Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

Commune de Plovan

Département du Finistère

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier D'Approbation

3- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Date de prescription	Date d'arrêt	Date d'approbation
22/02/2016	27/05/2022	29/09/2023

Siège social : 2 rue Alain Bombard / 44 821 SAINT-HERBLAIN Cedex / ✆ 02 40 76 56 56
Agence Bretagne : 6 rue de Porstrein / 29 200 BREST / ✆ 06 45 57 32 29
✉ contact@futur-proche.fr / www.futur-proche.fr

Sommaire

LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE 3
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTORIELLES 5
I. Les principes 5
A. Les orientations d'aménagement 5
II. LECTURE DE LA LÉGENDE 13
III. LES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT 17
A. OAP du Secteur Ouest 1AUh - rue de la Cannebière 18
B. OAP du Secteur Centre-Bourg 1AUh - Les Roselières 20
C. OAP du village de Palud Trébanec 22
D. Principes de densités minimales à viser 24
IV. ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER 26
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT THEMATIQUES 27
I. OAP « Circulations douces » 28
A. Dispositions générales 28
B. Dispositions particulières du Schéma Directeur vélo Ouest Cornouaille en matière de stationnement 30
II. OAP « Trame Verte et Bleue » 34

LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

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

(Modifiés par la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021)

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, les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

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

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

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

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

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

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité.

Le Règlement écrit du PLU est opposable aux autorisations d'urbanisme en termes de conformité.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTORIELLES

Les OAP sectorielles définissent les opérations à mettre en œuvre sur un site ou quartier identifié comme support pour le développement du territoire de Plovan.

Elles concernent les secteurs à enjeux, tant en zones urbaines qu'à urbaniser, à vocation principale d'habitat.

Elles comprennent des dispositions graphiques concernant l'aménagement, l'habitat et les déplacements. Elles peuvent également proposer une programmation en définissant des objectifs qualitatifs et/ou quantitatifs.

I. Les principes

A. Les orientations d'aménagement

1. Les conditions d'urbanisation des secteurs

a) Insertion dans le tissu urbain existant

La volonté communale est d'assurer l'insertion des secteurs d'optimisation et des secteurs d'urbanisation future en cohérence avec le tissu urbain existant de Plovan.

Pour chaque secteur identifié, les orientations d'aménagement prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et fonctionnelles du site dans lequel elles s'inscrivent.

Les OAP précisent la typologie du bâti attendue sur chaque secteur permettant à la fois d'assurer une transition urbaine, paysagère et fonctionnelle avec l'existant et de répondre aux besoins en logements identifiés dans le cadre du diagnostic prospectif et du projet de développement porté par le PADD, ainsi que les principes d'accompagnement du bâti permettant d'assurer une transition urbaine, paysagère et fonctionnelle avec l'existant.

b) Densité, mixité et maîtrise de la consommation d'espace

Les OAP sectorielles concourent à satisfaire les objectifs fixés par le PADD en termes de densité, et répondent aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace.

Pour chaque secteur est recherchée la meilleure composition urbaine, permettant d'assurer le développement d'une mixité / diversité des formes bâties, le respect de l'environnement urbain et paysager environnant, mais aussi l'innovation architecturale et la performance énergétique.

- *Définitions des typologique de logements*

- **Habitat individuel**

Forme urbaine composée d'un seul logement construit par unité foncière. Il est caractérisé par une densité modérée. Chaque logement dispose d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif. Les opérations d'habitat individuel groupées permettent l'optimisation et la rationalisation de l'aménagement.

- **Habitat intermédiaire**

Forme urbaine à mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, composée de plusieurs logements construits par unité foncière. Il est caractérisé par une densité plus élevée que l'habitat individuel. Avec une mitoyenneté verticale et/ou horizontale, chaque logement dispose d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif.

- **Habitat collectif**

Forme urbaine composée de plusieurs logements construits par unité foncière (immeubles). Il est caractérisé par une densité élevée. Chaque appartement est accessible depuis des espaces communs et peut bénéficier d'une ouverture vers l'extérieur (balcon, terrasse). Les espaces d'agréments sont communs à tous les résidents.

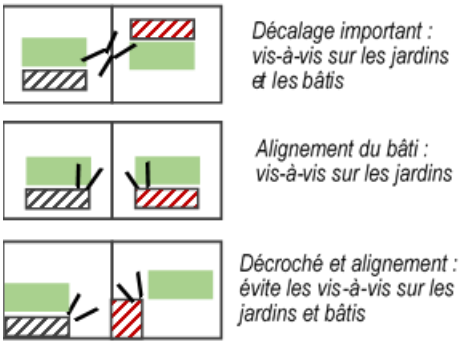
c) Implantation des constructions

La question de l'implantation d'un bâtiment sur une parcelle est primordiale et constitue l'une des premières étapes d'un projet. Afin de bien réussir son implantation, il est nécessaire de connaître le site sur lequel on construit sa maison et de prendre en compte de nombreux éléments tel que l'ensoleillement ou encore la question des vis-à-vis. Chaque projet individuel devra s'inscrire dans l'organisation du tissu existant et travailler son implantation future.

Une implantation réfléchie permet de :

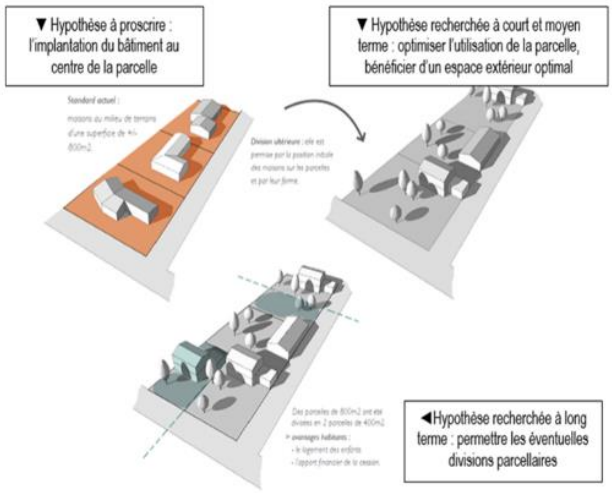
- Participer à la qualité de l'espace public et cadrer les vues par l'implantation du bâti à l'alignement et en mitoyenneté.

Exemple d'implantation sur la parcelle s'appuyant sur la mitoyenneté ou l'alignement sur la voie de desserte



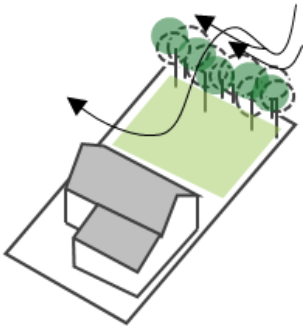
L'implantation sur la parcelle permet de gérer les vis-à-vis sur les jardins

- Préserver le potentiel d'évolution de la parcelle en permettant un découpage parcellaire futur (quand parcelle suffisamment grande).
- Encourager l'implantation des futures constructions et des annexes (garages, petit bâtiment, annexes, etc.) en limite publique (à l'alignement de la voie de desserte).



