

# *PLAN LOCAL D'URBANISME*



## **COMMUNE DE COMBRIT**

*Finistère*

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

*Arrêté le : 23 novembre 2016*

*Approuvé le : 21 mars 2018*

*Modification n° 1 approuvée le 23 octobre 2019*

*Modification n°2 approuvée le 28 mars 2024*

## SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>LES OAP : LEUR ROLE, LEUR CONTENU ET LE PRINCIPE DE COMPATIBILITE</b>  | <b>2</b>  |
| <b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT</b>  | <b>3</b>  |
| Typologie et densité  | 3         |
| Composition d'ensemble et implantation bâtie  | 3         |
| Mixité sociale  | 4         |
| 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  | 6         |
| <b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES AUX SECTEURS D'OAP</b>  | <b>7</b>  |
| Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation   | 7         |
| Des densités minimales et des objectifs de mixité sociale à respecter   | 8         |
| <b>LA MISE EN PLACE D'UN ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES SECTEURS 1AUh A VOCATION D'HABITAT ET D'ACTIVITES COMPATIBLES</b> | <b>11</b> |
| <b>Les secteurs et leurs OAP</b>  | <b>13</b> |
| 1- Secteur de Kerdual   | 13        |
| 2- Secteur de la route de Quimper Nord  | 15        |
| 3- Secteur de la route de Quimper Sud   | 17        |
| 4- Secteur de Ty Scoul  | 20        |
| 5- Secteur d'Hent Bot Henez   | 22        |
| 6- Secteur d'Hent Korniguelou   | 24        |
| 7- Secteur de l'allée du Stang  | 26        |
| 8- Secteur de la route Kerbénoën  | 28        |
| 9- Secteur de Kergroas  | 30        |
| 10- Secteur de Menez Noaz   | 32        |
| 11- Secteur de Bereven  | 34        |
| 12- Secteur de la route des Châteaux  | 36        |
| 13- Secteur de Kroas-Hent   | 38        |
| 14- Secteur de Quelen Bihan   | 41        |
| 15- Secteur de Menez Kerdréanton  | 43        |
| 16- Secteur de Kerbénoën  | 45        |
| 17- Secteur du Lannou   | 47        |

# 1 LES OAP : LEUR ROLE, LEUR CONTENU ET LE PRINCIPE DE COMPATIBILITE

**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.

**Des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur l'ensemble des zones A Urbaniser à court terme, destinées à l'habitat (1AUh) et aux activités (1AUi et 1AUic), ainsi que sur certaines zones urbanisées (UH) présentant un intérêt stratégique.**

## 2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT

### TYPOLOGIE ET DENSITE

- **Proposer des densités bâties et des typologies de logements diversifiées et qui visent à limiter la consommation d'espace** (logements intermédiaires, petits collectifs, logements individuels plus denses...)
- **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 BATIE

- **Varié la taille des parcelles** afin d'accueillir des habitants ayant des besoins différents, ce qui aboutit à mettre en place une certaine mixité 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,
- **Planter 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**



Aménager les espaces publics avec des aires de jeux, de détente, végétalisés



Source : Cabinet Léopold

#### 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 intégrer un maximum d'énergie solaire. Elle sera plus orientée vers le sud, les constructions seront plutôt des façades orientées vers le sud.



Source : CAUE 56

## MIXITE SOCIALE

- Produire une **offre de logements locatifs publics répartie sur les futures opérations,**

## 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**



Exemples de gabarit de voirie trop large, à éviter



Exemple de cheminements doux, agréables à emprunter.

## ARCHITECTURE : POUR UNE ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI ADAPTEE AUX MODES DE VIE ACTUELS ET AUX ENJEUX ENERGETIQUES

- **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 ...



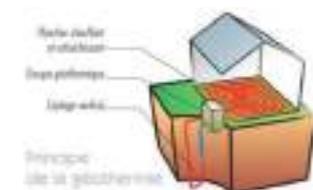
## VEGETATION

- **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.
- **Respecter la typologie des essences végétales existantes sur le site et rechercher une combinaison de végétaux d'essences locales** pour permettre une meilleure inscription dans le paysage existant



## ENVIRONNEMENT ET ECONOMIE D'ENERGIE

- **Encourager les 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 tenant 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

- Privilégier une **gestion à l'air libre des eaux pluviales** (noues, fossés ...) et **l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie**
- Mettre en œuvre un **traitement perméable des espaces publics** afin de limiter le ruissellement des eaux
- Parallèlement à son PLU, **la commune a réalisé un Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales annexé au PLU. 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.

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. **Les dispositions constructives des mesures compensatoires sont détaillées dans le règlement écrit du PLU.**

Le dimensionnement retenu est exposé en détail dans le rapport de zonage d'assainissement pluvial (en annexe sanitaire du PLU).



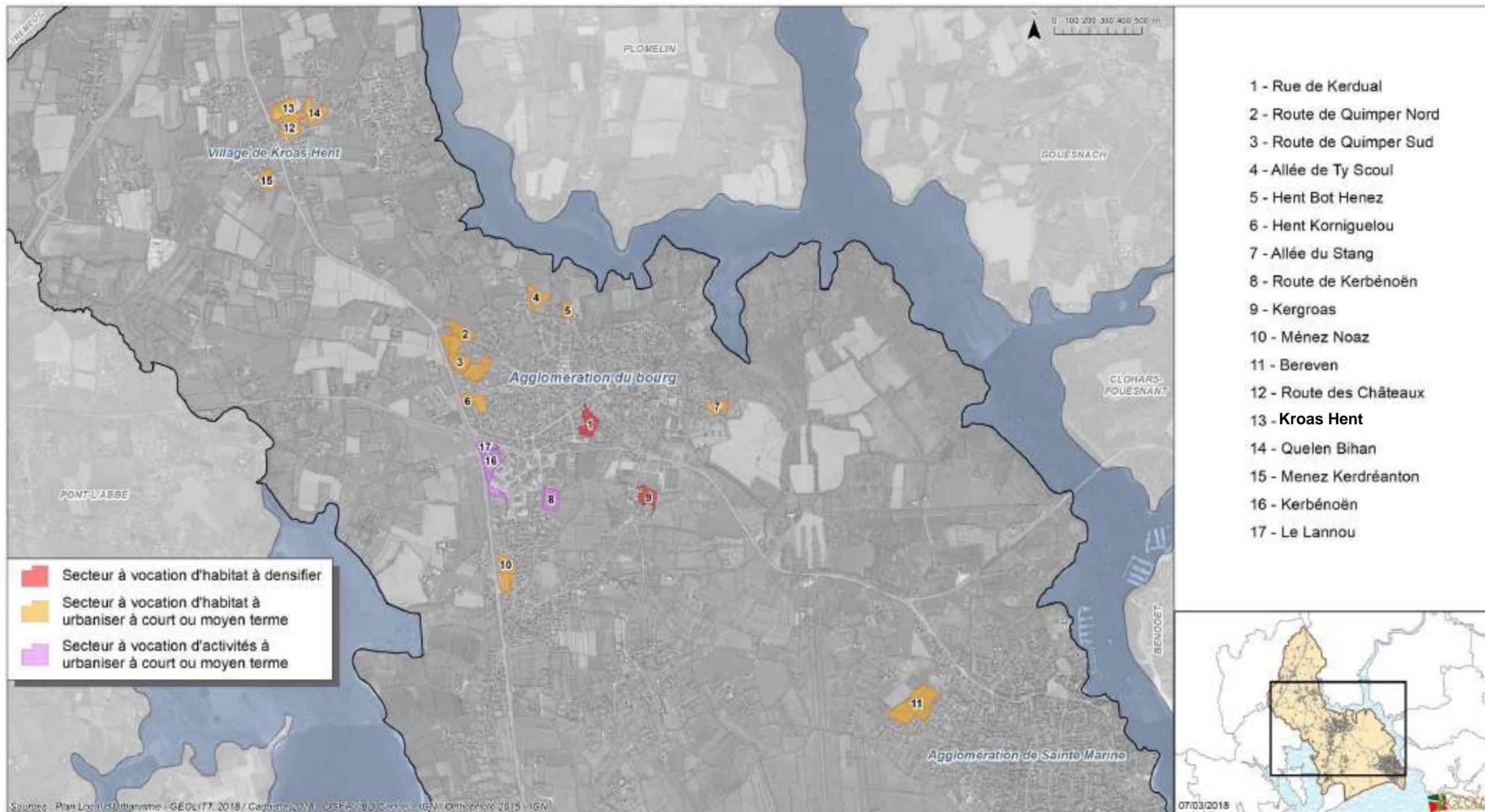
Exemple de matériaux perméables : dalle béton enherbée, gravillons, pavés non jointoyés



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

### 3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES AUX SECTEURS D'OAP

#### LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



## DES DENSITES MINIMALES ET DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE A RESPECTER

Pour chacun des secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, sont définis dans le tableau ci-dessous :

- **UNE DENSITE MINIMALE DE LOGEMENTS PAR HECTARE A RESPECTER ET AINSI UN NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS A REALISER**

Conformément aux objectifs du PADD et des dispositions affichées dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Ouest Cornouaille, **la densité moyenne (y compris la voirie primaire) de production de logements est de 25 logements/ha dans l'enveloppe urbaine et 18 logements /ha en extension de l'enveloppe urbaine.**

Comme le précise le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT, « *il s'agit de densités moyennes à atteindre à l'échelle de l'ensemble de la commune. Selon le contexte des opérations, les niveaux de densités peuvent varier dans une même commune* ».

Aussi, en raison des fortes disparités en matière de densité au sein même de l'enveloppe urbaine des agglomérations et du village de Kroas Hent, il est proposé d'y définir des densités différenciées de manière à respecter les typologies bâties existantes.

Aussi un zonage de densités différenciées de production de logements a été établi avec 4 valeurs selon les secteurs :

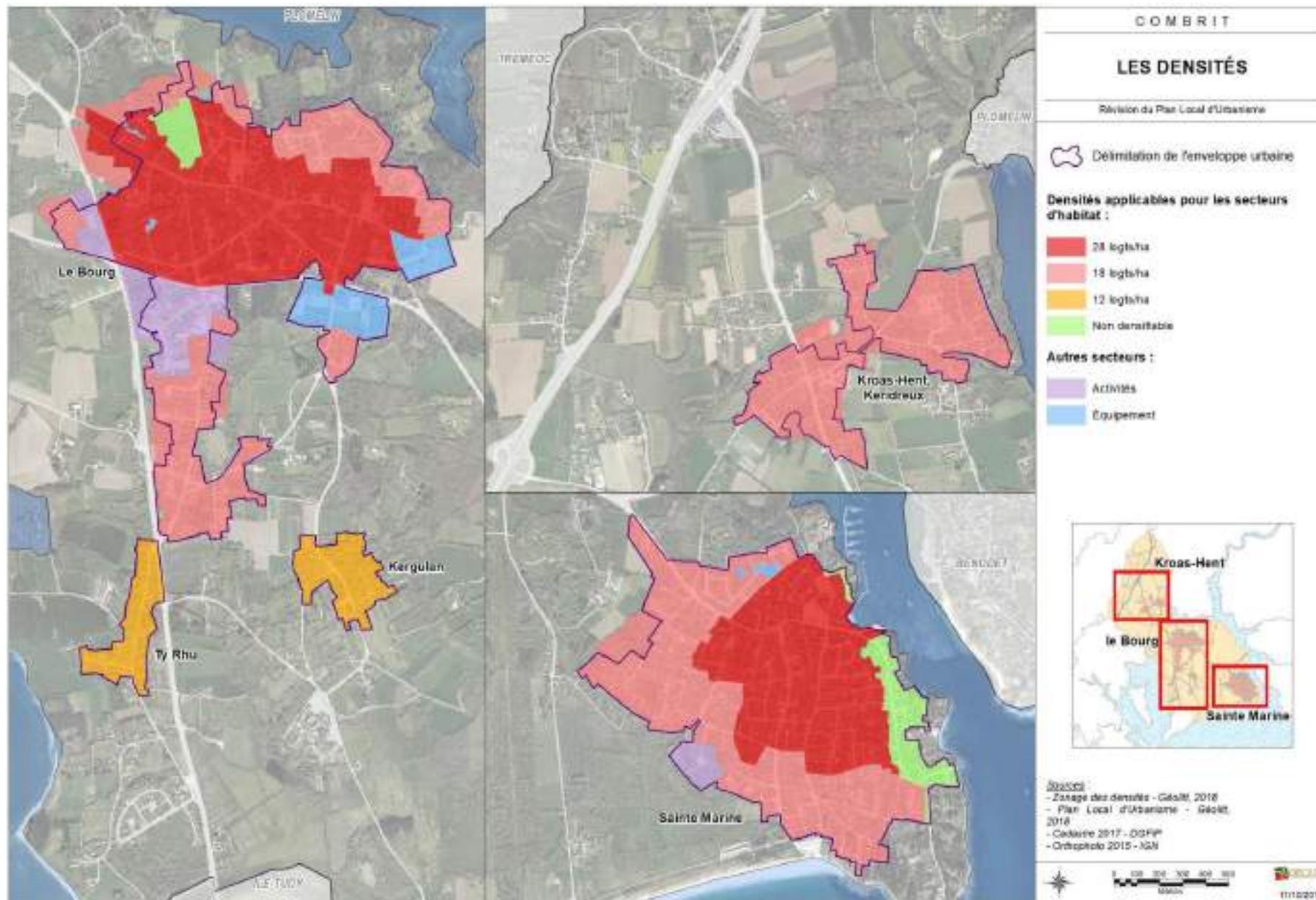
- **28 logements/ ha minimum en moyenne** (y compris les VRD) pour les ensembles urbanisés les plus denses des bourgs de Combrit et de Sainte Marine,
- **18 logements/ha minimum en moyenne** (y compris VRD) pour les espaces périphériques ainsi que les extensions urbaines des agglomérations de Combrit et de Sainte Marine ainsi que du village de Kroas Hent
- **12 logements/ha minimum en moyenne** (y compris VRD) pour les ensembles densément urbanisés en secteur rural.

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

**Le nombre de logements prévus au sein d'une opération sera calculé en tenant compte de l'entier le plus proche.**

Pour les terrains non concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation et sur lesquels des opérations à vocation d'habitat pourraient se réaliser, **une densité minimale de logements par hectare est également à respecter.** La densité minimale associée à chaque secteur est encadrée par la carte de la page suivante portant sur les niveaux de densité. Toutefois, Une densité inférieure pourra être autorisée en fonction de la configuration parcellaire (forme, taille et topographie) et sous réserve d'une justification motivée dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

En tout état de cause, 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 matière de création d'accès et d'implantation de la construction pour permettre une densification ultérieure du terrain.



#### ▪ 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, 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 zone UH et AU, pour tout programme d'au moins 10 logements et/ou pour toute opération de lotissement d'au moins 10 lots ; les catégories de logements recouvre les logements locatifs sociaux.

Le pourcentage de logements à respecter est :

| Zones      | Programme de logements  |
|------------|-------------------------|
| UH et 1AUh | Offre de logements: 30% |

Le nombre minimum de logements locatifs sociaux sera arrondi à l'entier le plus proche. En cas d'opération en plusieurs tranches, le pourcentage de logements locatifs sociaux 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 sociaux à proximité de l'opération.

## LA MISE EN PLACE D'UN ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES SECTEURS 1AUh A VOCATION D'HABITAT ET D'ACTIVITES COMPATIBLES

Conformément aux dispositions de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'Aménagement et de programmation peuvent notamment :

- *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

La mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUh à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat répond à une volonté forte de la collectivité de maîtriser dans le temps le développement urbain, en favorisant notamment prioritairement les secteurs localisés au sein des enveloppes urbaines existantes des agglomérations et du village.

