PLAN LOCAL D'URBANISME

MAIRIE DE
LA FORÊT FOUESNANT

COMMUNE
DE LA FORÊT-FOUESNANT

Finistère

3 – Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

Arrêté le : 13 avril 2017

Approuvé le : 22 mai 2019

Modification n°1 approuvée le : 25 juin 2026

SOMMAIRE

LES OAP : LEUR RÔLE, LEUR CONTENU ET LE PRINCIPE DE COMPATIBILITÉ 2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT 3

Typologie et densité 3

Composition d'ensemble et implantation 3

bâtie 3

Voies et desserte 4

Architecture : pour une architecture d'aujourd'hui adaptée aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques 4

Végétation 5

Environnement et économie d'énergie 5

Gestion des eaux pluviales 6

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT APPLICABLES AUX QUARTIERS A VOCATION D'ACTIVITES 7

FORMES ARCHITECTURALES ET MATERIAUX 7

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES 8

Des densités minimales à respecter 9

UNE MIXITE SOCIALE A PROMOUVOIR 11

Les secteurs et leurs OAP détaillées 12

1- site de la rue des Cerisiers 12

2- site de l'impasse de Menez Berrou 14

3- site 1AUhb de la route de Garen Seac'h 16

4- site de Tachen Langolen 18

5 - site de Stang Allestrec 20

6 - site de Ty Raden à Beg Menez 22

7 - site de Port-la-Forêt 24

8 - site de la route de Port-la-Forêt 26

9 - site de la Grande Halte 28

1 LES OAP : LEUR RÔLE, LEUR CONTENU ET LE PRINCIPE DE COMPATIBILITÉ

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. 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.

Avec la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) deviennent une pièce obligatoire du PLU et doivent comporter un contenu minimal en termes d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements. Pour les PLU communaux, seul le « volet aménagement » est obligatoire.

Article L.151-6 du code de l'urbanisme

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

Article L.151-7 du code de l'urbanisme

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.

Dans le PLU de LA FORÊT FOUESNANT, les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur certains secteurs stratégiques classés en UH et UP1 ainsi que l'ensemble des sites identifiés en 1AUhb, 1AUhc, 1AUi et 1AUp.

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

TYPOLOGIE ET DENSITÉ

- **Proposer, dans les opérations d'aménagement, des densités bâties et des typologies de logements diversifiées** et qui visent à limiter la consommation d'espace.
- **Rechercher la mitoyenneté** (source d'économie d'espace, de conception et d'énergie) et la mise en commun d'espaces publics.

COMPOSITION D'ENSEMBLE ET IMPLANTATION BÂTIE

Des typologies bâties diversifiées, du logement individuel au logement collectif

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

IMPLANTATION DU BÂTI EN FONCTION DE L'ORIENTATION DE LA PARCELLE

La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager un meilleur ensoleillement. Sur une rue orientée est-ouest, les constructions auront plutôt des façades orientées nord et sud.

Source : CAUE 56

VOIES ET DESSERTE

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

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

Exemple de cheminements doux, agréables à emprunter

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

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

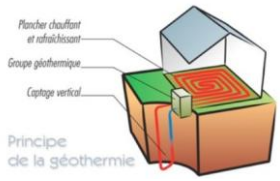
- **Respecter les éléments identitaires** : alignements des maisons par rapport aux rues, mitoyenneté, typologie des limites de propriétés …

VÉGÉTATION

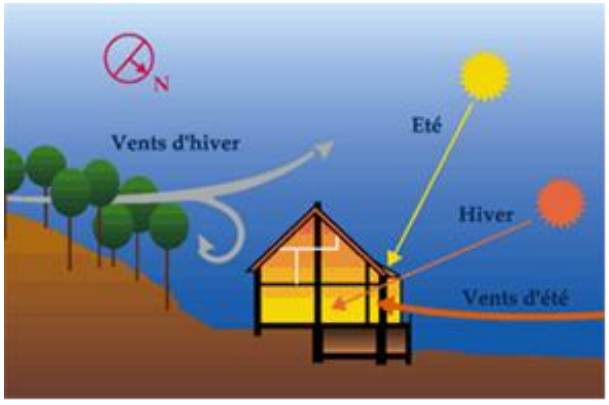
- **Conserver le patrimoine végétal existant,** en particulier les haies et talus existants autour des zones d'urbanisation future. En effet, ils participent à la qualité paysagère du site ainsi qu'à une transition harmonieuse entre l'espace urbain et les espaces agricoles et naturels.
- **S'appuyer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

ENVIRONNEMENT ET ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

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



- **Penser les nouveaux quartiers de manière globale** en tentant compte par exemple :
  - * des **vents dominants** et réduire leur impact par des écrans végétaux, des choix architecturaux pertinents,
  - * de l'**orientation** pour la disposition des bâtiments, afin de profiter du meilleur ensoleillement,
  - * des **ombres portées** pour définir l'implantation et le volume des constructions,
  - * de la **saisonnalité des végétaux** pour créer en fonction des saisons des écrans végétaux, ou laisser passer le soleil (végétaux caduques), …



GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

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

- Parallèlement à son PLU, **la commune a réalisé un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAP). Ce document fixe les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales.**
  Toutes les zones d'urbanisation futures, et en particulier faisant l'objet des présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation devront respecter un débit de fuite de 3l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum), sauf justification technique contradictoire. Pour les zones inférieures à 1 ha, un débit de fuite de 3l/s est retenu.

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

Sauf justification technique contradictoire, les eaux de toiture seront infiltrées à la parcelle.

De plus, pour l'ensemble des secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'objectif sera de retenir et traiter les eaux pluviales à la source, quelle que soit la surface de la zone concernée. Ce choix se traduit par la mise en place de mesures compensatoires au sein de chaque nouvelle zone à urbaniser, ces dernières pouvant prendre la forme de bassin de rétention, noues, tranchées drainantes ou toutes autres techniques alternatives.

Le dimensionnement retenu est exposé en détail dans le rapport de zonage d'assainissement pluvial (en annexe sanitaire du PLU) et est basé sur des débits de fuite de 3l/s conformément au SDAGE Loire Bretagne et sur l'imperméabilisation des projets.

3 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT APPLICABLES AUX QUARTIERS A VOCATION D'ACTIVITES

FORMES ARCHITECTURALES ET MATERIAUX

- **La simplicité des volumes, leur proportion et leur composition harmonieuse** seront recherchées.

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

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, sera compensée de préférence, par un ou des volumes en extension du bâti principal. Les volumes secondaires seront conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale.

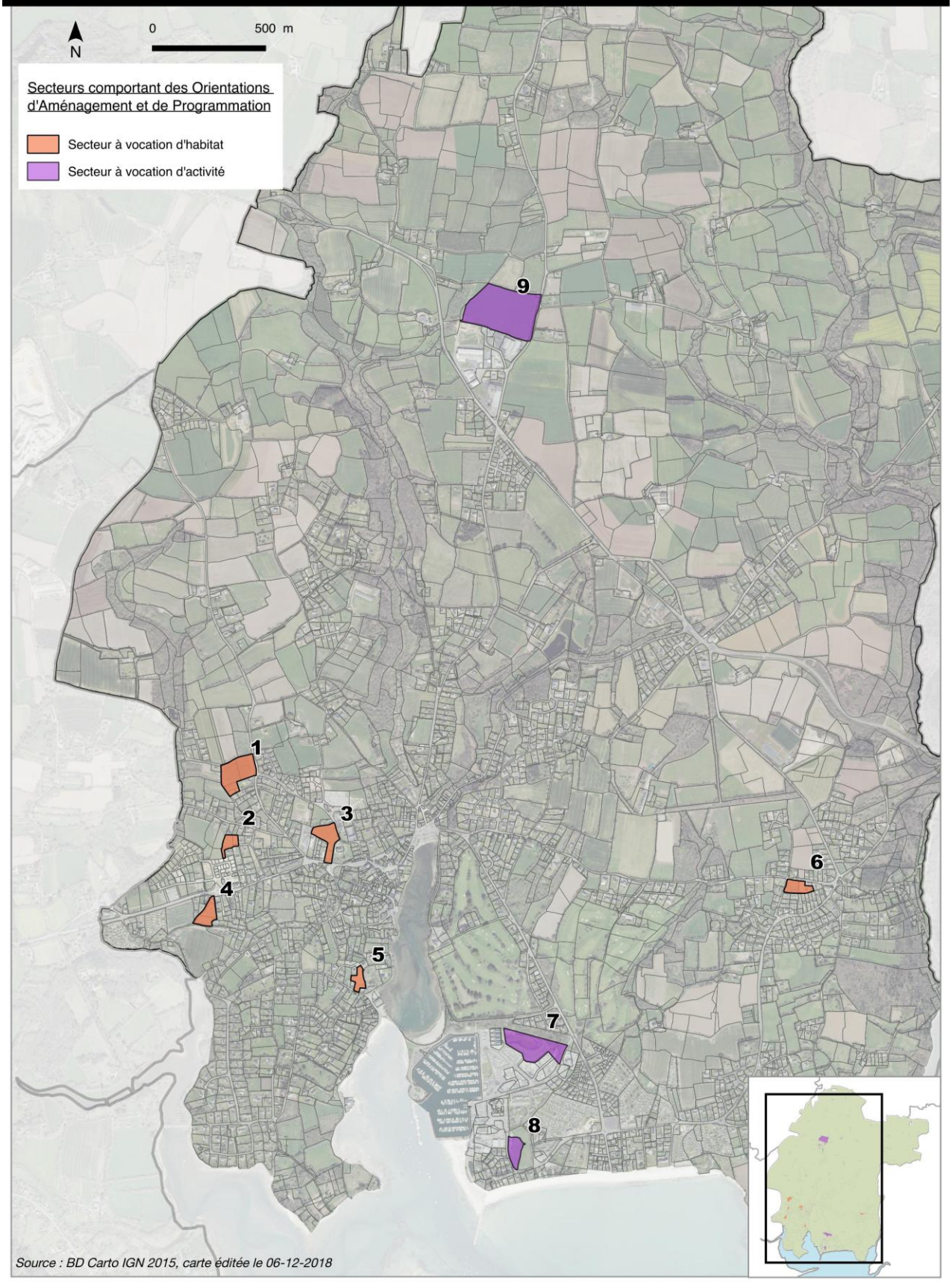
Architecture en inox, Le Cellier, 44000
Crédit photographique Bernard Renoux

