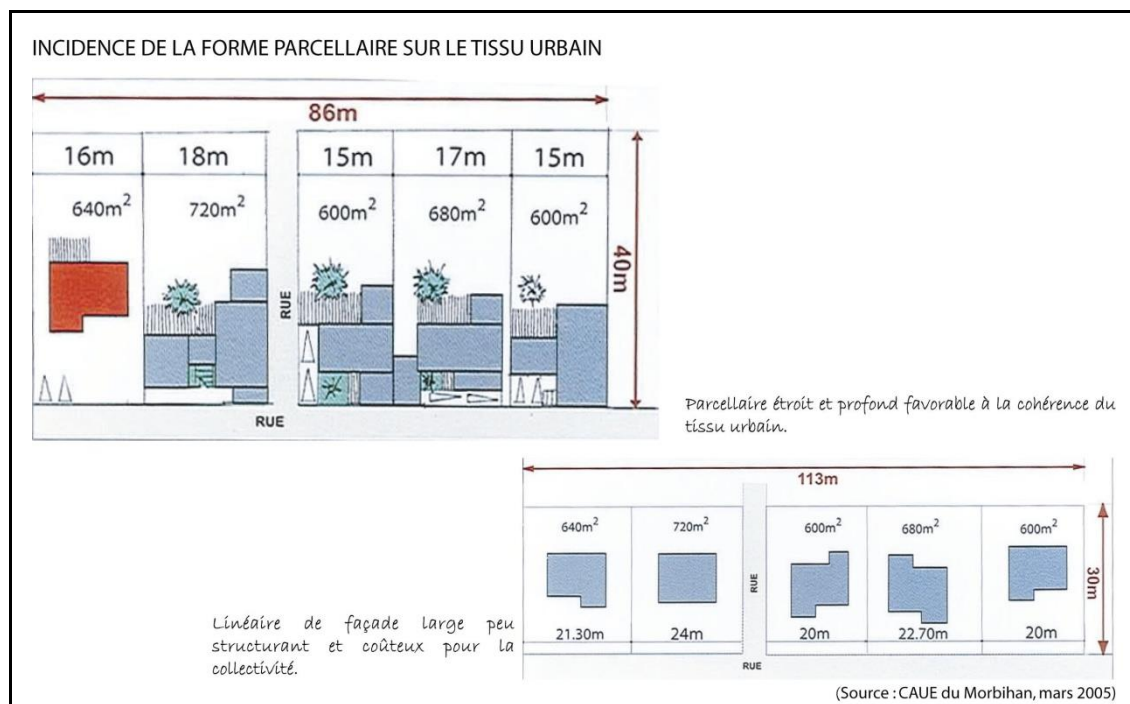


Jardin partagé (Pays Bas)



Habitat partagé, Erdevén

- Le parcellaire en long sera privilégié dans une optique de gestion économe de l'espace. La mitoyenneté des habitations également. Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite (de 15 à 18 m pour les maisons mitoyennes pouvant être réduite à 8 m minimum pour les maisons de ville), doit être privilégiée. Il s'agit d'éviter la monotonie et la banalité d'un découpage parcellaire géométrique et répétitif avec une implantation systématique du bâti en milieu de parcelle.



- L'implantation en mitoyenneté permet de faciliter les extensions futures des habitations. Par ailleurs, elle permet de préserver le jardin arrière des vues depuis la rue.
- La transition entre l'espace privé et l'espace public doit préserver l'intimité des logements, elle peut être assurée par une implantation judicieuse du bâti (mitoyenneté par les garages, retrait sur rue, cours ou patios,...)



Une forme en L qui permet de ménager un espace d'intimité

(Rennes, architectes : M. Rigourd, I. Hiault (Langouët, architecte : Menguy)



Ou par une dépendance

2.5. LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS

L'urbanisation imperméabilise les sols : l'eau ne s'infiltre pas dans le sol et les surfaces lisses favorisent l'accélération du ruissellement. Il est essentiel d'améliorer la rétention en amont du bassin pour éviter la convergence rapide et brutale des eaux vers l'aval. Une goutte d'eau qui s'infiltre profite aux plantes et aux nappes phréatiques, ne prend pas de vitesse et ne transporte pas de pollutions.

PRESCRIPTIONS

- L'imperméabilisation des sols sera limitée par un traitement plus léger et perméable des aires de stationnement (publiques ou privées), des cheminements piétons et des espaces verts



Exemple de matériaux perméable : dalle béton enherbée, gravillons, pavés non jointoyés, pas japonais

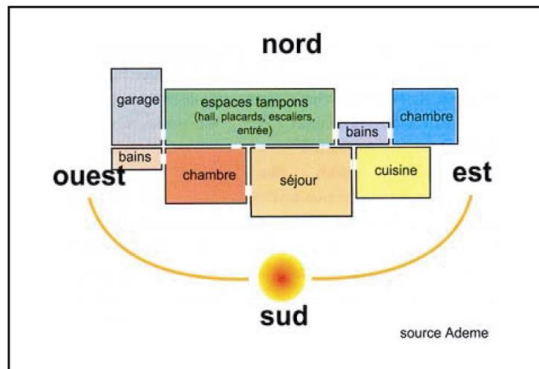
- Une gestion « alternative », à ciel ouvert, des eaux pluviales est préconisée : puits perdu, gestion à la parcelle, noues, bassins paysagers.



Exemple de bassins paysagés et noues plantées

2.6. DES CONSTRUCTIONS ET ESPACES PUBLICS BIOCLIMATIQUES

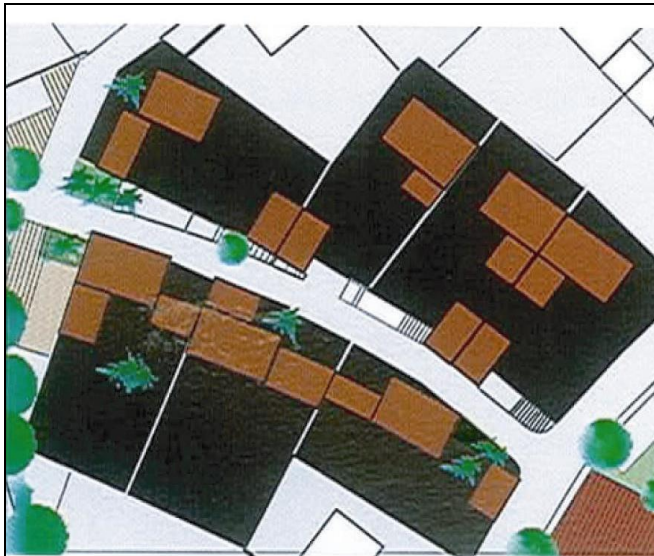
- L'implantation du bâti tiendra compte de l'orientation de la parcelle, afin de préserver l'ensoleillement du jardin : en limite de l'espace public pour les parcelles situées au sud des voies et en fond de parcelle pour celles situées au nord ; dans une implantation est ou ouest, la façade orientée à l'ouest permet de profiter d'un ensoleillement jusqu'au coucher du soleil).