En effet, afin de programmer la production de logements, d'éviter une mise sur le marché massive pouvant engendrer une saturation des équipements, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation a été mis en place. Les zones d'urbanisation future ont été définies suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation en terme de voie et réseaux existant ou à réaliser, de la complexité de l'aménagement ou de la rétention foncière.

En dernier, la commune de Combrit entend maîtriser son développement urbain et favoriser des projets à court terme, au cœur de l'agglomération du bourg, de manière à renforcer la dynamique de cette centralité.

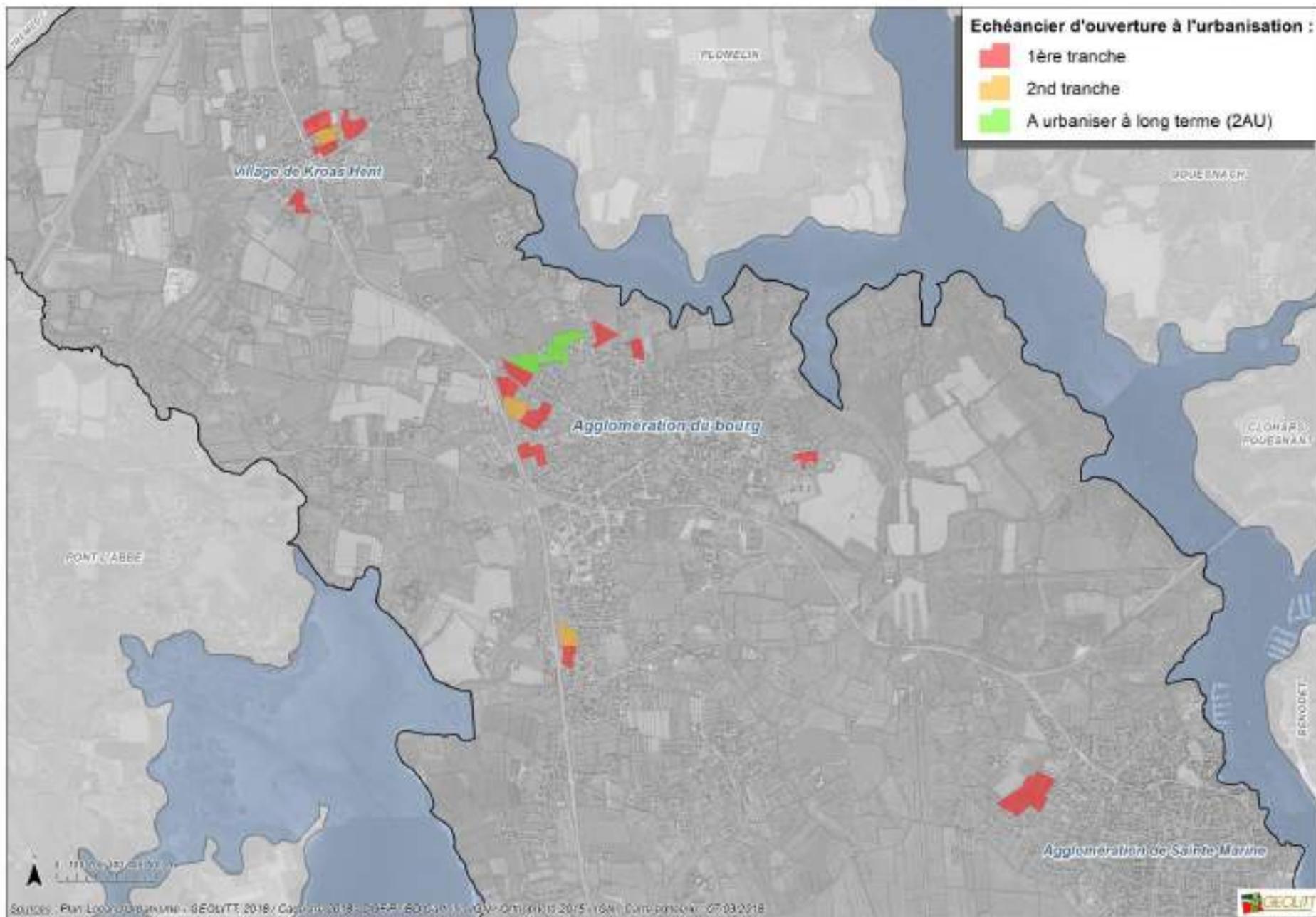
Le tableau (échéancier) ci-dessous doit être appréhendé de la manière suivante :

- Les zones de la tranche 2 ne peuvent pas être urbanisées avant celle de la tranche 1.

Toutefois, des exceptions pourront être admises, à condition de démontrer qu'il n'existe aucune autre alternative.

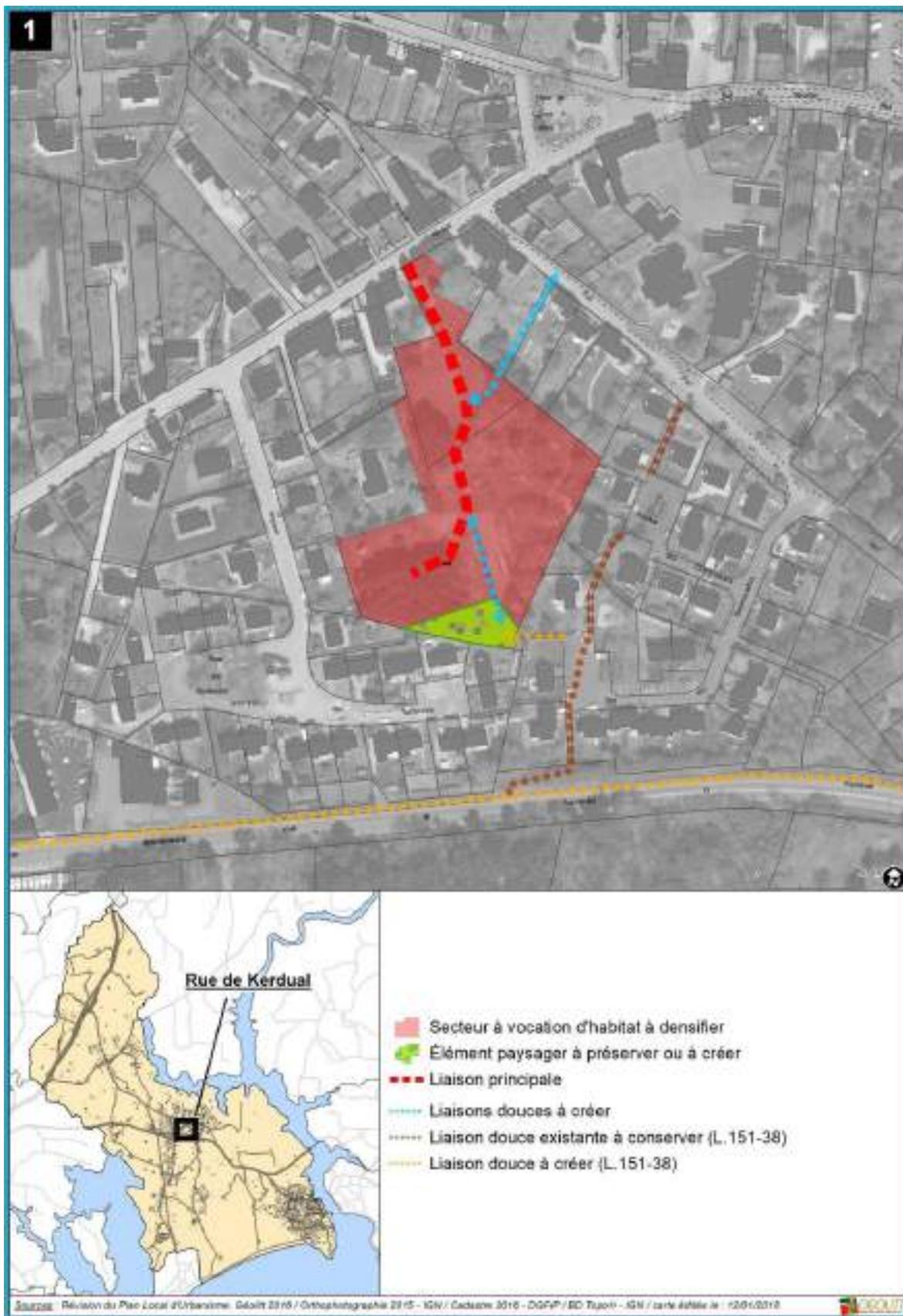
| Ordre d'ouverture à l'urbanisation |  | Zones concernées                             |
|------------------------------------|--|--|
| 1                                  | Ouverture à l'urbanisation prévue à court terme          | Toutes les zones 1AUh de la première tranche |
| 2                                  | Ouverture à l'urbanisation prévue à court ou moyen terme | Toutes les zones 1AUh de la seconde tranche  |

**Les constructions des secteurs identifiés en tranche 2 ne pourront être entamées si au moins 65% des constructions ne sont pas commencées dans le secteur de la tranche 1.**



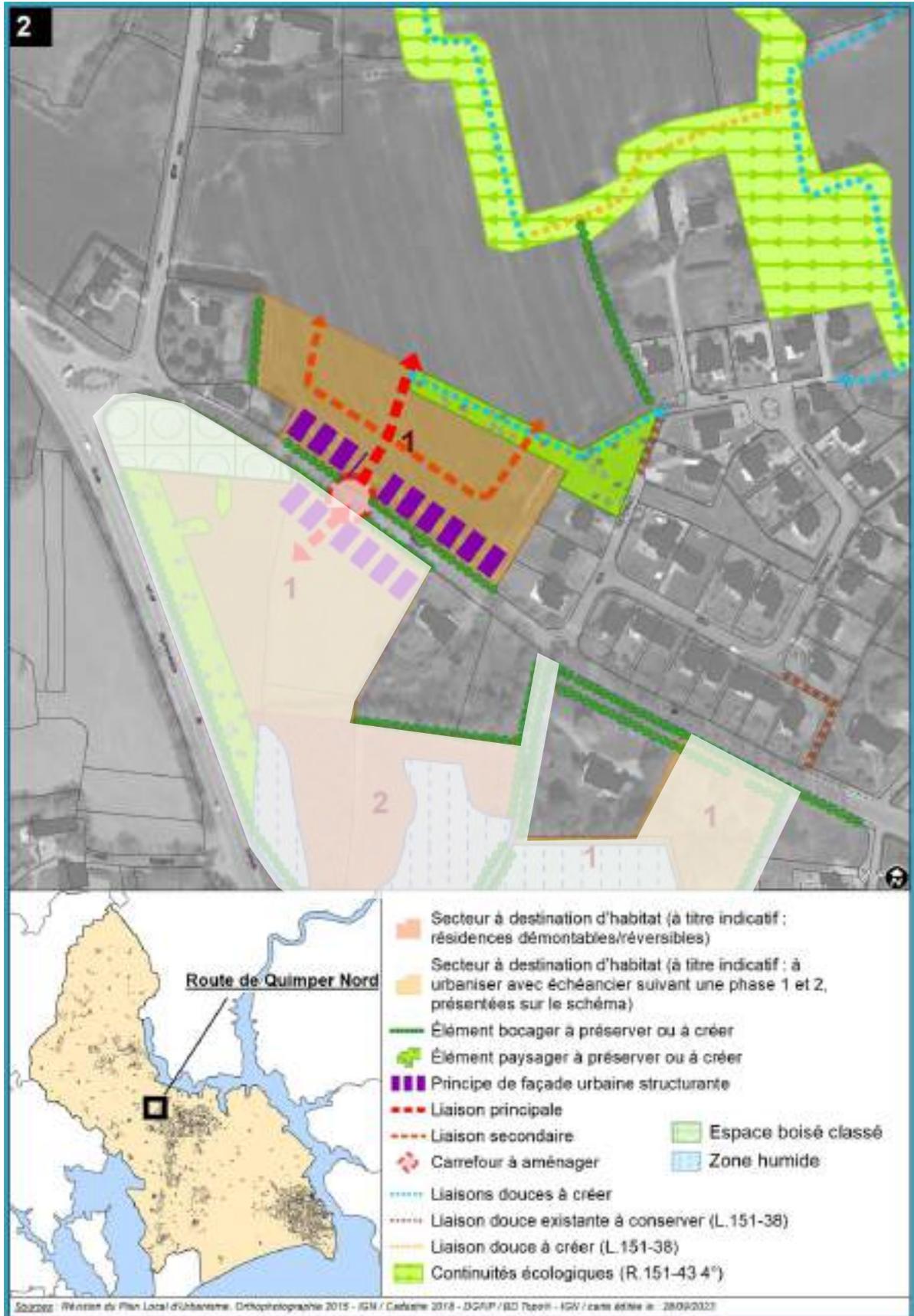
## LES SECTEURS ET LEURS OAP

| 1- Secteur de Kerdual      |   |  |
|----------------------------|---|--|
| ZONAGE - SURFACE           | Zones UHba1 et UHba – 1,08 ha   |  |
| PROGRAMME DE LOGEMENTS     | Secteur destiné à de l' <b>habitat et aux activités compatibles avec l'habitat</b>  |  |
| DENSITE ET MIXITE SOCIALE  | 28 logements/ha, soit <b>au minimum 30 logements</b> à réaliser, dont au minimum <b>9 logements locatifs sociaux</b> .  |  |
| SITUATION                  | Le secteur UHb1 s'inscrit au cœur de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg de COMBRIT, à proximité immédiate des équipements et des services.   |  |
| CONTRAINTES REGLEMENTAIRES | Le secteur est en partie couvert par le projet de périmètre de l'AVAP (futur SPR).  |  |
| IMPLANTATION DU BATI       | Le bâti devra s'intégrer avec l'existant ; l'implantation se fera, soit à l'alignement, soit en léger retrait par rapport à la voie. De plus, il s'agira de 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 ET DESSERTE          | <p><b>Desserte automobile</b> : L'accès principal se fera depuis la rue de Kerdual. Depuis cet accès, une voie de desserte interne desservira l'ensemble des lots et s'achèvera par une aire de retournement.</p> <p><b>Desserte piétonne</b> : La création d'une liaison douce en portion Sud du site permettra d'assurer une connexion entre l'opération et le cheminement doux débouchant sur la rue des Bergeronnettes.</p> <p>Une liaison douce entre la future opération et la rue de Poul Ar Vern Dero permettra d'assurer une connexion avec les équipements scolaires attenants.</p> |  |
| PAYSAGE                    | Les éléments boisés localisés au Sud du secteur devront être conservés, en vue de la réalisation d'un espace public à l'échelle de l'opération, en lien avec le quartier voisin de la rue des Bergeronnettes.   |  |
| RESEAUX                    | <p><b>Eaux usées</b> : raccordement à l'assainissement collectif.</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.</p>  |  |