ZA Saosnois, Mamers

- **Le traitement architectural des façades et des volumes exposés sur les voies publiques, qui participent à la qualité urbaine sera soigné.** Ainsi, elles ne devront pas composer des murs aveugles, et présenteront des ouvertures afin de limiter l'impact visuel du volume bâti. Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées en harmonie avec la façade principale.

4 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES

LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS À O.A.P.



DES DENSITÉS MINIMALES À RESPECTER

A- Pour **chacun des secteurs à vocation d'habitat soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation**, est définie **une densité <u>minimale</u> de logements par hectare à respecter et ainsi un nombre minimum de logements à réaliser.**

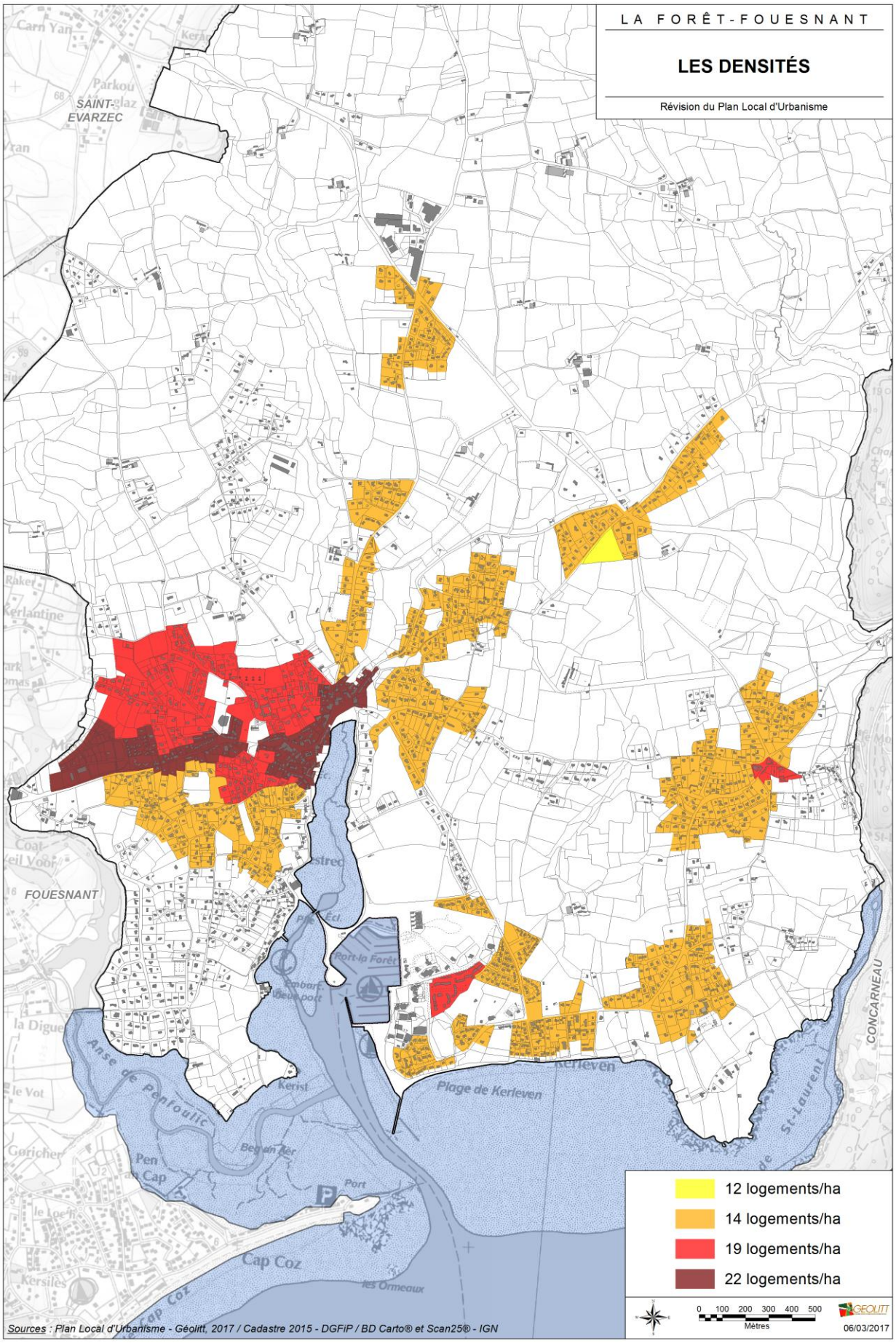
B- **Cette densité par secteur d'aménagement est fonction du tissu urbain environnant, des caractéristiques morphologiques des sites et de la proximité des équipements et services.**

C- **Cette densité brute se décline de la manière suivante :**

- **22 logts/ha** minimum en moyenne pour le centre bourg et les quartiers Kroas Prenn et Pontérec,
- **19 logts/ha** minimum en moyenne pour les secteurs péricentraux et périphériques situés au Nord de l'agglomération du bourg et dans le secteur de Port-la-Forêt,
- **14 logts/ha** minimum en moyenne pour les franges Sud et Est de l'agglomération du bourg, les agglomérations de Kerleven et de la Grande Halte, ainsi que les villages de Croas Avalou et de la Grande Halte,
- **12 logts/ha** minimum en moyenne pour le secteur d'extension du village de Croas Avalou.

Pour tous les secteurs, si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches.

D- Pour toutes les constructions qui seront réalisées en dents creuses la **densité <u>minimale</u> de logements par hectare sera également à respecter, en lien avec la carte des densités ci-dessous, sauf si la nature du sol, la configuration de la parcelle ne le permet pas.**


LA FORÊT-FOUESNANT
LES DENSITÉS
Révision du Plan Local d'Urbanisme
SAINT-EVARZEC
FOUESNANT
CONCARNEAU
Plage de Kerleven
Cap Coz
Port-la Forêt
Kerist
Port
12 logements/ha
14 logements/ha
19 logements/ha
22 logements/ha
0 100 200 300 400 500
Mètres
GEOLITT
06/03/2017
Sources : Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2017 / Cadastre 2015 - DGFiP / BD Carto® et Scan25® - IGN

UNE MIXITE SOCIALE A PROMOUVOIR

En application **de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (Servitude de Mixité Sociale = SMS)**, dans certaines zones à vocation d'habitat délimitées au règlement graphique, est instituée une servitude imposant, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements sociaux.
Cette servitude **s'applique en secteurs UHa, UHb, UHc, 1AUhb et 1AUhc, pour tout programme d'au moins 10 logements et/ou pour toute opération de lotissement d'au moins 10 lots** ; les catégories de logements recouvrent les logements locatifs sociaux et logements en accession abordable. Le pourcentage de logements à respecter est :

secteurs	Programme de logements*
UH/1AUh/2AUh	Offre de logements: 30%

** On entend logements « aidés » l'ensemble des logements locatifs publics ainsi que les logements bénéficiant d'un prêt à l'accession sociale (PAS), d'un prêt à taux zéro (PTZ) ou d'un prêt social location-accession (PSLA).*