Conception bioclimatique d'une habitation



Ici ce sont le garage et les voitures qui bénéficient de l'orientation sud...



Au nord, habitation en retrait de la rue

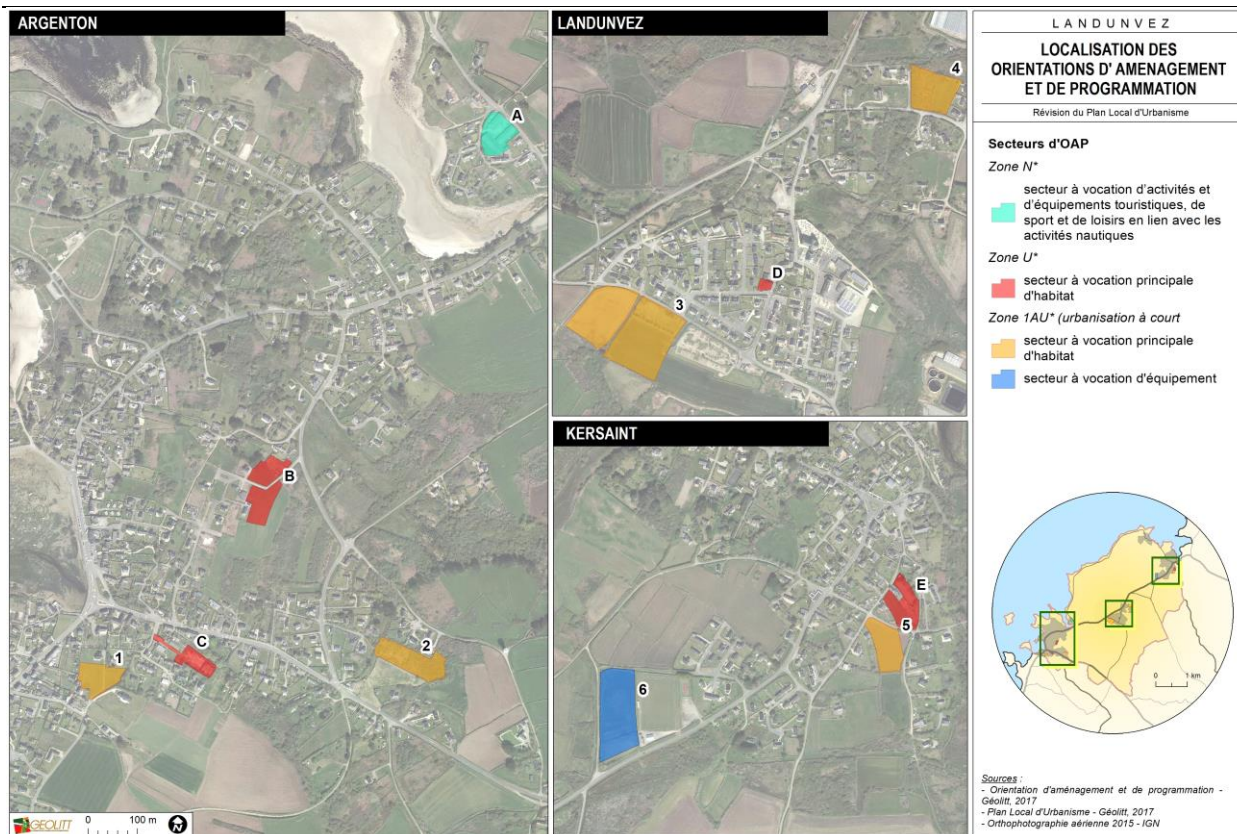


Au sud, habitation au contact de la rue

Source : CAUE 56, du lotissement au projet urbain

- Les espaces publics doivent également être conçus en fonction du site, et tenir compte notamment des vents dominants (nord-ouest).

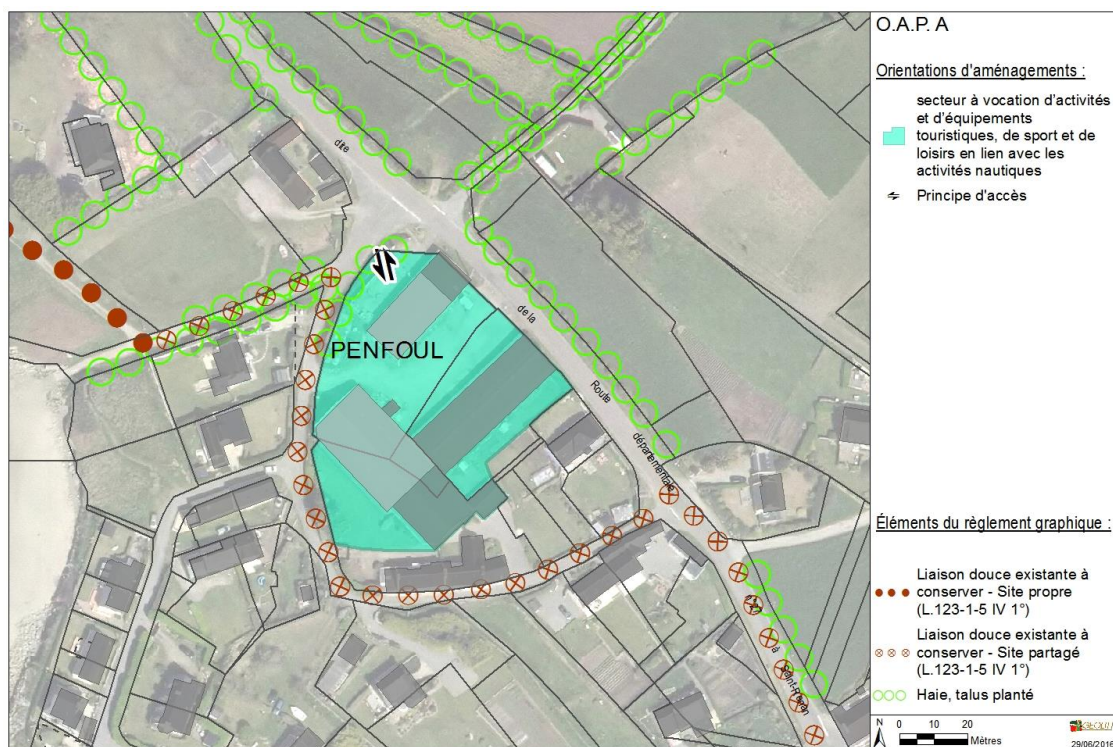
3- LA DENSIFICATION OU LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS D'HABITAT