*La représentation graphique ci-dessus 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- Secteur de la route de Quimper Nord            |  |  |
|---|--|--|
| ZONAGE - SURFACE                                  | Zone 1AUhb – 0,95 ha   |  |
| PROGRAMME DE LOGEMENTS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL | <b>Secteur destiné à de l’habitat et aux activités compatibles avec l’habitat</b><br><b>Secteur inscrit dans la 1<sup>ère</sup> tranche</b>  |  |
| DENSITE   | 28 logements/ha, soit <b>au minimum 27 logements</b> à réaliser, dont au minimum <b>8 logements locatifs sociaux.</b>  |  |
| SITUATION   | Le secteur 1AUhb s’inscrit en périphérie Ouest de l’agglomération du bourg de COMBRIT, en extension de l’enveloppe urbaine existante. Il s’agit d’un secteur en entrée de bourg.   |  |
| CONTRAINTES REGLEMENTAIRES                        | Le secteur n’est pas concerné par des contraintes règlementaires.  |  |
| IMPLANTATION DU BATI                              | Afin de marquer le caractère urbain de cette entrée de bourg, il conviendra d’assurer une unité architecturale et urbaine, en bordure de la route de Quimper. De plus, il s’agira de 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 ET DESSERTE                                 | <p><b>Desserte automobile</b> : concevoir un accès unique à partir de la route de Quimper. Aucun autre accès direct ne pourra être autorisé sur cette même voie. Le futur quartier sera desservi par une voirie de desserte interne qui devra être traitée qualitativement et être aménagée en vue de la desserte d’un vaste secteur d’urbanisation future classé en 2AUh, en arrière du site. A partir de cette voirie structurante, plusieurs voiries secondaires se déploieront afin de distribuer l’ensemble des logements.</p> <p><b>Liaisons douces</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aménager une liaison piétonne avec le lotissement de Trévenec à l’Est et la future zone classée en 2AUh au Nord.</li> <li>- aménager un cheminement piéton en bordure de la route de Quimper, tout en conservant les talus boisés.</li> </ul> |  |
| PAYSAGE   | <p>Il convient de préserver les lisières bocagères en limites du secteur, en particulier celle bordant la route de Quimper.</p> <p>Un espace public paysager devra être réalisé dans le prolongement de l’espace public situé au sein du lotissement de Trevenec. Cet espace public constituera un lieu de convivialité à l’échelle des deux quartiers. La réalisation d’un talus bocager en périphérie Nord du site, à l’interface avec la zone 2AUh attenante, sera également prévu dans l’aménagement, de manière à assurer une transition paysagère de qualité avec l’espace rural.</p>  |  |
| RESEAUX   | <p><b>Eaux usées</b> : raccordement à l’assainissement collectif.</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.</p>   |  |



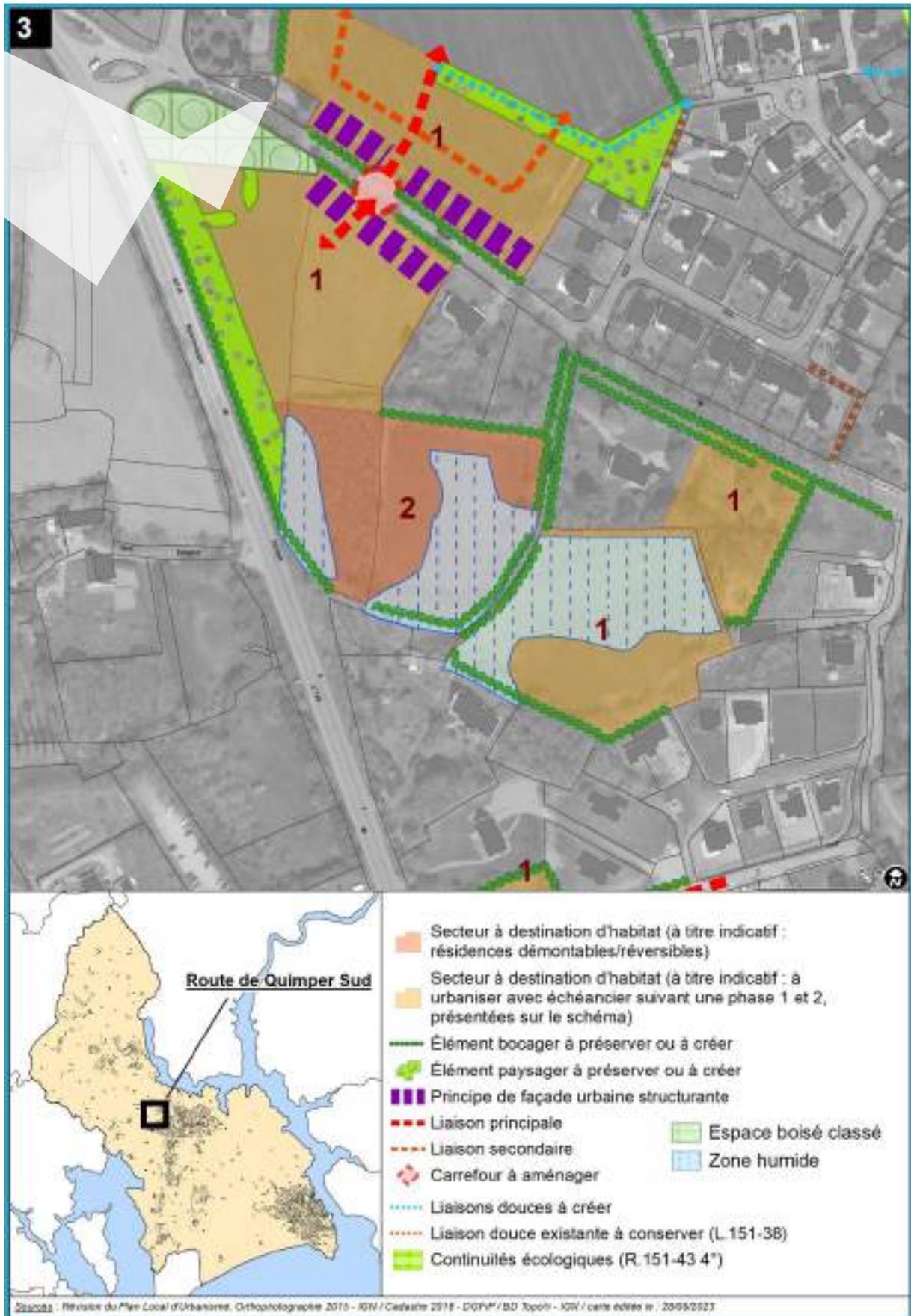
Carte mise à jour lors la modification n°2 du PLU approuvée le 28/03/2024  
 La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

OAP mise à jour lors la modification n°2 du PLU approuvée le 28/03/2024

### 3- Secteur de la route de Quimper Sud

|   |  |  |
|---|--|--|
| ZONAGE -SURFACE                                   | Zone 1AUhb – 1,9 ha (emprises mobilisables).   |  |
| PROGRAMME DE LOGEMENTS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL | <b>Secteur destiné à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Secteurs Ouest et Est inscrits dans la tranche 1. Secteur central inscrit dans la tranche 2.</b>  |  |
| DENSITE   | 28 logements/ha pour la partie bordant la route de Quimper et 18 logements/ha pour la partie arrière du secteur, soit <b>au minimum une quarantaine de logements</b> à réaliser, dont au minimum <b>12 logements locatifs sociaux</b> .  |  |
| SITUATION   | Etabli en périphérie Ouest de l'agglomération du bourg, ce secteur, bordant une entrée de bourg majeure, constitue un secteur stratégique de développement de l'habitat.   |  |
| CONTRAINTES REGLEMENTAIRES                        | Ce secteur est concerné par la présence d'une zone humide (directive Loi sur l'Eau) et d'une marge de recul par rapport à la RD144.<br>Un Espace Boisé Classé est identifié au nord du secteur.<br>Des éléments paysagers à préserver et des continuités écologiques sont également présents sur le secteur.   |  |
| 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. Une attention particulière devra être portée sur la qualité architecturale et paysagère des séquences sur la route de Quimper et la RD n°144.<br>En bordure de la route départementale n°144, une marge de recul inconstructible de 20 mètres par rapport à l'axe de la voie devra être respectée.  |  |
| ACCES ET DESSERTE                                 | <p><b>Desserte automobile</b> : Un accès unique par le nord-est de la parcelle (route de Quimper) sera aménagé. Le projet prévoit des liaisons internes douces accessibles vélos/ piétons à l'intérieur du site. Le stationnement mutualisé sera privilégié.</p> <p><b>Liaisons douces</b> : la création d'une circulation douce communiquant avec le lotissement d'Hent Korniguelou, en portion Est permettra une bonne insertion du quartier au bourg. En bordure de la route de Quimper, une circulation douce devra être aménagée, en appui sur le talus existant. Le caractère piétonnier du chemin d'Hent Kergano devra être conservé. Enfin, en arrière du talus planté bordant la RD n°144, il sera exigé la réalisation d'une circulation douce, de manière à aménager une boucle piétonne autour du futur quartier.</p>  |  |
| PAYSAGE   | <p>L'aménagement du site doit être élaboré en fonction de sa topographie et des éléments paysagers le caractérisant.</p> <p>Les espaces libres de construction devront demeurer non artificialisés et seront végétalisés (arbustes et arbres de haute tige – essences locales, adaptées au site et peu gourmandes en eau), de façon à préserver l'intimité des habitations, assurer la fraîcheur de l'ilot et favoriser la préservation et le développement de la biodiversité (sujets de haute tige et arbustes (ex : noisetiers, poirier sauvage, pommier, merisier, cornouiller sanguin, fusain, sureau, saule...)).</p> <p>La totalité des terres excavées devra être conservée et réutilisée pour l'aménagement paysager du site (talutage...).</p> <p>Les espaces de stationnement seront aménagés de façon à permettre l'infiltration des eaux de pluie (ex : pavés enherbés... l'utilisation du bitume est proscrite) et paysagés.</p> |  |

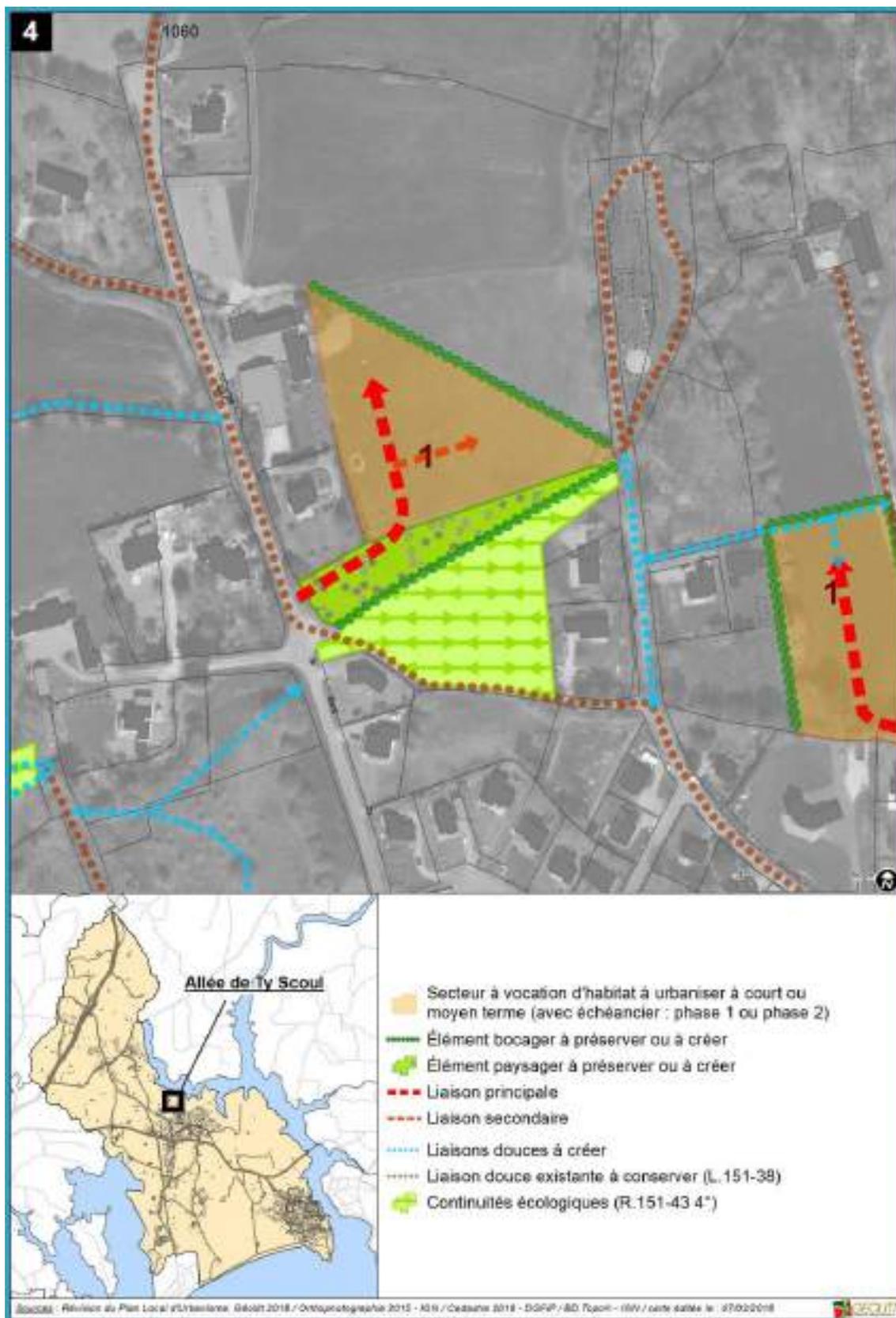
|                |   |
|----------------|---|
|                | <p>L'emprise de voies devra être réduite au minimum requis.</p> <p>Les revêtements imperméabilisants sont proscrits (sauf contrainte technique à justifier) de façon à permettre l'infiltration des eaux de pluie dans le sol. Attention à éviter le risque de pollution du sol en profondeur (qualité des matériaux).</p> <p>Une unité dans le traitement des clôtures et des éléments paysagers devra être recherchée.</p> <p>En limite de la zone humide, un talus boisé devra être prévu.</p> <p>Des espaces plantés devront être prévus, entre la RD et le site de projet (tampon acoustique) et entre la route de Quimper et le site, mais aussi en bordure sud (talus à préserver ou à créer) et à l'intérieur du site pour marquer des espaces d'intimité, apporter de la fraîcheur et favoriser le développement de la biodiversité.</p> <p>Le bosquet d'arbres situé au carrefour entre la RD n°144 et la route de Quimper bénéficie d'un classement en zone naturelle et en espace boisé classé. Il doit à ce titre être préservé.</p> <p>Le chemin boisé d'Hent Kergano devra être remis en état et conserver son caractère boisé.</p> <p>Les talus et haies jalonnant le site devront être intégrés et préservés dans le projet d'aménagement.</p> <p>Un talus boisé devra être aménagé en bordure de la RD n°144 afin de limiter les nuisances sonores et visuelles et favoriser une séquence paysagère de qualité.</p> |
| <p>RESEAUX</p> | <p><b>Eaux usées</b> : raccordement à l'assainissement collectif.</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant. Prévoir la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales adaptés à la nature du projet et aux besoins du site.</p>   |



La représentation graphique ci-dessus 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- Secteur de Ty Scoul