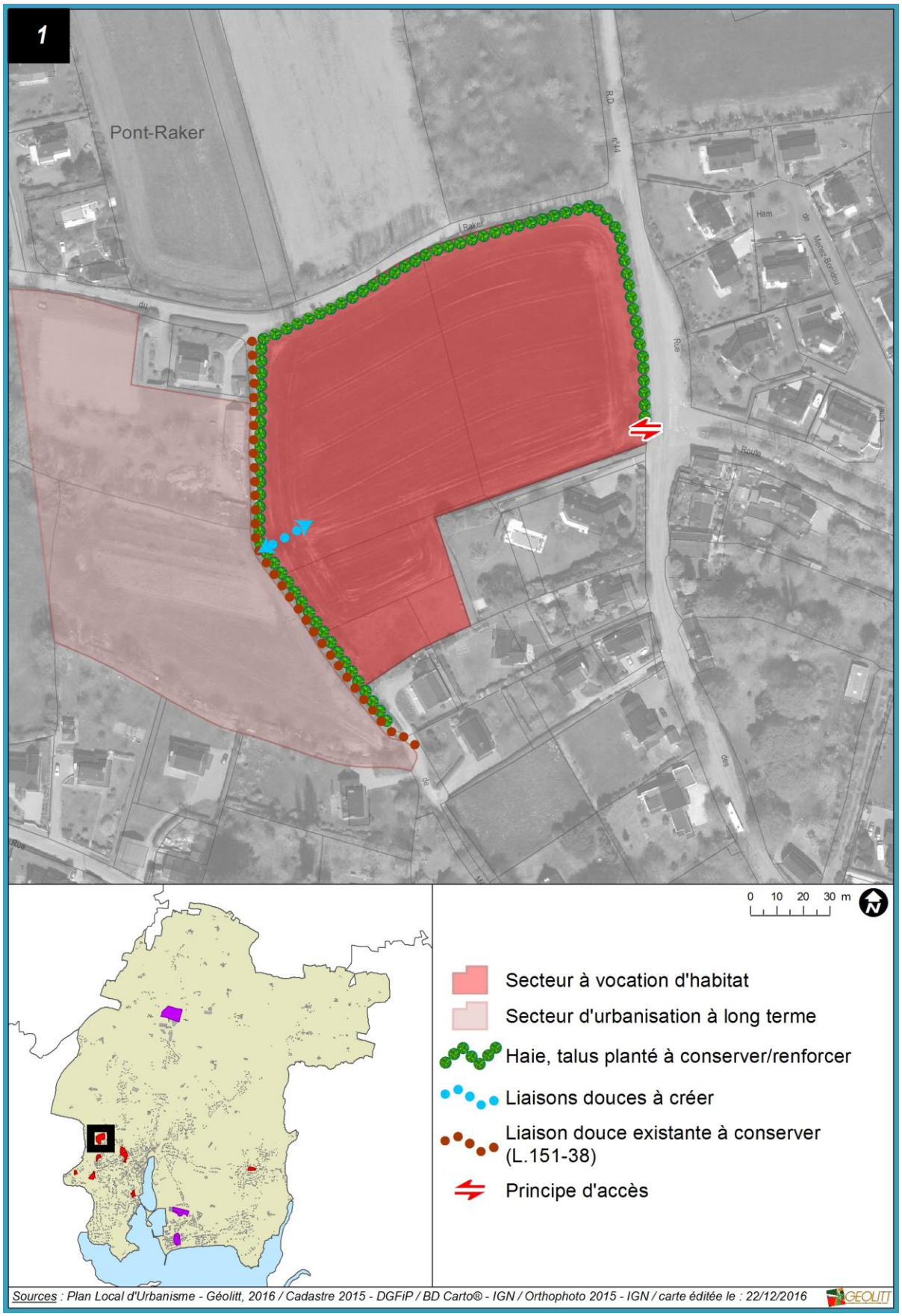
Le nombre minimum de logements aidés sera arrondi à l'entier le plus proche. En cas d'opération en plusieurs tranches, le pourcentage de logements aidés sera apprécié, lors de la réalisation de chaque tranche.
En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherchera un accord avec l'aménageur permettant l'implantation des logements locatifs aidés à proximité de l'opération.

LES SECTEURS ET LEURS OAP DÉTAILLÉES

1- site de la rue des Cerisiers

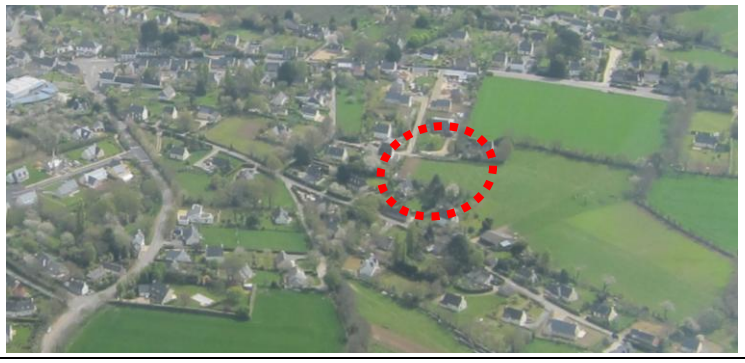
ZONAGE - SURFACE	**Secteur 1AUhb** – 1,77 ha
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'**habitat et aux activités compatibles avec l'habitat**
DENSITÉ MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	**19 logements / ha**, soit au minimum 31 logements à réaliser. 9 logements aidés minimum à réaliser.

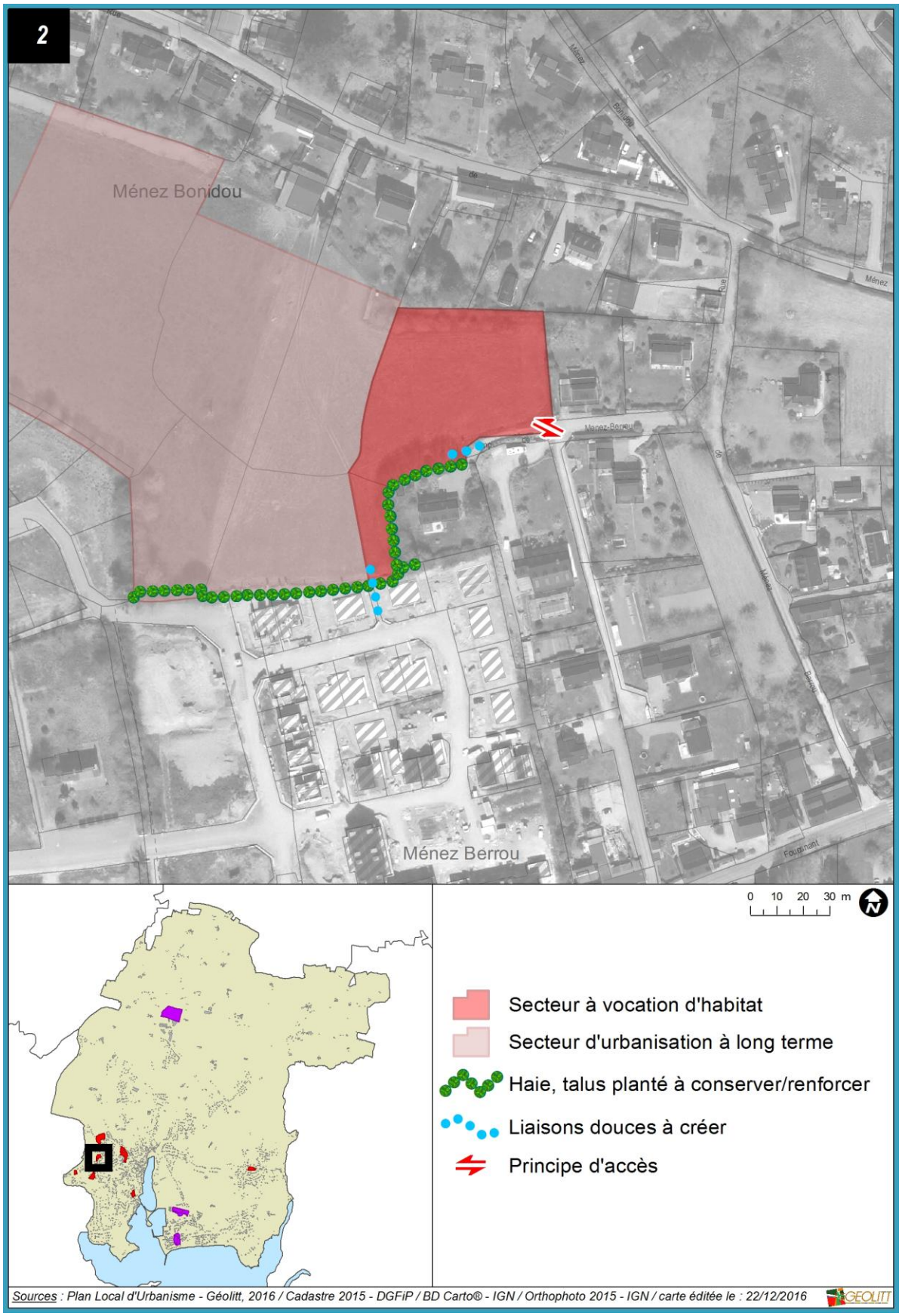
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur 1AUhb n'est pas concerné par des contraintes règlementaires. Ce secteur est situé en dehors des espaces proches du rivage au titre de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme.
SITUATION	Localisé en frange Nord-Ouest de l'agglomération du bourg en extension de l'enveloppe urbaine existante, ce site 1Auhb s'établit à l'interface entre les espaces agricoles et le tissu urbain pavillonnaire de la périphérie du bourg. Présentant une pente légère en direction du vallon du Raker, cette entité agricole s'inscrit dans une maille bocagère relativement serrée et dense. Bordé par la rue des Cerisiers, ce site constitue une entrée secondaire à l'échelle du bourg de La Forêt Fouesnant.
IMPLANTATION DU BÂTI	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. Respecter le sens de la pente.
DEPLACEMENTS	**Desserte automobile** : le secteur sera principalement desservi par un accès débouchant sur la rue des cerisiers. A cet effet, un aménagement du carrefour devra être réalisé sur cette entrée de bourg de manière à améliorer la sécurité routière. La distribution interne du secteur sera favorisée par une voie interne formant une boucle. Un accès secondaire pourra également être autorisé à partir du chemin de Menez Bonidou de façon à desservir la partie Ouest de l'opération. A cet effet, une amorce de voirie devra être réalisée de façon à permettre à long terme la desserte de la zone A attenante. Afin d'éviter la dégradation de ce chemin à dominante piétonne, aucune liaison automobile n'est envisagée entre les parties Est et Ouest de l'opération. **Desserte piétonne** : maintien de la dominante piétonne du chemin de Menez Bonidou et création d'une liaison douce entre les parties Ouest et Est de l'opération. Aménagement d'une liaison douce en bordure de la rue de Cerisiers afin de favoriser les déplacements doux et de marquer cette entrée de bourg secondaire
PAYSAGE	Le parti d'aménagement prescrit le maintien et le renforcement des haies et talus bocagers, notamment ceux bordant la rue des cerisiers, le chemin de Menez Bonidou et la route de Raker.
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées. Etant donné la superficie du secteur, une étude loi sur l'eau devra être réalisée.