Exemple de divisions parcellaires et d'implantation permettant une extension future

- Conserver ou recréer la strate végétale en limite d'urbanisation (franges urbaines) et composer l'implantation en conservant les arbres d'intérêt existants.



Planter des arbres feuillus d'essences champêtres pour se protéger contre les vents dominants

d) Traitement des limites de propriété

Pour réussir un aménagement qualitatif, il est essentiel de s'intéresser au traitement des limites de sa rue et de son quartier.

Le traitement des limites participe à la qualité de l'espace public et à la richesse du paysage.

Les limites qu'elles soient minérales ou végétales, traitent non seulement les abords de la propriété, mais jouent leur rôle de repère visuel, de délimitation d'espaces, de protection de l'intimité ou encore de mise en scène de l'accès à la propriété.

Ainsi murs des façades ou pignons, murets dotés de portails et portillons, mais aussi talus plantés, haies champêtres, haies basses, fruitiers des vergers ou encore alignement d'arbres, remplissent un rôle technique :

- jouent leur rôle de corridors écologiques et de refuge,
- jouent leur rôle de brise-vent,
- gèrent la différence de niveaux.

1 - Dans les centres historiques	**2 - Dans les quartiers résidentiels (lotissements)**	**3 - Dans les hameaux et écarts**
Le bâti vient à l'alignement des rues : ce sont les façades des constructions qui font office de limite. Les clôtures donnant sur l'espace public, quand elles existent, sont composées de murs et murets en appareillage accompagnés de portails et encadrements.	Les maisons sont en général implantées en retrait de la limite de propriété avec un espace avant de représentation, clos ou non. Les matériaux de clôtures (muret bas en maçonnerie, ferronneries, lisses métalliques ou en bois, végétaux) caractérisent l'identité propre à chaque quartier et influent sur la qualité générale de la rue.	Dans les espaces ruraux, les haies marquent traditionnellement les limites parcellaires. Les clôtures entourant les parcelles se justifient par la présence de bétail. Elles sont donc moins présentes qu'en ville et sont surtout constituées de traitement végétal.

Qu'elle soit minérale ou végétale, la clôture influence la perception de la maison : elle constitue la « porte d'entrée ». C'est la première impression donnée au visiteur. Il est important de bien la penser au même titre que le projet de construction ou de rénovation. La clôture ne doit pas forcément cacher la maison mais privilégier une perméabilité visuelle, une transparence sur le jardin tout en préservant l'intimité de ses occupants.

Les principes :

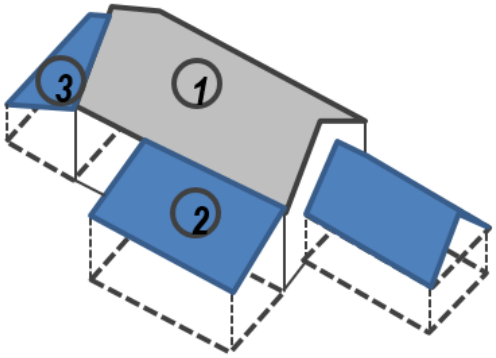
- Traiter les limites parcellaires et soigner l'impact visuel depuis les espaces publics.
- Proposer des haies en limite privée-publique qui permettent l'intimité des jardins, estompent le bâti derrière un écran végétal et garantissent son intégration.
- Préserver les clôtures végétales qui participent aux continuités écologiques.
- Conserver les talus en place et mutualiser les accès (pour plusieurs lots) quand cela est possible.
- Encourager la plantation d'essences locales, autochtones et bocagères (charmilles, noisetiers, chênes, châtaigniers, érables, etc.) et éviter les essences horticoles.
- Encourager la végétation des jardins privés à déborder sur l'espace public (par-dessus un mur par ex.) et les plantations pleine terre en pied de mur.
- Restaurer les limites minérales (murs, murets).

e) Volumétrie et extension

En extension de la maison ou indépendamment de celle-ci, il est primordial de s'inspirer de l'habitat traditionnel du territoire.

Les annexes ou extensions constituent bien souvent un prolongement de l'habitation principale. Elles répondent à un besoin de surface et de service : rangement, garage, elles peuvent accueillir des espaces « d'évasion » diversifiés ou partagés (cuisine, extérieurs, véranda, atelier, abri de jardin, jardin d'hiver, etc.).

L'habitation doit rester le volume principal, l'extension constituant un volume secondaire.



1- Habitation principale

2- Véranda en façade

3- Appentis en pignon

4- Extension en pignon

Exemple d'extension possible autour de l'habitation principale

Les principes :

- Respecter les volumétries (simples et compactes) ;
- Respecter la hiérarchie entre volume principal et volumes secondaires ;
- Choisir des matériaux en cohérence et complémentarité de la maison ;
- Une architecture contemporaine peut être une réponse qualitative (toits terrasses, baies..) ;
- Créer les nouvelles constructions en s'inspirant de l'existant (volume, pente et toiture, matériaux, proportions des ouvertures..).

Exemple d'implantation pour des projets d'annexes en fonction de la position de la maison sur la parcelle (source croquis : CAUE de Loire-Atlantique)

a- Extension en prolongement avec annexe en fond de parcelle

b- Extension en mitoyenneté avec un passage sous pergola

c- Implantation à l'alignement de la rue et en fond de jardin

d- Annexe regroupant plusieurs usages à l'alignement de la rue

e- Annexe en premier plan à l'alignement de la rue et préservant le devant de la maison

Exemples d'organisation sur la parcelle, sous réserve des dispositions réglementaires (source croquis : CAUE de Loire-Atlantique)

2. Organisation de la desserte et des accès

a) Insertion dans le maillage existant

Les conditions d'accès et de desserte définies par les OAP ont pour principe général leur raccordement aux voies existantes en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus.

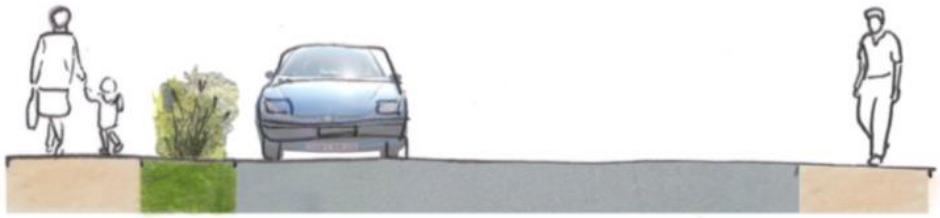
Les tracés figurant aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.