3.1. ARGENTON : ZONES SOUMISES A OAP

ARGENTON – ZONE NL DE PENFOUL (ZONE A)

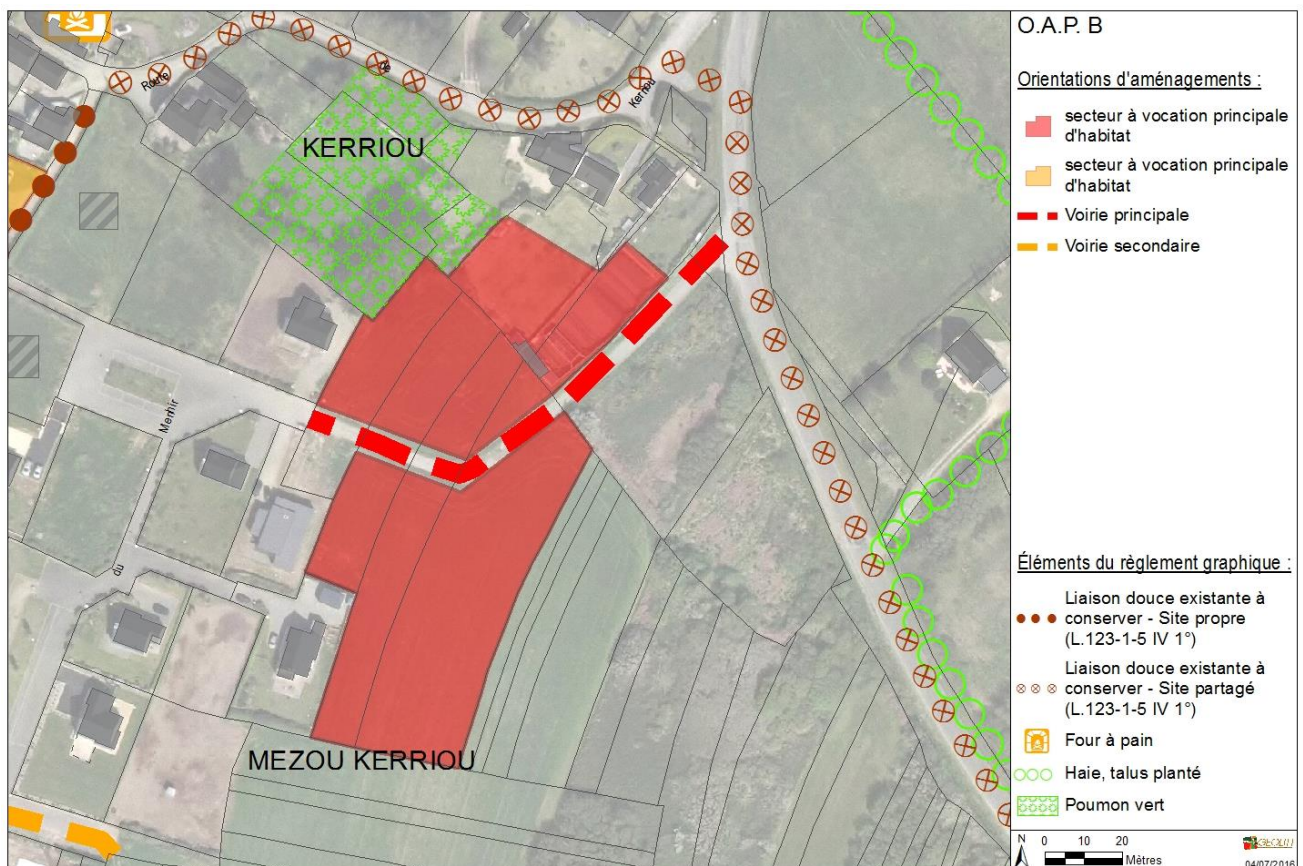
ZONE	Classement en NL – surface urbanisable = 0.44 ha
CONTEXTE / OCCUPATION	Secteur en dent creuse, friche agricole
PROGRAMME	<p>Le programme devra comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - équipement de loisirs, liés à la proximité de la mer (surf, baignade,...) <p>Il pourra éventuellement être complété par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un espace de restauration (restaurant, café,...) - de l’habitat touristique (locations saisonnières) <p>Les constructions devront être exemplaires d’un point de vue environnemental : énergie renouvelable, récupération eaux de pluie,...</p>
MODALITES D’URBANISATION	Opération d’aménagement d’ensemble, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l’utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l’environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accès unique au nord (pas d’accès sur la RD)
PAYSAGE / ESPACES LIBRES	Constructions devant s’intégrer au paysage (hauteur limitée, bardage bois,...)
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)



la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

ARGENTON – ZONE U DE KERRIOU (ZONE B)