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

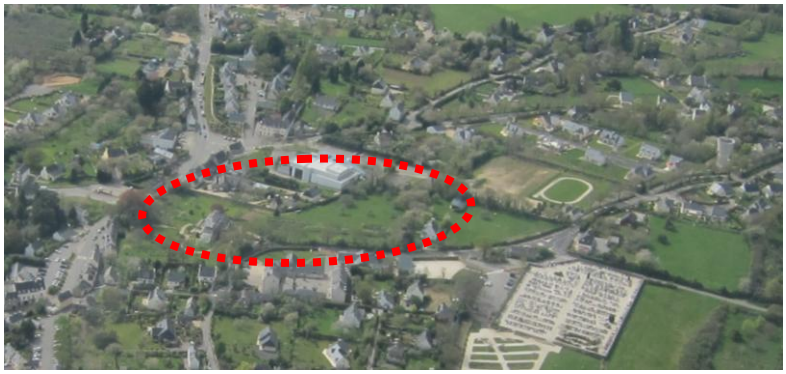
2- site de l'impasse de Menez Berrou

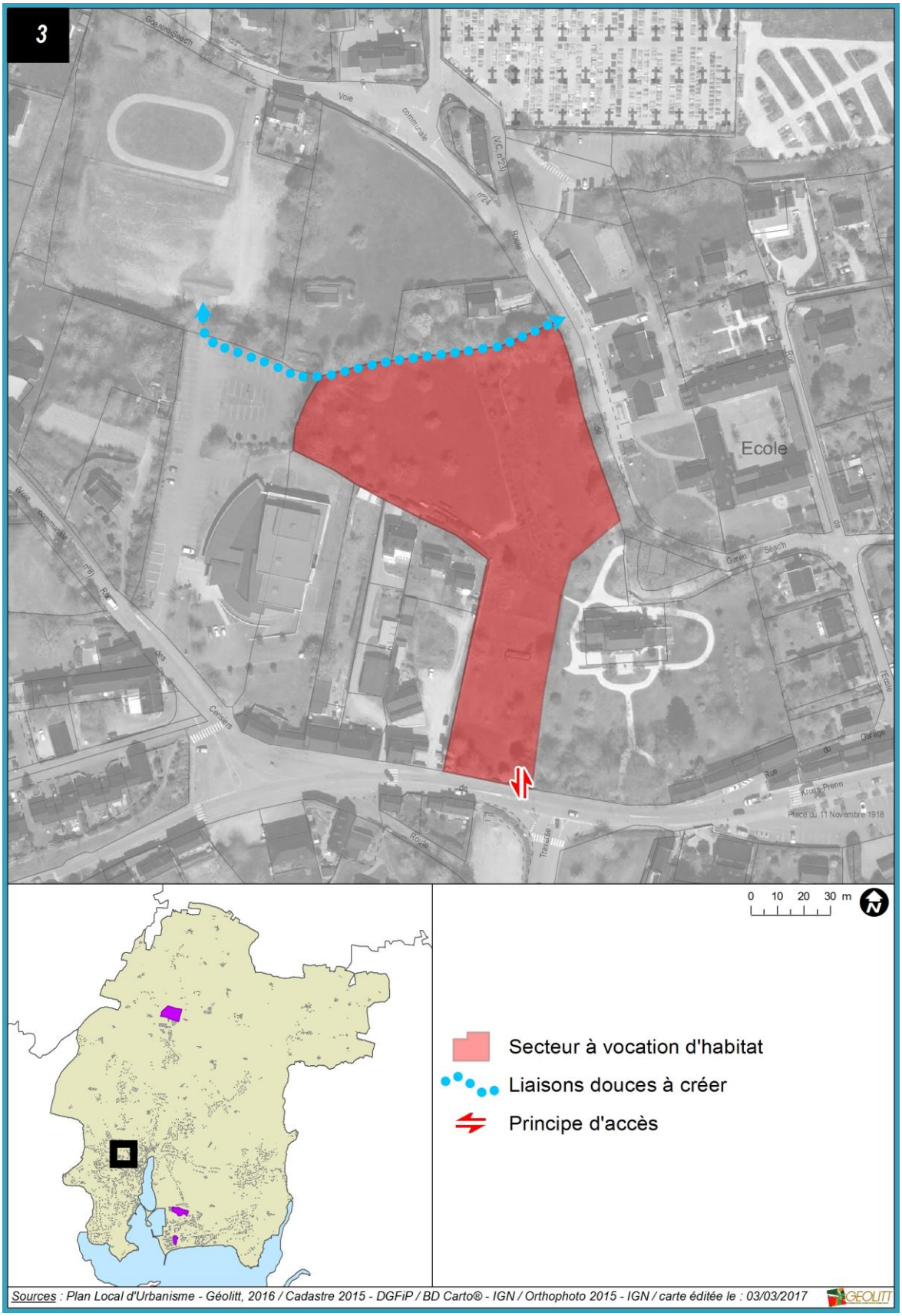
ZONAGE - SURFACE	**Zone 1AUhb** – 0,43 ha dont 0,41 ha mobilisable.	
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'**habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, dont activités.**	
DENSITÉ MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	**19 logements / ha**, soit au minimum 7 logements à réaliser 0 logement aidé minimum à réaliser.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur 1AUhb n'est pas concerné par des contraintes règlementaires. Ce secteur est en outre situé en dehors des espaces proches du rivage au titre de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme.	
SITUATION	Situé en frange Nord-Ouest de l'agglomération du bourg en extension de l'enveloppe urbaine, le site de l'impasse de Menez Berrou s'établit à l'interface entre l'opération d'aménagement d'ensemble de Pontérec au Sud, un habitat pavillonnaire aéré à l'Est et au Nord et une parcelle agricole à l'Ouest. Cette parcelle agricole, présentant une légère pente en direction du vallon du Raker est desservie par l'impasse de Menez Berrou.	
IMPLANTATION DU BÂTI	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. Respecter la pente.	
DEPLACEMENTS	**Desserte automobile** : le projet d'aménagement prévoit la desserte de l'ensemble de l'opération à partir de l'impasse de Menez Berrou. Cette voirie de desserte interne devra être prolongée en vers la zone 2AUhb attenante. **Liaisons douces** : le projet d'aménagement entend favoriser les liaisons douces inter-quartiers à l'échelle du bourg. Aussi, il conviendra de prévoir une liaison douce vers le nouveau quartier de Pontérec.	
PAYSAGE	Afin d'assurer une transition avec l'espace agricole localisé à l'Ouest, le parti d'aménagement devra prévoir la réalisation d'un talus périphérique, en limite du secteur.	
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées. Etant donné la superficie du secteur, une étude loi sur l'eau devra être réalisée.	