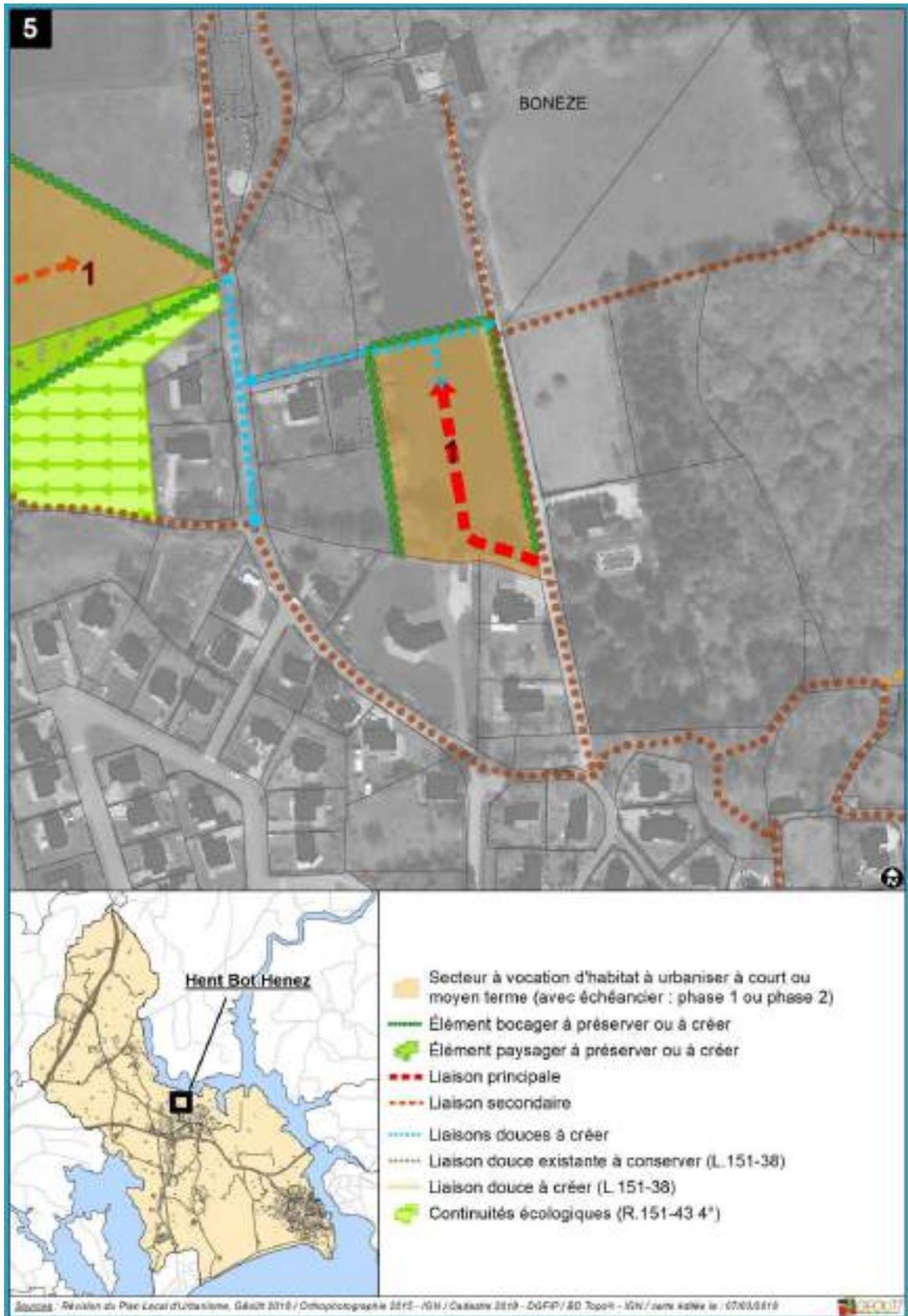
|   |  |  |
|---|--|--|
| ZONAGE - SURFACE                                  | Zone 1AUhc – 0,89 ha   |  |
| PROGRAMME DE LOGEMENTS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL | <b>Secteur destiné à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat</b><br><b>Secteur inscrit dans la 1<sup>ère</sup> tranche</b>  |  |
| DENSITE   | 18 logements/ha, soit <b>au minimum 16 logements</b> à réaliser, dont au minimum <b>4 logements locatifs sociaux</b> .   |  |
| SITUATION   | Le secteur s'établit en périphérie Nord de l'agglomération du bourg, en dehors de l'enveloppe urbaine.   |  |
| CONTRAINTES REGLEMENTAIRES                        | Le secteur n'est pas concerné par des contraintes réglementaires.  |  |
| IMPLANTATION DU BATI                              | Le bâti devra s'intégrer avec l'existant ; l'implantation se fera donc en recul par rapport à la voie. De plus, les façades principales seront préférentiellement orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.   |  |
| ACCES ET DESSERTE                                 | <p><b>Desserte automobile</b> : desservir le secteur, par une nouvelle voie prenant accès (accès unique) depuis l'allée de Ty Scoul. Aucun accès direct ne pourra être autorisé ni à partir du cheminement piéton existant, ni à partir de l'allée de Boneze. Une voirie interne desservira les lots et s'achèvera sur une aire de retournement.</p> <p><b>Liaisons douces</b> : il n'est pas prévu la réalisation de liaisons douces.</p> |  |
| PAYSAGE   | <p>Un espace tampon sera prévu entre les parcelles privées bâties liées à l'opération et la zone humide attenante à l'opération.</p> <p>Talutage boisé en portion Nord du site à prévoir de manière à limiter l'impact de l'urbanisation nouvelle vis-à-vis de l'anse de COMBRIT.</p>  |  |
| RESEAUX   | <p><b>Eaux usées</b> : raccordement à l'assainissement collectif.</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.</p>   |  |



*La représentation graphique ci-dessus 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- Secteur d'Hent Bot Henez

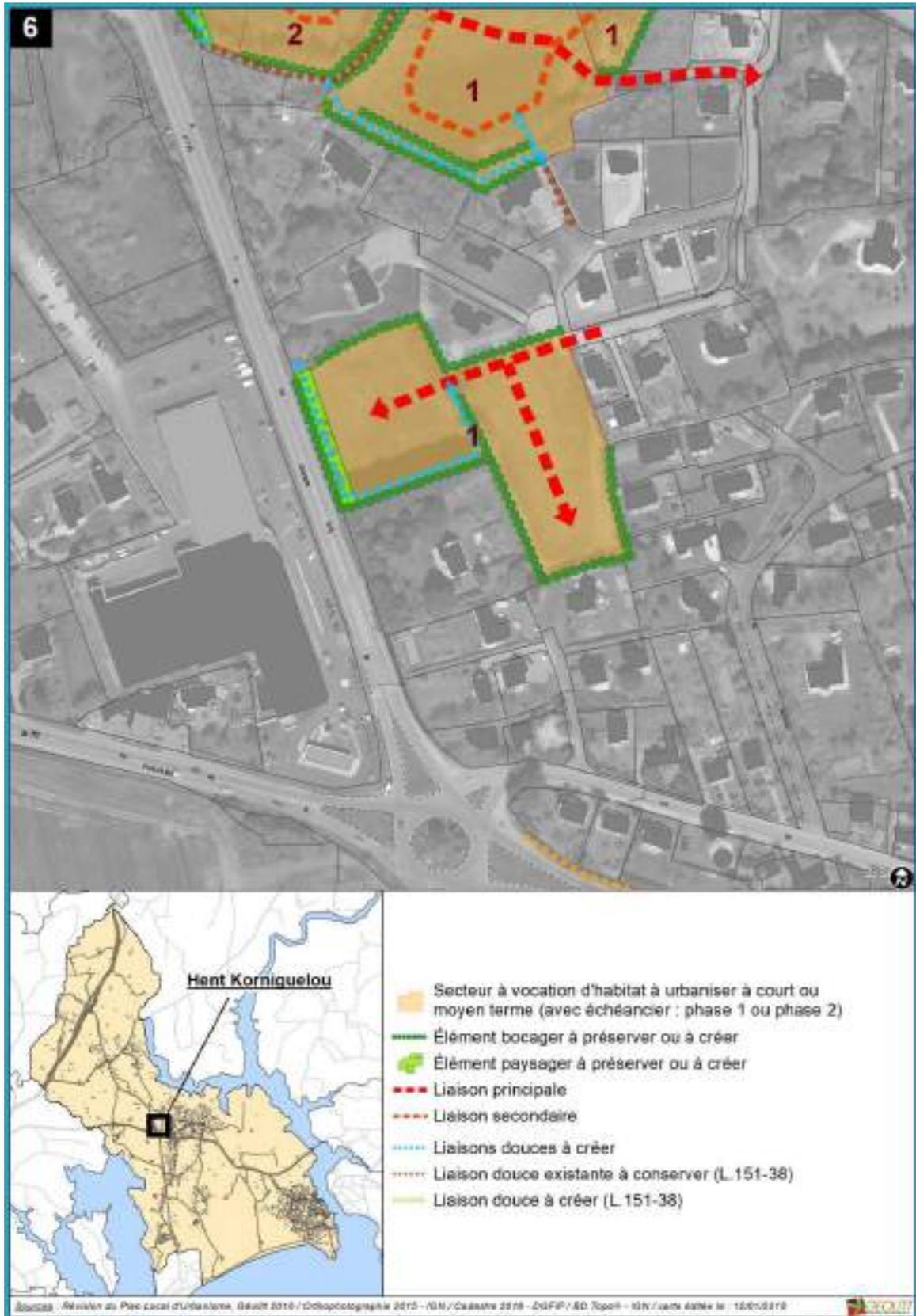
|   |   |  |
|---|---|--|
| ZONAGE - SURFACE                                  | Zone 1AUhc – 0,53 ha  |  |
| PROGRAMME DE LOGEMENTS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL | <p><b>Secteur destiné à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat</b></p> <p><b>Secteur inscrit dans la 1<sup>ère</sup> tranche</b></p>  |  |
| DENSITE   | 18 logements/ha, soit <b>au minimum 10 logements</b> à réaliser, dont au minimum <b>3 logements locatifs sociaux</b> .  |  |
| SITUATION   | Situé aux franges Nord de l'agglomération, ce site s'établit en dehors de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg.  |  |
| CONTRAINTES REGLEMENTAIRES                        | Le secteur n'est pas concerné par des contraintes réglementaires.   |  |
| IMPLANTATION DU BATI                              | Le bâti devra s'intégrer avec l'existant ; l'implantation se fera donc en recul par rapport à la voie. De plus, les façades principales seront préférentiellement orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.  |  |
| ACCES ET DESSERTE                                 | <p><b>Desserte automobile</b> : le projet d'aménagement comporte la réalisation d'un accès unique à partir de l'allée Hent Bot Henez, celui-ci sera positionné en partie Sud du secteur.</p> <p>Aucun autre accès direct ne pourra être autorisé sur cette voie, afin de préserver le caractère patrimonial et paysager de cette allée. Une voirie interne, positionnée en partie centrale du secteur desservira les lots ; elle s'achèvera par une aire de retournement.</p> <p><b>Desserte piétonne</b> : réaliser une continuité douce en portion Nord-Ouest du site, de façon à permettre la liaison avec l'allée de Boneze et l'espace public situé à proximité.</p> |  |
| PAYSAGE   | Renforcer la maille bocagère périphérique existante et préserver l'alignement d'arbres bordant l'allée.   |  |
| RESEAUX   | <p><b>Eaux usées</b> : raccordement à l'assainissement collectif.</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.</p>  |  |



La représentation graphique ci-dessus 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- Secteur d'Hent Korniquelou

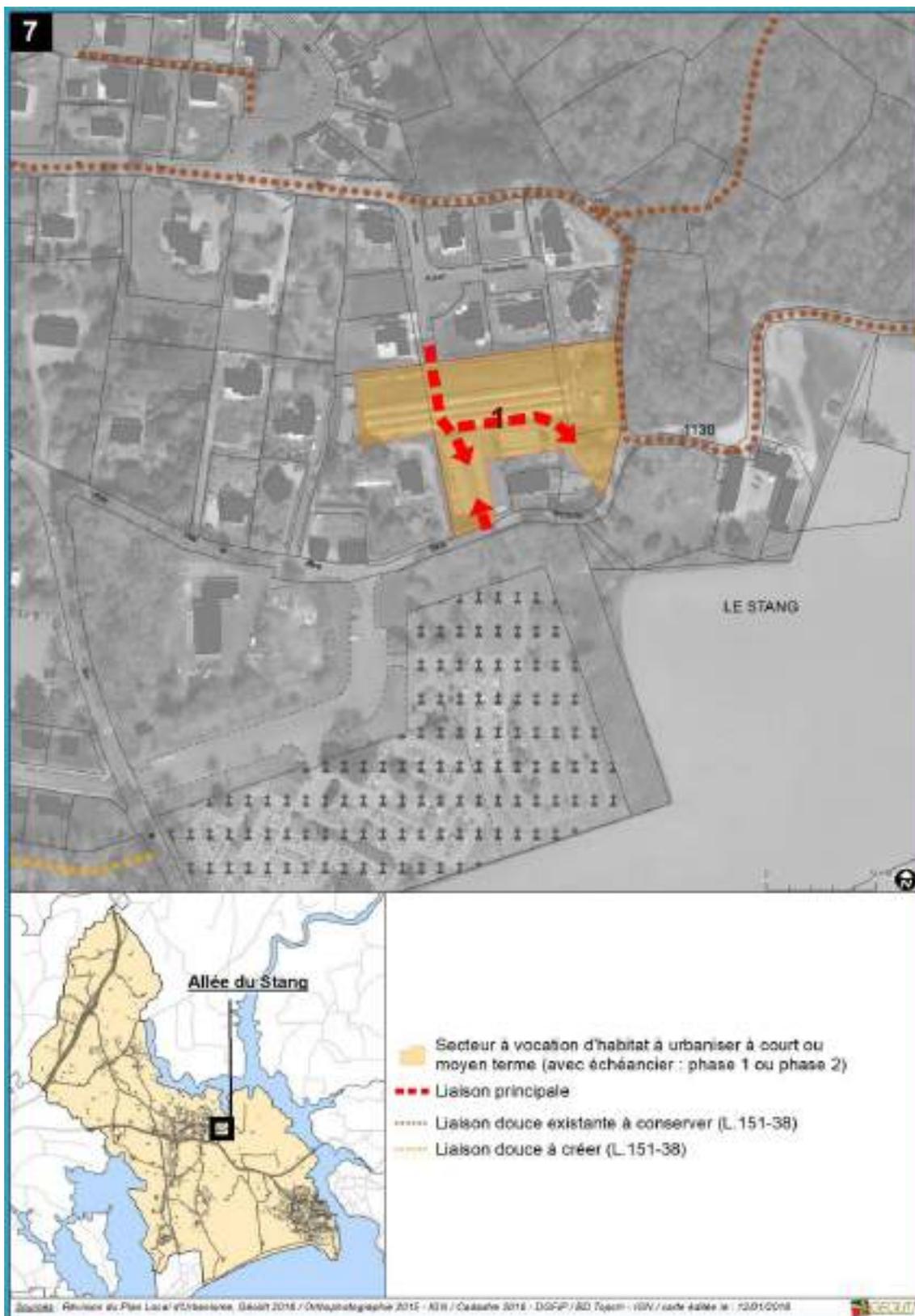
|   |  |  |
|---|--|--|
| ZONAGE - SURFACE                                  | Zone 1AUhb – 1,03 ha   |  |
| PROGRAMME DE LOGEMENTS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL | <b>Secteur destiné à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat</b><br><b>Secteur inscrit dans la 1<sup>ère</sup> tranche</b>  |  |
| DENSITE   | 28 logements/ha, soit <b>au minimum 29 logements</b> à réaliser, dont au minimum <b>9 logements locatifs sociaux</b> .   |  |
| SITUATION   | Localisé à l'Ouest de l'agglomération du bourg, ce site s'établit au sein de l'enveloppe urbaine.  |  |
| CONTRAINTES REGLEMENTAIRES                        | Le secteur n'est pas concerné par des contraintes règlementaires.  |  |
| IMPLANTATION DU BATI                              | <p>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 attention particulière devra être portée sur la qualité architecturale et paysagère de la séquence sur la route de Quimper et la RD n°144. Une unité dans le traitement des clôtures et des éléments paysagers devra être recherchée.</p> <p>En bordure de la route départementale n°144, une marge de recul inconstructible de 20 mètres par rapport à l'axe de la voie devra être respectée.</p> |  |
| ACCES ET DESERTE                                  | <p><b>Desserte automobile</b> : desservir la zone par un accès unique depuis dans le prolongement de la rue Hent Korniquelou. Deux voies doubles sens desserviront l'ensemble des lots, l'une se déployant vers l'Ouest, la seconde se positionnant au Sud.</p> <p><b>Liaisons douces</b> : prévoir une continuité douce en bordure de la RD n°144.</p>  |  |
| PAYSAGE   | <p>La végétation existante (talus et haies) jalonnant le site devra être maintenue.</p> <p>La réalisation d'un talus boisé, en bordure de la RD n°144, devra être réalisée, de manière à limiter pour les futurs résidents les nuisances sonores et visuelles et favoriser une séquence paysagère de qualité.</p>  |  |
| RESEAUX   | <p><b>Eaux usées</b> : raccordement à l'assainissement collectif.</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.</p>   |  |