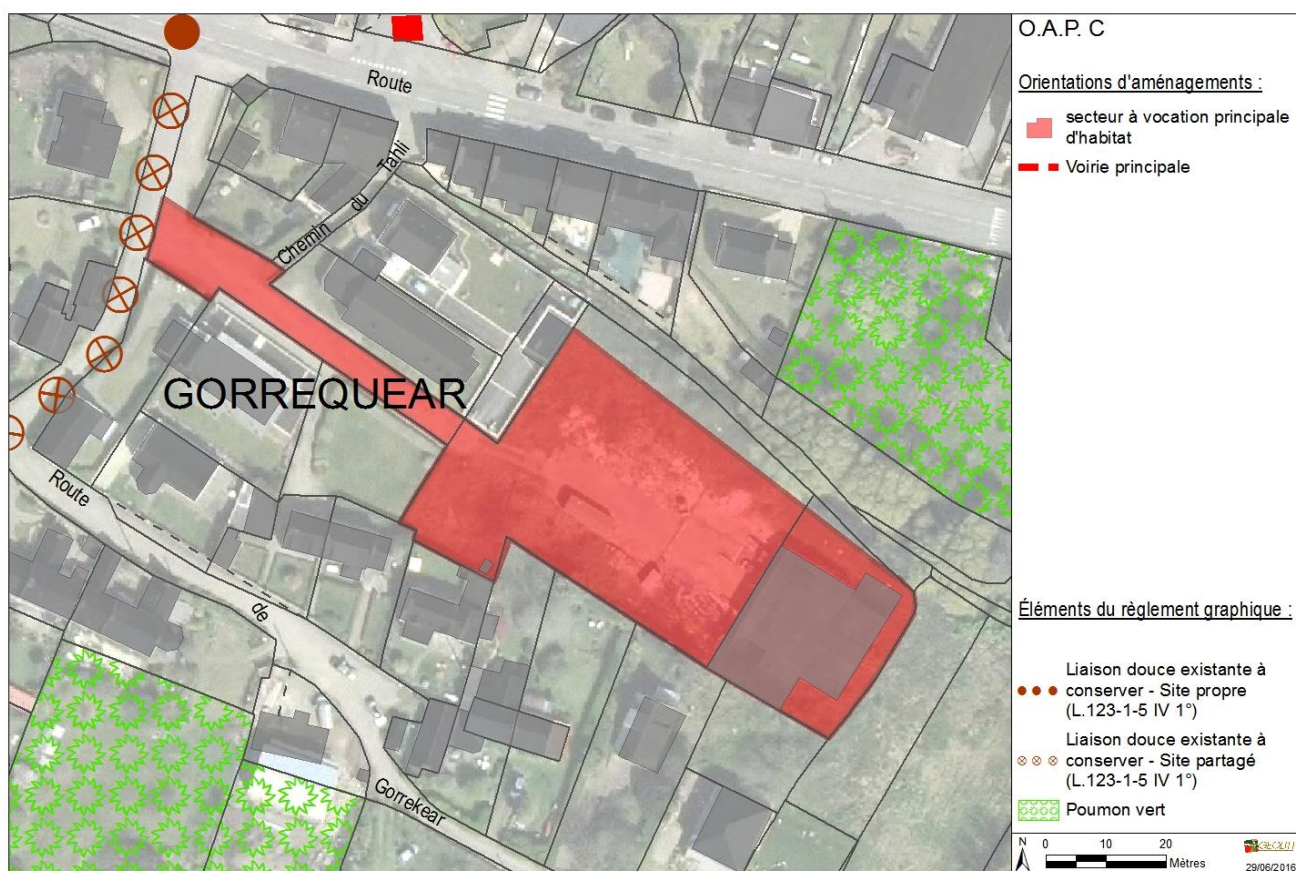
ZONE	Classement en UHb – surface urbanisable = 0.29 ha et 0.37 ha
CONTEXTE / OCCUPATION	Secteur en dent creuse
PROGRAMME	<ul style="list-style-type: none"> - habitat individuel groupé ou de lots libres - activités compatibles avec l'habitat
DENSITE ENVISAGEE	12 logements à l'hectare minimum (hors VRD) Si le projet est mixte (ex. : activité + logement), la densité de logement ne concerne que la surface effectivement dédiée au logement
MODALITES D'URBANISATION	Au fur et à mesure de l'équipement de la zone ou par une opération d'aménagement d'ensemble
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> Voie mixte, supportant différentes circulations : piétonnes, cyclistes, automobiles, permettant de raccrocher la résidence du Menhir à la route de Kerriou.



la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

ARGENTON – ZONE U DE GORREQUEAR (ZONE C)

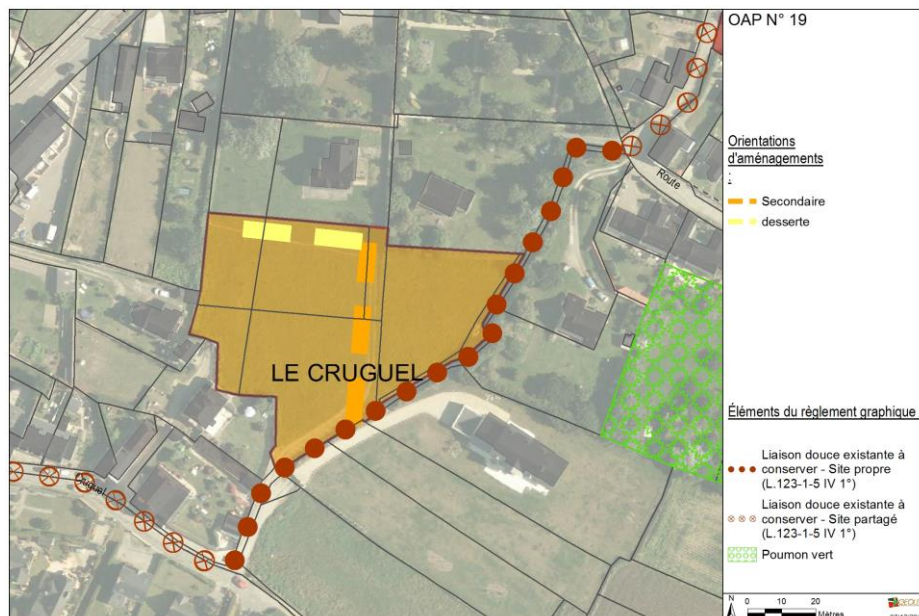
ZONE	Classement en UHb – surface urbanisable = 0.3 ha
CONTEXTE / OCCUPATION	Secteur en dent creuse, friche artisanale
PROGRAMME	<ul style="list-style-type: none"> - Habitat individuel groupé ou de lots libres - Activités compatibles avec l'habitat
DENSITE ENVISAGEE	12 logements à l'hectare minimum (hors VRD), soit 3 logements minimum Si le projet est mixte (Ex. : activité + logement), la densité de logement ne concerne que la surface effectivement dédiée au logement
MODALITES D'URBANISATION	Une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accès ▪ Voie mixte, supportant différentes circulations : piétonnes, cyclistes, automobiles
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)



la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

ARGENTON - ZONE 1AU DU CRUGUEL (ZONE 2)

ZONE	Classement en une zone 1AUHb (0.43 ha)
CONTEXTE / OCCUPATION	Parcelle entretenue
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres
DENSITE ENVISAGEE	12 logements à l'hectare minimum (y compris VRD), soit 5 logements minimum
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accès par la rue de ▪ Voie mixte de desserte, supportant différentes circulations : piétonnes, cyclistes, automobiles
CHEMINEMENTS DOUX	Voie mixte sur le haut du chemin (pour permettre la desserte des parcelles), chemin piéton en site propre ensuite
PAYSAGE / ESPACES LIBRES	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)



la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

ARGENTON – ZONE AU EST (ZONE 3)