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- site 1AUhb de la route de Garen Seac'h

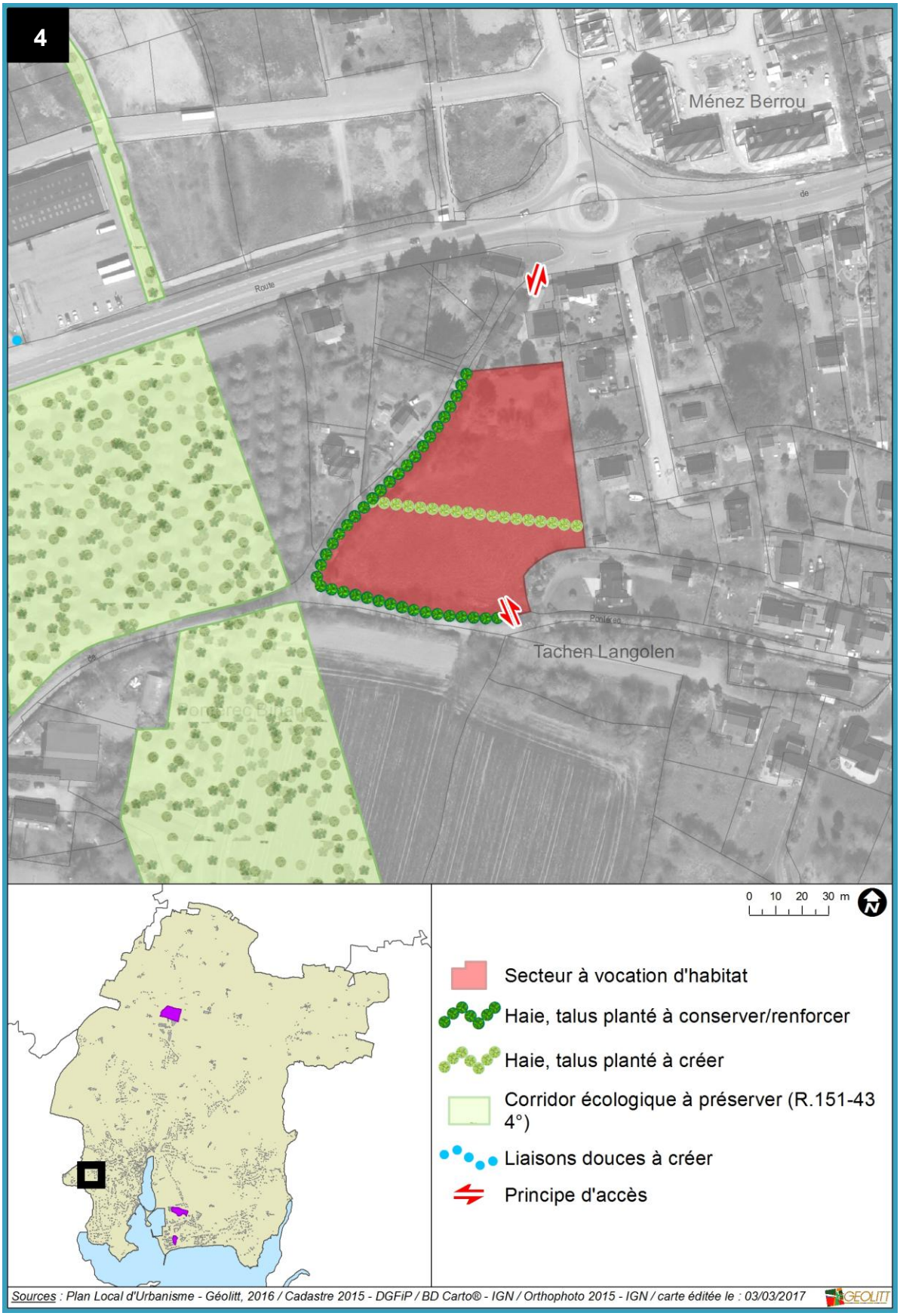
ZONAGE - SURFACE	**Zone 1AUhb** –0,96 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'**habitat et aux activités compatibles avec l'habitat**	
DENSITÉ MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	**19 logements / ha**, soit au minimum 18 logements à réaliser 5 logements aidés minimum à réaliser	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur 1Auhb de la route de Garen Seac'h est concerné par une protection au titre des Monuments Historiques au travers du classement de l'Eglise Notre Dame d'Izel Vor. Le secteur est pour partie localisé dans les espaces proches du rivage.	
SITUATION	Situé à l'Ouest de l'agglomération du bourg, au sein de l'enveloppe urbaine, ce secteur 1AUhb s'inscrit à l'interface entre plusieurs équipements publics (le Nautile et l'école publique) et un habitat de densité moyenne. Le site présente une pente régulière d'orientation Nord-Sud. Ce secteur, bordé au Nord par la route de Garen Seac'h et au Sud par la rue de Kroas-Prenn (la RD n°44), se compose d'un parc paysager, lié à une propriété bâtie. Il s'agit d'un secteur stratégique en matière de développement urbain à l'échelle de l'agglomération du bourg.	
IMPLANTATION DU BÂTI	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. Respecter les pentes.	
DEPLACEMENTS	**Desserte automobile** : les futurs logements seront desservis à partir d'un accès principal positionné en bordure de la rue de Kroas-Prenn. Un second accès pourrait être envisagé, à partir de la route de Garen Seac'h. **Liaisons douces** : le secteur 1AUhb comporte un emplacement réservé portant sur la réalisation d'une circulation douce entre le site du Nautile et l'école publique. Une seconde liaison douce pourrait être envisagée en portion Nord-Ouest de l'opération, en direction du terrain de sport.	
PAYSAGE	Talutage à maintenir sur l'intégralité du site. Maintien, dans la mesure du possible du mur bordant la rue de Kroas-Prenn. Préservation des boisements d'intérêt au sein de la propriété arborée.	
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées. Etant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.	



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

4- site de Tachen Langolen

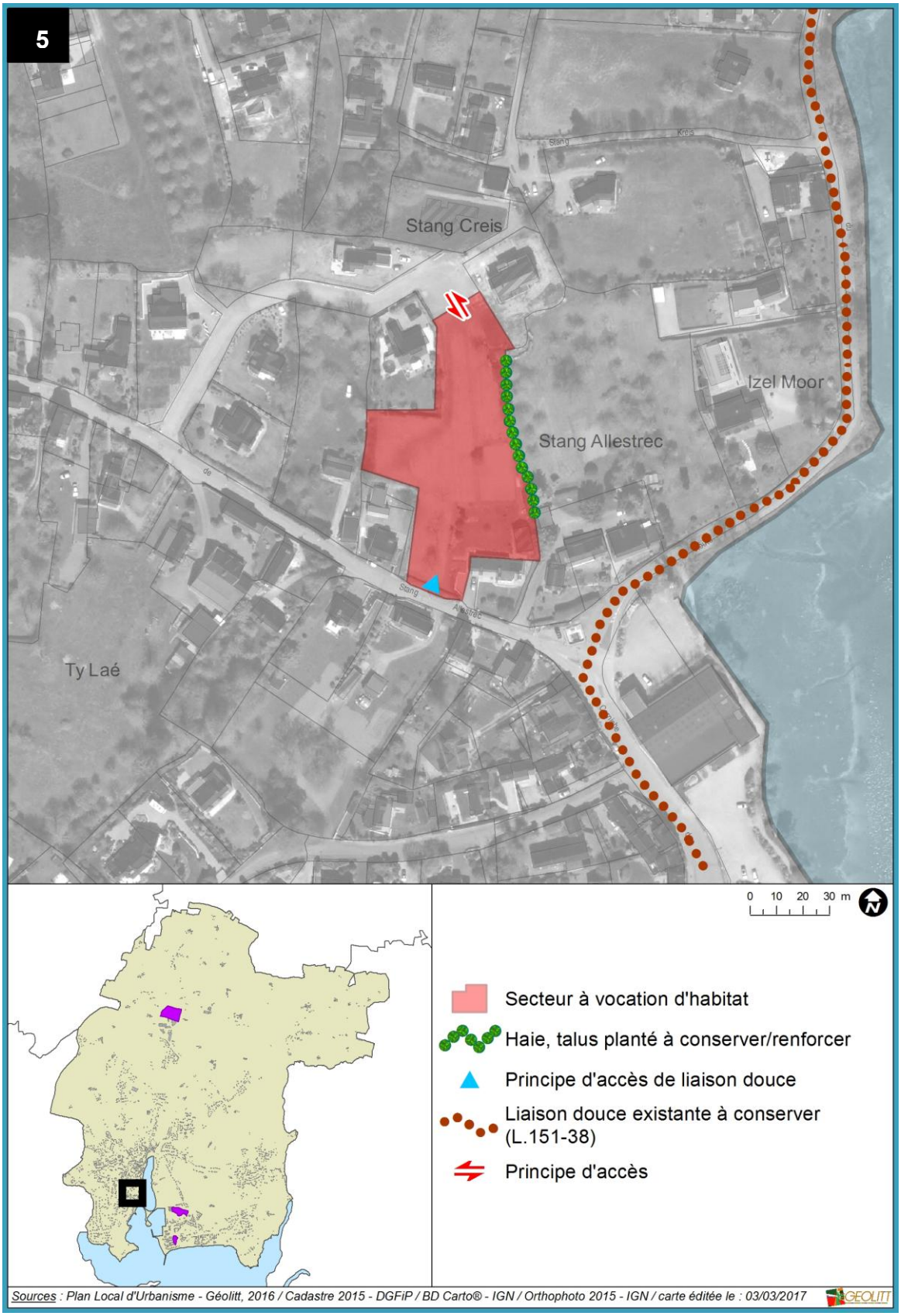
ZONAGE - SURFACE	**Zone 1AUhc** – 0,74 ha dont 0,61 mobilisable.	
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'**habitat et aux activités compatibles avec l'habitat**	
DENSITÉ MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	**14 logements / ha**, soit au minimum 8 logements à réaliser 0 logements aidés minimum à réaliser	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur 1AUhb est affecté par le bruit (arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12/02/2004). Le secteur est situé dans les espaces proches du rivage.	
SITUATION	Localisé en périphérie Ouest de l'agglomération du bourg au sein de l'enveloppe urbaine, le secteur 1AUhc de Tachen Langolen s'inscrit dans un contexte urbain associant de l'habitat dense en bordure de la RD n°44 et un habitat pavillonnaire relativement aéré au Sud et à l'Ouest. Formé par une parcelle en friche, ce secteur est marqué par une légère pente d'orientation Nord-Sud. Encadré par d'imposants talus paysagers, ce secteur est desservi par la route de Tachen Langolen.	
IMPLANTATION DU BÂTI	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. Respecter le sens de la pente.	
DEPLACEMENTS	**Desserte automobile** : les futurs logements seront desservis par deux accès principaux, l'un au Sud bordant la route de Tachen Langolen, le second au Nord, en lien avec la contre-allée bordant la RD n°44. **Liaisons douces** : il n'est pas prévu de circulation douce à l'intérieur du secteur.	
PAYSAGE	Talutages paysagers à préserver sur l'intégralité de l'opération.	
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées.	