*La représentation graphique ci-dessus 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- Secteur de l'allée du Stang

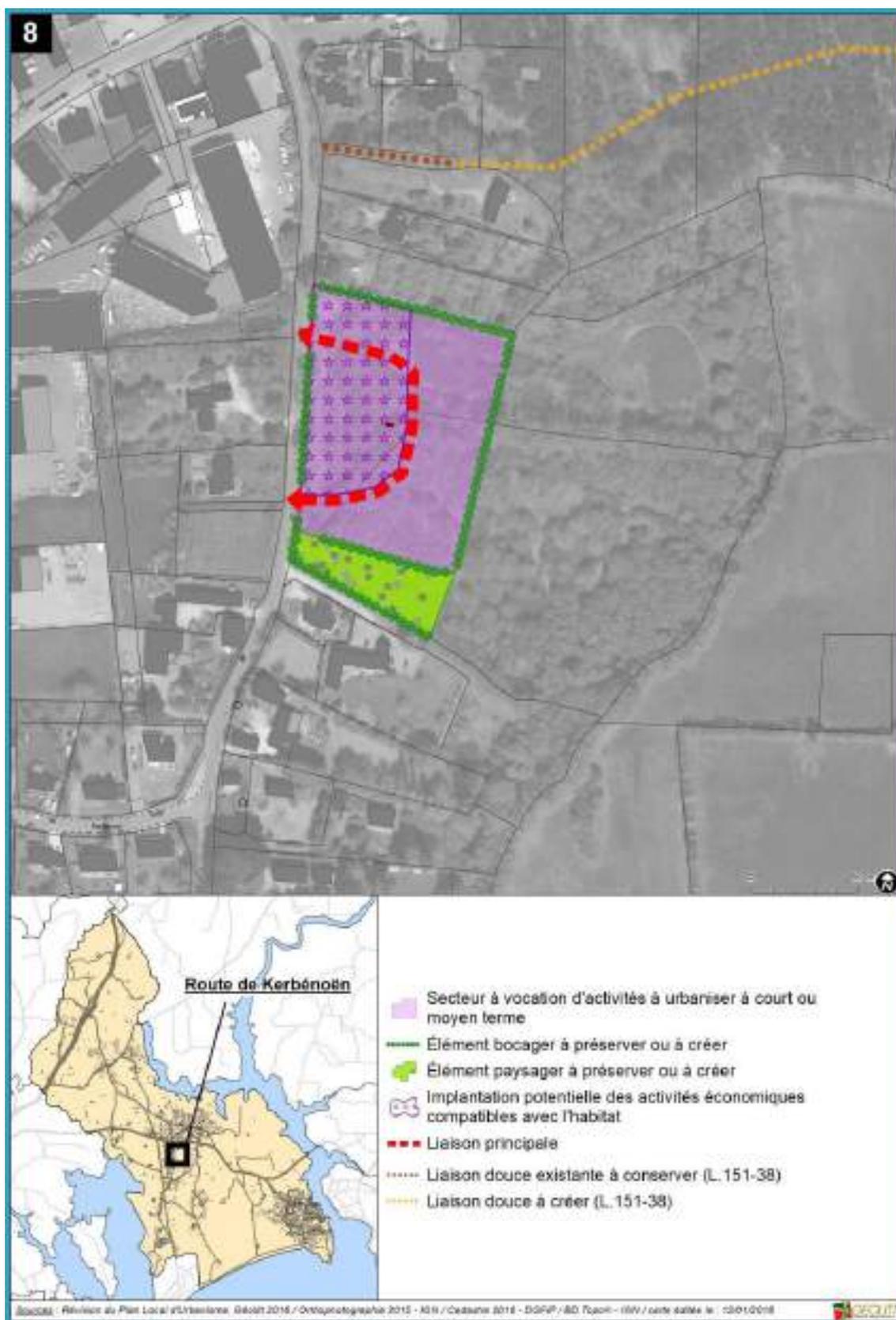
|   |  |  |
|---|--|--|
| ZONAGE - SURFACE                                  | Zone 1AUhc1 – 0,62 ha (emprises mobilisables)  |  |
| PROGRAMME DE LOGEMENTS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL | <p><b>Secteur destiné à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.</b></p> <p><b>Secteur inscrit dans la 1<sup>ère</sup> tranche</b></p>  |  |
| DENSITE   | 18 logements/ha, soit <b>au minimum 11 logements</b> à réaliser dont <b>au minimum 3 logements locatifs sociaux</b>  |  |
| SITUATION   | Situé à l'Est de l'agglomération du bourg, ce site s'inscrit au sein de l'enveloppe urbaine, dans un environnement partiellement bâti.   |  |
| CONTRAINTES REGLEMENTAIRES                        | Ce secteur est couvert par le projet de périmètre de l'AVAP (futur SPR).   |  |
| IMPLANTATION DU BATI                              | <p>Une implantation des constructions parallèle à la pente devra être privilégiée.</p> <p>De plus, les façades principales et les pièces à vivre seront préférentiellement orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.</p>  |  |
| ACCES ET DESSERTE                                 | <p><b>Desserte automobile</b> : l'accès au site pourra se faire dans le prolongement de l'impasse de Robert Micheau-Vernez desservant le lotissement situé au Nord. Un accès à partir de l'allée du Stang pourra également être envisagé. Son positionnement devra s'opérer face à l'espace public bordant le cimetière. Une voirie interne se déploiera au Nord de l'opération et s'achèvera par une aire de retournement.</p> <p><b>Liaisons douces</b> : le caractère piétonnier de la frange Est de l'allée du Stang devra être conservé. De ce fait, aucun accès aux logements ne pourra s'effectuer sur cette portion.</p> |  |
| PAYSAGE   | <p>Les talus existants, notamment en bordure de l'allée du stang, seront maintenus.</p> <p>Il conviendra également de préserver les murets bordant l'allée du Stang.</p>   |  |
| RESEAUX   | <p><b>Eaux usées</b> : raccordement à l'assainissement collectif.</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.</p>   |  |
|   |  |  |



*La représentation graphique ci-dessus 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.*

## 8- Secteur de la route Kerbénoën

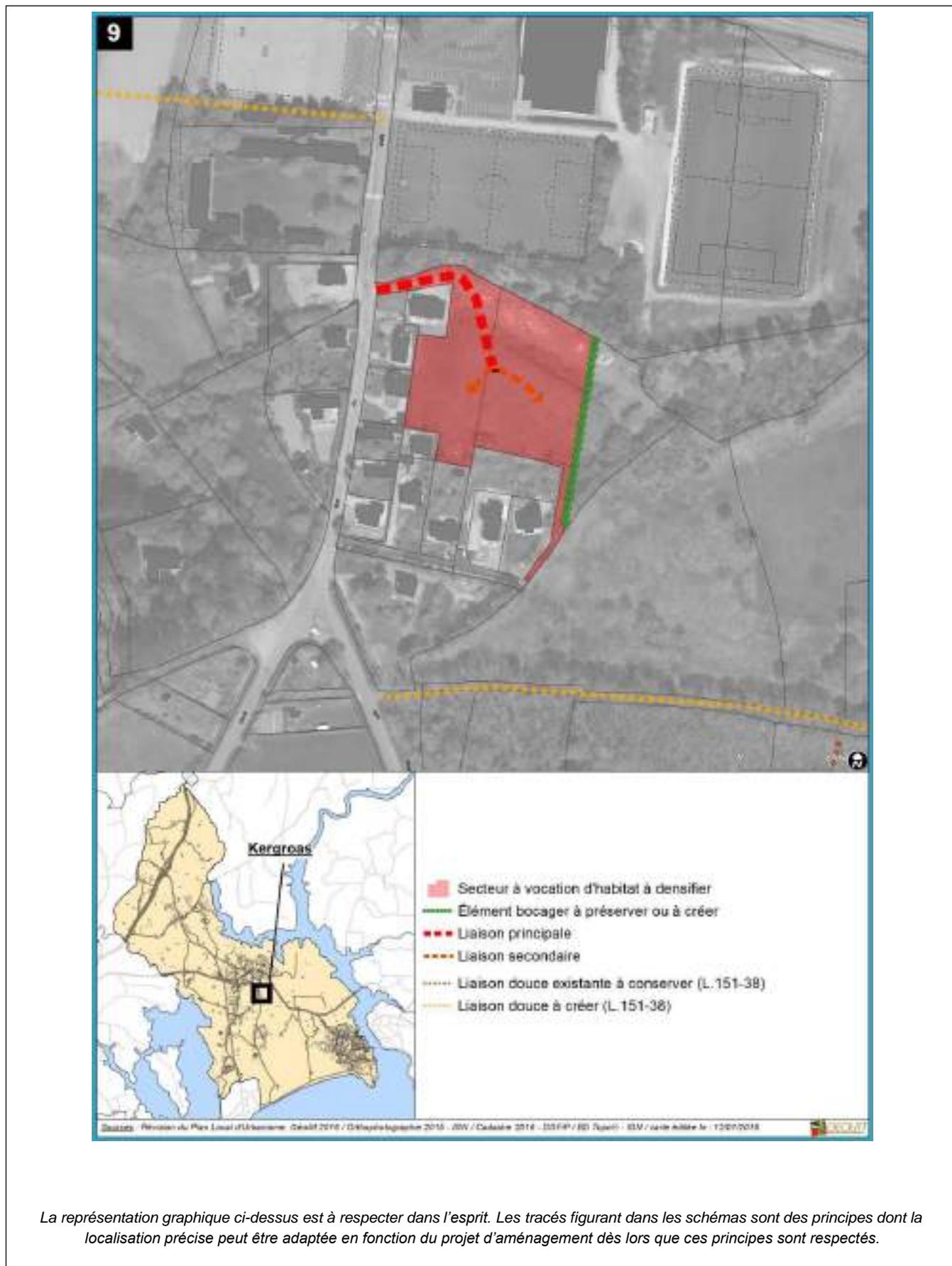
|                            |   |  |
|----------------------------|---|--|
| ZONAGE - SURFACE           | Zone 1AUia1 – 1 ha  |  |
| PROGRAMME                  | <b>Secteur à vocation d'activités artisanales et de services (hors commerces) situé dans le périmètre de l'AVAP (futur SPR).</b>  |  |
| SITUATION                  | Le site s'inscrit en portion Sud de l'agglomération de COMBRIT, à proximité de la zone d'activités de Kerbénoën, en dehors de l'enveloppe urbaine.  |  |
| CONTRAINTES REGLEMENTAIRES | Ce secteur est couvert par le projet de périmètre de l'AVAP (futur SPR).  |  |
| IMPLANTATION DU BATI       | <p>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.</p> <p>Maintenir une bande inconstructible vis-à-vis de la zone humide située à l'Est du secteur.</p>     |  |
| ACCES ET DESSERTE          | <p><b>Desserte automobile</b> : deux accès seront prévus à partir de la route de Kerbénoën. Aucun autre accès ne pourra être autorisé sur la route de Kerbénoën. L'ensemble des lots sera desservi par une voie de desserte interne en boucle.</p> <p><b>Liaisons douces</b> : une circulation douce devra être aménagée en bordure de la route de Kerbénoën.</p> |  |
| PAYSAGE                    | <p>Les éléments préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à l'aménagement de la zone, notamment les talus arborés ceinturant le site.</p> <p>Un talus devra être réalisé en bordure Est du site, en limite de la zone naturelle (présence d'une zone humide).</p>                  |  |
| RESEAUX                    | <p><b>Eaux usées</b> : raccordement à l'assainissement collectif.</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.</p>  |  |



La représentation graphique ci-dessus 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.

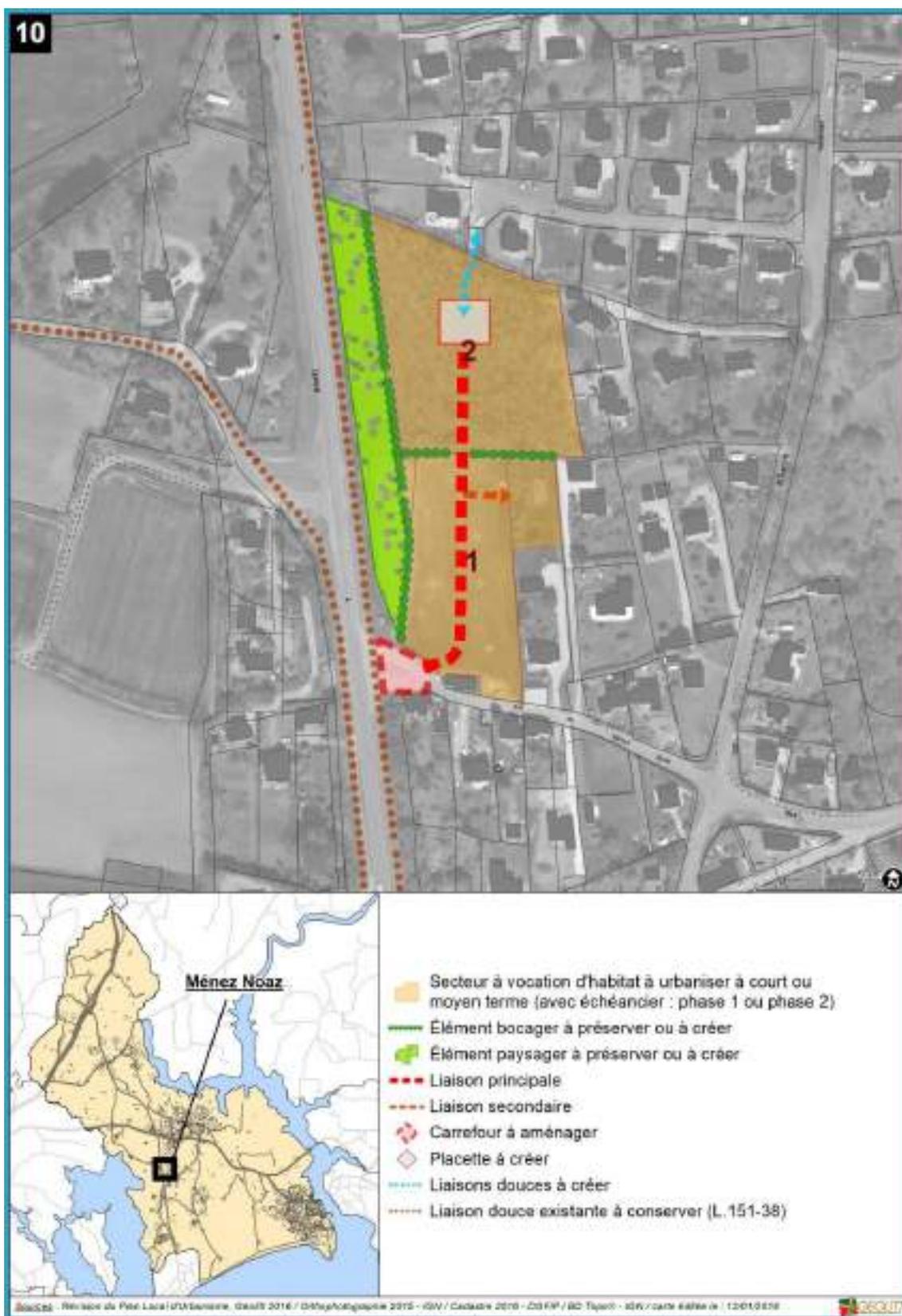
## 9- Secteur de Keraroas

|                            |   |  |
|----------------------------|---|--|
| ZONAGE - SURFACE           | Zone UHc – 0,83 ha (emprises mobilisables)  |  |
| PROGRAMME DE LOGEMENTS     | <b>Secteur destiné à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat</b>   |  |
| DENSITE                    | 18 logements/ha, soit <b>au minimum 15 logements</b> à réaliser, dont au minimum <b>4 logements locatifs sociaux</b> .  |  |
| SITUATION                  | Le site s'inscrit en portion Sud-Est de l'agglomération de Combrit, dans le prolongement du pôle sportif de Croas Ver. Ce secteur fait actuellement l'objet d'une urbanisation.   |  |
| CONTRAINTES REGLEMENTAIRES | Ce secteur n'est pas concerné par des contraintes réglementaires.   |  |
| 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 ET DESSERTE          | <p><b>Desserte automobile</b> : le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'un accès à partir de la rue du Stade au Nord. Cet accès sera prolongé par une voirie interne qui permette la distribution de l'ensemble des logements.</p> <p><b>Liaisons douces</b> : il n'est pas prévu la réalisation de liaisons douces.</p> |  |
| PAYSAGE                    | Les éléments préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à l'aménagement de la zone, notamment les talus arborés ceinturant le site.   |  |
| RESEAUX                    | <p><b>Eaux usées</b> : raccordement à l'assainissement collectif.</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.</p>  |  |