Les impasses seront à éviter afin de permettre des liaisons entre les différents quartiers et d'éviter l'enclavement des secteurs.

Les trames viaires internes devront être adaptées et rationnalisées à leur fonction et à leur futur trafic. Une hiérarchisation de voies peut être mise en place :

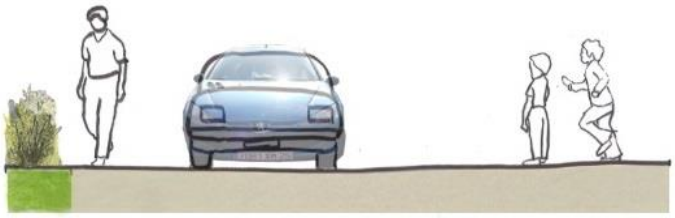
Les principes :

- Voirie principale : séparation du cheminement piéton et de la voirie. La végétalisation de la voirie sera appréciée.



(profil de voirie à titre indicatif)

- Voirie secondaire : leur traitement permettra une voirie partagée afin de limiter la vitesse.



(profil de voirie à titre indicatif)

Le stationnement sur l'espace public devra être limité. Les poches de stationnement seront préférées aux stationnements le long des voiries.

b) Cheminements doux

Les liaisons douces définies par les OAP ont pour principe général un raccordement aux cheminements doux existants en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques fonctionnelles de ces cheminements préexistants afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus.

Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, doivent par principe être aménagés dans le respect de la sécurité des usagers et végétalisés dans un souci de confort et de maintien d'une ambiance paysagère adaptée aux circulations piétonnes et cyclistes.

3. Mise en valeur de l'environnement et du paysage

a) Trame hydraulique

Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté privilégient la réalisation de noues paysagées.

Les tracés figurant aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.

L'aménagement des secteurs et les plantations à conserver ou à créer doivent contribuer à l'intégration paysagère des secteurs identifiés ainsi qu'à la limitation de l'artificialisation des sols.

D'une manière générale, la moindre imperméabilisation des sols sera recherchée : le dimensionnement des espaces publics, le choix des matériaux de revêtement de sol ou des plantations doivent être adaptés à la topographie, à la nature des sols et au contexte environnemental du projet.

b) Trame végétale

Les boisements, haies, arbres isolés d'intérêt identifiés au règlement graphique sont conservés. Si le projet d'aménagement justifie la nécessité de réduire tout ou partie de ces éléments, un principe de compensation est mis en œuvre avec la plantation d'essences locales en proportion au moins équivalente à celle supprimée sur des secteurs propices à leur développement.

c) La programmation de l'aménagement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

La volonté communautaire est de permettre une diversité des programmes et des secteurs à urbaniser, sans imposer de chronologie particulière entre les différents secteurs d'OAP, hors celle prévue par le règlement (secteurs 1AU ou 2AU).

II. LECTURE DE LA LÉGENDE

Les OAP sectorielles peuvent être exprimées sous la forme de schémas qui représentent des principes. Leur représentation et leur localisation sont donc indicatives.

AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES Dominante résidentielle / logements individuels	
Dominante résidentielle / logements individuels	*Les affectations et vocations dominantes existantes à conforter ou futures à développer sont déclinées pour chaque secteur. Elles sont préférentielles et n'excluent pas la réalisation d'une autre vocation. Elles expriment une intention globale appréciée à l'échelle de l'ensemble du secteur, et ne s'opposent pas à la réalisation de constructions dédiées à d'autres destinations compatibles avec celle-ci.*
QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE Haie ou alignement d'arbres à maintenir Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier	
Haie ou alignement d'arbres à maintenir	*En complément des éléments patrimoniaux et/ou environnementaux inscrits aux pièces réglementaires, des composantes paysagères et environnementales d'intérêts sont identifiées localement, à l'échelle de chaque secteur. Les projets prennent en compte ces éléments en vue de leur préservation et/ou de leur mise en valeur (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).*
Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier	*Certains secteurs, par leur localisation en franges des espaces agricoles ou naturels, présentent des enjeux d'intégration ou de transition paysagère nécessitant une attention particulière en matière de qualité architecturale : volumétrie, hauteur, traitement des façades et des pignons, agencement des toitures et ouvertures, etc. et d'insertion paysagère et environnementale (pouvant être précisés dans l'orientation écrite).* *Le traitement de la transition paysagère peut se faire par l'implantation : d'une haie, d'un muret, d'une construction, etc. Le choix des matériaux et de la volumétrie des constructions doit faire l'objet d'une attention particulière afin de s'intégrer de façon qualitative dans le paysage. Lorsqu'une haie est créée, l'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.*

Intégration d'un lotissement dans le paysage

Intégration paysagère des constructions neuves

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

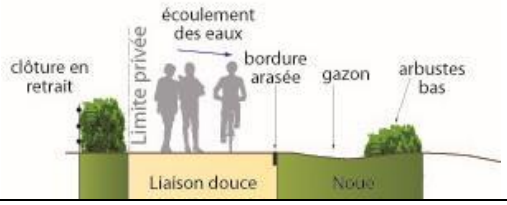
Voie structurante à conforter ou à créer

Voie de desserte à conforter ou à créer

Liaison douce à créer ou à aménager

Espace commun à créer ou à aménager à dominance fonctionnelle

Accès principal à créer

Voie structurante à conforter ou à créer Voie de desserte à conforter ou à créer	*Au sein de chaque secteur sont figurés les principes de desserte et de connexion ci-contre. Les voies structurantes peuvent être complétées par un réseau de voiries secondaires. Les localisations, tracés et flèches sont schématiques et indicatifs et ne présupposent ni d'une emprise ni d'un sens de circulation (pouvant être précisées dans l'orientation écrite). Le nombre d'accès représenté est indicatif.* *Une hiérarchisation des voies peut se mettre en place :* - *une largeur de voie importante et des flux de voitures séparés des flux piétons et cyclistes.* - *une largeur de voie moins importante : voirie partagée entre les voitures, les piétons et les cyclistes.* *Des arbres d'alignements peuvent venir ponctuer la voirie. Le schéma ci-dessous propose un profil de voirie à titre indicatif.*
Liaison douce à créer ou à aménager	*Les liaisons douces à créer ou à aménager permettent aux piétons et aux cyclistes de cheminer en toute sécurité. Il est recommandé de lier ces cheminements avec des cheminements existants. Le schéma ci-dessous présente un profil de cheminement doux à titre indicatif.* 