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

5 - site de Stang Allestrec

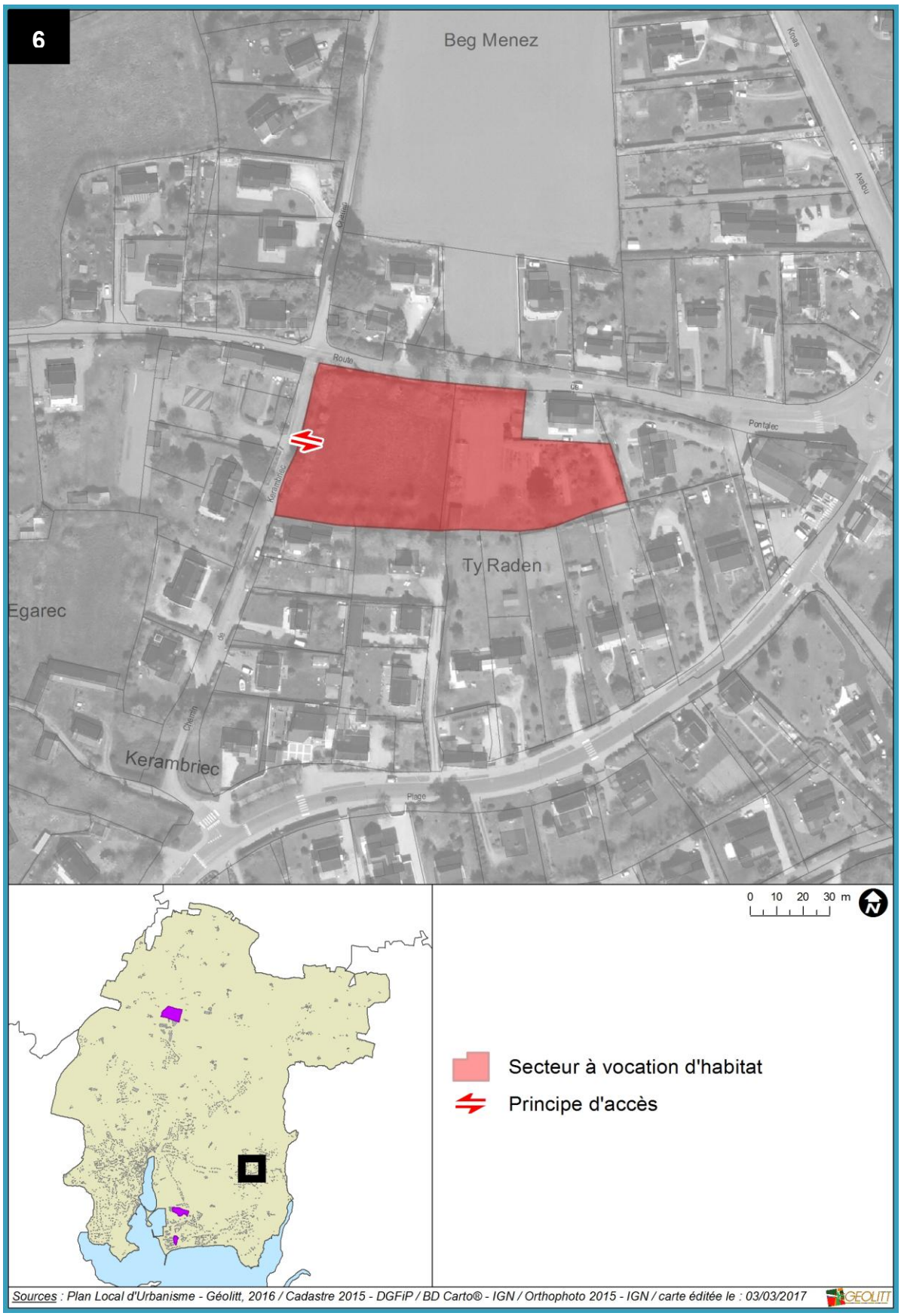
ZONAGE - SURFACE	**Zone 1AUhc** – 0,41 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'**habitat et aux activités compatibles avec l'habitat**	
DENSITÉ MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	**14 logements / ha**, soit au minimum 5 logements à réaliser 0 logements aidés minimum à réaliser	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur 1Auhb de Stang Allestrec est concerné par une protection au titre des Monuments Historiques au travers du classement de l'Eglise Notre Dame d'Izel Vor. Le secteur est situé dans les espaces proches du rivage. Le secteur est concerné par une servitude d'utilité publique : - AR1 (servitude concernant les postes électrosémaphoriques les amers et les phares du département de la marine militaire,	
SITUATION	Localisé au Sud-Ouest de l'agglomération du bourg, au sein de l'enveloppe urbaine existante, le secteur 1AUhc de Stang Allestrec se compose d'une parcelle en friche. Le secteur s'inscrit dans un contexte urbain associant des grandes propriétés arborées à l'Est, un habitat de densité moyenne au Sud et une urbanisation pavillonnaire au Nord. Le secteur est desservi au Sud par la route de Stang Allestrec et au Nord par la voie de desserte du lotissement de Stang Creis.	
IMPLANTATION DU BÂTI	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.	
DEPLACEMENTS	**Desserte automobile** : les futurs logements seront obligatoirement desservis à partir de la voie de desserte du lotissement de Stang Creis. Aucun accès direct ne pourra être autorisé à partir de la route de Stang Allestrec, pour des motifs de sécurité. **Liaisons douces** : il n'est pas prévu la réalisation de liaisons douces à l'intérieur du secteur.	
PAYSAGE	Préserver le talus paysager en limite Est du secteur.	
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées.	