ZONE	Classement en zone 1AUHb (0,64 ha)
CONTEXTE / OCCUPATION	Parcelles enfrichées
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres Une servitude de mixité sociale de 20% de logements sociaux est imposée
DENSITE ENVISAGEE	12 logements à l'hectare minimum (y compris VRD), soit 8 logements minimum
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans la continuité de la future voie de desserte traversant le secteur situé au sud faisant actuellement l'objet d'un permis d'aménager ▪ Voie mixte de desserte, supportant différentes circulations : piétonnes, cyclistes, automobiles
PAYSAGE / ESPACES LIBRES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conserver et compléter la trame végétale présente sur le pourtour de la zone
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)

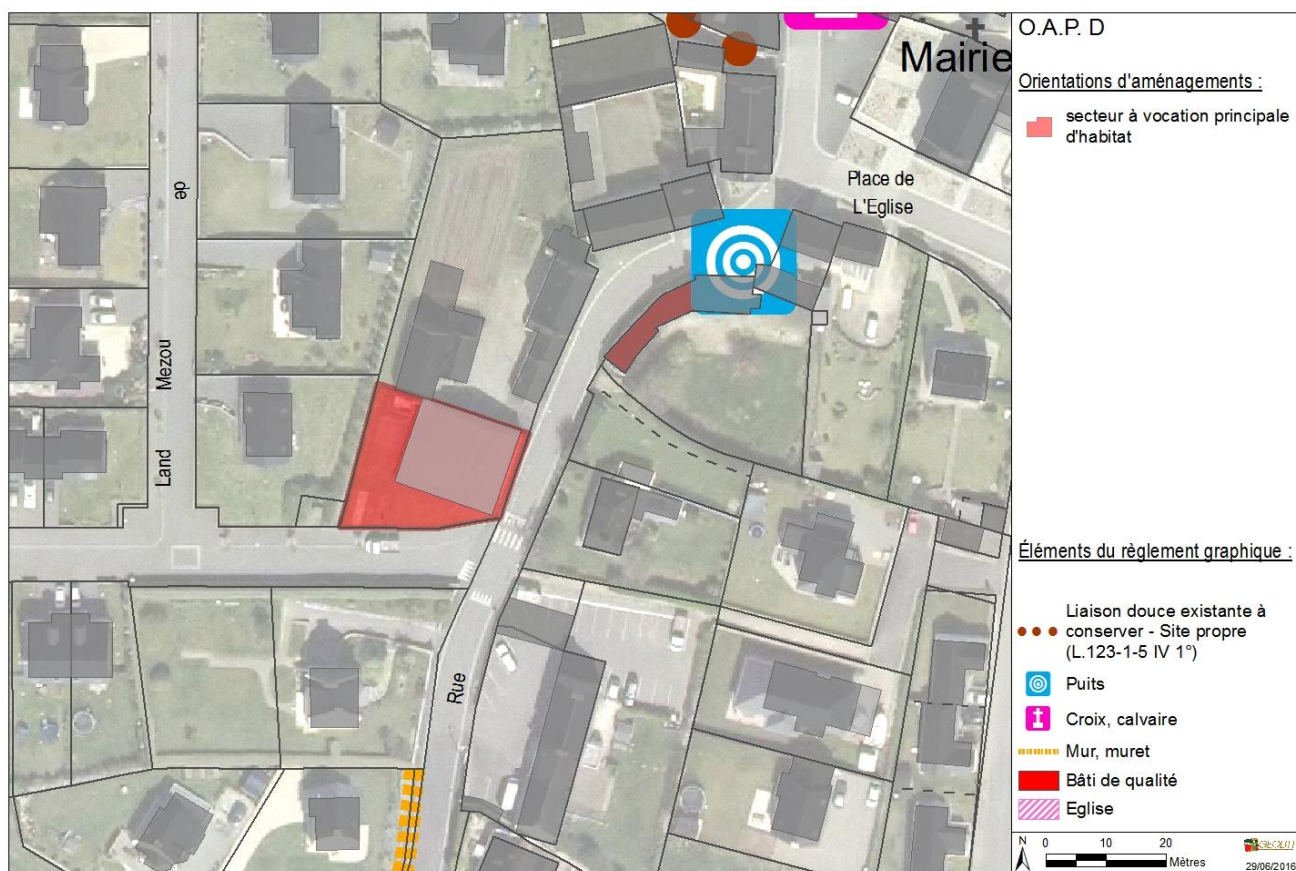


la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

3.2. LE BOURG : ZONES SOUMISES A OAP

LE BOURG– ZONE UH (ZONE D)

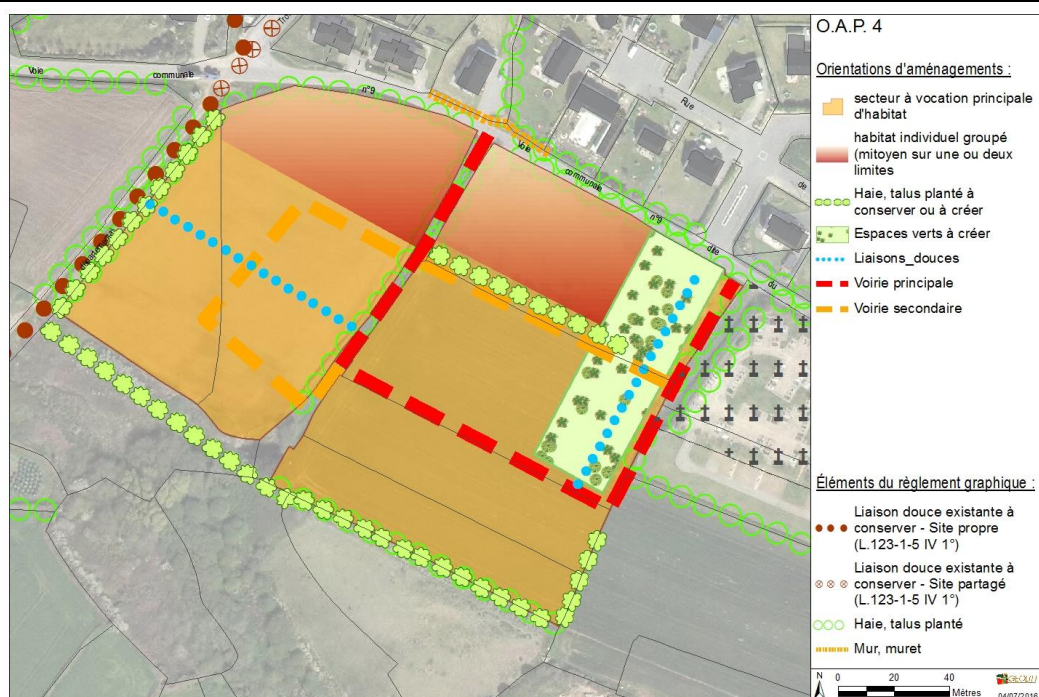
ZONE	Classement en zone UHa (0.1 ha)
CONTEXTE / OCCUPATION	Parcelle bâtie, occupée par un ancien hangar agricole. Entrée du bourg ancien.
PROGRAMME D'AMENAGEMENT	Programme pouvant accueillir : - des équipements - des logements collectifs ou individuels groupés (maison de bourg)
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	
PAYSAGE / ESPACES LIBRES	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions devront s'inspirer des maisons de bourg situées à proximité Les constructions devront être implantées à l'alignement, par la façade ou le pignon
RESEAUX	



la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

ZONE AU SUD DU BOURG (ZONE 4)