## 10- Secteur de Menez Noaz

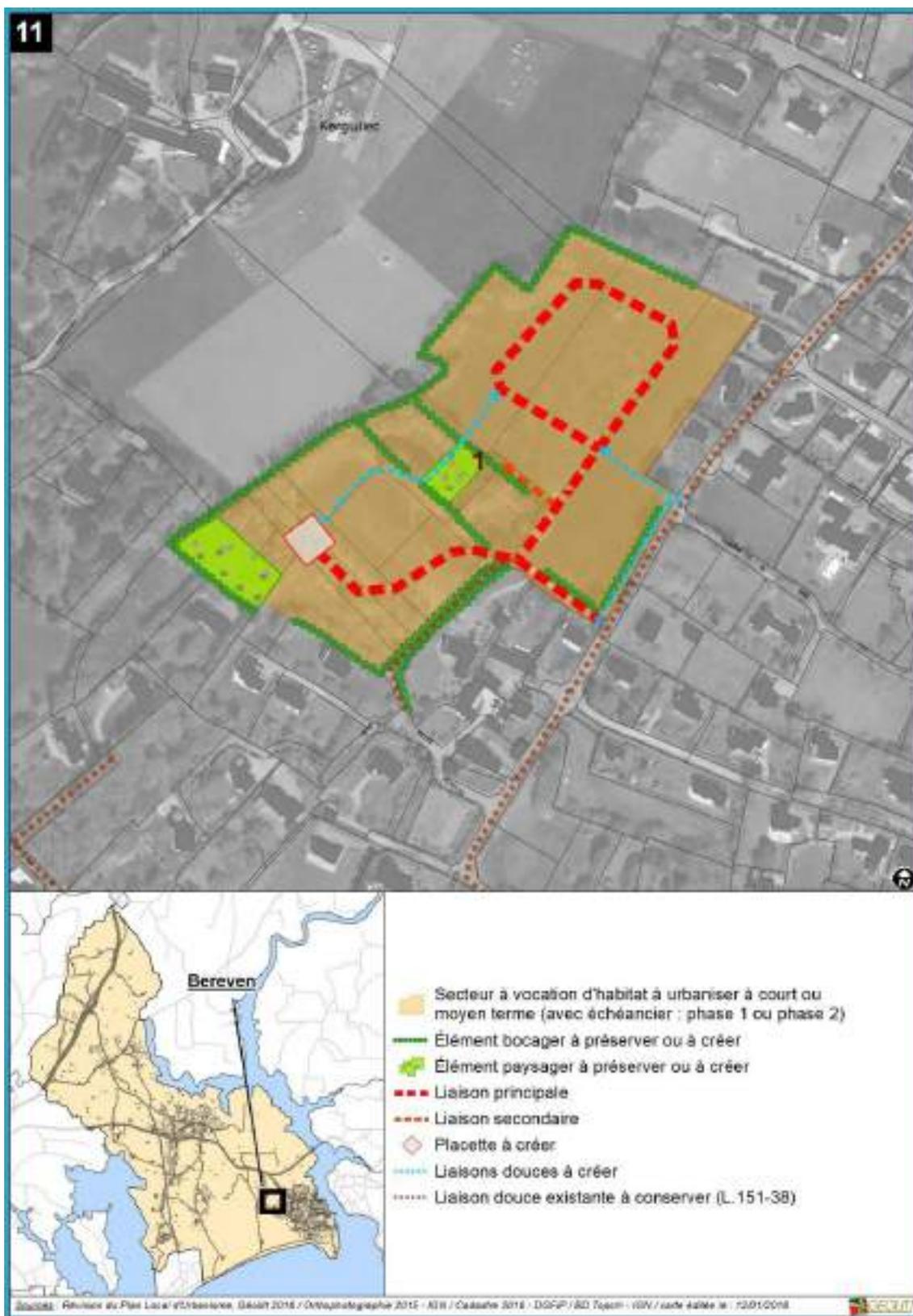
|   |  |  |
|---|--|--|
| ZONAGE - SURFACE                                  | Zone 1AUhc – 1,47 ha (emprises mobilisables)   |  |
| PROGRAMME DE LOGEMENTS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL | Secteur destiné à de l' <b>habitat et aux activités compatibles avec l'habitat</b><br><b>Secteur Sud inscrit dans la 1<sup>ère</sup> tranche</b><br><b>Secteur Nord inscrit dans la 2<sup>ème</sup> tranche</b>  |  |
| DENSITE   | 18 logements/ha, soit <b>au minimum 26 logements</b> à réaliser, dont au minimum <b>7 logements locatifs sociaux</b> .   |  |
| SITUATION   | Le site s'inscrit en portion Sud-Est de l'agglomération de Combrit, dans le prolongement de l'urbanisation de Menez Noaz.  |  |
| CONTRAINTES REGLEMENTAIRES                        | Ce secteur est concerné par la marge de recul inconstructible de 25 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD n°144.  |  |
| 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 ET DESSERTE                                 | <p><b>Desserte automobile</b> : le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'un accès unique à partir de la rue de Menez Noaz, au Sud de l'opération. Une voirie interne assurera la distribution interne des logements.</p> <p><b>Liaisons douces</b> : il est prévu la réalisation d'une continuité douce en direction du lotissement voisin situé au Nord du secteur.</p> |  |
| PAYSAGE   | Les éléments préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à l'aménagement de la zone, notamment les talus arborés ceinturant le site.<br>Une bande paysagère de 20 mètres devra être réalisée en bordure de la RD n°144.   |  |
| RESEAUX   | <p><b>Eaux usées</b> : raccordement à l'assainissement collectif.</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.</p>   |  |



*La représentation graphique ci-dessus 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.*

## 11- Secteur de Bereven

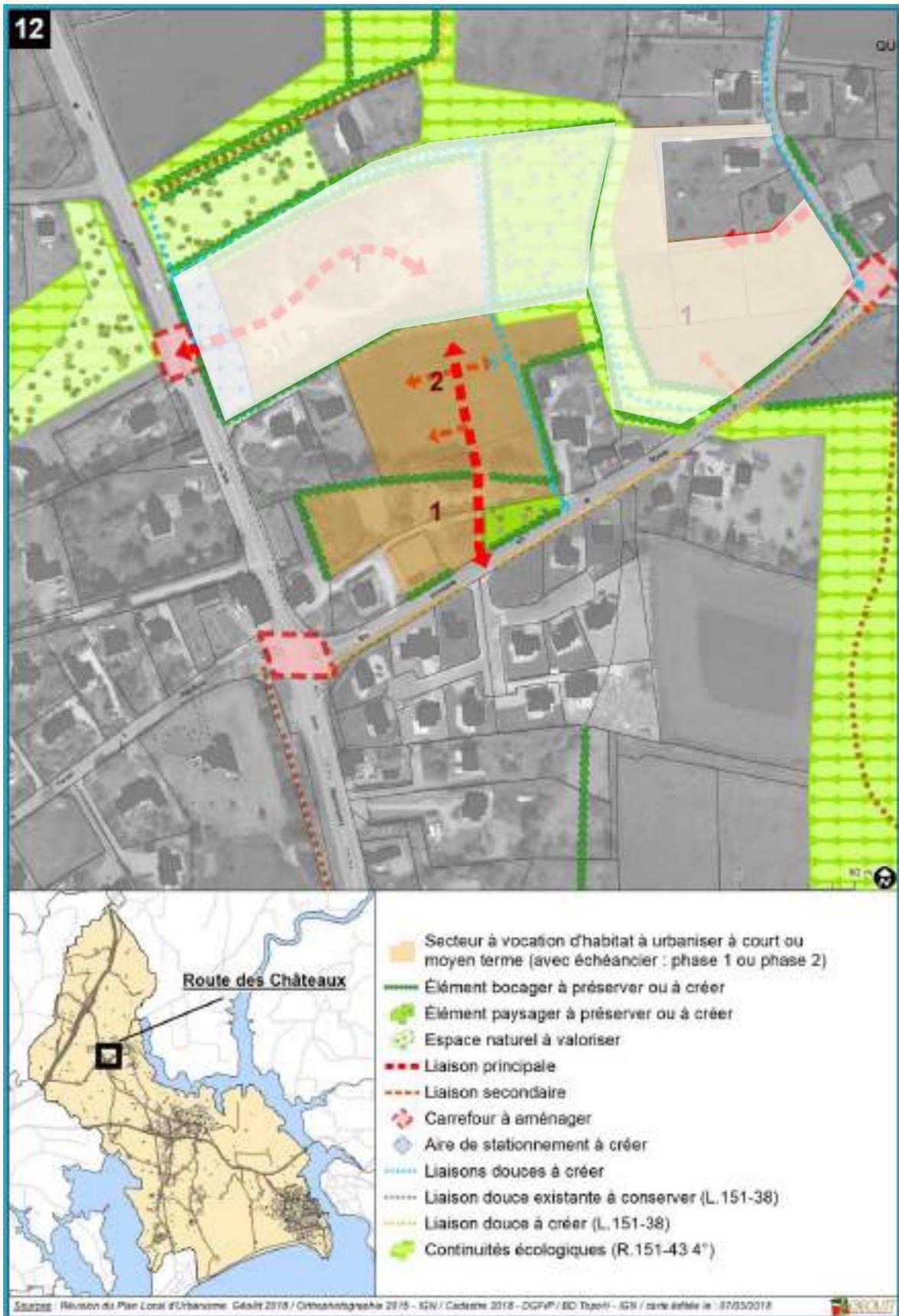
|   |   |  |
|---|---|--|
| ZONAGE - SURFACE                                  | Zone 1AUhc – 3,25 ha  |  |
| PROGRAMME DE LOGEMENTS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL | <b>Secteur destiné à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat</b><br><b>Secteur inscrit dans la 1<sup>ère</sup> tranche</b>   |  |
| DENSITE   | 18 logements/ha, soit <b>au minimum 58 logements</b> à réaliser, dont <b>au minimum 17 logements locatifs sociaux</b> .   |  |
| SITUATION   | Localisé à l'Ouest de l'agglomération, ce site s'inscrit en position rétro littorale vis-à-vis de l'agglomération de SAINTE MARINE, en dehors de l'enveloppe urbaine.   |  |
| CONTRAINTES REGLEMENTAIRES                        | Ce secteur est en partie localisé au sein des espaces proches du rivage.  |  |
| 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 ET DESSERTE                                 | <p><b>Desserte automobile</b> : création d'un accès unique à partir de la rue de Bereven positionné à l'Ouest du secteur. Le maillage viarie interne permettra d'assurer la distribution des deux rives du secteur.</p> <p>La rue de Bereven est une voie de desserte pour ce quartier, l'extension de l'urbanisation va accroître de manière sensible les flux de circulation. Il sera nécessaire de réaliser une sécurisation de la circulation automobile, cycliste et piétonne sur cette voie.</p> <p>Pourra y être aménagé un alternat de circulation pour les automobilistes, un cheminement sécurisé pour les piétons et cyclistes. Cet aménagement devra se réaliser dès la première autorisation d'urbanisme sur ce secteur.</p> <p><b>Liaisons douces</b> : le caractère piétonnier de l'impasse Hent Menez Bereven devra être maintenu. Un prolongement de cette circulation devra être réalisé dans le cadre de l'aménagement du secteur.</p> |  |
| PAYSAGE   | Préserver l'ensemble de la maille bocagère périphérique.<br>Réaliser un espace public de convivialité au cœur du site, en appui sur les éléments boisés identifiés.<br>Protéger le boisement situé en frange Sud-Ouest du secteur, par le biais d'un classement au titre des espaces boisés classés.  |  |
| RESEAUX   | <p><b>Eaux usées</b> : raccordement à l'assainissement collectif.</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.</p>  |  |



*La représentation graphique ci-dessus 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.*

## 12- Secteur de la route des Châteaux

|   |  |  |
|---|--|--|
| ZONAGE - SURFACE                                  | Zone 1AUhc – 1,38 ha (emprises mobilisables dont un hangar)  |  |
| PROGRAMME DE LOGEMENTS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL | <p>Secteur destiné à de l'<b>habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.</b></p> <p><b>Secteur inscrit dans la 1ère tranche pour le foncier bordant la route des Châteaux.</b></p> <p><b>Secteur inscrit dans la 2ème tranche pour le foncier situé au Nord du secteur.</b></p>   |  |
| DENSITE   | 18 logements/ha, soit <b>au minimum 25 logements</b> à réaliser, dont <b>au minimum 7 logements locatifs sociaux.</b>  |  |
| SITUATION   | Bordant la route des Châteaux, ce secteur s'inscrit au cœur du village de Kroas Hent.  |  |
| CONTRAINTES REGLEMENTAIRES                        | Ce secteur n'est soumis à des contraintes réglementaires.  |  |
| 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. La partie centrale du secteur bordant la route des Châteaux, devra comporter un habitat de densité moyenne.   |  |
| ACCES ET DESSERTE                                 | <p><b>Desserte automobile</b> : l'accès principal se fera à partir de la route des Châteaux. Celui-ci devra se positionner face à l'entrée du lotissement du Kroas Hent. Une second accès pourra se déployer en bordure de la RD n°144, sous réserve de l'accord du Conseil Départemental.</p> <p>Le projet d'aménagement ne prévoit pas de jonction routière entre les deux entités, compte tenu de la topographique du site.</p> <p>Un espace dédié au stationnement pourrait être aménagé en bordure de la route départementale n°144.</p> <p><b>Desserte piétonne</b> : un maillage piéton devra être aménagé au sein du secteur, permettant de relier les différentes entités du futur quartier de village.</p> |  |
| PAYSAGE   | <p>Préserver l'ensemble de la maille bocagère périphérique.</p> <p>Préserver le bosquet d'arbres bordant la route des Châteaux.</p> <p>Protéger et mettre en valeur les continuités écologiques.</p>   |  |
| RESEAUX   | <p><b>Eaux usées</b> : raccordement à l'assainissement collectif.</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.</p>   |  |