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

6 - site de Ty Raden à Beg Menez

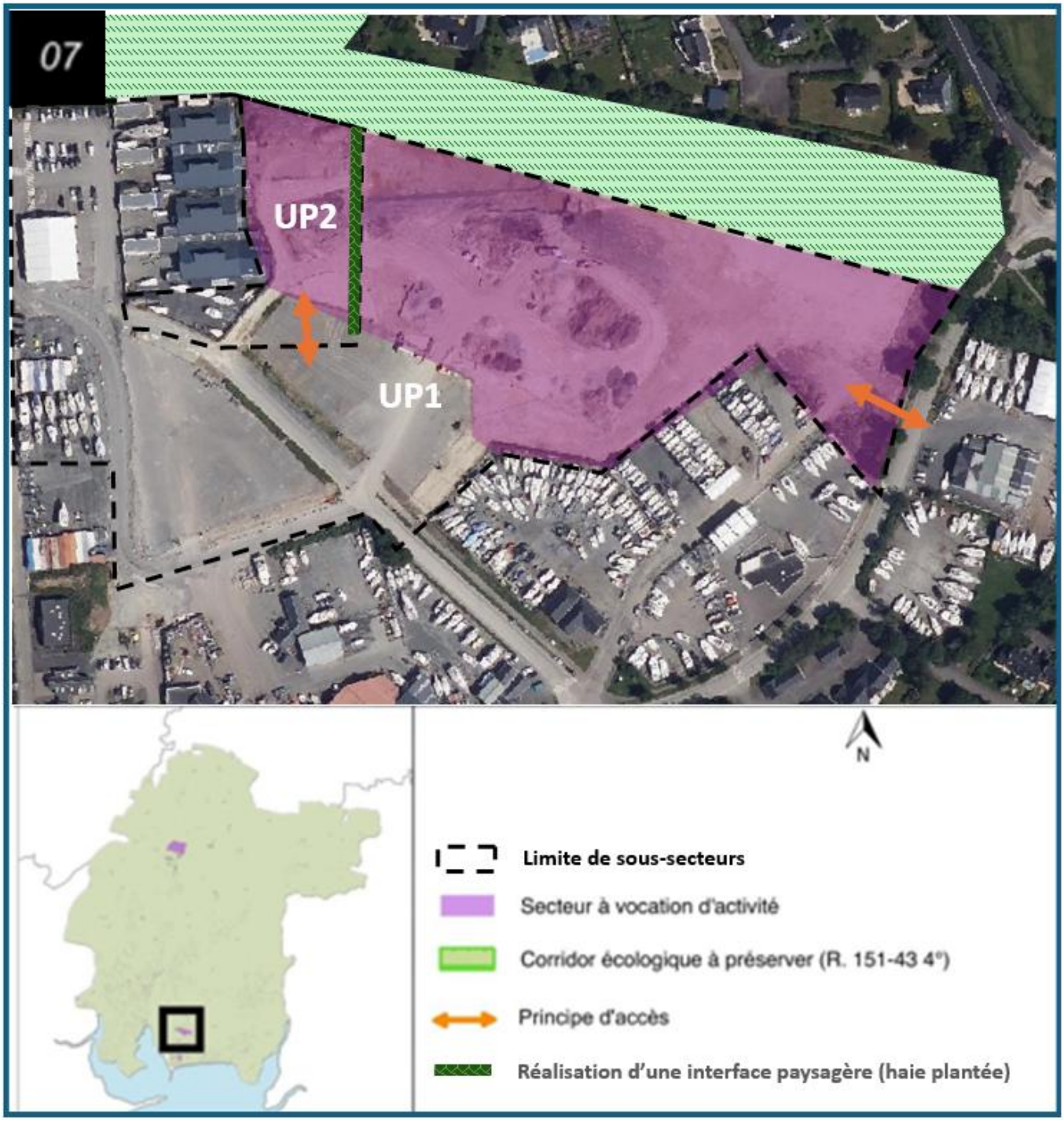
ZONAGE - SURFACE	**Zone 1AUhc** – 0,59 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'**habitat et aux activités compatibles avec l'habitat**	
DENSITES MINIMALES ET MIXITE SOCIALE	**14 logements / ha**, soit au minimum 8 logements à réaliser 0 logements aidés minimum à réaliser	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur 1AUhc est situé en dehors des espaces proches du rivage.	
SITUATION	Localisé au sein de l'enveloppe urbaine du village de Beg Menez, le secteur 1AUhc de Ty Raden constitue un espace non bâti au sein d'un contexte urbain pavillonnaire ; Bordé à l'Ouest par le chemin de Kerambriec et au nord par la route de Pontalec, ce secteur se compose d'une parcelle en friche et d'un potager. L'urbanisation de ce secteur répond à une volonté de la commune de densifier le tissu urbain existant. Présentant une topographie relativement plane, le secteur est marqué par une maille bocagère périphérique de qualité.	
IMPLANTATION DU BÂTI	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.	
DEPLACEMENTS	**Desserte automobile** : le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'un accès unique à partir du chemin de Kerambriec. Aucun accès ne pourra être autorisé à partir de la route de Pontalec. La distribution interne des logements sera assurée par une voie de desserte interne s'achevant par une aire de retournement. **Circulation douce :** le projet d'aménagement ne comporte pas de circulations douces.	
PAYSAGE	Préserver les talus périphériques.	
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées. Etant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.	



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

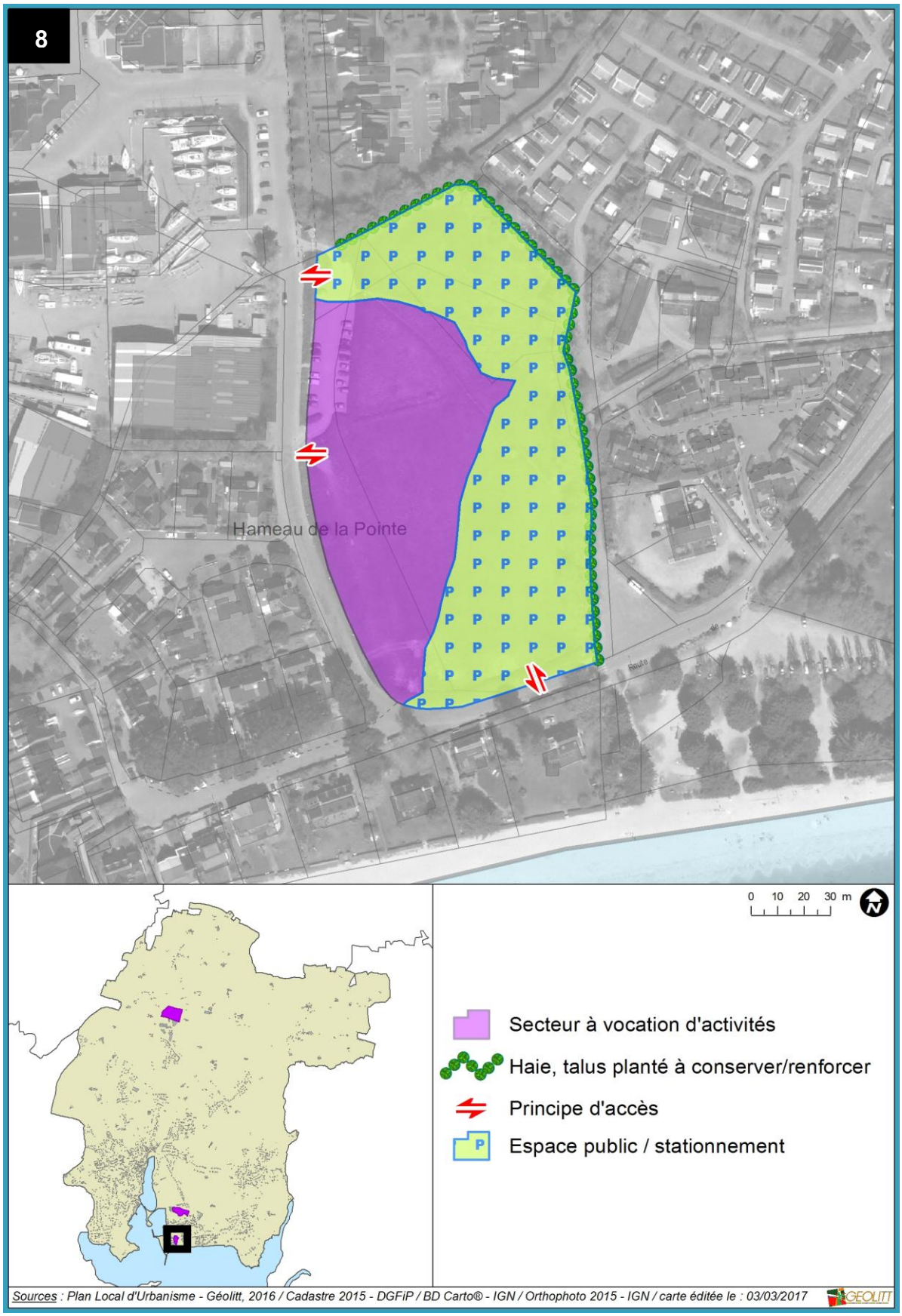
7 - site de Port-la-Forêt

ZONAGE -SURFACE	**Zones UP1 et UP2** – 5,11 ha dont 2,30 ha mobilisables.	
PROGRAMME	Secteur terrestre destiné à accueillir les activités liées à la mer et au port de plaisance, en partie Nord de Port-la-Forêt.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur est situé dans les espaces proches du rivage. Le secteur est concerné par 1 servitude d'utilité publique : - AR1 (servitude concernant les postes électrosémaphoriques les amers et les phares du département de la marine militaire,	
SITUATION	Localisé au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Kerleven/Port-la-Forêt, ces secteurs UP1 et UP2 constituent un espace de renouvellement urbain destiné à accueillir des activités liées à la mer et au nautisme, dans la continuité de la zone d'activités de Port-la-Forêt. Cette emprise foncière fait partie de la concession portuaire de Port-la-Forêt dont la gestion est assurée par la SODEFI (Société de Développement du Finistère). Accueillant des bâtiments d'activités nautiques, de vastes espaces de stationnement, des espaces de stockage de bateaux, des pelouses, des friches, ce secteur constitue un espace à reconquérir et à valoriser dans la perspective d'un développement des activités liées à la mer et au nautisme de Port-la-Forêt. Le secteur est desservi par 2 voies de desserte.	
IMPLANTATION DU BÂTI	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.	
DEPLACEMENTS	**Desserte automobile :** le parti d'aménagement prévoit la réalisation de 2 accès, pour permettre la desserte du secteur, l'un à l'Est, le second, à partir de l'emprise foncière réservée. En fonction des activités s'implantant dans la zone, une desserte automobile différente pourra être envisagée. **Circulation douce :** il conviendra de prévoir une liaison douce entre la zone d'activités et la continuité écologique située au Nord (vers le golf de Cornouaille).	
PAYSAGE	Préserver une continuité écologique en portion Nord du site de manière à permettre des connections entre les espaces terrestres et maritimes, depuis la vallée du Chef du Bois jusqu'à l'anse du bourg. Limiter la hauteur des bâtiments à 10 mètres en secteur UP1 et à 15 m en secteur UP2. Limiter l'emprise au sol des constructions à 20% de la surface par unité foncière nouvellement créée en secteur UP1. Limiter l'emprise au sol des constructions à 80% de la surface par unité foncière nouvellement créée en secteur UP2. <u>En secteur UP2 :</u> Afin de préserver les fonctions écologiques, paysagères et hydrauliques des terrains, les surfaces non bâties ont vocation à être maintenues prioritairement en pleine terre ou aménagées avec des matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales. » Plantation d'une haie paysagère assurant la transition entre le futur bâtiment et le bassin existant de rétention et de traitement des eaux pluviales. Cette haie participera au renforcement de la connectivité écologique en assurant la liaison entre le corridor écologique localisé au nord du site et les aménagements paysagers créés dans le cadre de la restructuration du port.	
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées.	


07
UP2
UP1
N
Limite de sous-secteurs
Secteur à vocation d'activité
Corridor écologique à préserver (R. 151-43 4°)
Principe d'accès
Réalisation d'une interface paysagère (haie plantée)

8 - site de la route de Port-la-Forêt

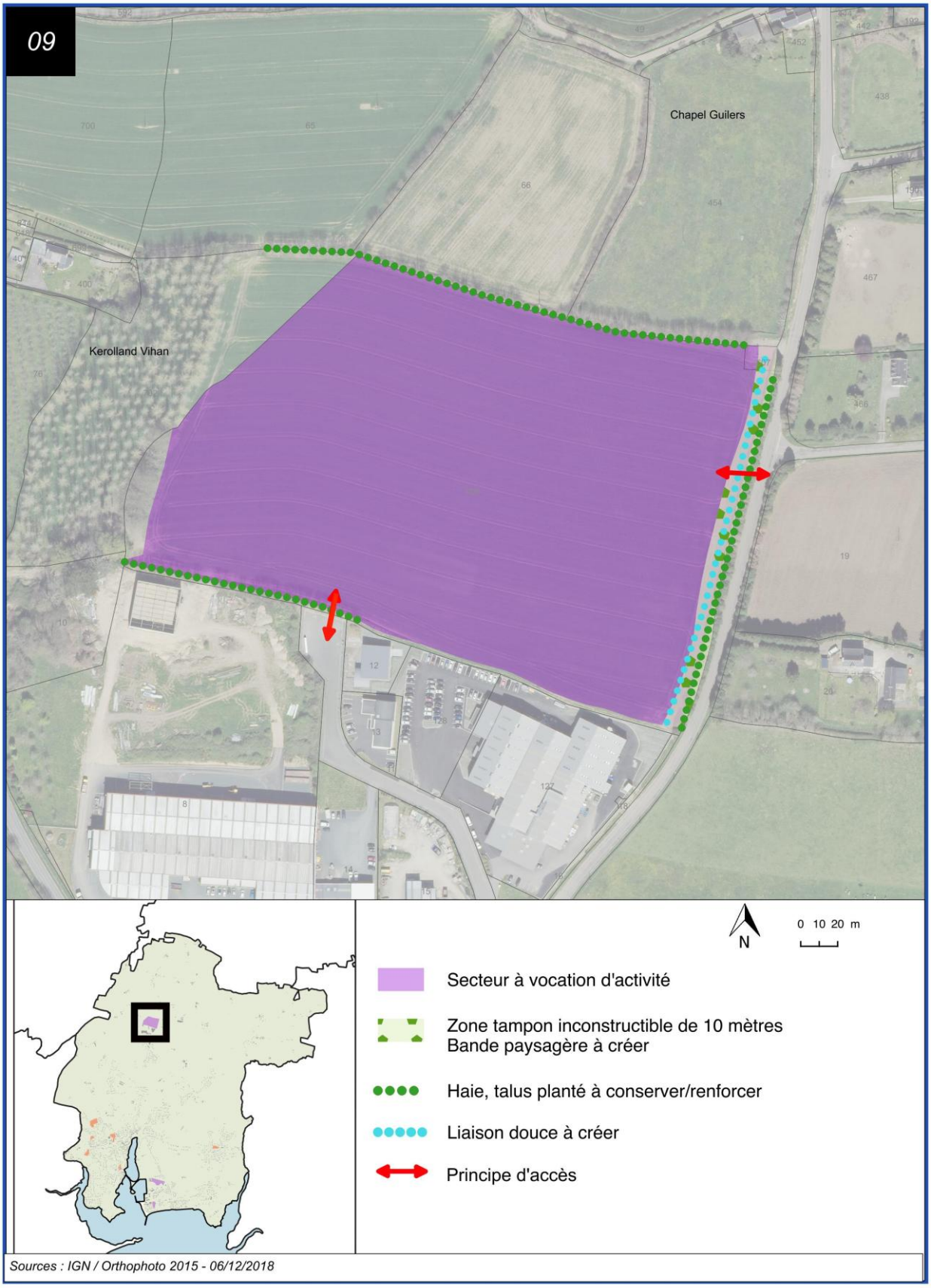
ZONAGE - SURFACE	**Zone 1AUp** – 1,88 ha dont 0,74 mobilisable.	
PROGRAMME	Secteur destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, liés et ou nécessaires au développement des activités portuaires ou nautiques.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur est situé dans les espaces proches du rivage. Le secteur est concerné par 2 servitudes d'utilité publique : - AR1 (servitude concernant les postes électrosémaphoriques les amers et les phares du département de la marine militaire, - Le Plan de Prévention des Risques « littoraux » Est Odet.	
SITUATION	Localisé au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Kerleven/Port-la-Forêt, ce secteur 1AUp s'inscrit dans un contexte particulièrement urbanisé, de par la présence de plusieurs bâtiments d'activités nautiques et d'un habitat de densité forte à moyenne. Il constitue un secteur de développement stratégique à l'échelle de l'agglomération de Port-la-Forêt, pour l'accueil d'activités économiques, en lien avec la mer et le nautisme. Le secteur est occupé par une pâture et un stationnement. Il présente une topographie relativement plane. Plusieurs talus et haies ceinturent la périphérie du site.	
IMPLANTATION DU BÂTI	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. Respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques « Littoraux » Est Odet.	
DEPLACEMENTS	**Desserte automobile** : le parti d'aménagement prévoit la réalisation de plusieurs accès potentiels, en fonction des activités susceptibles de s'implanter sur le site. Aussi, le schéma d'aménagement identifie 3 accès potentiels se raccordant sur la route de Port-la-Forêt, l'un au Nord, le second face au hameau de la Pointe et le dernier au Sud du site. **Circulation douce :** le projet d'aménagement devra comporter une circulation douce d'orientation Est-Ouest de manière à relier le site de Port-la-Forêt à Kerleven.	
PAYSAGE	Le projet d'aménagement prévoit le maintien des talus périphériques situés au Nord et à l'Est, de façon à assurer une bande paysagère avec l'équipement touristique et l'habitat résidentiel. Afin de favoriser un projet urbain de qualité et sa bonne insertion dans le site, le parti d'aménagement devra comporter un traitement paysager homogène et continu en bordure de la route de Port-la-Forêt. En dernier lieu, il conviendra également de favoriser la bonne insertion paysagère et environnementale des stationnements, par la plantation d'arbres et l'utilisation de matériaux drainants.	
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées.	



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

9 - site de la Grande Halte

ZONAGE -SURFACE	**Zone 1AUi** – 5,72 ha dont 5,59 ha mobilisables.	
PROGRAMME	Secteur destiné aux activités économiques (hors commerces).	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur est situé en dehors des espaces proches du rivage.	
SITUATION	Situé en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de la Grande Halte, le secteur 1AUi s'établit sur une parcelle agricole. Ce secteur est limité au Sud par une urbanisation à vocation d'activités, à l'Ouest par un espace à dominante naturelle, au Nord par l'espace agricole et à l'Est par la voie communale n°7. Le secteur présente une topographie relativement plane. Le secteur est bordé par la voie communale n°7, axe routier reliant l'agglomération de la Grande Halte à Saint-Yvi. On note également la présence à l'extrémité Nord-Est du secteur d'un transformateur.	
IMPLANTATION DU BÂTI	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. Une marge de recul inconstructible de 10 mètres vis-à-vis de la voie communale n°7 devra être respectée. Le talus existant devra être conservé, sous les réserves ci-après.	
DEPLACEMENTS	**Desserte automobile** : la desserte du secteur sera principalement assurée par la voie distribuant la zone d'activités existante de la Grande Halte. Un accès pourrait être admis sur la VC n° 7, avec un aménagement permettant de masquer la vision directe sur la zone d'activités (simulant la continuité visuelle du talus conservé). Dans ce cas, l'accès sera complété par un aménagement de voirie permettant la mise en sécurité routière dudit accès. **Liaisons douces** : il n'est pas prévu la réalisation de circulations douces à l'intérieur du secteur, sauf dans la zone tampon inconstructible de 10 mètres (quel qu'en soit le propriétaire) où une liaison douce longera le talus conservé sur toute la longueur de la parcelle, avec une entrée et une sortie.	
PAYSAGE	Talutage à préserver Nord et Est du secteur. Aménagement paysager à prévoir en bordure de la voie communale n°7, au travers d'une bande paysagère de 10 mètres.	
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées. Etant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.	



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.