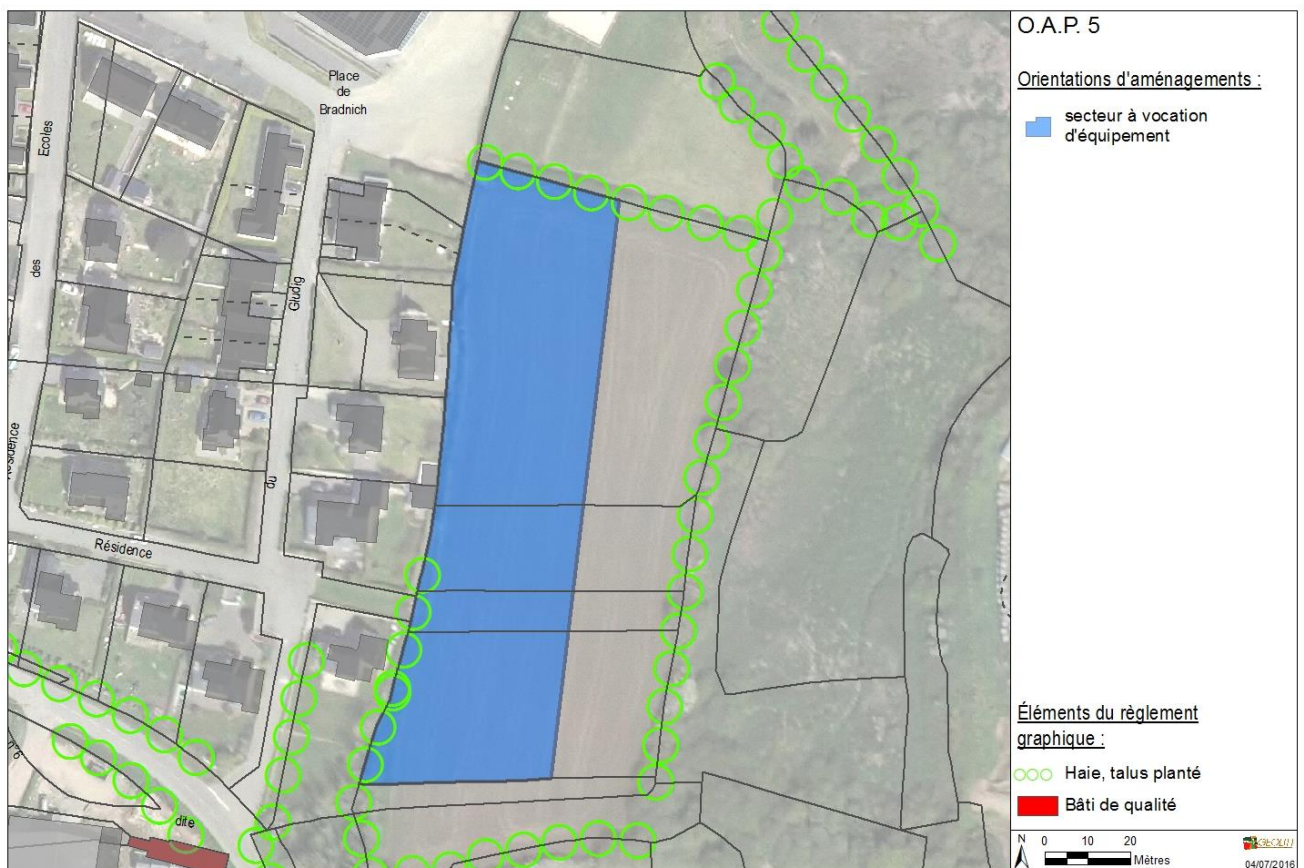
ZONE	Classement 1AUHb – surface urbanisable = 2,6 ha
CONTEXTE / OCCUPATION	Parcelles cultivées, une parcelle plantée d'arbres d'essences diverses, trame bocagère aux abords de la zone, 2 chemins d'exploitation
PROGRAMME	<p>Programme pouvant accueillir indifféremment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres <p>Un programme d'individuel dense, en bordure de voie communale, afin de créer une accroche avec le bourg existant.</p> <p>Une mixité dans l'offre de lots devra être proposée (lots plus petits, plus grands,...)</p> <p>Une servitude de mixité sociale de 20% de logements sociaux est imposée</p> <ul style="list-style-type: none"> - activités compatibles avec l'habitat
DENSITE ENVISAGEE	<p>15 logements à l'hectare minimum, soit 39 logements minimum</p> <p>Si le projet est mixte (Ex. : activité + logement), la densité de logement ne concerne que la surface effectivement dédiée au logement</p>
MODALITES D'URBANISATION	Une opération d'aménagement d'ensemble est imposée, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux rejoignant le sentier de randonnée
PAYSAGE / ESPACES LIBRES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Espace vert collectif au centre de la zone, créant un lien entre bourg ancien et cette extension ▪ Maintien de la végétation existante au niveau de l'espace vert, des talus et constitution d'un talus planté en limite de zone ▪ Maintien d'un cône de vue, vers la mer, via le chemin piéton
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)



la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

LE BOURG– ZONE NL (ZONE 5)