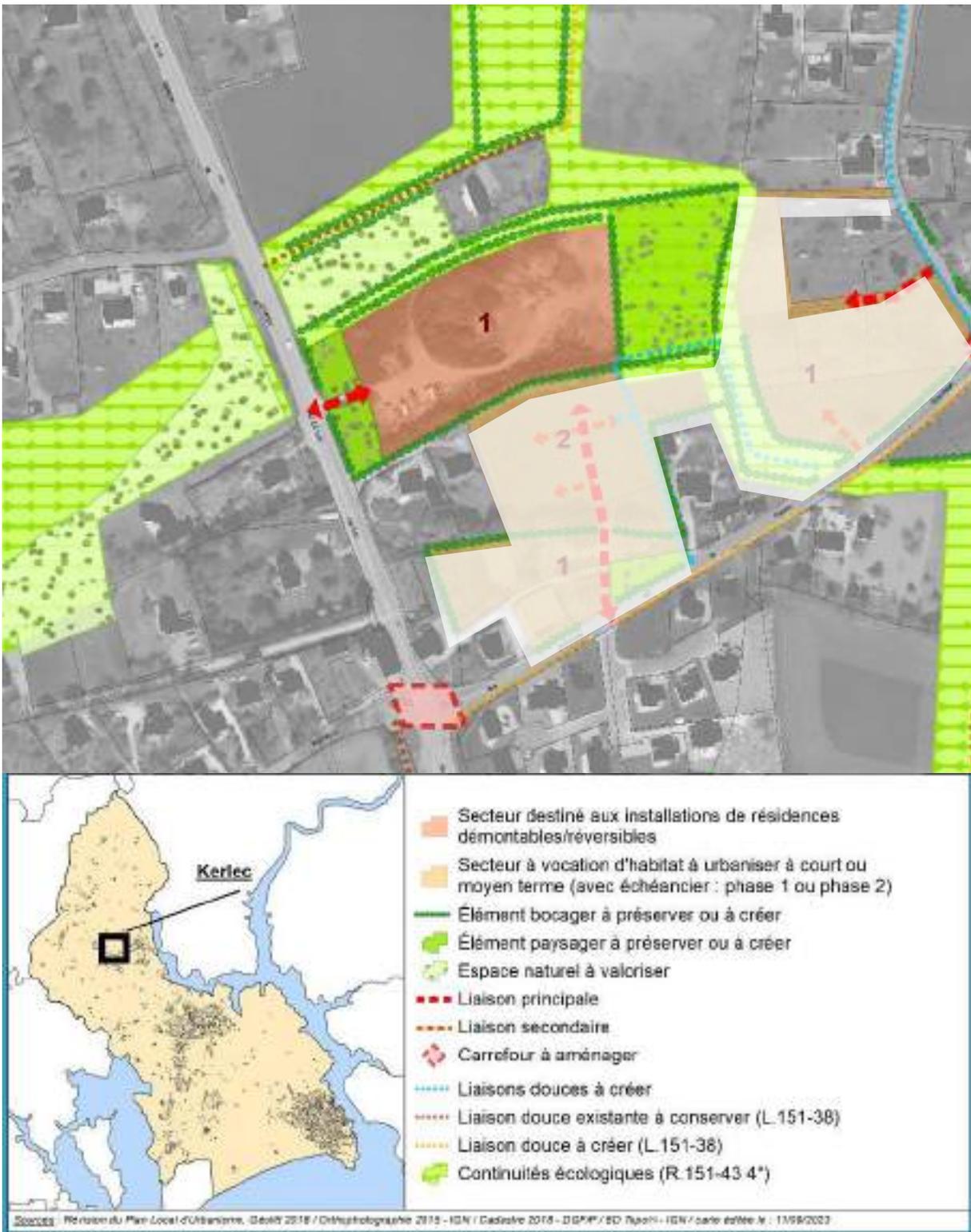


La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

OAP mise à jour lors de la modification n°2 du PLU approuvée le 28/03/2024

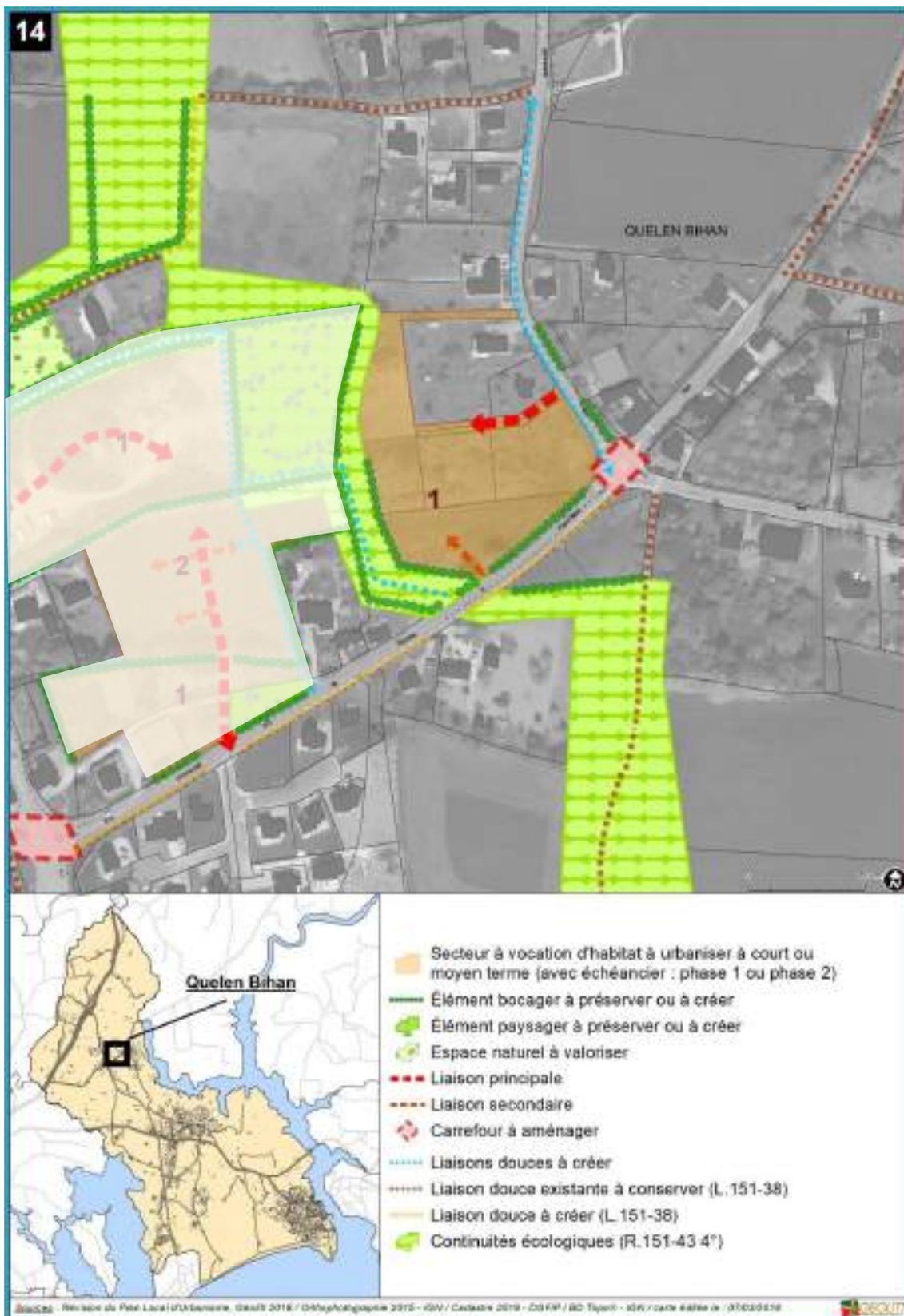
| <b>13- Secteur de Kroas-Hent</b>                  |  |
|---|--|
| ZONAGE -SURFACE                                   | Zone 1AUhc2 – 1 ha (emprises mobilisables).  |
| PROGRAMME DE LOGEMENTS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL | <p>Secteur destiné à de <b>l'habitat, aux installations de résidences démontables/réversibles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, aux logements saisonniers (non touristique) et aux activités compatibles avec l'habitat.</b></p>    |
| DENSITE   | 25 logements/ha, soit <b>au minimum 25 logements</b> à réaliser, si l'opération ne comporte que des logements.   |
| SITUATION   | Ce secteur, bordé par la route départementale n°144, constitue une ancienne carrière aujourd'hui désaffectée.  |
| CONTRAINTES REGLEMENTAIRES                        | <p>Une marge de recul de 20m depuis la Route Départementale devra être respectée.</p> <p>Le projet devra préserver les éléments paysagers et les continuités écologiques identifiés.</p>   |
| IMPLANTATION DU BATI                              | <p>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.</p> <p>Assurer un traitement qualitatif des constructions en bordure de la RD n°144.</p> <p>Planter les constructions en fonction de la topographie du terrain et dans un souci de préservation des intimités, de performance énergétique du bâti et de bonne gestion des espaces libres de construction et plantés.</p> |
| ACCES ET DESSERTE                                 | <p>Aménager un accès unique par la RD144.</p> <p>Aménager une voie interne de préférence au sud de la parcelle.</p> <p>Prévoir des liaisons internes douces accessibles vélos/ piétons à l'intérieur du site et entre le site et le lotissement au sud et la partie naturelle à l'est de la parcelle.</p> <p>Privilégier le stationnement mutualisé.</p>   |
| PAYSAGE   | <p>L'aménagement du site doit être élaboré en fonction de sa topographie et des éléments paysagers le caractérisant.</p> <p>Bordure Ouest : l'espace végétalisé sera repris et préservé. Un talus planté sera aménagé et constituera un espace tampon permettant de limiter l'impact sonore et visuel de la RD144 (bande de recul de 20m par rapport à l'axe routier imposée au PLU) et de créer une liaison avec le corridor écologique identifié au Nord de la parcelle.</p> <p>Bordure Nord : Talus à préserver ou à créer, et corridor écologique à préserver.</p>           |

|                |  |
|----------------|--|
|                | <p>Bordure Est : Aménagement d'un talus végétal.</p> <p>Bordure sud : Plantation de haie vive.</p> <p>Les espaces libres de construction devront demeurer non artificialisés et seront végétalisés (arbustes et arbres de haute tige – essences locales, adaptées au site et peu gourmandes en eau), de façon à préserver l'intimité des habitations, assurer la fraîcheur de l'îlot et favoriser la préservation et le développement de la biodiversité.</p> <p>La totalité des terres excavées devra être conservée et réutilisée pour l'aménagement paysager du site (talutage...)</p> <p>Les projets seront étudiés de manière à être en accord avec l'environnement naturel et bâti. Ils devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité dans le choix des matériaux. Ils privilégieront l'emploi de matériaux locaux et durables avec traitement naturel.</p> <p>Les espaces de stationnement seront aménagés de façon à permettre l'infiltration des eaux de pluie (ex : pavés enherbés... proscription du bitume) et paysagés.</p> <p>L'emprise de voies devra être réduite au minimum requis.</p> <p>Les revêtements imperméabilisants seront proscrits (sauf contrainte technique à justifier) de façon à permettre l'infiltration des eaux de pluie dans le sol. Attention à éviter le risque de pollution du sol en profondeur (qualité des matériaux).</p> <p>Les clôtures seront unifiées à l'échelle du site et feront l'objet d'un traitement paysager adapté.</p> |
| <p>RESEAUX</p> | <p>Raccordement au réseau collectif d'assainissement et eaux pluviales existant.</p> <p>Possibilité de mise en place à titre expérimental de systèmes individuels avec accord des gestionnaires et des autorités compétentes – sous réserve que ces systèmes s'inscrivent dans une démarche de réduction de l'impact environnemental du projet.</p> <p>Limiter l'impact de la viabilisation sur le terrain.</p> <p>Prévoir la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales adaptés à la nature du projet et aux besoins du site.</p>  |



*La représentation graphique ci-dessus 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.*

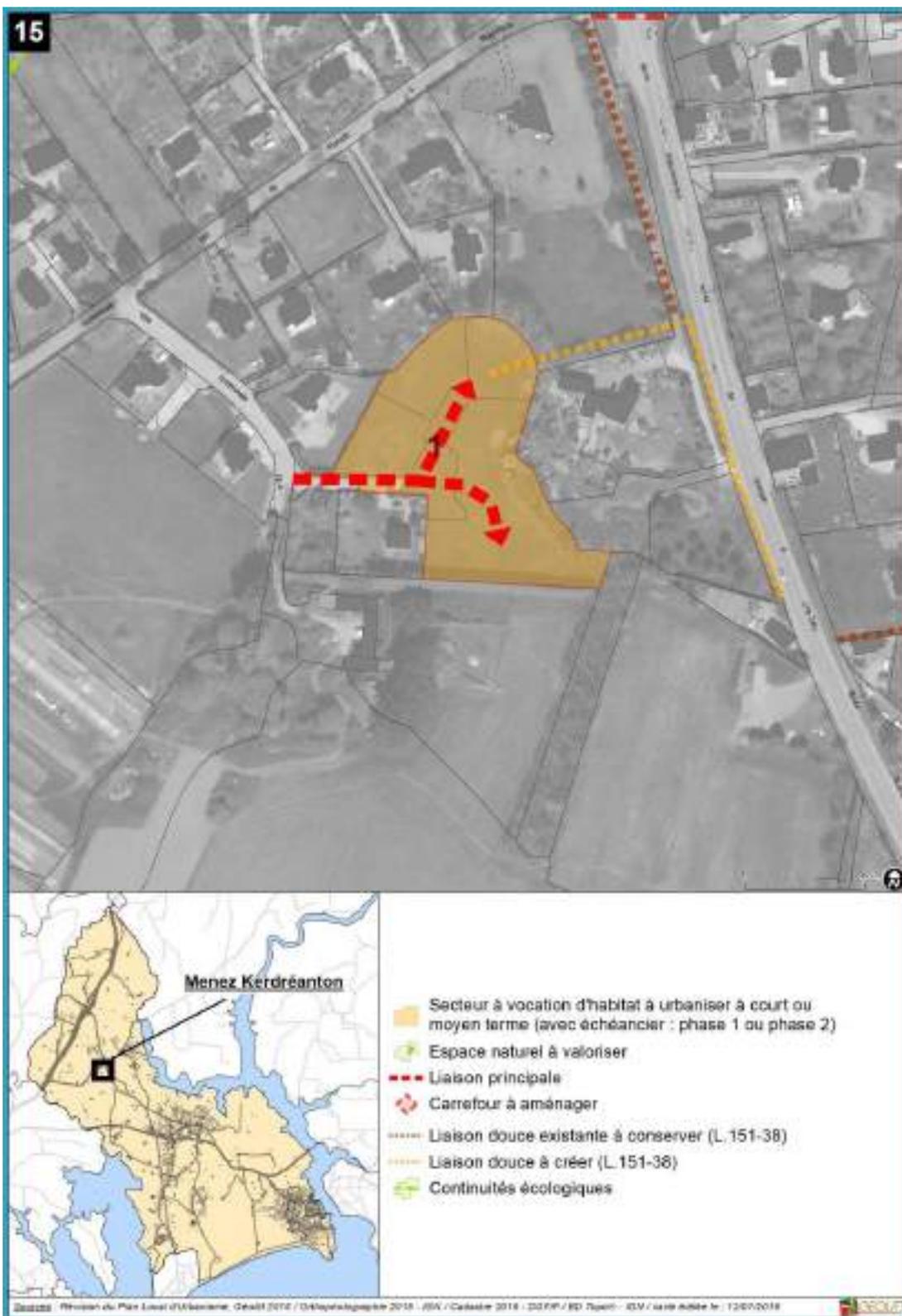
| 14- Secteur de Quelen Bihan                       |   |  |
|---|---|--|
| ZONAGE - SURFACE                                  | Zone 1AUhc – 1,19 ha (emprises mobilisables)  |  |
| PROGRAMME DE LOGEMENTS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL | Secteur destiné à de l' <b>habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.</b><br><b>Secteur inscrit dans la 1<sup>ère</sup> tranche.</b>  |  |
| DENSITE   | 18 logements/ha, soit <b>au minimum 21 logements</b> à réaliser,  |  |
| SITUATION   | Ce secteur est situé au cœur du village de Kroas Hent à l'interface entre la route des Châteaux et un tissu urbain à dominante pavillonnaire.   |  |
| CONTRAINTES REGLEMENTAIRES                        | Ce secteur n'est soumis à des contraintes réglementaires.   |  |
| 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 ET DESSERTE                                 | <p><b>Desserte automobile</b> : l'accès principal se fera à partir de la voie communale n°53 située en frange Est du site. Une amorce de voirie a déjà été programmée. Un accès secondaire est également retenu, en bordure de la route des Châteaux.</p> <p>Le carrefour de la route des Châteaux devra être aménagé de manière à sécuriser la traversée du village, notamment pour les déplacements doux.</p> <p><b>Desserte piétonne</b> : un maillage piéton devra être aménagé au sein du secteur, notamment en frange Nord du secteur (en direction du futur espace public paysager de Kroas Hent).</p> |  |
| PAYSAGE   | <p>Préserver l'ensemble de la maille bocagère périphérique.</p> <p>Aménager l'espace naturel situé à l'Ouest du secteur.</p> <p>Protéger et mettre en valeur les continuités écologiques.</p>   |  |
| RESEAUX   | <p><b>Eaux usées</b> : raccordement à l'assainissement collectif.</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.</p>  |  |



La représentation graphique ci-dessus 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.