Espace commun à créer ou à aménager à dominance fonctionnelle	*Au sein de chaque secteur, des espaces communs qualitatifs, publics ou privés, fonctionnels (à dominante urbaine : place, placette, cours…) sont créés ou aménagés, en accompagnement ou non de voiries ou de liaisons douces. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont autorisés dans ces espaces sous réserve de leur intégration paysagère et environnementale.* *Espace vert*
Accès principal à créer	*Les accès principaux marquent l'accéssibilité à la parcelle. Leur nombre ne sont pas limités. Ceux-ci peuvent être à sens unique ou à double sens selon la morphologie de la parcelle et les aménagements futurs.*

III. LES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT

❶ Secteur Ouest 1AUh - rue de la Cannebière

❷ Secteur Centre-Bourg 1AUh - Les Roselières

❸ Village de Palud Trébanec

A. OAP du Secteur Ouest 1AUh - rue de la Cannebière

Vocation du site	Habitats individuels
Surface	1 ha
Densité minimale attendue	13 logements / hectare
Nombre de logements potentiels à viser	13 logements

CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site

- Ce site de 1 ha se situe entre rue de la Cannebière et la route de l'Etang, à l'ouest du centre-bourg ;
- Le secteur est dépourvu de tout élément paysager de qualité en dehors d'un talus bordant la sud de la zone et le site n'est pas inscrit dans une zone humide ;
- Le site se situe face au terrain de sport municipal.

Photographie aérienne du site

(Geoportail)

Le site actuel

Photographie depuis la route de l'Etang (sud-est).

Photographie du site depuis la rue de la Cannebière (nord-ouest)

Photographie depuis le croisement avec la route de l'Etang (nord-est).

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Implanter les jardins au Sud ;
- Créer un accès à double sens au nord de la parcelle, avec une voirie en forme de « T » permettant de desservir les habitations qui s'étendront sur la partie Sud, et qui ne pourront pas avoir un accès direct par le Nord.
- Des liaisons douces seront aménagées afin de connecter le nouveau quartier au reste du bourg et éviter un effet d'isolement.
- Des liaisons douces seront aménagées afin de connecter le nouveau quartier au reste du bourg et éviter un effet d'isolement. De plus, l'ensemble du bourg va être mis en zone 20 km/h. De ce fait toutes les voies privilégient les déplacements à pied ou à vélo.
- Créer un espace de stationnement arboré et paysager en frange Nord ;
- Favoriser l'intégration de l'opération dans le paysage communal grâce aux franges de transition paysagère en bordure de site.
- Afin d'assurer une surface tampon suffisamment conséquente pour respecter la distance de recul vis-à-vis des zones de non-traitement au sein des zones 1AU, une interface de 3 m minimum sera à respecter entre les propriétés bâties et les surfaces agricoles.
- Des liaisons douces seront aménagées afin de connecter le nouveau quartier au reste du bourg et éviter un effet d'isolement. De plus, l'ensemble du bourg va être mis en zone 20 km/h. De ce fait toutes les voies privilégient les déplacements à pied ou à vélo.

B. OAP du Secteur Centre-Bourg 1AUh - Les Roselières

Vocation du site	Habitats individuels
Surface	1,8 ha 'utiles'
Densité minimale attendue	16 logements / hectares
Nombre de logements potentiels à viser	26 logements, dont 6 dans la partie Sud

CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site

- Ce site d'environ 1,8 ha 'utiles' se situe au centre-bourg, près de la mairie, entre la rue de la Mairie et la rue Hent Croas Pilo au nord, et la route de Languidou à l'Ouest.
- Le site est composé d'une zone au nord d'environ 1,36 ha au Nord et 0,40 ha au Sud. Les deux zones sont séparées par la voie de la Résidence les Roselières. Cette voie continue à l'est vers la rue Ty Broch.
- Le secteur ne compte aucun élément paysager de qualité particulier, et n'est pas inscrit dans une zone humide.

Photographie aérienne du site

(Geoportail)

Le site actuel

Photographie de la zone nord du site depuis la rue de la Mairie

Photographie de la zone sud du site depuis la rue Languidou

Photographie de la zone nord du site depuis la voie de la Résidence les Roselières

Photographie de la zone sud du site depuis la voie de la Résidence les Roselières

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Zone Nord

- Créer une voirie, aménagée en boucle, en sens unique, à partir de la rue de la Mairie et rue Hent Croas Pilo afin de desservir au mieux les habitations futures. L'entrée se fera côté Ouest et la sortie côté Est.
- Favoriser l'intégration de l'opération en prévoyant des franges permettant une transition paysagère en bordure de site.
- Afin d'assurer une surface tampon suffisamment conséquente pour respecter la distance de recul vis-à-vis des zones de non-traitement au sein des zones 1AU, une interface de 3 m minimum sera à respecter entre les propriétés bâties et les surfaces agricoles.
- Des liaisons douces seront aménagées afin de connecter le nouveau quartier au reste du bourg et éviter un effet d'isolement. De plus, l'ensemble du bourg va être mis en zone 20 km/h. De ce fait toutes les voies privilégient les déplacements à pied ou à vélo.

Zone Sud

- Créer une voirie à sens unique en partie Est, afin de desservir les habitations futures qui ne borderont pas directement la voie de la Résidence les Roselières.
- Créer une liaison douce au Sud-Est du site pour rejoindre la route de Languidou.
- Favoriser l'intégration de l'opération grâce à des aménagements paysagers en bordure de site.
- Afin d'assurer une surface tampon suffisamment conséquente pour respecter la distance de recul vis-à-vis des zones de non-traitement au sein des zones 1AU, une interface de 3 m minimum sera à respecter entre les propriétés bâties et les surfaces agricoles.
- Des liaisons douces seront aménagées afin de connecter le nouveau quartier au reste du bourg et éviter un effet d'isolement. De plus, l'ensemble du bourg va être mis en zone 20 km/h. De ce fait toutes les voies privilégient les déplacements à pied ou à vélo.

C. OAP du village de Palud Trébanec

Vocation du site	Habitats individuels
Surface	5,36 ha, dont environ 0,84 ha densifiable
Densité maximale attendue	10 logements / hectare
Nombre de logements potentiels	Une dizaine au maximum

CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site

- Ce village constitue le second pôle d'urbanisation de Plovan ; il est situé en bordure du littoral, au Nord du territoire, en limite de Pouldreuzic ;
- Implanté près du littoral, ce village s'inscrit dans un site présentant des enjeux environnementaux : il est situé à proximité de la zone Natura 2000 de la « Baie d'Audierne », et il jouxte la ZNIEFF de type 2 « Etangs de Guelen, Nérizellec, Kervardez et Gronval » au Sud.