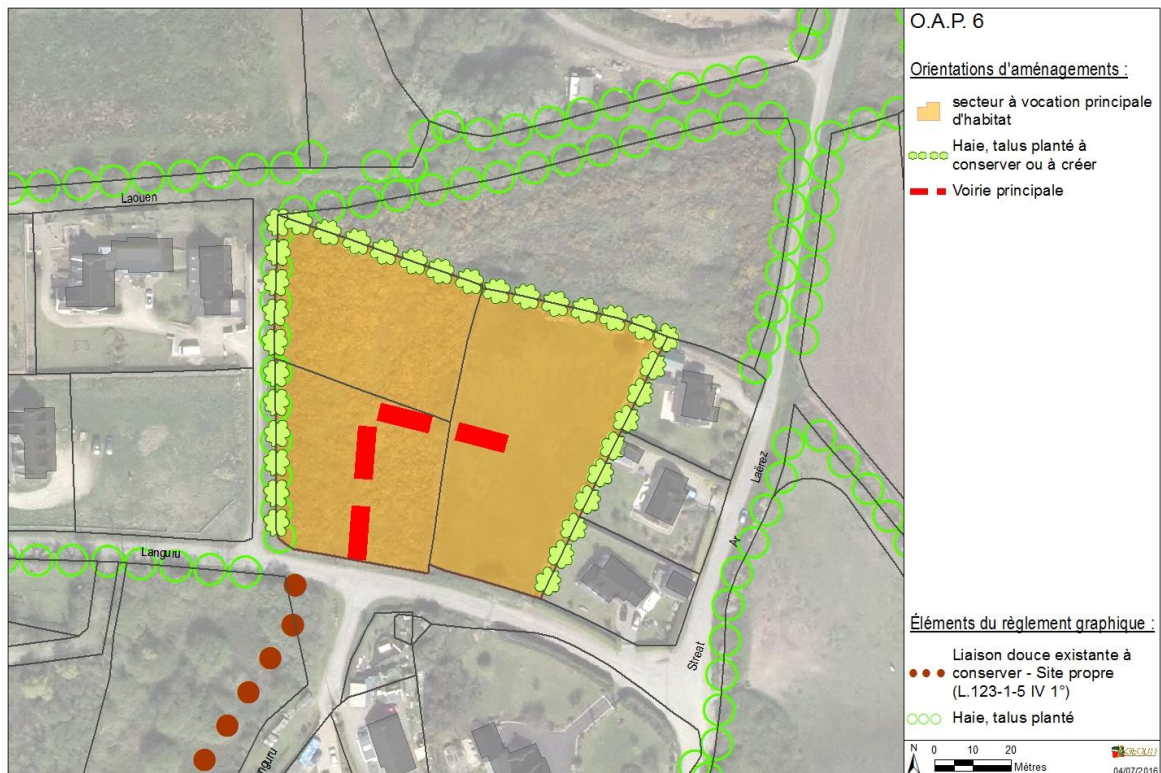
ZONE	Classement en zone NL (0.52 ha)
CONTEXTE / OCCUPATION	Parcelle cultivée
PROGRAMME D'AMENAGEMENT	Programme pouvant accueillir : - des aires de jeux et de loisirs - des aires de stationnement
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	
PAYSAGE / ESPACES LIBRES	Stationnement enherbé ou stabilisé, pour assurer une transition harmonieuse avec le vallon situé à l'Est
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)



la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

ZONE AU NORD DU BOURG (ZONE 6)

ZONE	Classement en zone 1AUHb (0.7 ha)
CONTEXTE / OCCUPATION	Parcelles cultivées, végétation en bordure Est
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres
DENSITE ENVISAGEE	12 logements à l'hectare minimum (hors VRD), soit 8 logements minimum
MODALITES D'URBANISATION	Une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	Aire de retournement
CHEMINEMENTS DOUX	Un cheminement doux aménagé dans la zone naturelle au sud permettant de rejoindre la coulée verte
PAYSAGE / ESPACES LIBRES	Maintien de la végétation existante entourant la zone
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)

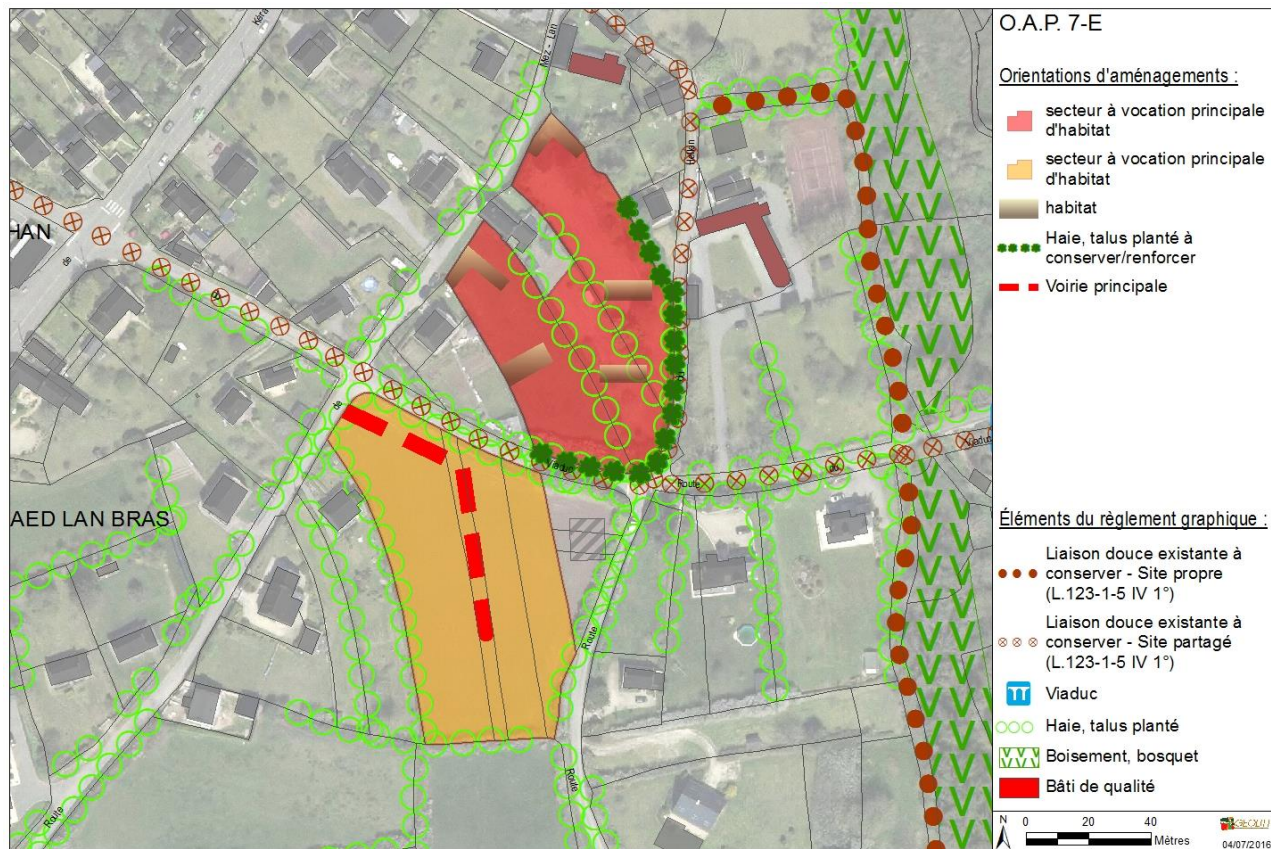


la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

3.3. KERSAINT : ZONES SOUMISES A OAP

KERSAINT- ZONE U DU HELLEN (ZONE E)