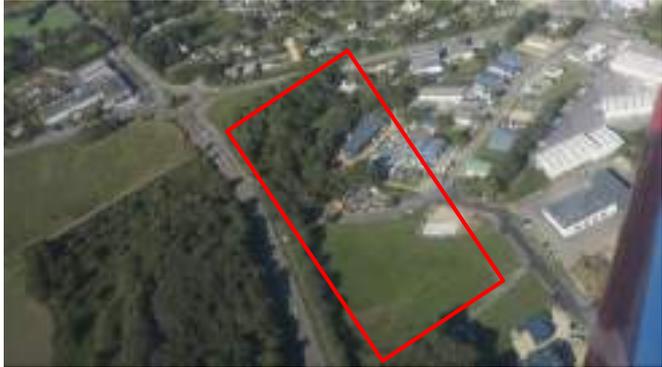
## 15- Secteur de Menez Kerdréanton

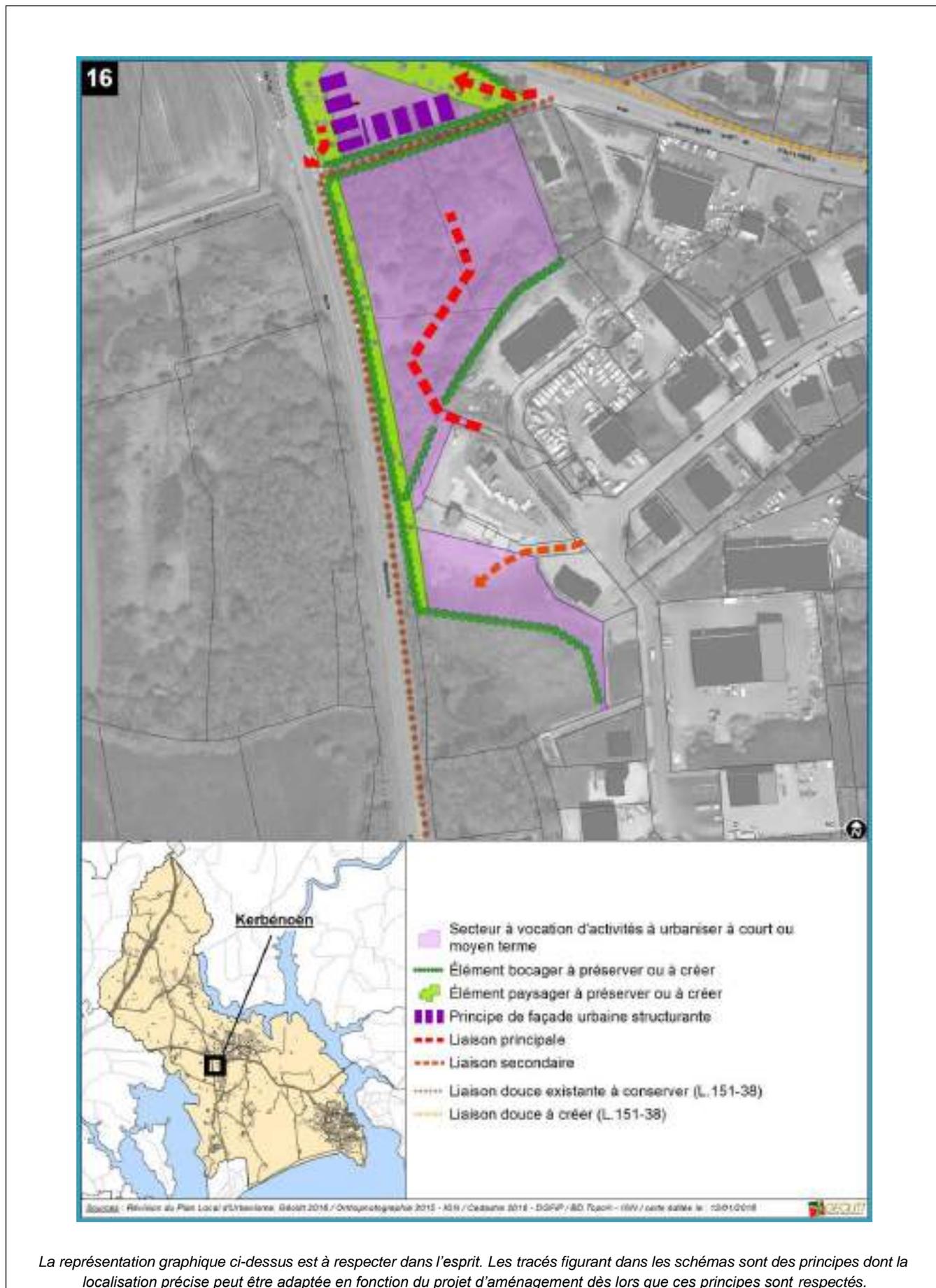
|   |   |  |
|---|---|--|
| ZONAGE - SURFACE                                  | Zone 1AUhc – 0,71 ha  |  |
| PROGRAMME DE LOGEMENTS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL | <b>Secteur destiné à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat</b><br><b>Secteur inscrit dans la 1<sup>ère</sup> tranche</b>   |  |
| DENSITE   | 18 logements/ha, soit <b>au minimum 13 logements</b> à réaliser, dont <b>au minimum 4 logements locatifs sociaux.</b>   |  |
| SITUATION   | Localisé au Sud-Ouest du village, ce secteur s'inscrit en extension de l'enveloppe urbaine du village, dans un contexte urbain marqué par un habitat pavillonnaire de densité moyenne à modérée.  |  |
| CONTRAINTES REGLEMENTAIRES                        | Ce secteur n'est pas soumis à des contraintes règlementaires.   |  |
| 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 ET DESSERTE                                 | <p><b>Desserte automobile</b> : un accès unique sera prévu à partir de la voie communale n°51. Une voie de desserte interne desservira l'ensemble des lots et s'achèvera par une aire de stationnement.</p> <p><b>Liaisons douces</b> : une circulation douce devra être aménagée à l'extrémité Est du site, de manière à relier la RD n°144.</p> |  |
| PAYSAGE   | Maintenir les éléments de végétation et notamment la haie bocagère en bordure Nord du site.   |  |
| RESEAUX   | <p><b>Eaux usées</b> : secteur non raccordé à l'assainissement collectif des eaux usées. Aptitude des sols favorables à l'assainissement non collectif (voir annexes sanitaires du PLU).</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.</p>   |  |



*La représentation graphique ci-dessus 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.*

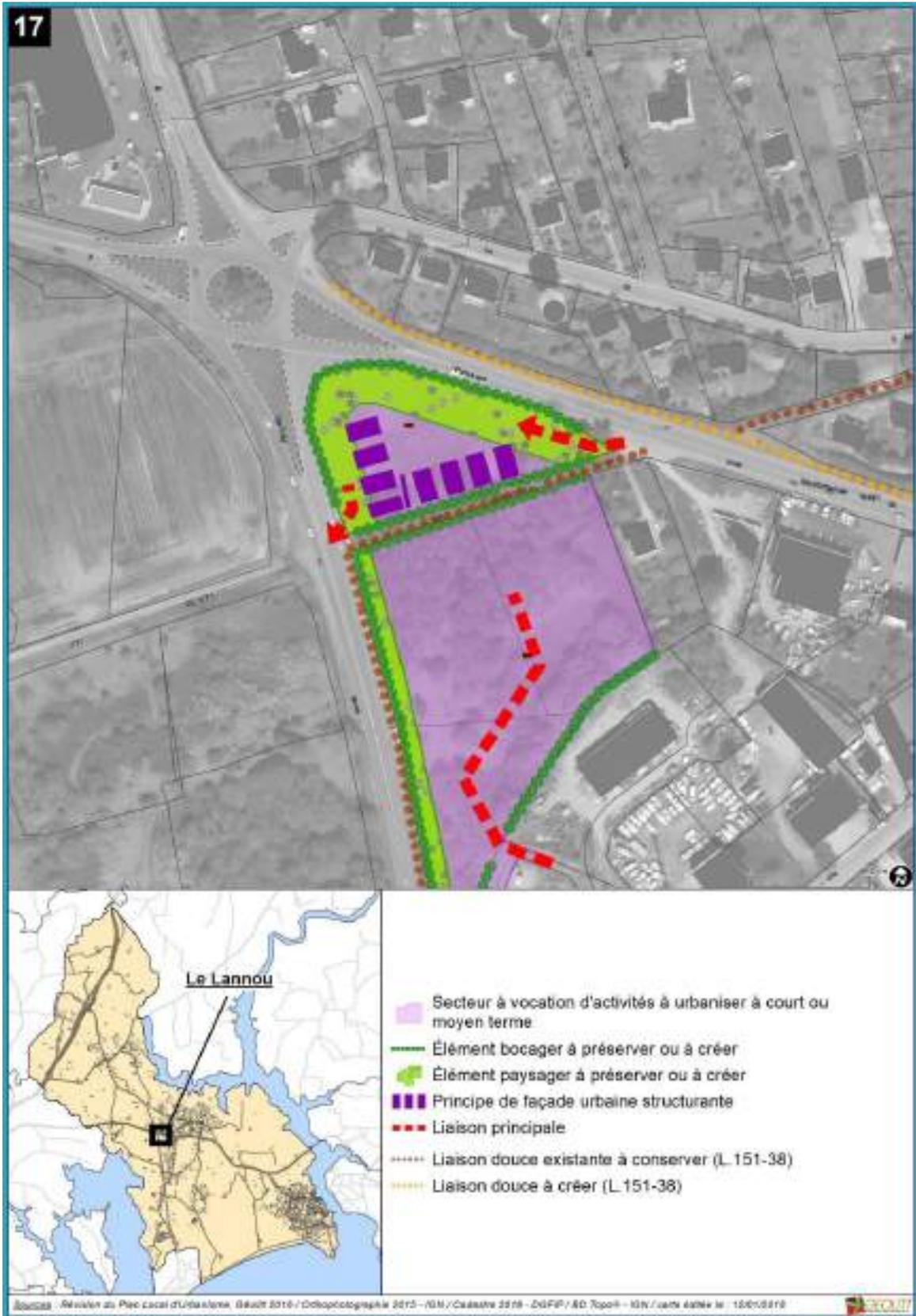
## 16- Secteur de Kerbénoën

|                                |   |  |
|--------------------------------|---|--|
| ZONAGE - SURFACE               | 1AUi – 1,61 ha  |  |
| PROGRAMME                      | Secteur destiné à des <b>activités économiques (artisanales, industrielles et de services), hors commerces</b>  |  |
| SITUATION                      | Ce site s'inscrit en portion Sud de l'agglomération de COMBRIT, en continuité du pôle d'activités existant de Kerbénoën.  |  |
| CONTRAINTES REGLEMENTAIRES     | Ce secteur est concerné par une marge de recul inconstructible de 25 mètres vis-à-vis de l'axe de la route départementale n°144.  |  |
| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS | <p>Le bâti devra s'intégrer avec l'existant. Une attention particulière devra être portée à la qualité architecturale, urbaine et paysagère en bordure de la RD n°144 : implantation des bâtiments, hauteur...</p> <p>Le parti d'aménagement ménage une marge de recul inconstructible de 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale n°144.</p>   |  |
| ACCES ET DESERTE               | <p><b>Desserte automobile</b> : création d'une voirie de desserte à partir de la voie communale n°74. Aucun accès direct ne pourra être autorisé à partir de la RD n°144 et de la voie communale n°121. Réalisation d'une voirie structurante assurant la desserte du futur secteur à vocation d'activités. En portion Nord du secteur, cette voirie s'achèvera par une aire de retournement.</p> <p><b>Desserte piétonne</b> : une continuité douce devra être assurée entre l'opération et la voie communale n°121.</p> |  |
| PAYSAGE                        | <p>Les haies bocagères bordant la route départementale n°144 et la voie communale n°121 devront être maintenues, voir renforcées, de manière à limiter les impacts visuels des futures constructions à vocation d'activités.</p> <p>Une bande inconstructible de 4 mètres devra être réservée en limite de la zone humide située au Sud du secteur.</p>   |  |
| RESEAUX                        | <p><b>Eaux usées</b> : raccordement à l'assainissement collectif.</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.</p>  |  |



*La représentation graphique ci-dessus 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.*

| <b>17- Secteur du Lannou</b>          |   |  |
|---------------------------------------|---|--|
| <b>ZONAGE - SURFACE</b>               | 1AUic – 0,53 ha   |  |
| <b>PROGRAMME</b>                      | Secteur destiné à des <b>activités commerciales et de l'hôtellerie</b>  |  |
| <b>SITUATION</b>                      | Localisé en portion Sud-Ouest de l'agglomération, le secteur 1AUic, à proximité du carrefour, nœud routier stratégique à la croisée de plusieurs axes routiers structurants.  |  |
| <b>CONTRAINTES REGLEMENTAIRES</b>     | Ce secteur est concerné par des marges de reculs inconstructibles vis-à-vis de l'axe des routes départementales n°144 et 44.  |  |
| <b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b> | En raison de sa sensibilité paysagère du site, le projet d'aménagement devra être exemplaire d'un point de vue architectural, urbain et paysager.<br>Une marge de recul inconstructible de 25 mètres, vis-à-vis de l'axe des RD n°44 et 144 devra être respectée.   |  |
| <b>ACCES ET DESSERTE</b>              | <b>Desserte automobile</b> : un accès unique sera prévu depuis la RD n°44 jusqu'à la RD n°144. La voirie structurante sera traitée de manière soignée et paysagère.<br><b>Desserte piétonne</b> : une continuité douce devra être assurée entre l'opération et la voie communale n°121.   |  |
| <b>PAYSAGE</b>                        | Les haies bocagères bordant la voie communale n°121 devront être maintenues, voir renforcées, de manière à assurer un arrière-plan boisé.<br>Au sein de la bande inconstructible de 25 mètres par rapport aux RD n°44 et 144, il sera exigé la réalisation d'un aménagement paysager de qualité. Des aires de stationnements pourront y être implantées à la condition d'être accompagnées par des éléments végétaux. |  |
| <b>RESEAUX</b>                        | <b>Eaux usées</b> : raccordement à l'assainissement collectif.<br><b>Eaux pluviales</b> : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.   |  |



*La représentation graphique ci-dessus 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.*