Photographie aérienne du site

(Geoportail)

Le site actuel

Photographie de l'entrée Nord-Est du village, au niveau du débouché de la rue Hent Avel Mor

Photographie de l'entrée Sud du village, depuis la rue Hent Avel Mor

Photographie de l'intérieur du village, depuis la rue Hent Avel Mor

Détails de traitement en limite sur voie

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Les caractéristiques architecturales des constructions du Palud Trebanec devront respecter l'identité du lieu, à l'instar du reste de la commune.
- Les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains.
- Conserver la morphologie pavillonnaire et la densité actuelles, en ne permettant pas la construction de logement collectif.
- Privilégier les architectures simples, les façades de couleur blanche ou en pierre apparente, les toitures à double pans, hauteurs limitées à 9m, etc.
- Dans le respect de l'identité et de la qualité paysagère du site, les clôtures seront constituées de muretins en pierre sèche et/ou de haies bocagères d'espèces endémiques. Les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,80 m du terrain naturel.
- Les réhabilitations et modifications de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.
- Les constructions et les sentiers situés à proximité du trait de côte devront prendre en compte dans leurs aménagements futurs le risque d'érosion côtière et de recul du trait de côte.

D. Principes de densités minimales à viser

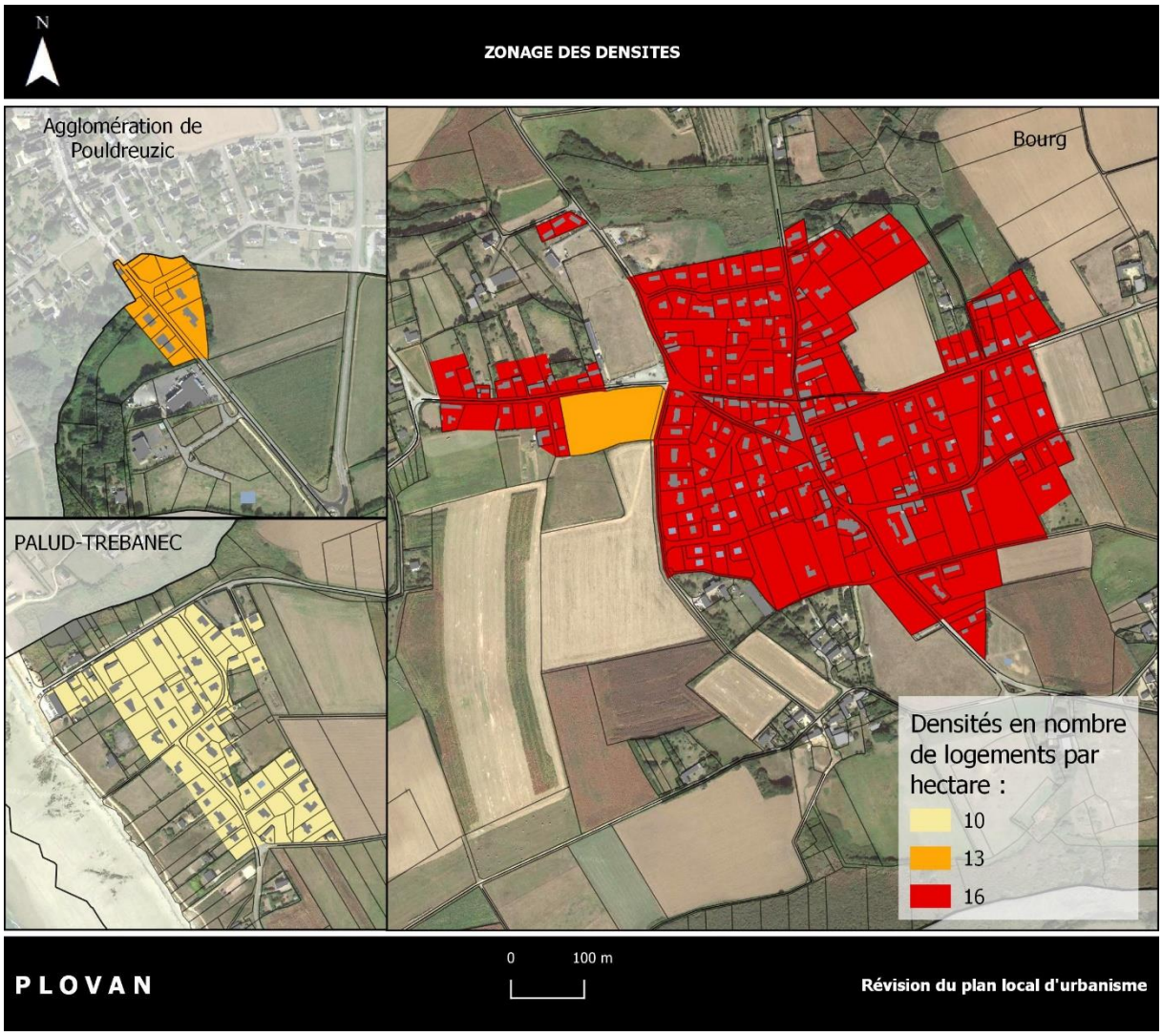
A- Pour chacun des secteurs à vocation d'habitat soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, est définie dans le tableau ci-dessous une densité minimale de logements par hectare à respecter et ainsi un nombre de logements à viser.

SECTEURS	SURFACE 'utile' (ha)	REGLEMENT APPLICABLE	DENSITE BRUTE MINIMALE VISEE (y compris VRD)	NOMBRE DE LOGEMENTS A VISER*
PLOVAN				
1- OAP du secteur Ouest du bourg « rue de la Cannebière »	1 ha	1AUh	13 logements/ha	**13 logements**
2- OAP du Secteur Centre-Bourg 1AUh - Les Roselières	Partie Nord : 1,36 ha Partie Sud : 0,4 ha	1AUh	16 logements/ha	**20 logements partie Nord** **6 logements partie Sud**
3- OAP du village de Palud Trébanec	0,84 ha	Uhc	10 logements / ha	**10 logements** supplémentaires maximum

*nombre arrondi à l'entier le plus proche

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

B- En dehors des secteurs d'habitat faisant l'objet d'une OAP détaillées, pour toutes les constructions, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, notamment en termes de création d'accès et d'implantation de la construction pour permettre une densification ultérieure du terrain ; la **carte ci-après indique le principe des densités brutes minimales à viser (ou maximale concernant le village de Palud-Trébanec) - sauf si la nature du sol ou la configuration de la parcelle ne le permet pas.**


N
ZONAGE DES DENSITES
Agglomération de Pouldreuzic
Bourg
PALUD-TREBANEC
Densités en nombre de logements par hectare :
10
13
16
PLOVAN
0
100 m
Révision du plan local d'urbanisme

IV. ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent définir, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

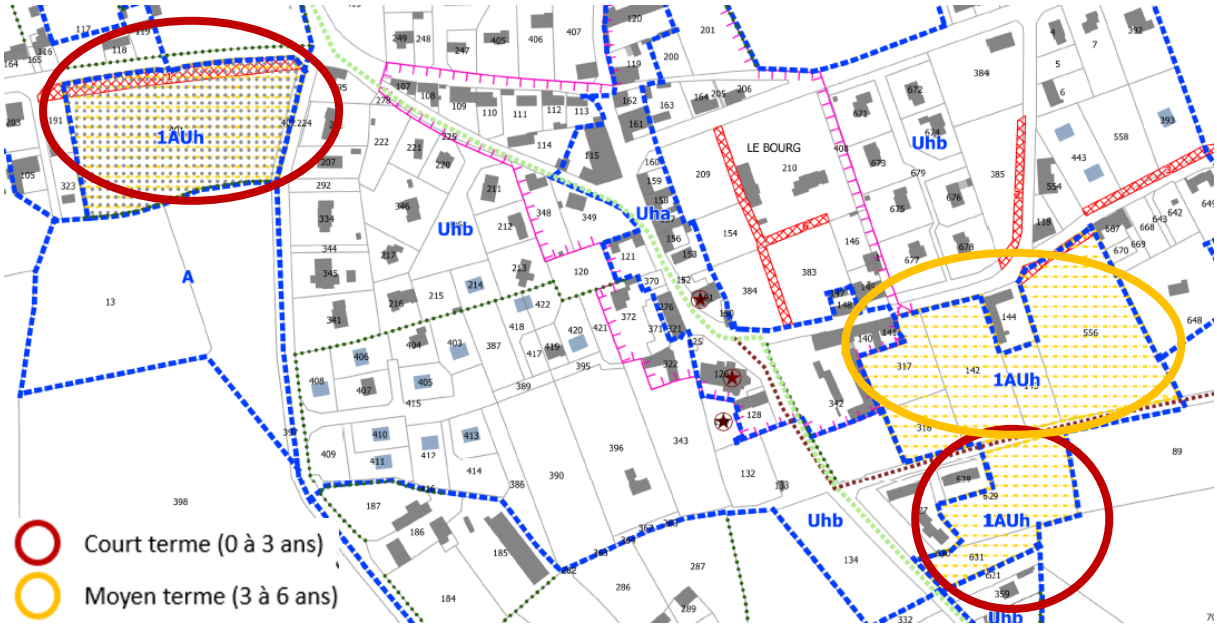
Le PLU de Plovan ne compte que 2 secteurs 1AUh, situés au niveau de l'agglomération du bourg :

- Secteur 1AUh Ouest - rue de la Cannebière
- Le secteur 1AUh du Centre-Bourg - Les Roselières, 2 sous-secteurs Nord et Sud :
    - Le secteur 'roselière partie Nord' ne pourra être urbanisé que lorsque les 2 autres l'auront été au moins à 80% (au vu des permis de construire délivrés).

Ces secteurs sont urbanisables à court terme, car ils disposent des réseaux nécessaires.

Afin de pouvoir assurer un développement progressif de l'habitat :

- Le secteur « 1AUh Ouest – rue de la Cannebière » et le secteur « 1AUh du Centre-Bourg – Les Roselières Sud » ont vocation à être urbanisés à court terme (dans les 3 ans à compter de l'approbation du PLU)
- Le secteur « 1AUh du Centre-Bourg - Les Roselières Sud » a vocation à être urbanisés à moyen terme (dans les 3 à 6 ans à compter de l'approbation du PLU)



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT THEMATIQUES

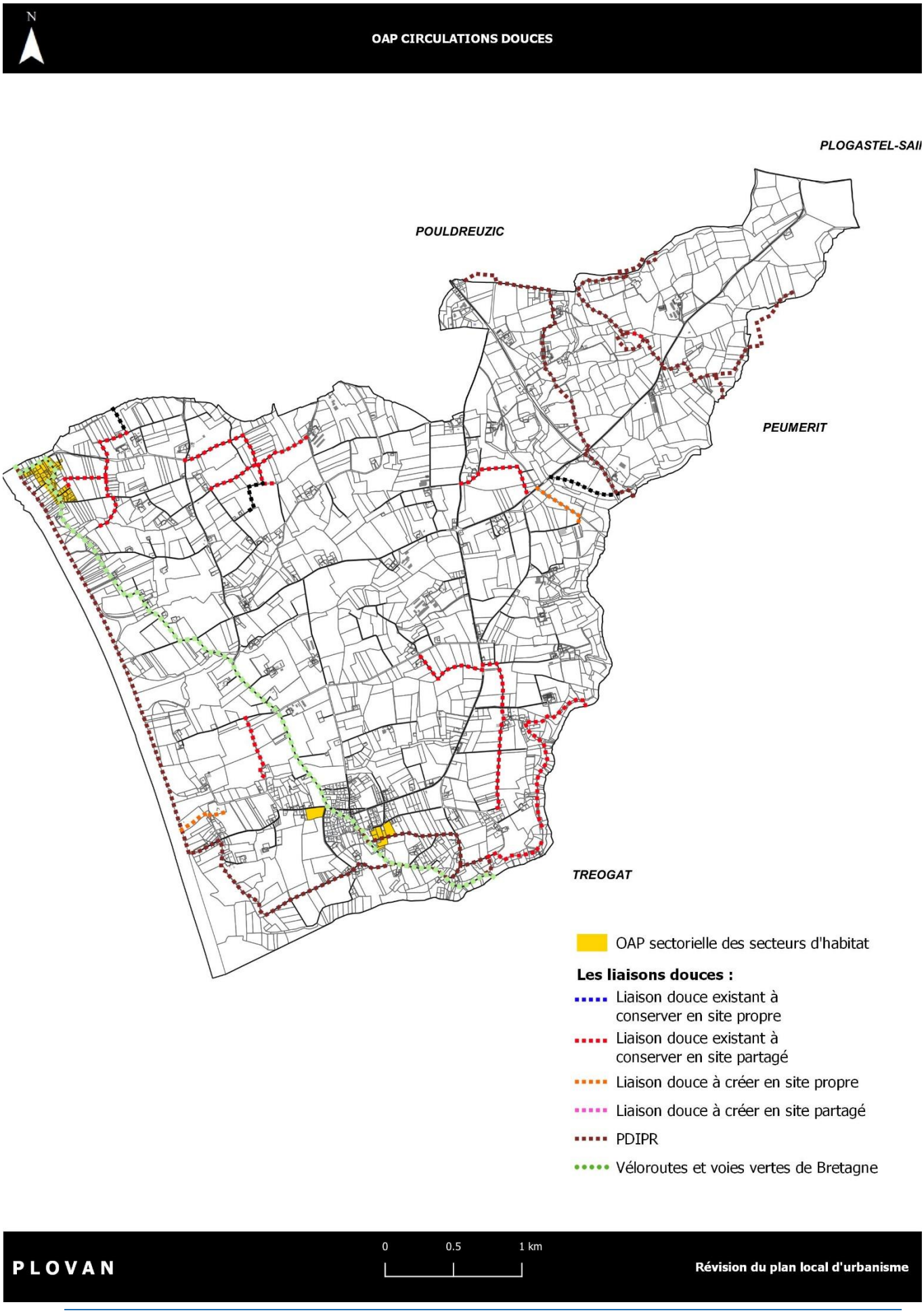
Les OAP thématiques ont pour vocation de fixer des orientations sur n'importe quelle thématique du PLU et pouvant intéresser tout ou partie du territoire.

A l'échelle de la commune de Plovan, une OAP thématique a été définie pour prendre en compte des dispositions du schéma directeur vélo Ouest Cornouaille de 2019.

I. OAP « Circulations douces »

A. Dispositions générales

ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
Assurer la continuité des aménagements dédiés est essentiel pour permettre aux usagers de se déplacer autrement qu'en véhicules motorisés (à pied ou à vélo notamment) en même qu'il renforcera leur sécurité et leur confort. Dans le même temps, il s'agira de communiquer sur l'existence de ces solutions alternatives et les temps de parcours moyens entre les lieux les plus significatifs	
Les principes : **Assurer la continuité de liaisons douces** Les objectifs associés à cet enjeu sont : – multiplier les possibilités de se déplacer différemment, – sécuriser les cheminements dédiés aux mobilités actives.	***S'appuyer sur les chemins existants et/ou compléter la trame existante*** De nombreux chemins sont déjà existants ; afin de renforcer la trame existante pour assurer la continuité des liaisons douces, des requalifications ou créations sont à prévoir. Les objectifs associés à cet enjeu sont : – relier les zones habitat aux secteurs d'équipements et de se services de la communes (commerces, services, administrations, …) et aux sites naturels (plages…), – mettre en valeur le patrimoine paysager et culturel.


N
OAP CIRCULATIONS DOUCES
PLOGASTEL-SAI
POULDREUZIC
PEUMERIT
TREOGAT
OAP sectorielle des secteurs d'habitat
Les liaisons douces :
Liaison douce existant à conserver en site propre
Liaison douce existant à conserver en site partagé
Liaison douce à créer en site propre
Liaison douce à créer en site partagé
PDIPR
Véloroutes et voies vertes de Bretagne
PLOVAN
0
0.5
1 km
Révision du plan local d'urbanisme

B. Dispositions particulières du Schéma Directeur vélo Ouest Cornouaille en matière de stationnement

CAP SIZUN / POINTE DU RAZ
PAYS BIGOUDEN
PAYS DE DOUARNENEZ

INFORMATIONS DU SCHÉMA DIRECTEUR VÉLO

FICHE N° 5

SCHÉMA DIRECTEUR VÉLO OUEST CORNOUAILLE

STATIONNEMENT VELO REGLES APPLIQUABLES AUX BATIMENTS NEUFS

AOCD
AGENCE OUEST CORNOUAILLE DEVELOPPEMENT

Le stationnement vélo, un maillon essentiel dans la chaine des déplacements

La question du stationnement vélo dans des bâtiments a été successivement traitée par la loi Grenelle II, la loi ALUR, la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte et leurs décrets d'application.

Ces textes prévoient, depuis 2012, la création de stationnements vélos sécurisés lors de la construction de nouveaux bâtiments dotés d'un parc de stationnement voiture dédié.

Exigence commune à tous les stationnements vélo régis par le code de la construction :

« dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue »

Articles R111-14-4 à R111-14-8
Code de la construction et de l'habitat

La dernière modification de 2017 précise pour chaque type de bâtiment les détails de localisation et d'équipement des parcs de stationnement à mettre en œuvre. Dans tous les cas, les supports de stationnement doivent être des « dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ». Les supports ne retenant le vélo que par une roue ne sont pas conformes à cette exigence.

Les obligations varient selon les usages d'un bâtiment et sa taille, et s'appliquent à tous les bâtiments avec une date de dépôt de permis de construire postérieure au 1er janvier 2017[1]. Les tableaux ci-dessous récapitulent les exigences en vigueur au moment de la rédaction de la présente fiche pour

- Bâtiments neufs à usage principal d'habitation
- Bâtiments neufs à usage principal de bureaux
- Bâtiments neufs à usage principal industriel
- Bâtiments neufs accueillant un service public
- Bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques

>> Pour plus d'informations vous pouvez consulter la fiche « Stationnement vélo, éléments pratiques » éditée dans le cadre du schéma directeur vélo Ouest Cornouaille (https://www.pro-aocd.fr/velo/).

Avertissement : Le plan vélo national présenté le 14 septembre 2018 prévoit d'élargir le champ d'application de ces règles aux travaux de rénovation (les conditions précises et la date d'entrée en vigueur restent à préciser).

Version du 24/10/2018 Page 1

[1] Avant 2017, une autre rédaction des exigences concernant le stationnement vélo était en vigueur et continue à s'appliquer aux dépôts de permis de construire antérieurs à 1er janvier 2017.

UNION EUROPÉENNE
UNANIEZH EUROPA

L'Europe s'engage en Bretagne

Avec le Fonds européen agricole pour le développement rural : l'Europe investit dans les zones rurales

Bâtiments neufs à usage principal d'habitation

Conditions	Au moins 2 logements, un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble (1)
Localisation du parking à vélo	Se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. (7) Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. (1)
Capacité minimale	L'espace possède une superficie de 0,75 m^2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m^2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2 (7)
Type de stationnement vélo	Dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue
Contrôle d'accès	Système de fermeture sécurisé (1)
Obligation de couvrir le parking à vélo	Oui (7)

Sources : (1) Code de la Construction et de l'Habitat, article R111-14-4 ; (7) Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation

Bâtiments neufs à usage principal de bureaux

Conditions	Parc de stationnement destiné aux salariés (2)
Localisation du parking à vélo	Se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. (7) Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. (2)
Capacité minimale	L'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ; (7)
Type de stationnement vélo	Dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue (2)
Contrôle d'accès	Surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé (2)
Obligation de couvrir le parking à vélo	Oui (7)

Sources : (2) Code de la Construction et de l'Habitat, article R111-14-5 ; (7) Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation

Bâtiments neufs à usage principal industriel

Conditions	Parc de stationnement destiné aux salariés (3)
Localisation du parking à vélo	Se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. (7) Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. (3)
Capacité minimale	L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage. (7)
Type de stationnement vélo	Dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue (3)
Contrôle d'accès	Surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé (3)
Obligation de couvrir le parking à vélo	Oui (7)

Sources : (3) Code de la Construction et de l'Habitat, article R111-14-6 ; (7) Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation

Bâtiments neufs accueillant un service public

Conditions	Places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public (4)
Localisation du parking à vélo	Se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. (6) Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. (4)
Capacité minimale	Espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage (6)
Type de stationnement vélo	Dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue (4)
Contrôle d'accès	-
Obligation de couvrir le parking à vélo	Oui (6)

Sources : (4) Code de la Construction et de l'Habitat, article R111-14-7 ; (6) Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation modifié par Arrêté du 3 février 2017 - art. 2

II. OAP « Trame Verte et Bleue »

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Il s'agit de favoriser la mise en réseau des grandes entités naturelles présentes sur le territoire (le littoral, les vallées, les cours d'eau, les zones humides, les boisements, le bocage) afin de constituer un ensemble de continuités écologiques.

Ce dispositif se prolonge en milieu urbain par la mise en réseau des espaces verts urbains existants plus au moins fragmentés (parcs, squares, jardins privés, cœurs d'îlots, massifs arbustifs, pelouses, plantations d'alignements…).

Les principes :

Maintenir les réservoirs de biodiversité

La commune abrite de nombreux espaces naturels abritant de nombreuses espèces qui y trouvent refuge et nourriture. Ce sont aussi des espaces qui façonnent le paysage et contribuent à la qualité du cadre de vie.

Les objectifs associés à cet enjeu sont :

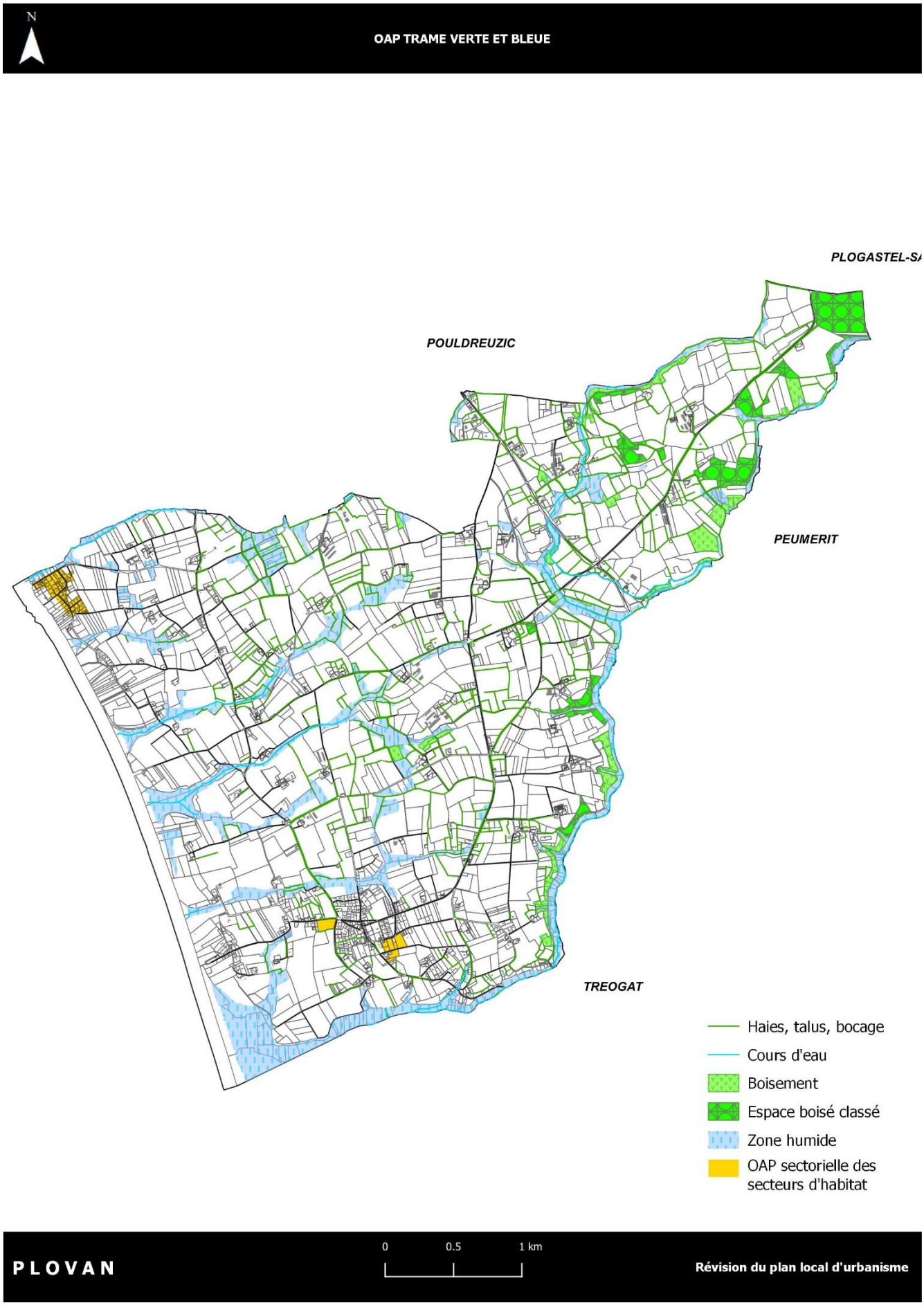
- permettre le développement de la faune et de la flore au sein des espaces naturels,
- maintenir au maximum la surface des sites naturels,
- conforter l'identité de la commune.

Organiser le bâti pour préserver les éléments de la TVB

L'urbanisation consomme de l'espace. Son implantation doit faire attention aux éléments de nature existants et à maintenir des connexions entre les espaces naturels, essentielles au cycle de vie des différentes espèces présentes sur le territoire.

Les objectifs associés à cet enjeu sont :

- préserver les habitats naturels et les ressources alimentaires,
- permettre le déplacement de la faune entre ses différents habitats naturels,
- valoriser les espaces naturels.


N
OAP TRAME VERTE ET BLEUE
PLOGASTEL-SA
POULDREUZIC
PEUMERIT
TREOGAT
Haies, talus, bocage
Cours d'eau
Boisement
Espace boisé classé
Zone humide
OAP sectorielle des secteurs d'habitat
PLOVAN
0
0.5
1 km
Révision du plan local d'urbanisme