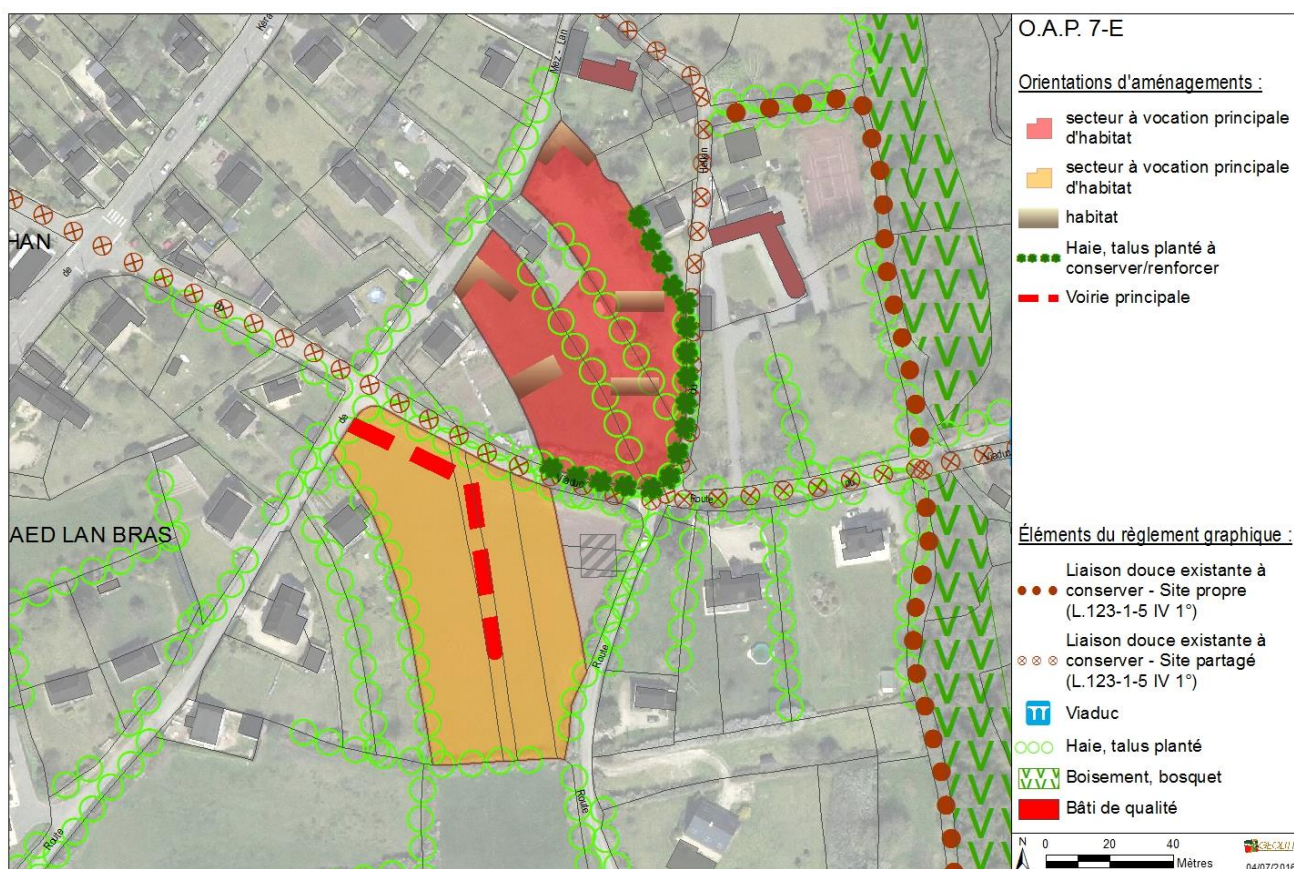
ZONE	Classement en zone Uhb (0.47 ha)
CONTEXTE/ OCCUPATION	Parcelles de jardins, situées en dents creuses, dans le quartier du Hellen, comprenant un patrimoine bâti intéressant composé d'anciennes fermes. Sensibilité patrimoniale du secteur.
PROGRAMME	Programme de logements pouvant accueillir des lots libres.
DENSITE ENVISAGEE	12 logements à l'hectare minimum (y compris VRD), soit 5 logements minimum.
MODALITES D'URBANISATION	Au fur et à mesure de l'équipement de la zone
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	▪ Accès individuels par les voies adjacentes
PAYSAGE / ESPACES LIBRES	▪ Conserver l'implantation traditionnelle des constructions du secteur : implantation en bordure de voie ▪ Maintien des talus (loi paysage)
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)



la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

KERSAINT– ZONE AU DU HELLEN (ZONE 7)

ZONE	Classement en zone 1AUhb (0.63 ha)
CONTEXTE / OCCUPATION	Parcelles cultivées, talus en bordure de route
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir des lots libres
DENSITE ENVISAGEE	12 logements à l'hectare minimum (y compris VRD), soit 7 logements
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accès individuels par les voies adjacentes
PAYSAGE / ESPACES LIBRES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintien des talus (loi paysage)
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)



la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

KERSAINT– ZONE 1AUL2 (ZONE 8)

ZONE	Classement en zone 1AUL2 (1.32 ha)
CONTEXTE / OCCUPATION	Parcelle cultivée, maillage bocager en bordure et interne à la zone
PROGRAMME D'AMENAGEMENT	Programme pouvant accueillir : - des équipements sportifs ou de loisirs - des aires de stationnement
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> La desserte de la zone se fera à partir de la zone UL2 afin de ne pas créer de nouvel accès sur la RD.
PAYSAGE / ESPACES LIBRES	<ul style="list-style-type: none"> Maintien de la trame bocagère sur le pourtour de la zone afin d'assurer l'insertion harmonieuse des constructions ou installations dans le paysage
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)



la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés