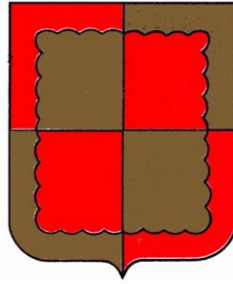


PLUVIGNER



COMMUNE DE PLUVIGNER
DEPARTEMENT DU MORBIHAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

**3.1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

Approbation du projet de PLU

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 21 Décembre 2017

Le maire,



SOMMAIRE

I.	Avant-propos : Le contexte réglementaire.....	- 4 -
A.	Cadre réglementaire	- 4 -
B.	Portée juridique.....	- 4 -
II.	Les objectifs et principes	- 6 -
A.	Les objectifs poursuivis par la commune.....	- 6 -
B.	Les grands principes d'aménagement retenus	- 7 -
1.	Une urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement	- 7 -
2.	Une urbanisation qui favorise la mixité des fonctions.....	- 8 -
3.	Une urbanisation qui favorise la mixité résidentielle	- 8 -
4.	Une urbanisation programmée en phase avec les besoins communaux.....	- 8 -
5.	Une structuration urbaine respectueuse des caractéristiques locales	- 9 -
6.	Une urbanisation qui protège et valorise son cadre naturel	- 10 -
III.	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques	- 11 -
A.	Mobilisation et densification des espaces urbanisables interstitiels dans le tissu urbain existant en zone agglomérée	- 11 -
B.	Mobilisation et densification des espaces urbanisables résiduels dans le tissu urbain des hameaux de Malachappe et Trélécan.....	- 14 -
IV.	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées.....	- 17 -
A.	Présentation des secteurs.....	- 17 -
1.	Superficie et vocation des secteurs.....	- 17 -
2.	Densité à atteindre et nombre de logements à produire pour les secteurs à vocation habitat	- 20 -
3.	Programmation des secteurs de centre-ville.....	- 21 -
B.	Les secteurs du centre-bourg.....	- 22 -
1.	Le Pratello.....	- 22 -
2.	Route de Baud.....	- 25 -
3.	Pen Prat.....	- 28 -
4.	Pen Prat.....	- 31 -

5.	Kerlégano.....	- 34 -
6.	Impasse Favennec.....	- 37 -
7.	Poulguidec.....	- 40 -
8.	Penn Er Lann.....	- 43 -
9.	Hent Trez / Route de Brandivy.....	- 46 -
10.	Impasse Kerbarh.....	- 49 -
11.	Parc Hent Alré.....	- 52 -
12.	Le Vorlen.....	- 55 -
13.	Bodeveno.....	- 58 -
14.	Parc Lann Bras.....	- 62 -
15.	Bréventec.....	- 65 -
16.	Rue du Docteur Laennec.....	- 68 -
17.	Rue Maréchal Leclerc.....	- 71 -
C.	Les secteurs de Bieuzy-Lanvaux.....	- 74 -
1.	Chanticoq.....	- 74 -
2.	Résidence des Pins.....	- 77 -
3.	La Barrière des Granges.....	- 80 -
4.	Guernehue.....	- 83 -
5.	Prad Bieuzy.....	- 86 -

I. Avant-propos : Le contexte réglementaire

A. Cadre réglementaire

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme indique qu'un Plan Local d'Urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes.

L'article L. 123-1-4 de ce même code définit ainsi les OAP :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. »

B. Portée juridique

Conformément à l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme, les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité :

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la

création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme (permis de construire, d'aménager et de démolir et déclarations préalables) mais contrairement au règlement cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

Cette obligation de compatibilité n'interdit pas les différences entre la norme et la mesure d'exécution, elle implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle pour prendre en compte les situations réelles rencontrées sur le site.

Ce pouvoir d'appréciation est réservé à la commune dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.

II. Les objectifs et principes

A. Les objectifs poursuivis par la commune

Dans le cadre de la révision de leur Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme, les élus de la commune de Pluvigner ont choisi de réfléchir à la mise en œuvre d'OAP portant principalement sur l'aménagement avec tout de même des directives concernant l'habitat, les transports et les déplacements.

En cohérence avec le PADD et afin que les grands objectifs qu'il exprime soient réellement retranscrits tout au long de l'aménagement de la cité pluvignoise, les élus ont souhaité encadrer le développement urbain de leur commune en travaillant sur trois types d'OAP :

- d'une part des OAP thématiques qui précisent les conditions générales d'aménagement de tous les secteurs théoriquement mobilisables dans le tissu urbain des zones agglomérées du centre-bourg et de Bieuzy-Lanvaux ainsi que des STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) de Malachappe et Trélécan ;
- d'autre part vingt OAP spatialisées qui précisent les conditions particulières d'aménagement de chacun des secteurs ouverts à l'urbanisation situés en extension des zones agglomérées ;
- et en dernier lieu deux OAP développées sur des secteurs stratégiques de cœur de ville où la commune souhaite mener des opérations de renouvellement urbain couplé avec la mobilisation de foncier disponible.

Il s'agit pour la commune de faire figurer dans son PLU un ensemble de grands principes et orientations lui permettant de s'assurer une meilleure lisibilité et donc une meilleure application de ses choix en termes d'aménagement du territoire à la fois dans l'espace et dans le temps.

En fixant des objectifs qui, tout en laissant des marges de manœuvre sur l'architecture et l'aménagement, font prévaloir un certain nombre d'objectifs stratégiques énoncés dans le PADD, la commune entend optimiser l'atteinte de ces objectifs dans le cadre de la mise œuvre de son document d'urbanisme. En ce sens les OAP constituent une transposition pré-opérationnelle de la stratégie.

Si les OAP peuvent être plus ou moins précises, allant du simple énoncé d'intentions générales jusqu'au plan d'aménagement d'ensemble, leur mise en œuvre ne pourra s'effectuer que dans le cadre très strict d'opérations d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble du périmètre considéré.

Le niveau de précision ainsi que leur programmation à plus ou moins long terme a été choisi par les élus en fonction du contexte et des enjeux propres à chaque secteur.

Transcription pré-opérationnelle du PADD, les OAP s'appuient sur les besoins qui y sont recensés et exprimés en matières de logements, d'équipements et de services, de développement économique et de protection et valorisation environnementale des sites.

A travers l'ensemble des OAP, les grands objectifs recherchés par la municipalité sont :

- la consommation économe et mixte de l'espace et la préservation des espaces agricoles et naturels aux portes de la ville,
- la structuration de la commune autour d'un centre-ville élargi et d'un pôle secondaire,
- la constitution progressive d'une trame viaire hiérarchisée et partagée et l'aménagement d'accès sécurisés,

- l'insertion paysagère des futurs développements urbains,
- la préservation d'un cadre de vie de qualité notamment par la mise en valeur du patrimoine naturel.

B. Les grands principes d'aménagement retenus

1. Une urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement

Les orientations d'aménagement et de programmation préfigurent la formalisation d'un projet d'ensemble dont le développement porte sur des échéances à court, moyen et long terme et qui prend en compte diversité des formes urbaines, mixité sociale et générationnelle, cohérence urbaine avec le tissu bâti existant et qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère du quartier.

Ainsi toutes les zones urbaines U et les zones à urbaniser AU soumises à OAP devront faire l'objet d'une opération d'ensemble sur l'ensemble du périmètre.

Toutefois, au sein d'une même OAP les aménagements pourront être réalisés en plusieurs sous-secteurs. En effet, les secteurs soumis à OAP sont principalement tournés vers l'habitat et certains d'entre eux prévoit un programme de construction supérieur à l'offre que la commune souhaite proposer annuellement (environ 100 logements de tous types : renouvellement urbain, mobilisation de foncier interstitiel et de logements vacants, changement de destination, extension d'urbanisation...). Ils devront donc forcément s'étaler sur plusieurs années.

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

L'opération d'ensemble soumise à autorisation devra porter sur la totalité de la zone soumise à OAP ou du sous-secteur sauf dans certains cas où l'opération d'ensemble soumise à autorisation pourra porter sur une assiette foncière représentant au moins 60% de l'OAP ou du sous-secteur lorsqu'il existe, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

Dans chaque opération d'habitat, un nombre prévisionnel de logements à construire est indiqué dans chaque OAP en fonction de la densité minimum qui est attendue. **Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10% pour permettre aux aménageurs de faire face à des contraintes non décelées en phase pré-opérationnelle.**

Par exemple, sur une OAP qui prévoit la construction de 30 logements :

- **si le projet comporte 36 logements**, il va au-delà des objectifs de la commune mais le projet est compatible avec l'OAP car il est mieux disant ;
- **si le projet comporte 27 logements**, il est en-deçà des objectifs de la commune mais le seuil de tolérance de 10% est respecté donc le projet est compatible avec l'OAP ;

- **si le projet comporte 24 logements** il est en-deçà des objectifs de la commune et le seuil de tolérance est dépassé donc le projet n'est plus compatible avec l'OAP.

En outre, lors du calcul du nombre de logements à produire, en cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité sera le nombre entier le plus proche de celui-ci :

- si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur ;
- si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

2. Une urbanisation qui favorise la mixité des fonctions

Exceptés les secteurs de Parc Lann Bras et Bréventec (activités industrielles et artisanales) ainsi que ceux de Pen Prat (équipement public) et de Bodeveno (activités commerciales), les secteurs soumis à OAP auront une dominante habitat.

Cependant, conformément au règlement des zones urbaines et à urbaniser, les activités compatibles avec l'habitat (notamment commerces et services de proximité) peuvent s'y implanter. Dans le cadre de ce type d'opération mixte, le nombre de logements à produire sera calculé au prorata de la surface opérationnelle dédiée à l'habitat en fonction de la densité minimum attendue sur le secteur concerné.

3. Une urbanisation qui favorise la mixité résidentielle

Afin de remplir les objectifs fixés par l'Etat et les documents intercommunaux (SCoT du Pays d'Auray, PLH d'Auray Communauté) et de répondre aux besoins du plus grand nombre, un pourcentage de logements locatifs aidés et de logements abordables est indiqué dans le programme de construction d'une grande majorité des secteurs soumis à OAP ayant une vocation habitat (Bieuzy-Lanvaux a été volontairement écarté puisque quoiqu'étant le pôle secondaire de la commune de Pluvigner, elle se trouve éloigné du centre-bourg et ne bénéficie pas de tout le panel de services et d'équipements notamment publics nécessaires à ces populations).

Quel que soit le programme global de construction prévu, le nombre de logements locatifs aidés et de logements abordables indiqué dans ce document (cf. orientations page 11 et tableau page 23) est impérativement à respecter.

NOTA BENE :

Le logement dit « social » se réfère aux logements locatifs aidés encadrés par des dispositifs nationaux.

Le logement dit « libre » est constitué des logements privés mis sur le marché à prix libre.

Le logement abordable regroupe les opérations de logements en location-accession (PSLA) mais aussi les logements en accession à coût maîtrisé réservés aux revenus modestes ou moyens pouvant prétendre à un prêt à taux zéro (PTZ).

4. Une urbanisation programmée en phase avec les besoins communaux

La loi portant engagement national pour l'environnement (loi ENE) ou loi « Grenelle II » du 12 juillet 2010 a ajouté un volet programmation aux orientations d'aménagement.

Désormais les OAP « peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants » (article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme).

La volonté communale est de programmer l'ouverture à l'urbanisation pour permettre un développement urbain durable et cohérent, tout en renforçant la centralité du bourg.

Compte tenu du faible nombre de logements à réaliser en extension d'urbanisation à Bieuzy-Lanvaux, il a été décidé que leur réalisation ne serait pas contrainte dans le temps. On fait toutefois l'hypothèse que ces logements seront commercialisés dans les cinq premières années du futur PLU.

Par ailleurs, les deux secteurs soumis à OAP situés à l'intérieur du tissu urbain ne sont pas contraints par des échéances datées car il s'agit d'espaces appartenant en grande partie à des personnes privées sur lesquels la commune souhaite travailler le plus rapidement possible avec l'appui de l'EPFR (Etablissement Public Foncier Régional) afin de s'en assurer la maîtrise foncière. Ces zones sont stratégiques et serviront à la commune à affirmer sa volonté de mobiliser les espaces urbanisables résiduels au sein de la zone agglomérée.

La programmation des nouvelles opérations d'urbanisation concernera donc uniquement les extensions urbaines du centre-bourg selon le schéma suivant :

- urbanisation à court terme : projet devant être mené dans les trois premières années de mise en œuvre du PLU
- urbanisation à moyen terme : projet devant être mené entre 3 - 6 ans
- urbanisation à long terme : projet devant être mené au-delà de 6 ans

En tout état de cause, la programmation projetée dans ce document ne saurait être totalement figée. Ainsi, face aux aléas pouvant être rencontrés par les propriétaires et les futurs aménageurs, la commune de Pluvigner se réserve la possibilité de pouvoir apprécier s'il est opportun que certaines opérations soient interchangées afin que la défaillance temporaire d'un ou plusieurs secteurs ne nuise pas aux objectifs communaux globaux.

Afin de répondre à un besoin urgent de nouveaux logements, la commune de Pluvigner a choisi de d'abord se développer par une ouverture conséquente des zones d'urbanisation future les trois premières années d'application de son PLU (86 logements à mettre sur le marché en moyenne annuelle).

Ce déséquilibre sera inversé les années suivantes (moyenne annuelle de 22 logements en extension d'urbanisation) avec une urbanisation se faisant essentiellement par mobilisation des espaces interstitiels disponibles au cœur du tissu urbain existant.

A ce titre la municipalité pluvignoise compte utiliser l'ensemble des moyens à sa disposition pour favoriser et accélérer ce processus de mobilisation. D'abord en invitant les propriétaires privées à s'engager dans des démarches d'aménagement volontaire (par exemple AFU : Association Foncière Urbaine), ensuite en captant des espaces stratégiques où elle est partie prenante (cf. OAP spécifique secteurs 16 et 17) et en dernier recours en instituant une majoration de la taxe sur le foncier non bâti.

5. Une structuration urbaine respectueuse des caractéristiques locales

La volonté communale est d'assurer l'insertion des nouveaux secteurs d'urbanisation dans l'enveloppe bâtie existante. Pour chaque secteur à urbaniser, les orientations d'aménagement prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation.

Les OAP précisent la typologie du bâti et les densités prévues pour permettre une transition cohérente avec l'existant tout en permettant de répondre aux besoins en logements sur la durée de vie du PLU et en limitant l'étalement urbain de la commune.

Par ailleurs, les points d'accès et les tracés figurant dans les schémas des OAP sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes (nombre de points accès, incidences des tracés sur un espace végétal à conserver, ...) sont respectés.

Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, seront fortement végétalisés pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes. En outre, chaque fois que cela sera possible, les projets d'aménagement favoriseront l'intégration des cheminements doux aux éléments en lien avec la gestion de l'eau (réseau de noues, bassin de rétention, ...) ou des espaces végétalisés (talus, haies, ...).

6. Une urbanisation qui protège et valorise son cadre naturel

La trame des fossés ou des petits cours d'eau existants sur les sites d'aménagement futur doit être maintenue et préservée, sauf indication contraire dans ce document.

Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par les aménagements projetés devront privilégier la réalisation de fossés ou de noues paysagées.

Parallèlement à l'élaboration du PLU, la commune a réalisé un schéma directeur des eaux pluviales. Ce document fixe les prescriptions relatives à la gestion des eaux de pluie et l'aménagement des secteurs d'OAP devra les respecter.

En cas de réalisation de bassin de collecte ou de rétention des eaux pluviales, leur aménagement et les plantations à réaliser en accompagnement devront veiller à la qualité paysagère du site en limitant l'artificialisation de cet espace.

Les boisements ou espaces végétalisés devront être conservés sur les secteurs d'aménagement futur. Si le projet d'aménagement justifie la nécessité de réduire certains espaces végétalisés, il devra mettre en œuvre un principe de compensation avec la plantation de végétaux de la même espèce sur des secteurs propices à leur développement.

Les espaces à protéger identifiés dans les schémas d'aménagement représentent un principe de localisation et non une dimension ou une géométrie. En aucun cas il ne s'agit de muséifier aux millimètres près ces espaces potentiellement utilisables pour l'urbanisation.

III. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

A. Mobilisation et densification des espaces urbanisables interstitiels dans le tissu urbain existant en zone agglomérée

Contexte – Diagnostic :

- Conformément aux orientations stratégiques du PADD, l'un des enjeux majeurs du PLU de la commune de Pluvigner est de « développer raisonnablement l'urbanisation et limiter la consommation foncière ».
- Pour ce faire les élus souhaitent avant tout favoriser une gestion économe et rationalisée de l'espace constructible en confortant les centralités existantes et en densifiant prioritairement le tissu urbain existant afin de préserver les espaces naturels et agricoles et respecter les impératifs fixés par le cadre réglementaire.

Objectifs :

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le tissu urbain des zones agglomérées du centre-bourg et de Bieuzy-Lanvaux en proposant des terrains à bâtir conformes aux attentes des potentiels acquéreurs et cohérents par rapport au contexte local et aux objectifs déclinés dans le PADD
- Conforter et densifier le tissu urbain existant en mobilisant des secteurs constructibles non encore urbanisés
- Rééquilibrer l'offre de logements pour accueillir une population de générations et d'origines sociales variées en proposant des terrains à bâtir et des logements de tailles et de formes variées

Orientations d'aménagement retenues :

→ Vocation et densité urbaine

- Secteurs destinés prioritairement à l'accueil d'habitations : en cohérence avec les objectifs affichés dans le PADD la densité minimale attendue dans ces secteurs d'hypercentre est variable au centre-bourg (15 à 25 logements/ha selon les secteurs) et de 12 logements/ha à Bieuzy-Lanvaux.

→ Mixité sociale

- Conformément aux orientations du PADD instauration d'une servitude de mixité sociale : au-delà de sept logements créés, au moins 25% du total des logements seront des logements locatifs aidés. Cette contrainte ne s'applique qu'au centre-bourg, Bieuzy-Lanvaux se trouvant trop éloigné des services et équipements notamment publics.

→ Forme urbaine

- La forme et le volume du bâti devront s'intégrer dans le milieu environnant.

- A l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble on veillera à ce que les différentes formes et typologies de bâtis et de logements soient réparties sans cloisonnement : les logements aidés ne devront ainsi pas tous être groupés dans un seul secteur alors qu'un autre accueillerait uniquement des logements « libres » ; il en est de même pour le clivage logements collectifs / logements individuels.
- Si l'opération d'aménagement comporte des logements collectifs, chaque unité de logements collectifs ne pourra pas comporter plus de six logements.
- L'implantation des constructions devra permettre autant que faire se peut l'orientation des jardins, de la façade principale et des pièces à vivre au sud de façon à optimiser l'ensoleillement afin de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

➔ **Organisation de la desserte et des déplacements**

- Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et on privilégiera leur mutualisation plutôt que leur multiplication.
- La voirie interne devra être suffisamment importante pour supporter les usages motorisés ou non (voirie automobile couplée avec un bas-côté engazonné ou dallé par exemple) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- La circulation interne privilégiera les modes de déplacements doux et sera reliée au reste du tissu urbain afin de créer un réseau dense de « voiries douces ».

➔ **Insertion paysagère et environnement**

- Les éléments de végétation les plus intéressants préexistants à l'aménagement de la zone seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à son aménagement.
- Les futures constructions devront prioritairement se raccorder au réseau collectif d'assainissement des eaux usées qui dessert la majorité des secteurs identifiés. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'insuffisance, elles devront se doter d'une installation individuelle d'assainissement adaptée au projet et conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : toitures végétalisées, puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...
- Dans le zonage d'assainissement pluvial il a été retenu trois coefficients d'imperméabilisation pour ces secteurs à densifier : 0.30 en zone Uc, 0.50 en zone Ub et 0.70 en zone Ua.

Orientations de programmation :

- L'analyse de ces espaces mobilisables dans le tissu urbain existant nous a permis de révéler trois niveaux de « dureté » foncière : faible, moyen et fort.
- En tenant compte de cette dureté notre hypothèse raisonnable est de tableur sur la mobilisation, dans une échéance PLU de 10 ans, de la totalité des secteurs de court terme (dureté faible) et la moitié au moins des secteurs de moyen terme (dureté moyenne). Soit la possibilité de construire environ 358 logements.

Illustrations graphiques :

- Des cartographies reprenant la « dureté » foncière et la densité urbaine attendue sur ces espaces urbanisables interstitiels recensés dans le tissu urbain existant au bourg de Pluvigner et à Bieuzy-Lanvaux sont annexés au présent dossier en format A0.

B. Mobilisation et densification des espaces urbanisables résiduels dans le tissu urbain des hameaux de Malachappe et Trélécan

Contexte – Diagnostic :

- Conformément aux orientations stratégiques du PADD, l'un des enjeux majeurs du PLU de la commune de Pluvigner est de « développer raisonnablement l'urbanisation et limiter la consommation foncière ».
- Pour ce faire les élus souhaitent avant tout favoriser une gestion économe et rationalisée de l'espace constructible en confortant les centralités existantes et en densifiant prioritairement le tissu urbain existant afin de préserver les espaces naturels et agricoles et respecter les impératifs fixés par le cadre réglementaire.

Objectifs :

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le tissu urbain des STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) de Malachappe et Trélécan en proposant des terrains à bâtir conformes aux attentes des potentiels acquéreurs et cohérents par rapport au contexte local et aux objectifs déclinés dans le PADD
- Conforter et densifier le tissu urbain existant en mobilisant des secteurs constructibles non encore urbanisés
- Rééquilibrer l'offre de logements pour accueillir une population de générations et d'origines sociales variées en proposant des terrains à bâtir et des logements de tailles et de formes variées

Orientations d'aménagement retenues :

➔ Vocation et densité urbaine

- Secteurs destinés prioritairement à l'accueil d'habitations : en cohérence avec les objectifs affichés dans le PADD la densité minimale attendue dans ces périmètres réduits est de 10 logements/ha.

➔ Mixité sociale

- Compte tenu de l'éloignement de ces deux secteurs par rapport au centre-bourg hôte de tous les services publics et d'une très grande majorité de commerces et services, il n'est pas instauré de servitude de mixité sociale dans les STECAL de Malachappe et Trélécan.

➔ Forme urbaine

- La forme et le volume du bâti devront s'intégrer dans le milieu environnant.
- A l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble on veillera à ce que les différentes formes et typologies de bâtis et de logements soient réparties sans cloisonnement : les logements aidés ne devront ainsi pas tous être groupés dans un seul secteur alors qu'un autre accueillerait uniquement des logements « libres » ; il en est de même pour le clivage logements collectifs / logements individuels.
- Si l'opération d'aménagement comporte des logements collectifs, chaque unité de logements collectifs ne pourra pas comporter plus de quatre logements.

- L'implantation des constructions devra permettre autant que faire se peut l'orientation des jardins, de la façade principale et des pièces à vivre au sud de façon à optimiser l'ensoleillement afin de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

➔ **Organisation de la desserte et des déplacements**

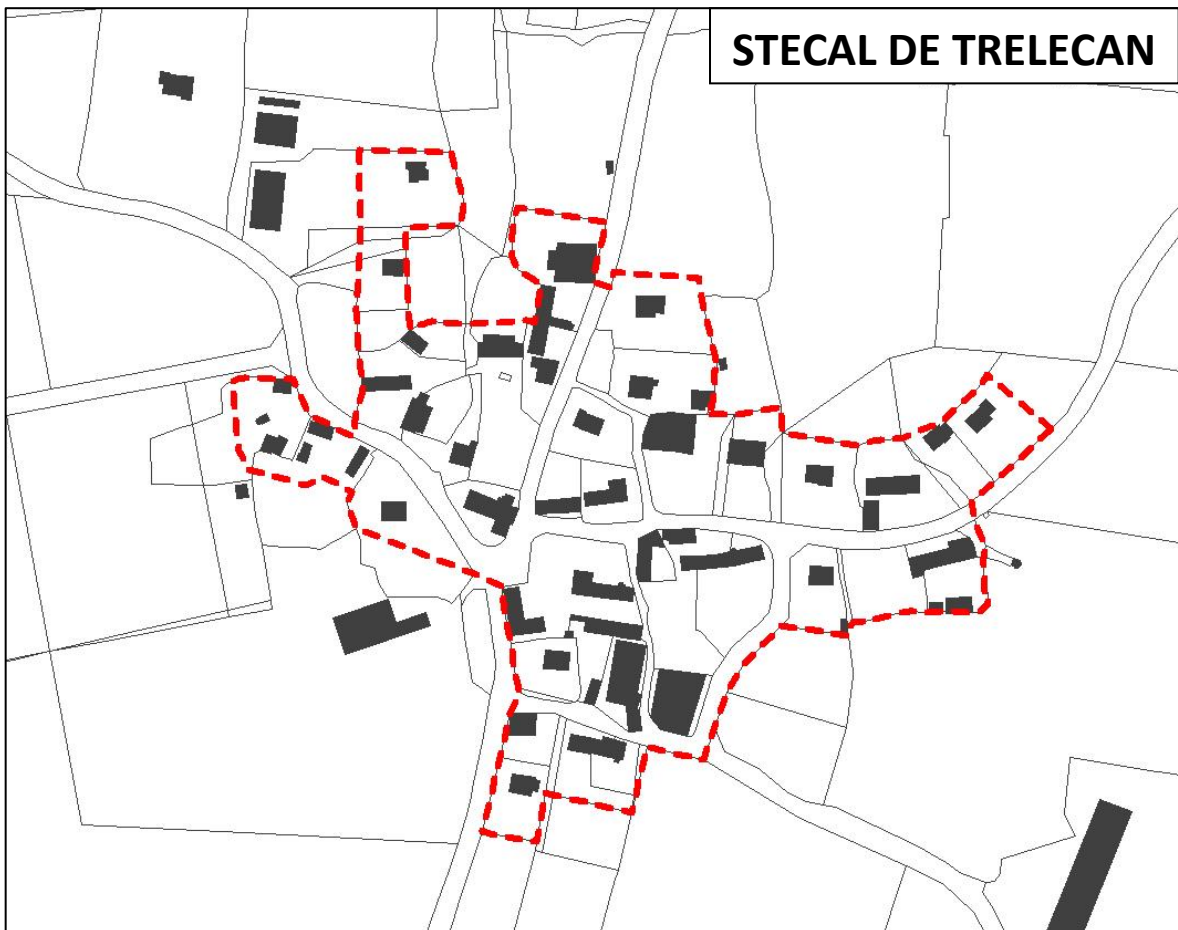
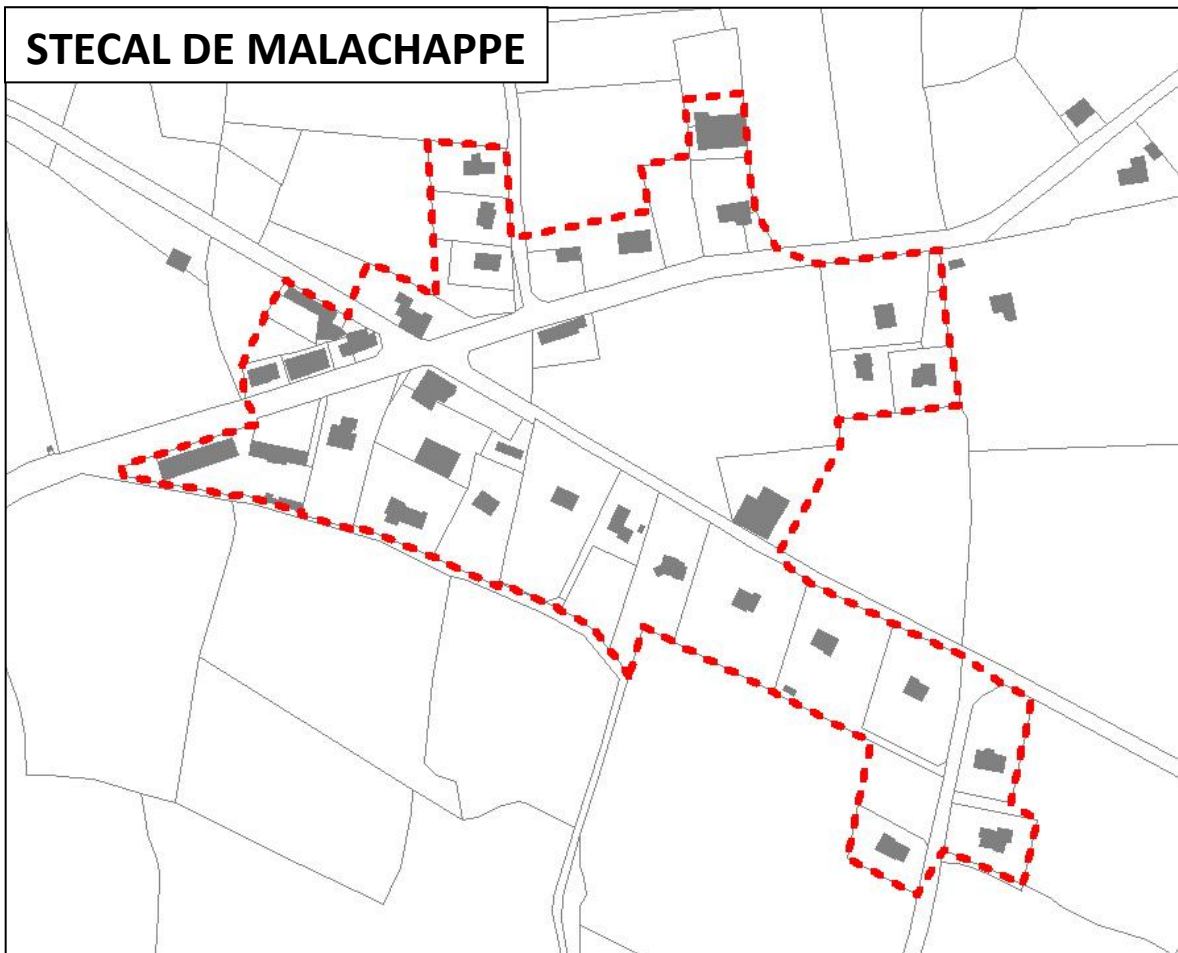
- Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et on privilégiera leur mutualisation plutôt que leur multiplication.
- La voirie interne devra être suffisamment importante pour supporter les usages motorisés ou non (voirie automobile couplée avec un bas-côté engazonné ou dallé par exemple) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- La circulation interne privilégiera les modes de déplacements doux et sera reliée au reste du tissu urbain afin de créer un réseau dense de « voiries douces ».

➔ **Insertion paysagère et environnement**

- Les éléments de végétation les plus intéressants préexistants à l'aménagement de la zone seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à son aménagement.
- Les futures constructions devront se doter d'une installation individuelle d'assainissement adaptée au projet et conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : toitures végétalisées, puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...
- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.

Orientations de programmation :

Compte tenu du faible nombre de logements à réaliser au sein de ces deux STECAL, il a été décidé que leur réalisation ne serait pas contrainte dans le temps. On fait toutefois l'hypothèse que ces logements seront commercialisés dans les cinq premières années du futur PLU.



IV. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées

A. Présentation des secteurs

1. Superficie et vocation des secteurs

BOURG DE PLUVIGNER :

SECTEUR	SITUATION	SUPERFICIE	VOCATION(S)
1	Le Pratello	≈ 13 000 m ²	Habitat
2	Route de Baud	≈ 45 300 m ²	Habitat / Equipement
3	Pen Prat	1 060 m ²	Habitat
4	Pen Prat	17 020 m ²	Equipement public
5	Kerlégano	9 330 m ²	Habitat
6	Impasse Favennec	8 520 m ²	Habitat
7	Poulguidec	11 009 m ²	Habitat
8	Penn Er Lann	≈ 3 700 m ²	Habitat
9	Hent Trez / Route de Brandivy	≈ 8 000 m ²	Habitat
10	Impasse Kerbarh	6 920 m ²	Habitat
11	Parc Hent Alré	16 969 m ²	Habitat
12	Le Vorlen	≈ 26 000 m ²	Habitat
13	Bodeveno	136 364 m ²	Commerces / Habitat
14	Parc Lann Bras	11 339 m ²	Artisanat/Industrie
15	Bréventec	≈ 143 000 m ²	Artisanat/Industrie
16	Rue du Docteur Laennec	≈ 16 000 m ²	Habitat
17	Rue Maréchal Leclerc	3 336 m ²	Habitat

BIEUZY-LANVAUX :

SECTEUR	SITUATION	SUPERFICIE	VOCATION(S)
1	Chanticoq	≈ 1 000 m ²	Habitat
2	Résidence des Pins	3 469 m ²	Habitat
3	La Barrière des Granges	4 400 m ²	Habitat
4	Guernehue	13 956 m ²	Habitat / Artisanat
5	Prad Bieuzy	11 900 m ²	Habitat

Surfaces réservées à l'habitation ≈ **211 113 m²** dont 19,2 ha en extension d'urbanisation

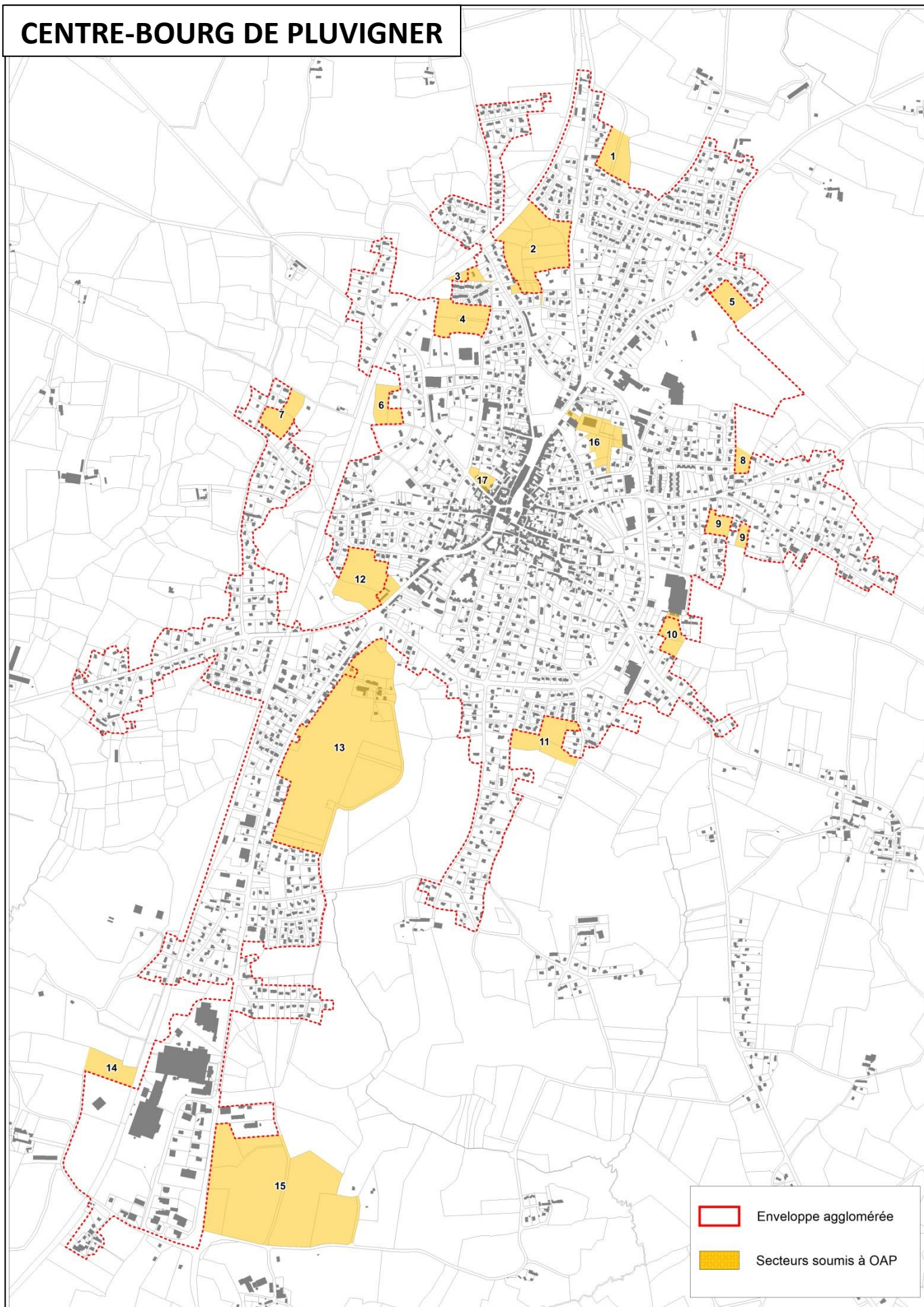
Surfaces réservées aux activités commerciales ≈ **100 000 m² (10 ha)**

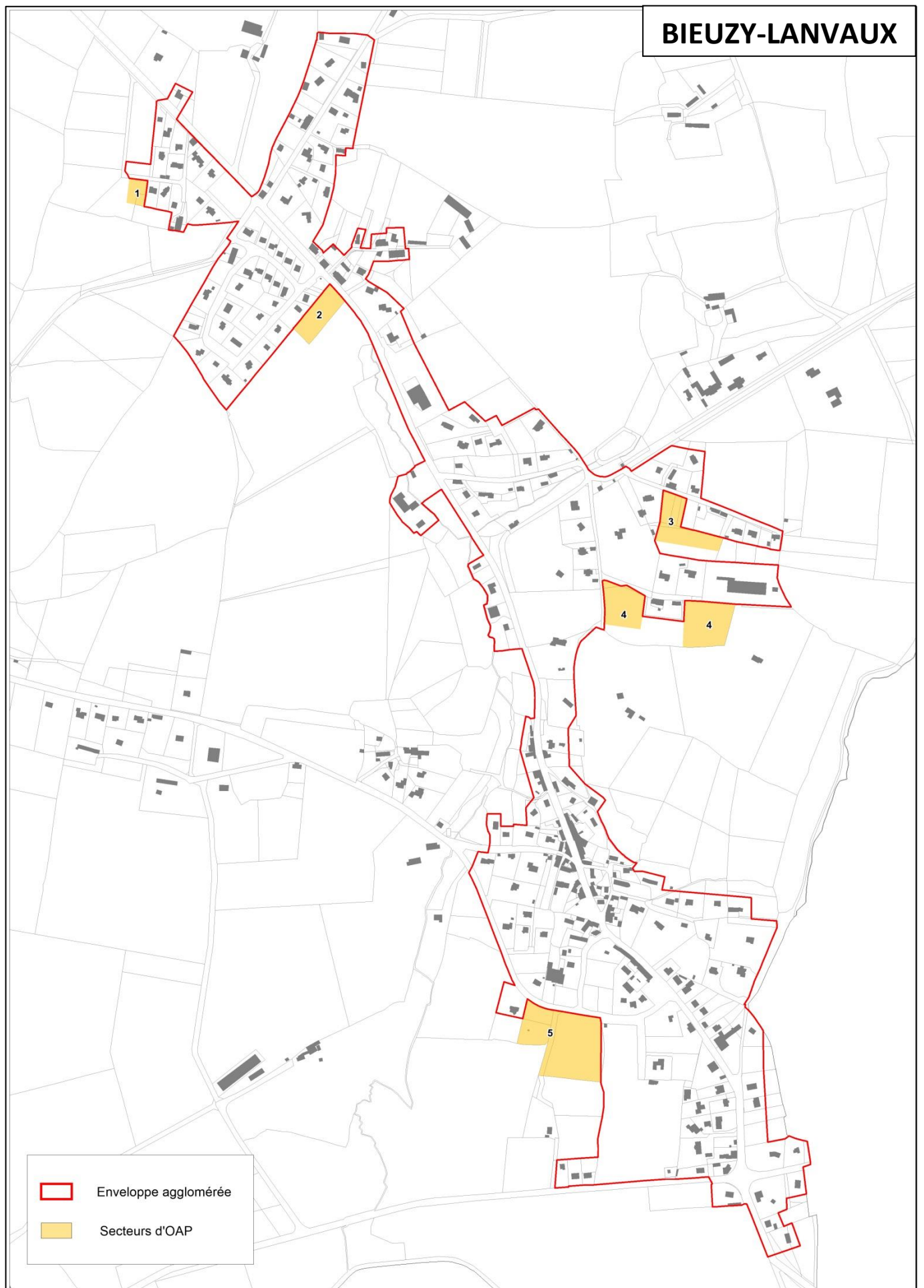
Surfaces réservées aux activités artisanales et industrielles ≈ **159 839 m² (16 ha)**

Surfaces réservées aux équipements publics ≈ **19 020 m² (1,9 ha)**

Surfaces réservées aux espaces naturels ≈ **20 375 m² (2 ha)**

CENTRE-BOURG DE PLUVIGNER





2. Densité à atteindre et nombre de logements à produire pour les secteurs à vocation habitat

BOURG DE PLUVIGNER :

Secteur	Situation	Superficie	Densité à atteindre en log/ha	Nombre de logements à produire	Nombre de logements sociaux et abordables
1	Le Pratello	≈ 13 000 m ²	25	33	8 / 5
2a	Route de Baud (sous-secteur1)	≈ 27 000 m ²	30	81	20 / 12
2b	Route de Baud (sous-secteur2)	3 662 m ²	11	4	-
3	Pen Prat	1 060 m ²	9	1	-
5	Kerlégano	9 330 m ²	25	23	6 / 3
6	Impasse Favennec	8 520 m ²	18	15	-
7	Poulguidec	11 009 m ²	17	15	-
8	Penn Er Lann	≈ 3 700 m ²	25	9	2 / 1
9	Hent Trez / Route de Brandivy	≈ 8 000 m ²	25	16	4 / 2
10	Impasse Kerbarh	6 920 m ²	25	17	4 / 3
11	Parc Hent Alré	16 969 m ²	25	42	11 / 6
12	Le Vorlen	≈ 26 000 m ²	30	78	20 / 12
13	Bodeveno	≈ 30 000 m ²	30	90	23 / 14
16	Rue du Docteur Laennec	≈ 16 000 m ²	30	48	12 / 7
17	Rue Maréchal Leclerc	3 336 m ²	35	12	3 / 2
TOTAL	-	184 844 m²	-	484 dont 424 en extension d'urbanisation	113 / 67

BIEUZY-LANVAUX :

Secteur	Situation	Superficie	Densité à atteindre en log/ha	Nombre de logements à produire
1	Chanticoq	≈ 1 000 m ²	20	2
2	Résidence des Pins	3 469 m ²	6	2
3	La Barrière des Granges	4 400 m ²	15	7
4	Guernehue	3 900 m ²	15	6
5	Prad Bieuzy	11 900 m ²	15	18
TOTAL	-	24 669 m²	14,2	35

Surfaces réservées à l'habitation ≈ **209 513 m²** dont 190 177 m² en extension d'urbanisation

Nombre prévisionnel de logements : **519 logements** dont 459 en extension d'urbanisation, 113 logements locatifs aidés et 67 logements abordables

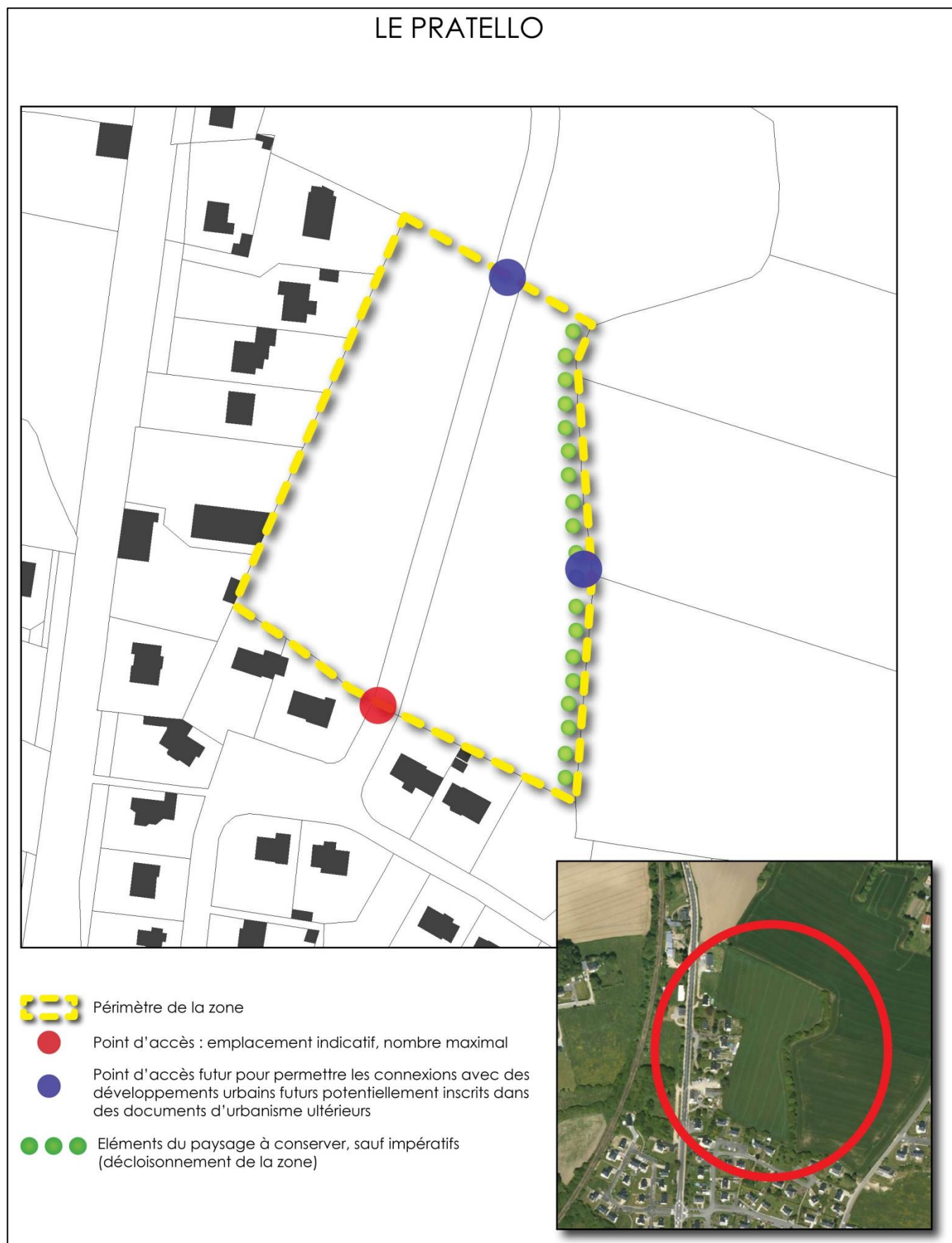
Densité résidentielle moyenne en extension d'urbanisation : **24,1 logements/hectare**

3. Programmation des secteurs de centre-ville

Secteur	Nombre théorique de logements à produire par année										
	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6	An 7	An 8	An 9	An 10	TOTAL
1	17	16									33
2	24	23	23	23							93
3	1										1
5		12	11								23
6	9			6							15
7	15										15
8			9								9
9		2		14							16
10	3		14								17
11									21	21	42
12	20	35	23								78
13					23	23	22	22			90
TOTAL	89	88	80	43	23	23	22	22	21	21	432

B. Les secteurs du centre-bourg

1. Le Pratello



Contexte – Diagnostic :

- Secteur d'une superficie d'environ 13 000 m² situé au nord du centre-ville de Pluvigner et concernant trois parcelles privées cadastrées AE 72, AE 73 et AE 74
- Terrains en pente douce sur un axe nord/sud, vierges de toute urbanisation et desservis par la voirie publique interne à la Résidence Saint Guenahel qui est directement connectée à la route départementale n°768 et la Route de Saint Guenahel
- Extension d'urbanisation encadrée par la Résidence Saint Guenahel au sud, une urbanisation pavillonnaire peu dense (environ une dizaine de logements à l'hectare) à l'ouest et des espaces agricoles au nord et à l'est
- Mis à part le talus planté de haies bocagères en limite est de la zone, aucune végétation particulière à relever sur ces parcelles actuellement cultivées (céréales) même si elles étaient en partie constructibles selon les termes du POS

Objectifs :

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le centre-bourg de Pluvigner, pôle principal de développement de la commune, en proposant des terrains à bâtir conformes aux attentes des potentiels acquéreurs et cohérents par rapport au contexte local et aux objectifs déclinés dans le PADD
- Conforter et densifier le tissu urbain à proximité immédiate du centre bourg en créant un nouveau quartier d'habitation dense et bien connecté à l'urbanisation déjà existante
- Rééquilibrer l'offre de logements pour accueillir une population de générations et d'origines sociales variées en proposant des terrains à bâtir et des logements de tailles et de formes variées

Orientations d'aménagement retenues :

→ Vocation et densité urbaine

- Secteur destiné à l'accueil d'habitations : en cohérence avec les objectifs de densité affichés dans le PADD (25 à 30 logements/ha en centre-ville), ce secteur devra comporter **33 logements**.

→ Mixité sociale

- Conformément aux orientations du PADD instauration d'une servitude de mixité sociale : au moins 25% du total des logements seront des logements locatifs aidés
- En outre, au moins 15% du total des logements devront être des logements abordables : logements locatifs intermédiaires, logements en location-accession ou en accession aidée...

→ Forme urbaine

- La forme et le volume du bâti devront s'intégrer dans le milieu environnant.
- Il ne sera pas autorisé de constructions comportant plus de trois niveaux (R+2).
- A l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble on veillera à ce que les différentes formes et typologies de bâtis et de logements soient réparties sans cloisonnement : les logements aidés ne devront ainsi pas tous être groupés dans un seul secteur alors qu'un autre accueillerait uniquement des logements «libres» ; il en est de même pour le clivage logements collectifs / logements individuels.
- L'opération d'aménagement ne pourra pas compter plus de 25% de logements collectifs et chaque unité de logements collectifs ne pourra pas comporter plus de six logements.

- L'implantation des constructions devra permettre autant que faire se peut l'orientation des jardins, de la façade principale et des pièces à vivre au sud de façon à optimiser l'ensoleillement afin de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

→ **Organisation de la desserte et des déplacements**

- L'accès devra se faire par la voirie de la Résidence Saint Guenahel avec une entrée/sortie unique pour l'ensemble de l'opération.
- La voirie interne devra être suffisamment importante pour supporter les usages motorisés ou non (voirie automobile couplée avec un bas-côté engazonné ou dallé par exemple) nécessaires au bon fonctionnement de la zone
- La circulation interne privilégiera les modes de déplacements doux et sera reliée au reste du tissu urbain afin de créer un réseau dense de « voiries douces ».

→ **Insertion paysagère et environnement**

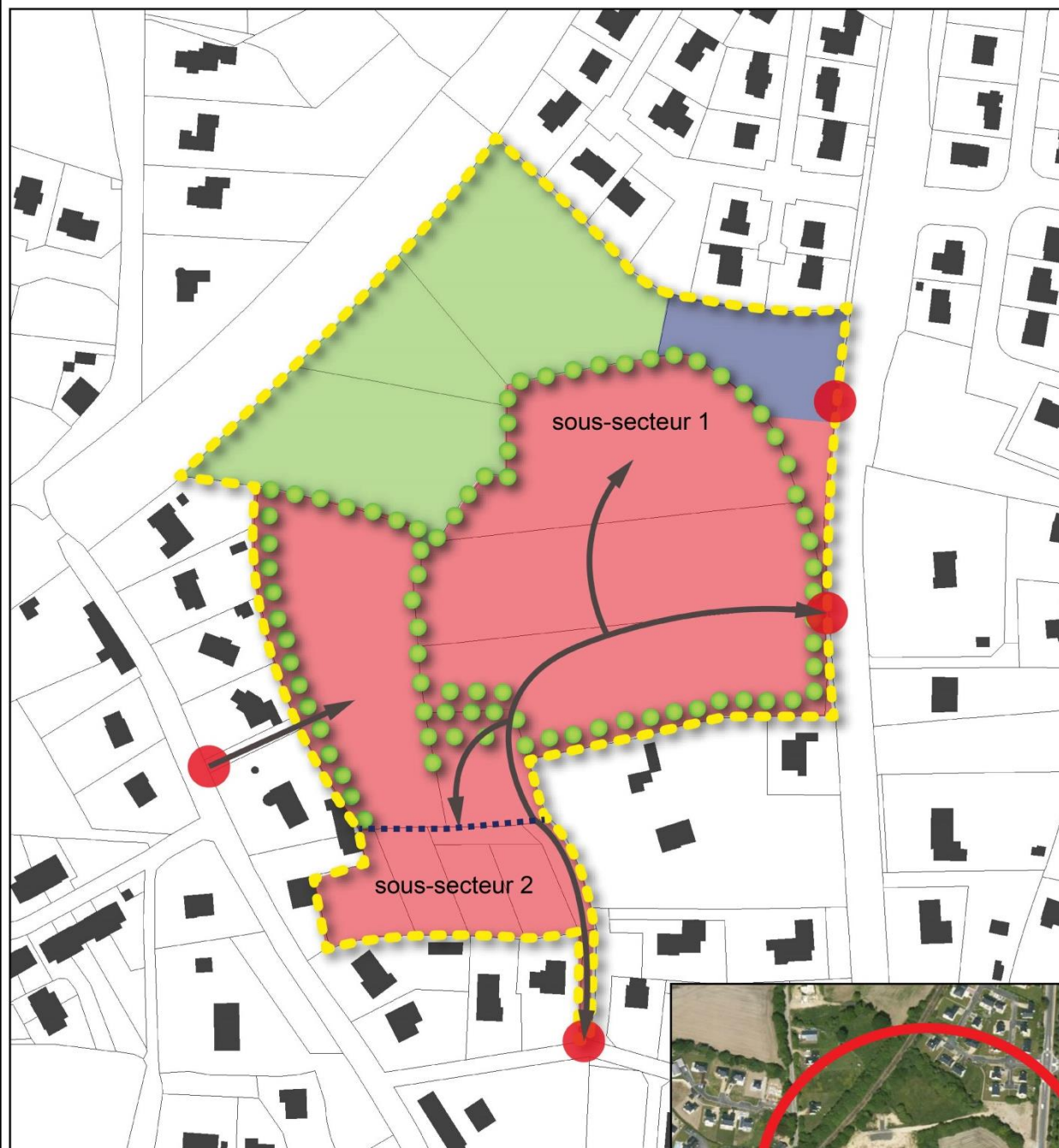
- Les éléments de végétation les plus intéressants préexistants à l'aménagement de la zone seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à son aménagement.
- Les éléments constitutifs du réseau bocager longeant les limites est de la zone devront être conservés ou à défaut remplacés par des plantations équivalentes en suivant les procédures prévues à cet effet.
- Un ou plusieurs espaces récréatifs, de détente et de rencontre paysagers devront être créés au sein de la zone afin d'assurer et favoriser la qualité de vie de ses futurs habitants.
- Les futures constructions devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement des eaux usées qui dessert le quartier.
- Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : toitures végétalisées, puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...
- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.








Orientations de programmation :

- Sur ce site on envisage la construction de 33 logements dont au moins 8 logements locatifs aidés et 5 logements abordables.
- Cette opération pourra être menée à court terme (1-3 ans)
- En partant d'une hypothèse de commercialisation d'une quinzaine de logements par an, ce territoire serait aménagé en deux phases.

2. Route de Baud

ROUTE DE BAUD



-  Périmètre de la zone
-  Point d'accès : emplacement et nombre indicatif
-  Éléments du paysage à conserver, sauf impératifs (décloisonnement de la zone)
-  Zone dédiée à l'habitat
-  Zone dédiée aux équipements publics
-  Zone naturelle
-  Voirie à créer



Contexte – Diagnostic :

- Secteur d'une superficie d'environ 45 300 m² (dont 31 000 m² réservés à la construction d'habitations et 11 419 m² protégés au titre des zones humides) situé au nord du centre-ville de Pluvigner et concernant quinze parcelles privées cadastrées AH 7, AH 8, AH 9, AH 10, AH 11, AH 12, AH 13, AH 14, AH 15, AH 314, AH 315, AH 316, AH 317, AH 318 et AH 319
- Terrains relativement plats, vierges de toute urbanisation et desservis par la rue de Pen Prat à l'ouest, la rue de Mané Miquel au sud et la route départementale n°768 à l'est
- Les parcelles AH 317, AH 318 et AH 319 ont déjà fait l'objet d'une viabilisation en 2007-2008 ; les parcelles AH 315 et AH 316 en constituent l'accès depuis la rue et l'impasse Mané Miquel
- Extension d'urbanisation située entre la rue de Pen Prat et la route départementale n°768 au milieu d'une urbanisation de type pavillonnaire linéaire peu à moyennement dense (10 à 20 logements à l'hectare selon les opérations)
- Zone en partie boisée avec notamment des talus boisés courant sur les limites est et ouest de la zone et la présence d'une importante zone humide dans le quart nord-ouest

Objectifs :

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le centre-bourg de Pluvigner, pôle principal de développement de la commune, en proposant des terrains à bâtir conformes aux attentes des potentiels acquéreurs et cohérents par rapport au contexte local et aux objectifs déclinés dans le PADD
- Conforter et densifier le tissu urbain à proximité immédiate du centre bourg en créant un nouveau quartier d'habitation dense et bien connecté à l'urbanisation déjà existante
- Rééquilibrer l'offre de logements pour accueillir une population de générations et d'origines sociales variées en proposant des terrains à bâtir et des logements de tailles et de formes variées

Orientations d'aménagement retenues :

→ Vocation et densité urbaine

- Secteur en grande partie destiné à l'accueil d'habitations (31 000 m² environ) : en cohérence avec les objectifs de densité affichés dans le PADD (25 à 30 logements/ha en centre-ville), ce secteur devra comporter **85 logements** dont **81 logements** sur le sous-secteur 1 et **4 logements individuels** sur le sous-secteur 2.
- Secteur destiné également à accueillir une halte multimodale

→ Mixité sociale

- Conformément aux orientations du PADD instauration d'une servitude de mixité sociale : au moins 25% du total des logements du sous-secteur 1 seront des logements locatifs aidés
- En outre, au moins 15% du total des logements du sous-secteur 1 devront être des logements abordables : logements locatifs intermédiaires, logements en location-accession ou en accession aidée...

→ Forme urbaine

- La forme et le volume du bâti devront s'intégrer dans le milieu environnant.
- Il ne sera pas autorisé de constructions comportant plus de trois niveaux (R+2).

- A l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble on veillera à ce que les différentes formes et typologies de bâtis et de logements soient réparties sans cloisonnement : les logements aidés ne devront ainsi pas tous être groupés dans un seul secteur alors qu'un autre accueillerait uniquement des logements « libres » ; il en est de même pour le clivage logements collectifs / logements individuels.
- L'opération d'aménagement ne pourra pas compter plus de 25% de logements collectifs et chaque unité de logements collectifs ne pourra pas comporter plus de neuf logements.
- L'implantation des constructions devra permettre autant que faire se peut l'orientation des jardins, de la façade principale et des pièces à vivre au sud de façon à optimiser l'ensoleillement afin de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

➔ **Organisation de la desserte et des déplacements**

- L'accès au secteur dédié à l'habitat pourra se faire sur les trois voies encadrant le secteur considéré ; néanmoins un seul point d'entrée et/ou de sortie sera autorisé sur chacune de ces voiries.
- L'accès au secteur dédié aux équipements publics se fera sur la RD 768 et sera distinct des autres accès.
- La voirie interne devra être suffisamment importante pour supporter les usages motorisés ou non (voirie automobile couplée avec un bas-côté engazonné ou dallé par exemple) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- La circulation interne privilégiera les modes de déplacements doux et sera reliée au reste du tissu urbain afin de créer un réseau dense de « voiries douces ».

➔ **Insertion paysagère et environnement**

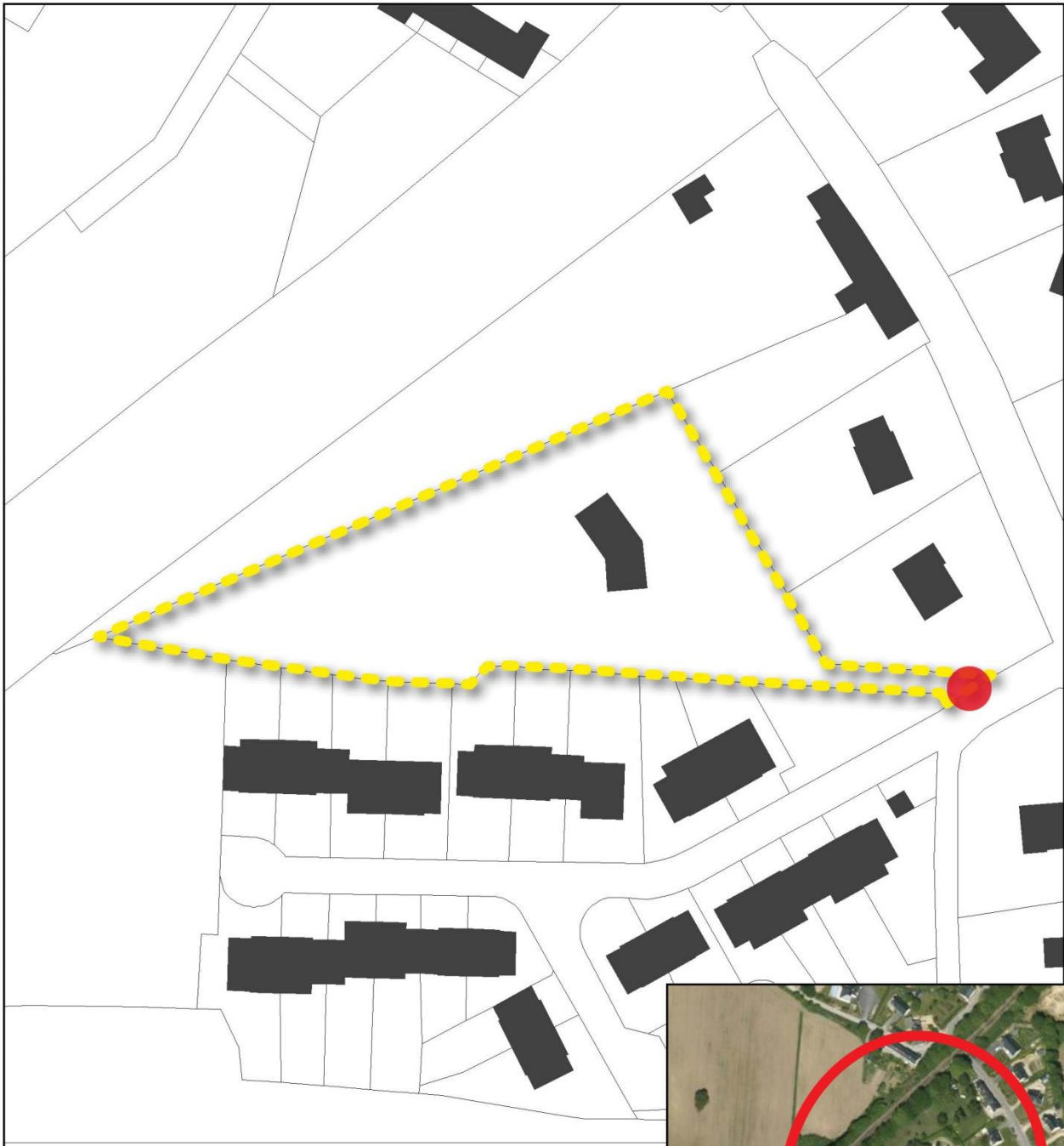
- Les éléments de végétation les plus intéressants préexistants à l'aménagement de la zone seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à son aménagement.
- Les éléments constitutifs du réseau bocager devront être conservés ou à défaut remplacés par des plantations équivalentes en suivant les procédures prévues à cet effet.
- Le talus longeant la route départementale n°768 constitue une coupure naturelle entre les futures habitations et une voie de grande circulation et en ce sens il n'est ni souhaitable ni envisageable qu'il soit modifié.
- La zone humide est strictement inconstructible et ne fera l'objet d'aucun aménagement bâti.
- Un ou plusieurs espaces récréatifs, de détente et de rencontre paysagers devront être créés au sein de la zone afin d'assurer et favoriser la qualité de vie de ses futurs habitants
- Les futures constructions devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement des eaux usées qui dessert le quartier.
- Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : toitures végétalisées, puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...
- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.

Orientations de programmation :

- Sur ce site on envisage la construction de 93 logements dont au moins 23 logements locatifs aidés et 14 logements abordables.
- Cette opération pourra être menée à court-moyen terme (0-4 ans)
- En partant d'une hypothèse de commercialisation d'une vingtaine de logements par an, ce territoire serait aménagé en quatre phases.

3. Pen Prat

PEN PRAT



Périmètre de la zone



Point d'accès autorisé



Contexte – Diagnostic :

- Secteur d'une superficie de 1 060 m² situé au nord du centre-ville de Pluvigner et concernant une unique parcelle privée cadastrée AI 502
- Terrain plat comportant une habitation dans sa moitié est et desservi par un chemin privé donnant accès à la rue de Pen Prat
- Extension d'urbanisation située entre la Cité Pen Prat au sud, la voie ferrée à l'ouest et au nord et une urbanisation de type pavillonnaire linéaire et peu dense à l'est le long de la rue de Pen Prat
- A l'exception du talus planté situé en mitoyenneté sur la limite sud, aucune végétation particulière à relever sur cette parcelle qui est engazonnée et entretenue

Objectifs :

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le centre-bourg de Pluvigner, pôle principal de développement de la commune, en proposant des terrains à bâtir conformes aux attentes des potentiels acquéreurs et cohérents par rapport au contexte local et aux objectifs déclinés dans le PADD

Orientations d'aménagement retenues :

→ Vocation et densité urbaine

- Secteur destiné à l'accueil d'habitations : ce secteur a fait l'objet d'une déclaration préalable de division en vue de construire (DP 056 177 13 P0033 avec non-opposition le 24 avril 2013) qui prévoit la construction de **1 logement**.

→ Mixité sociale

- L'aménagement de la zone ayant été autorisée avant l'aboutissement des réflexions liées à l'élaboration du PLU, cette opération ne respectera pas les grandes orientations du PADD notamment en matière de densité et de mixité sociale.

→ Forme urbaine

- La forme et le volume du bâti devront s'intégrer dans le milieu environnant.
- Il ne sera pas autorisé de constructions comportant plus de trois niveaux (R+2).
- L'implantation des constructions devra permettre l'orientation des jardins, de la façade principale et des pièces à vivre au sud de façon à optimiser l'ensoleillement afin de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

→ Organisation de la desserte et des déplacements

- L'accès devra se faire depuis le chemin privé avec une entrée/sortie unique et directe.
- Compte tenu de la superficie réduite de cette opération, aucune création de liaison douce n'est imposée.

→ Insertion paysagère et environnement

- Il n'existe aucun élément de végétation à protéger, étoffer ou valoriser sur le terrain d'assiette de l'opération.

- Les futures constructions devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement des eaux usées qui dessert le quartier.
- Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : toitures végétalisées, puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...
- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.






Orientations de programmation :

- Sans objet.

4. Pen Prat

PEN PRAT - école maternelle



-  Périmètre de la zone
-  Point d'accès : emplacement indicatif, nombre maximal
-  Eléments du paysage à conserver, sauf impératifs (déclouonnement de la zone)
-  Voirie à créer
-  Accès piétons à créer



Contexte – Diagnostic :

- Secteur d'une superficie d'environ 17 020 m² situé au nord du centre-ville de Pluvigner et concernant trois parcelles communales cadastrées AI 88, AI 89 et AI 90
- Terrains relativement plats, vierges de toute urbanisation et desservis par l'impasse Pen Prat sur son bord oriental
- Extension d'urbanisation située entre un boisement et la Cité Pen Prat au nord, le pôle enfance au sud (multi-accueil Roul'Patouille, salle Marie-Josèphe LE BORGNE, cantine scolaire, école Saint-Guigner), une urbanisation pavillonnaire plutôt dense à l'est et des constructions éparses à l'ouest (un entrepôt et quelques habitations)
- Zone engazonnée et entretenue comptant des talus boisés notamment sur ses limites est et sud

Objectifs :

- Etoffer l'offre d'équipements publics à destination du jeune public avec la construction notamment d'une école maternelle

Orientations d'aménagement retenues :

➔ Vocation et densité urbaine

- Secteur destiné à l'accueil d'équipements publics à destination du jeune public

➔ Mixité sociale

- Sans objet.

➔ Forme urbaine

- La forme et le volume du bâti devront s'intégrer dans le milieu environnant.

➔ Organisation de la desserte et des déplacements

- L'accès pourra s'effectuer par l'impasse Pen Prat à l'est mais aussi sur la route de Languidic à l'ouest grâce à un emplacement réservé que la commune envisage de créer.
- La voirie interne devra être suffisamment importante pour supporter les usages motorisés ou non (voirie automobile couplée avec un bas-côté engazonné ou dallé par exemple) nécessaires au bon fonctionnement de la zone
- Le sol des aires de stationnement devra rester en grande partie perméable et il devra en outre être planté un arbre de haute tige d'essences locales et variées pour 4 places de stationnement créées.
- La circulation interne privilégiera les modes de déplacements doux et sera reliée au reste du tissu urbain afin de créer un réseau dense de « voiries douces ».

➔ Insertion paysagère et environnement

- Les éléments de végétation les plus intéressants préexistants à l'aménagement de la zone seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à son aménagement.
- Les éléments constitutifs du réseau bocager (longeant les limites sud et est de la zone) devront être conservés ou à défaut remplacés par des plantations équivalentes en suivant les procédures prévues à cet effet.

- Les futures constructions devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement des eaux usées qui dessert le quartier.
- Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : toitures végétalisées, puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...
- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.

Orientations de programmation :

- Sans objet.

5. Kerlégano

KERLEGANO



-  Périimètre de la zone
-  Point d'accès : emplacement indicatif, nombre maximal
-  Eléments du paysage à conserver, sauf impératifs (déclouonnement de la zone)

Contexte – Diagnostic :

- Secteur d'une superficie de 9 330 m² situé au nord-est du centre-ville de Pluvigner et concernant une unique parcelle communale cadastrée ZW 223
- Terrain relativement plat, vierge de toute urbanisation et desservi par la voirie interne de la Résidence Kerlégano
- Extension d'urbanisation située entre le complexe sportif du Goh Lanno au sud, la Résidence Kerlégano à l'ouest et au nord et des parcelles agricoles cultivées à l'est
- Zone engazonnée et entretenue comptant un talus boisés sur sa limite méridionale

Objectifs :

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le centre-bourg de Pluvigner, pôle principal de développement de la commune, en proposant des terrains à bâtir conformes aux attentes des potentiels acquéreurs et cohérents par rapport au contexte local et aux objectifs déclinés dans le PADD
- Conforter et densifier le tissu urbain à proximité immédiate du centre bourg en créant un nouveau quartier d'habitation dense et bien connecté à l'urbanisation déjà existante
- Rééquilibrer l'offre de logements pour accueillir une population de générations et d'origines sociales variées en proposant des terrains à bâtir et des logements de tailles et de formes variées

Orientations d'aménagement retenues :

→ Vocation et densité urbaine

- Secteur en grande partie destiné à l'accueil d'habitations : en cohérence avec les objectifs de densité affichés dans le PADD (25 à 30 logements/ha en centre-ville), ce secteur devra comporter **23 logements**.

→ Mixité sociale

- Conformément aux orientations du PADD instauration d'une servitude de mixité sociale : au moins 25% du total des logements seront des logements locatifs aidés
- En outre, au moins 15% du total des logements devront être des logements abordables : logements locatifs intermédiaires, logements en location-accession ou en accession aidée...

→ Forme urbaine

- La forme et le volume du bâti devront s'intégrer dans le milieu environnant.
- Il ne sera pas autorisé de constructions comportant plus de trois niveaux (R+2).
- A l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble on veillera à ce que les différentes formes et typologies de bâtis et de logements soient réparties sans cloisonnement : les logements aidés ne devront ainsi pas tous être groupés dans un seul secteur alors qu'un autre accueillera uniquement des logements «libres» ; il en est de même pour le clivage logements collectifs / logements individuels.
- L'implantation des constructions devra permettre autant que faire se peut l'orientation des jardins, de la façade principale et des pièces à vivre au sud de façon à optimiser l'ensoleillement afin de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

→ Organisation de la desserte et des déplacements

- L'accès s'effectuera par la voirie interne de la Résidence Kerlégano (un ou deux points d'accès possibles).
- La voirie interne devra être suffisamment importante pour supporter les usages motorisés ou non (voirie automobile couplée avec un bas-côté engazonné ou dallé par exemple) nécessaires au bon fonctionnement de la zone
- La circulation interne privilégiera les modes de déplacements doux et sera reliée au reste du tissu urbain afin de créer un réseau dense de « voiries douces ».

→ Insertion paysagère et environnement

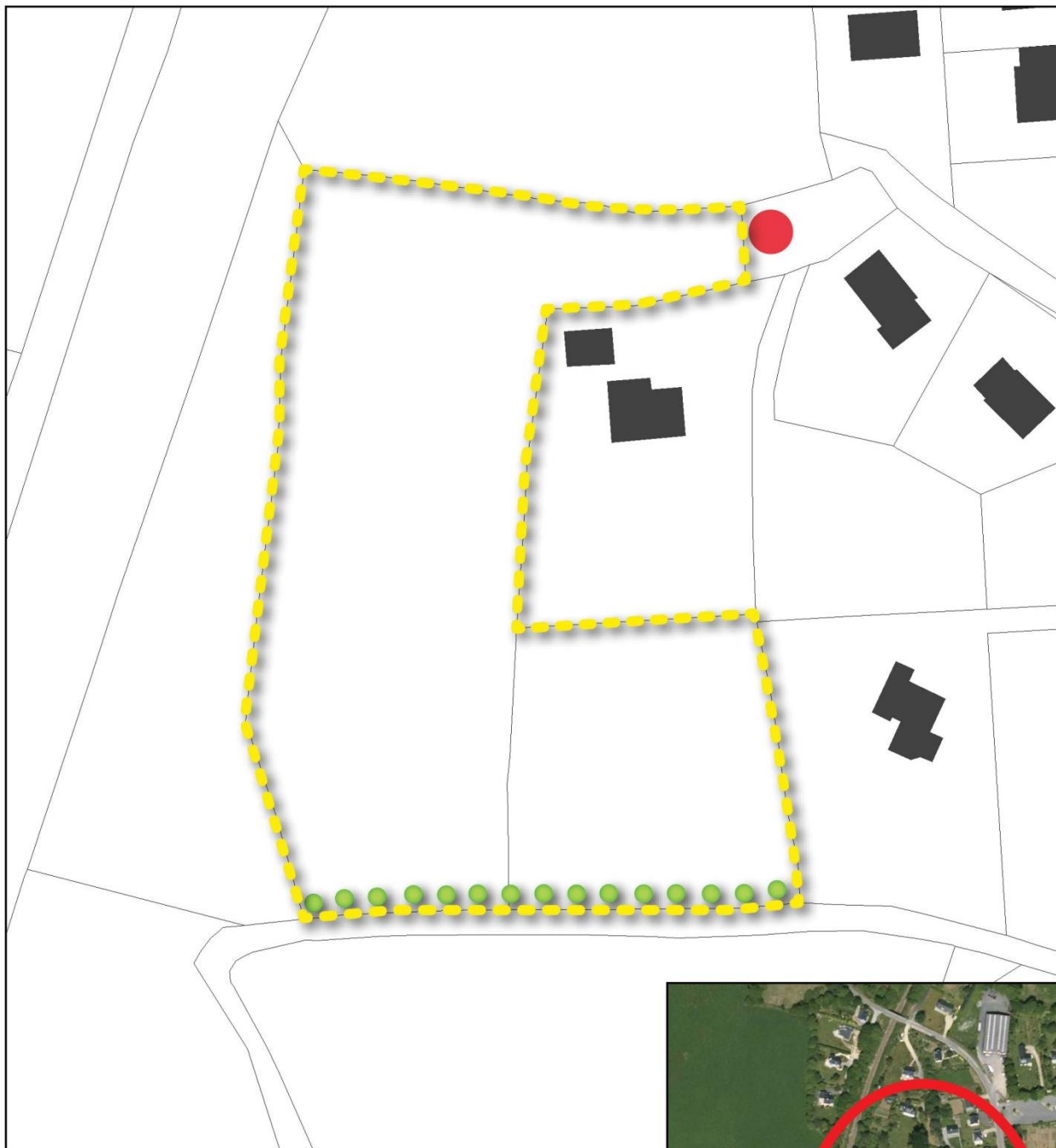
- Les éléments de végétation les plus intéressants préexistants à l'aménagement de la zone seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à son aménagement.
- Les éléments constitutifs du réseau bocager longeant les limites sud de la zone devront être conservés ou à défaut remplacés par des plantations équivalentes en suivant les procédures prévues à cet effet. Ils constituent une coupure naturelle entre les futures habitations et le complexe sportif et en ce sens il n'est pas souhaitable ni envisageable qu'ils soient détruits.
- Les futures constructions devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement des eaux usées qui dessert le quartier.
- Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : toitures végétalisées, puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...
- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.

Orientations de programmation :

- Sur ce site on envisage la construction de 23 logements dont au moins 6 logements locatifs aidés et 3 logements abordables.
- Cette opération pourra être menée à court terme (0-3 ans) et ce territoire pourrait être aménagé en deux phases.

6. Impasse Favennec

IMPASSE FAVENNEC



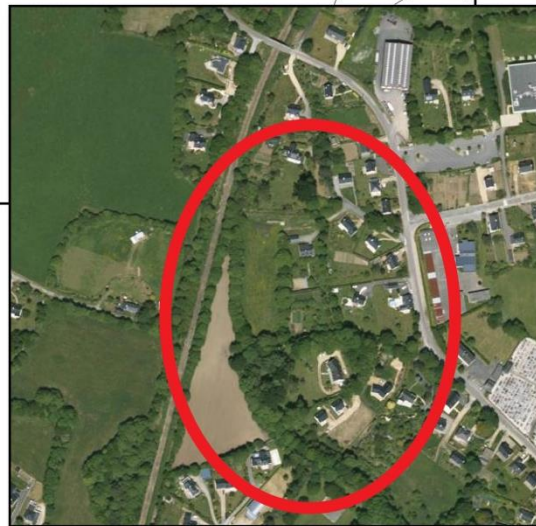
Périmètre de la zone



Point d'accès autorisé



Éléments du paysage à conserver, sauf impératifs (décloisonnement de la zone)



Contexte – Diagnostic :

- Secteur d'une superficie de 8 520 m² situé à l'ouest du centre-ville de Pluvigner et concernant deux parcelles privées cadastrée AI 21 et AI 35
- Terrain en pente nord/sud vierge de toute urbanisation et desservi par l'impasse Favennec donnant accès à la route départementale n°102 (rue du Maréchal Leclerc)
- Extension d'urbanisation à proximité d'une zone d'habitat individuel peu dense avec un talus arboré au sud
- Dans le cadre du permis d'aménager PA 056 177 12 P0003 obtenu le 3 janvier 2009 sur la parcelle AI 21 pour l'aménagement de 9 lots à bâtir, une grosse partie de la viabilisation a été réalisée et une DAACT pour les travaux de première phase a été déposé en novembre 2014. Les premières autorisations de construire devraient suivre très rapidement. La parcelle AI 35 est, elle, toujours en friche.

Objectifs :

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le centre-bourg de Pluvigner, pôle principal de développement de la commune, en proposant des terrains à bâtir

Orientations d'aménagement retenues :

→ Vocation et densité urbaine

- Secteur destiné à l'accueil d'habitations : la parcelle AI 21 a fait l'objet d'un permis d'aménager qui prévoit la réalisation de 9 lots à bâtir ; à celui s'ajoute les 6 logements à bâtir devant être construits sur la parcelle AI 35. Au total cela fait **15 logements** à édifier sur ce secteur.

→ Mixité sociale

- Une importante partie de l'aménagement de ce secteur ayant été autorisée avant l'aboutissement des réflexions liées à l'élaboration du PLU, l'aménagement global de la zone ne respectera pas les grandes orientations du PADD notamment en matière de densité et de mixité sociale.

→ Forme urbaine

- La forme et le volume du bâti devront s'intégrer dans le milieu environnant.
- Il ne sera pas autorisé de constructions comportant plus de trois niveaux (R+2).
- L'implantation des constructions devra permettre l'orientation des jardins, de la façade principale et des pièces à vivre au sud de façon à optimiser l'ensoleillement afin de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

→ Organisation de la desserte et des déplacements

- L'accès devra se faire depuis le chemin privé avec une entrée/sortie unique et directe.
- Etant donné que cette opération a en grande partie été autorisée avant les réflexions liées à l'élaboration du PLU, elle ne peut pas respecter les grandes orientations du PADD. De ce fait aucune création de liaison douce n'a été imposée.

→ Insertion paysagère et environnement

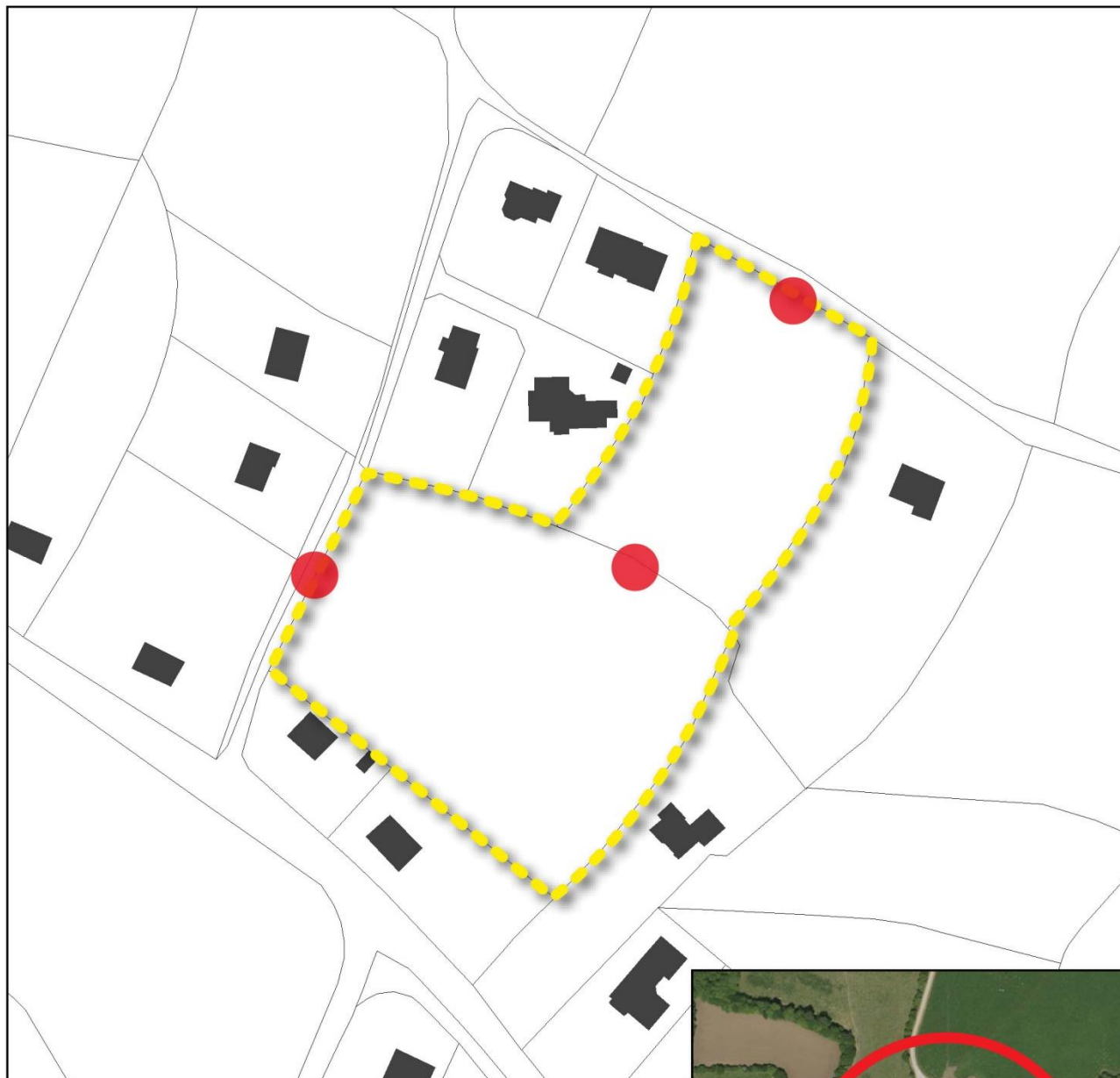
- Dans la mesure où une partie de l'opération d'aménagement a été autorisée et réalisée avant ces OAP, on essaiera, dans la mesure du possible, de préserver les éléments de végétation les plus intéressants et toujours existants (en particulier les talus arborés) si ce n'est pas contraire à l'aménagement du secteur.
- Les éléments constitutifs du réseau bocager longeant les limites sud de la zone devront être conservés ou à défaut remplacés par des plantations équivalentes en suivant les procédures prévues à cet effet.
- Les futures constructions devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement des eaux usées qui dessert le quartier.
- Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : toitures végétalisées, puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...
- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.

Orientations de programmation :

- Le secteur déjà autorisé sera bâti dans les prochains mois.
- En revanche le secteur restant à bâtir sera urbanisé à moyen terme (3-6 ans).

7. Poulguidec

POULGUIDEC



Périmètre de la zone



Point d'accès : emplacement indicatif, nombre maximal



Contexte – Diagnostic :

- Secteur d'une superficie de 11 009 m² situé à l'ouest du centre-ville de Pluvigner et concernant deux parcelles privées cadastrée L 325 et L 870
- Terrains en pente nord/sud, vierges de toute urbanisation et desservis par les voies publiques Hent Marhad Lann et Hent Poul Guidec
- Extension d'urbanisation encerclée presque intégralement par des talus arborés au sein d'une zone d'habitat individuel peu dense
- Dans le cadre des permis d'aménager obtenus en 2014 sur ces parcelles pour l'aménagement de 9 et 6 lots à bâtir (PA 056 177 13 P0002 accordé le 4 avril 2014 et PA 056 177 14 P0004 accordé le 3 novembre 2014), la viabilisation est en cours de réalisation et les premières demandes de permis de construire devraient suivre assez rapidement.

Objectifs :

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le centre-bourg de Pluvigner, pôle principal de développement de la commune, en proposant des terrains à bâtir

Orientations d'aménagement retenues :

→ Vocation et densité urbaine

- Secteur destiné à l'accueil d'habitations : deux permis d'aménager ont été accordés sur ces parcelles pour la réalisation de 9 et 6 lots à bâtir ; au total cela fait donc **15 logements** à édifier sur ce secteur.

→ Mixité sociale

- L'aménagement de la zone ayant été autorisée avant l'aboutissement des réflexions liées à l'élaboration du PLU, ces opérations ne respecteront pas les grandes orientations du PADD notamment en matière de densité et de mixité sociale.

→ Forme urbaine

- La forme et le volume du bâti devront s'intégrer dans le milieu environnant.
- Il ne sera pas autorisé de constructions comportant plus de trois niveaux (R+2).
- L'implantation des constructions devra permettre l'orientation des jardins, de la façade principale et des pièces à vivre au sud de façon à optimiser l'ensoleillement afin de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

→ Organisation de la desserte et des déplacements

- L'accès se fera par Hent Marhad Lann pour la partie basse et Hent Poul Guidec pour la partie haute. Une entrée/sortie unique est autorisée.
- Les deux parties de cette zone correspondant chacune à un permis ne devront pas être cloisonnées : il devra être possible de traverser librement les opérations dans un sens ou dans un autre notamment pour les déplacements doux.
- Aucune création de liaison douce n'a été imposée puisque l'aménagement de la zone a fait l'objet de deux permis d'aménager antérieurs à l'aboutissement des réflexions liées à l'élaboration du PLU. Néanmoins la voirie interne devra être suffisamment importante pour supporter les usages motorisés

ou non (voirie automobile couplée avec un bas-côté engazonné ou dallé par exemple) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

→ **Insertion paysagère et environnement**

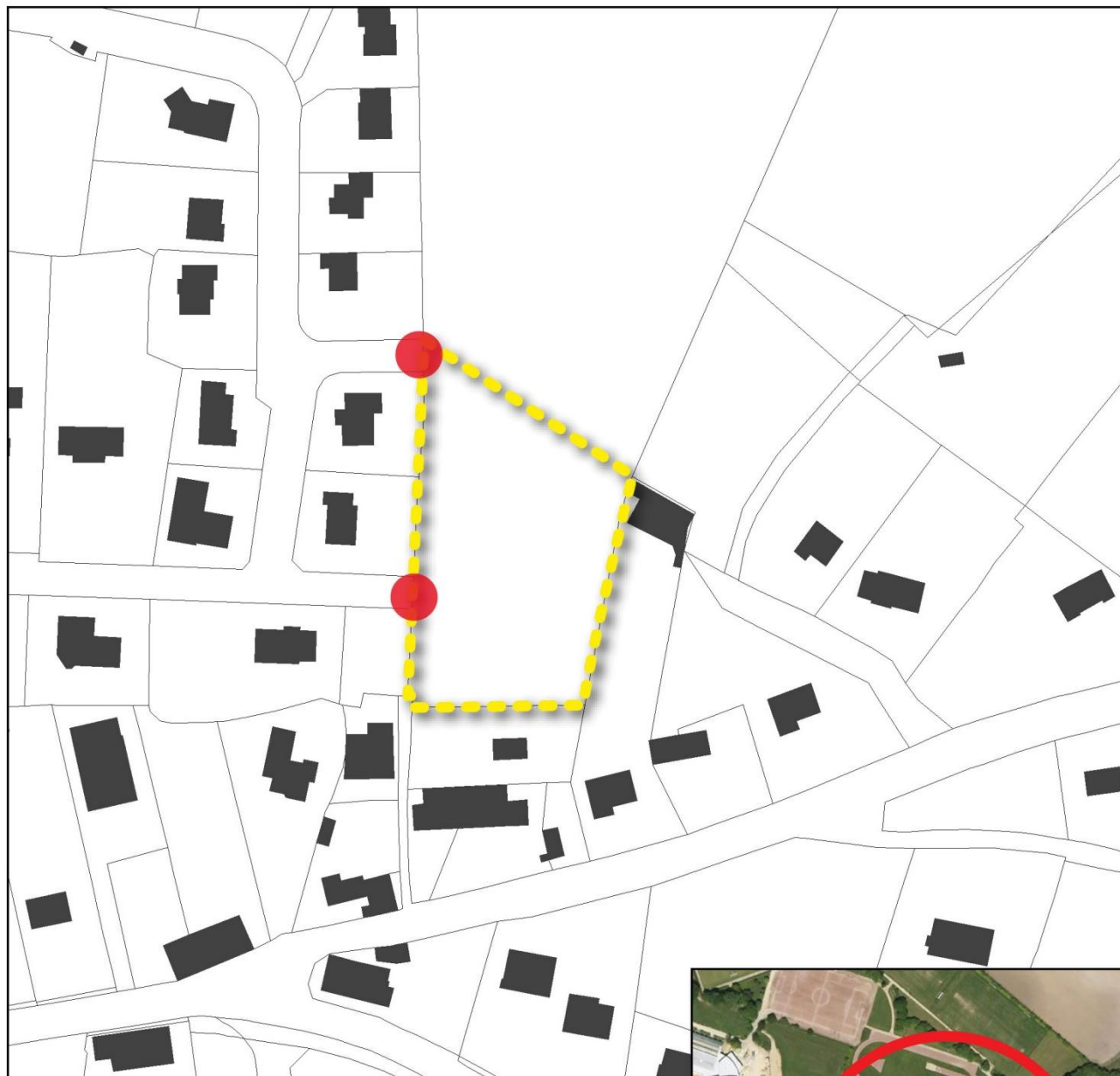
- Dans la mesure les opérations d'aménagement ont été autorisées avant l'écriture de ces OAP, on essaiera, dans la mesure du possible, de préserver les éléments de végétation les plus intéressants et toujours existants (en particulier les talus arborés) si ce n'est pas contraire à l'aménagement du secteur.
- Les futures constructions devront se doter d'une installation individuelle d'assainissement adaptée au projet et conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : toitures végétalisées, puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...
- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.

Orientations de programmation :

- Sans objet : les deux secteurs ayant déjà fait l'objet d'autorisations en vue de construire, ils seront bâtis dans les prochains mois.

8. Penn Er Lann

PENN ER LANN



Périmètre de la zone



Point d'accès : emplacement indicatif, nombre maximal



Contexte – Diagnostic :

- Secteur d'une superficie d'environ 3 700 m² situé à l'est du centre-ville de Pluvigner et concernant une parcelle privée cadastrée ZW 147
- Cette partie du terrain est en pente douce sur un axe nord/sud, vierge de toute urbanisation et desservie par la voirie publique interne à la Résidence Penn Er Lann
- Extension d'urbanisation située à proximité du complexe sportif du Goh Lanno entre des zones d'habitat pavillonnaire moyennement dense (environ une quinzaine de logements à l'hectare) à l'ouest et au sud et des espaces enherbés au nord et à l'est
- Mis à part le talus planté de haies bocagères en limite est de la zone et quelques plantations éparses, aucune végétation particulière à relever sur ces parcelles

Objectifs :

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le centre-bourg de Pluvigner, pôle principal de développement de la commune, en proposant des terrains à bâtir conformes aux attentes des potentiels acquéreurs et cohérents par rapport au contexte local et aux objectifs déclinés dans le PADD
- Conforter et densifier le tissu urbain à proximité immédiate du centre bourg en créant un nouveau quartier d'habitation dense et bien connecté à l'urbanisation déjà existante
- Rééquilibrer l'offre de logements pour accueillir une population de générations et d'origines sociales variées en proposant des terrains à bâtir et des logements de tailles et de formes variées

Orientations d'aménagement retenues :

→ Vocation et densité urbaine

- Secteur destiné à l'accueil d'habitations : en cohérence avec les objectifs de densité affichés dans le PADD (25 à 30 logements/ha en centre-ville), ce secteur devra comporter **9 logements**.

→ Mixité sociale

- Conformément aux orientations du PADD instauration d'une servitude de mixité sociale : au moins 25% du total des logements seront des logements locatifs aidés.

→ Forme urbaine

- La forme et le volume du bâti devront s'intégrer dans le milieu environnant.
- Seules seront autorisées les constructions individuelles à usage d'habitation comportant deux niveaux tout au plus (R+1).
- A l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble on veillera à ce que les différentes formes et typologies de bâtis et de logements soient réparties sans cloisonnement : les logements aidés ne devront ainsi pas tous être groupés dans un seul secteur alors qu'un autre accueillera uniquement des logements « libres ».
- L'implantation des constructions devra permettre autant que faire se peut l'orientation des jardins, de la façade principale et des pièces à vivre au sud de façon à optimiser l'ensoleillement afin de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

→ Organisation de la desserte et des déplacements

- L'accès devra se faire par la voirie de la Résidence Penn Er Lann avec la possibilité d'avoir une double entrée/sortie ou une entrée et une sortie différenciée.
- La voirie interne devra être suffisamment importante pour supporter les usages motorisés ou non (voirie automobile couplée avec un bas-côté engazonné ou dallé par exemple) nécessaires au bon fonctionnement de la zone
- La circulation interne privilégiera les modes de déplacements doux et sera reliée au reste du tissu urbain afin de créer un réseau dense de « voiries douces ».

→ Insertion paysagère et environnement

- Les éléments de végétation les plus intéressants préexistants à l'aménagement de la zone seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à son aménagement.
- Les futures constructions devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement des eaux usées qui dessert le quartier.
- Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : toitures végétalisées, puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...
- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.

Orientations de programmation :

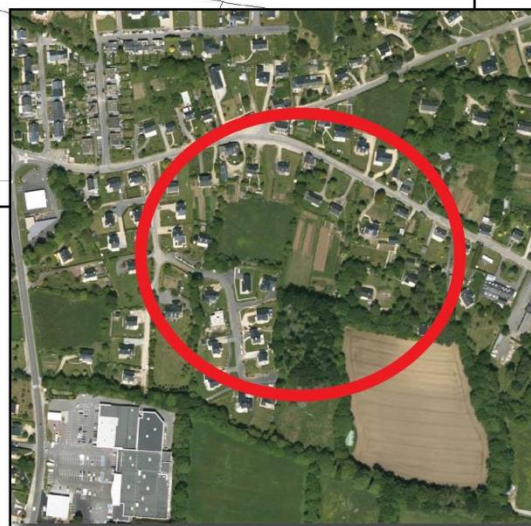
- Sur ce site on envisage la construction de 9 logements dont au moins 2 logements locatifs aidés.
- Cette opération pourra être menée à moyen terme (3-6 ans) et ce territoire pourra être aménagé en une phase.

9. Hent Trez / Route de Brandivy

HENT TREZ - ROUTE DE BRANDIVY



-  Périmètre de la zone
-  Point d'accès : emplacement indicatif, nombre maximal
-  Point d'accès futur pour permettre les connexions avec des développements urbains potentiellement inscrits dans des documents d'urbanisme ultérieurs



Contexte – Diagnostic :

- Secteur constitué de deux entités distinctes d'une superficie totale d'environ 8 000 m² situé à l'est du centre-ville de Pluvigner et concernant trois parcelles privées cadastrées AL 152, AL 269 et AL 270
- Parcelles en pente douce sur un axe nord/sud, vierges de toute urbanisation et desservies par la route de Brandivy
- Extension d'urbanisation située au milieu d'une zone d'habitat individuel moyennement dense (environ une quinzaine de logements à l'hectare)
- Mis à part quelques plantations éparses sur les limites de la parcelle AL 152, aucune végétation particulière à relever sur ces parcelles

Objectifs :

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le centre-bourg de Pluvigner, pôle principal de développement de la commune, en proposant des terrains à bâtir conformes aux attentes des potentiels acquéreurs et cohérents par rapport au contexte local et aux objectifs déclinés dans le PADD
- Conforter et densifier le tissu urbain à proximité immédiate du centre bourg en créant un nouveau quartier d'habitation dense et bien connecté à l'urbanisation déjà existante
- Rééquilibrer l'offre de logements pour accueillir une population de générations et d'origines sociales variées en proposant des terrains à bâtir et des logements de tailles et de formes variées

Orientations d'aménagement retenues :

→ Vocation et densité urbaine

- Secteur destiné à l'accueil d'habitations : en cohérence avec les objectifs de densité affichés dans le PADD (25 à 30 logements/ha en centre-ville), ce secteur devra comporter **16 logements** (14 sur la parcelle AL 152 et 2 sur les parcelles AL 269 et AL 270 correspondant aux divisions déjà autorisées sur cette seconde entité [DP 056 177 13 P0097 avec non-opposition le 23 août 2013 et DP 056 177 14 P0071 avec non-opposition le 08 juillet 2014]).

→ Mixité sociale

- Conformément aux orientations du PADD instauration d'une servitude de mixité sociale : au moins 25% du total des logements seront des logements locatifs aidés (**uniquement applicable sur la parcelle AL 152**)
- En outre, au moins 15% du total des logements devront être des logements abordables : logements locatifs intermédiaires, logements en location-accession ou en accession aidée... (**uniquement applicable sur la parcelle AL 152**).

→ Forme urbaine

- La forme et le volume du bâti devront s'intégrer dans le milieu environnant.
- Seules seront autorisées les constructions individuelles à usage d'habitation comportant deux niveaux tout au plus (R+1).
- A l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble on veillera à ce que les différentes formes et typologies de bâtis et de logements soient réparties sans cloisonnement : les logements aidés ne devront ainsi pas tous être groupés dans un seul secteur alors qu'un autre accueillerait uniquement des logements « libres » ; il en est de même pour le clivage logements collectifs / logements individuels.

- L'implantation des constructions devra permettre autant que faire se peut l'orientation des jardins, de la façade principale et des pièces à vivre au sud de façon à optimiser l'ensoleillement afin de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

→ **Organisation de la desserte et des déplacements**

- L'accès s'effectuera par la route de Brandivy via des cheminements privés.
- La voirie interne devra être suffisamment importante pour supporter les usages motorisés ou non (voirie automobile couplée avec un bas-côté engazonné ou dallé par exemple) nécessaires au bon fonctionnement de la zone **(uniquement applicable sur la parcelle AL 152)**
- La circulation interne privilégiera les modes de déplacements doux et sera reliée au reste du tissu urbain afin de créer un réseau dense de « voiries douces » **(uniquement applicable sur la parcelle AL 152)**.

→ **Insertion paysagère et environnement**

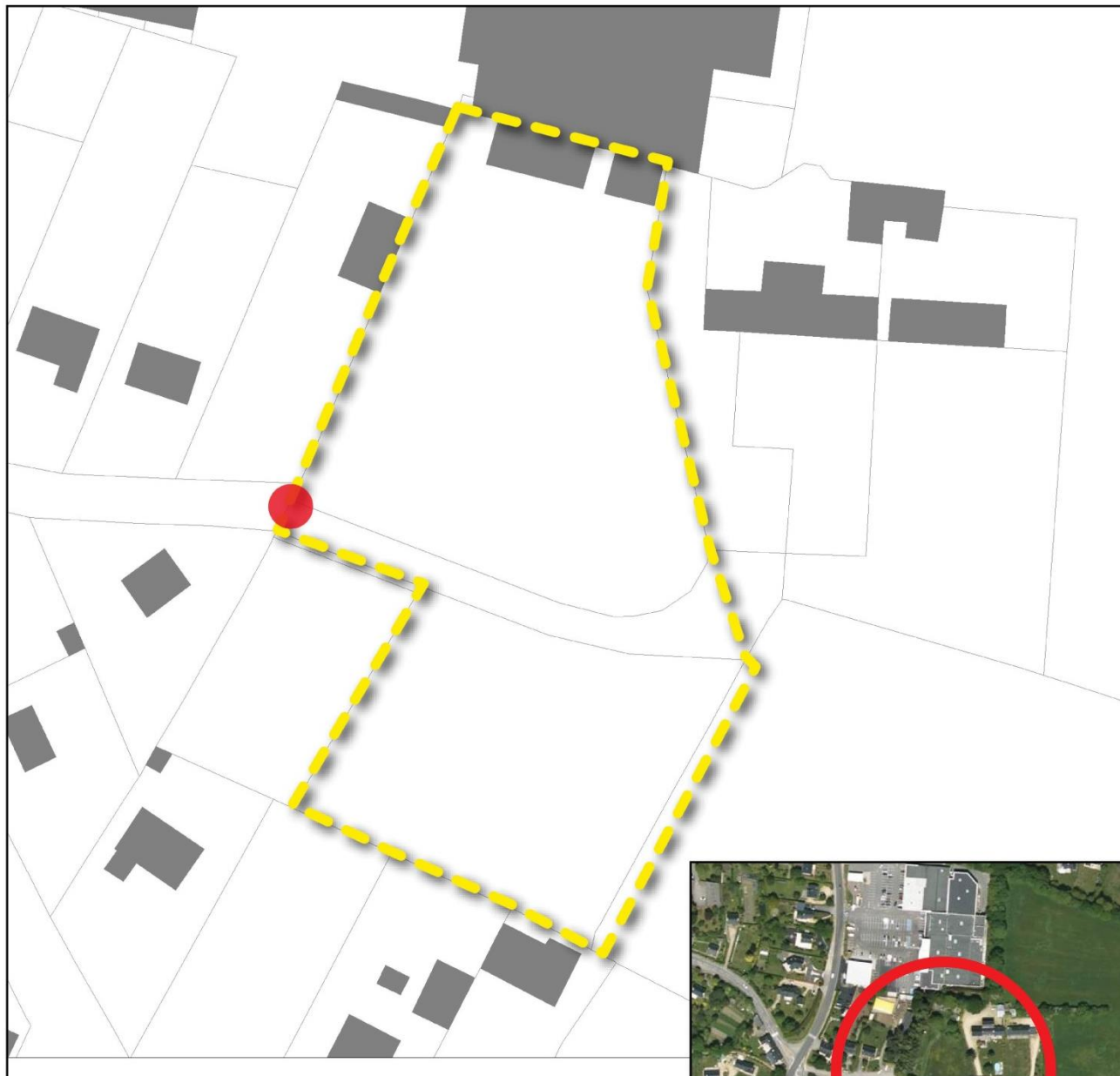
- Les éléments de végétation les plus intéressants préexistants à l'aménagement de la zone seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à son aménagement.
- Un espace récréatif, de détente et de rencontre paysager devra être créé au sein de l'aménagement sur la parcelle AL 152 pour assurer et favoriser la qualité de vie de ses futurs habitants.
- Les futures constructions devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement des eaux usées qui dessert le quartier.
- Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : toitures végétalisées, puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...
- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.



Orientations de programmation :

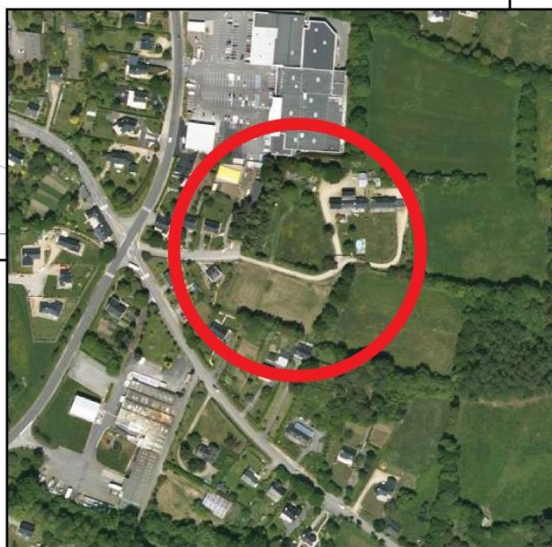
- Elles ne concerneront que la parcelle AL 152, les parcelles AL 269 et AL 270 étant susceptibles d'être construites dans les prochains mois (lots détachés en déclaration préalable pour division en vue de construire).
- Sur ce site on envisage la construction de 14 logements dont au moins 4 logements locatifs aidés et 2 logements abordables.
- Cette opération pourra être menée à moyen terme (3-6 ans) et ce territoire pourra être aménagé en une phase.

10. Impasse Kerbarh

IMPASSE KERBARH



-  Périimètre de la zone
-  Point d'accès autorisé



Contexte – Diagnostic :

- Secteur d'une superficie de 6 920 m² situé à l'est du centre-ville de Pluvigner et concernant deux parcelles privées cadastrées AL 212 et AL 231
- Parcelles en pente douce sur un axe nord/sud, vierges de toute urbanisation et desservies par l'impasse Kerbarh
- Extension d'urbanisation située au milieu d'une zone mêlant habitat individuel peu dense (moins d'une dizaine de logements à l'hectare) et activités commerciales
- Aucune végétation particulière à relever hormis des talus plantés délimitant les parcelles

Objectifs :

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le centre-bourg de Pluvigner, pôle principal de développement de la commune, en proposant des terrains à bâtir conformes aux attentes des potentiels acquéreurs et cohérents par rapport au contexte local et aux objectifs déclinés dans le PADD
- Conforter et densifier le tissu urbain à proximité immédiate du centre bourg en créant un nouveau quartier d'habitation dense et bien connecté à l'urbanisation déjà existante
- Rééquilibrer l'offre de logements pour accueillir une population de générations et d'origines sociales variées en proposant des terrains à bâtir et des logements de tailles et de formes variées

Orientations d'aménagement retenues :

→ Vocation et densité urbaine

- Secteur destiné à l'accueil d'habitations : en cohérence avec les objectifs de densité affichés dans le PADD (25 à 30 logements/ha en centre-ville), ce secteur devra comporter **17 logements**.

→ Mixité sociale

- Conformément aux orientations du PADD instauration d'une servitude de mixité sociale : au moins 25% du total des logements seront des logements locatifs aidés.
- En outre, au moins 15% du total des logements devront être des logements abordables : logements locatifs intermédiaires, logements en location-accession ou en accession aidée...

→ Forme urbaine

- La forme et le volume du bâti devront s'intégrer dans le milieu environnant.
- Il ne sera pas autorisé de constructions comportant plus de trois niveaux (R+2).
- A l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble on veillera à ce que les différentes formes et typologies de bâtis et de logements soient réparties sans cloisonnement : les logements aidés ne devront ainsi pas tous être groupés dans un seul secteur alors qu'un autre accueillera uniquement des logements pavillonnaires ; il en est de même pour le clivage logements collectifs / logements individuels.
- L'opération d'aménagement ne pourra pas compter plus de 25% de logements collectifs et chaque unité de logements collectifs ne pourra pas comporter plus de quatre logements.
- L'implantation des constructions devra permettre autant que faire se peut l'orientation des jardins, de la façade principale et des pièces à vivre au sud de façon à optimiser l'ensoleillement afin de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

→ Organisation de la desserte et des déplacements

- L'accès au secteur s'effectuera par l'Impasse Kerbarh.
- La voirie interne devra être suffisamment importante pour supporter les usages motorisés ou non (voirie automobile couplée avec un bas-côté engazonné ou dallé par exemple) nécessaires au bon fonctionnement de la zone
- La circulation interne privilégiera les modes de déplacements doux et sera reliée au reste du tissu urbain afin de créer un réseau dense de « voiries douces »

→ Insertion paysagère et environnement

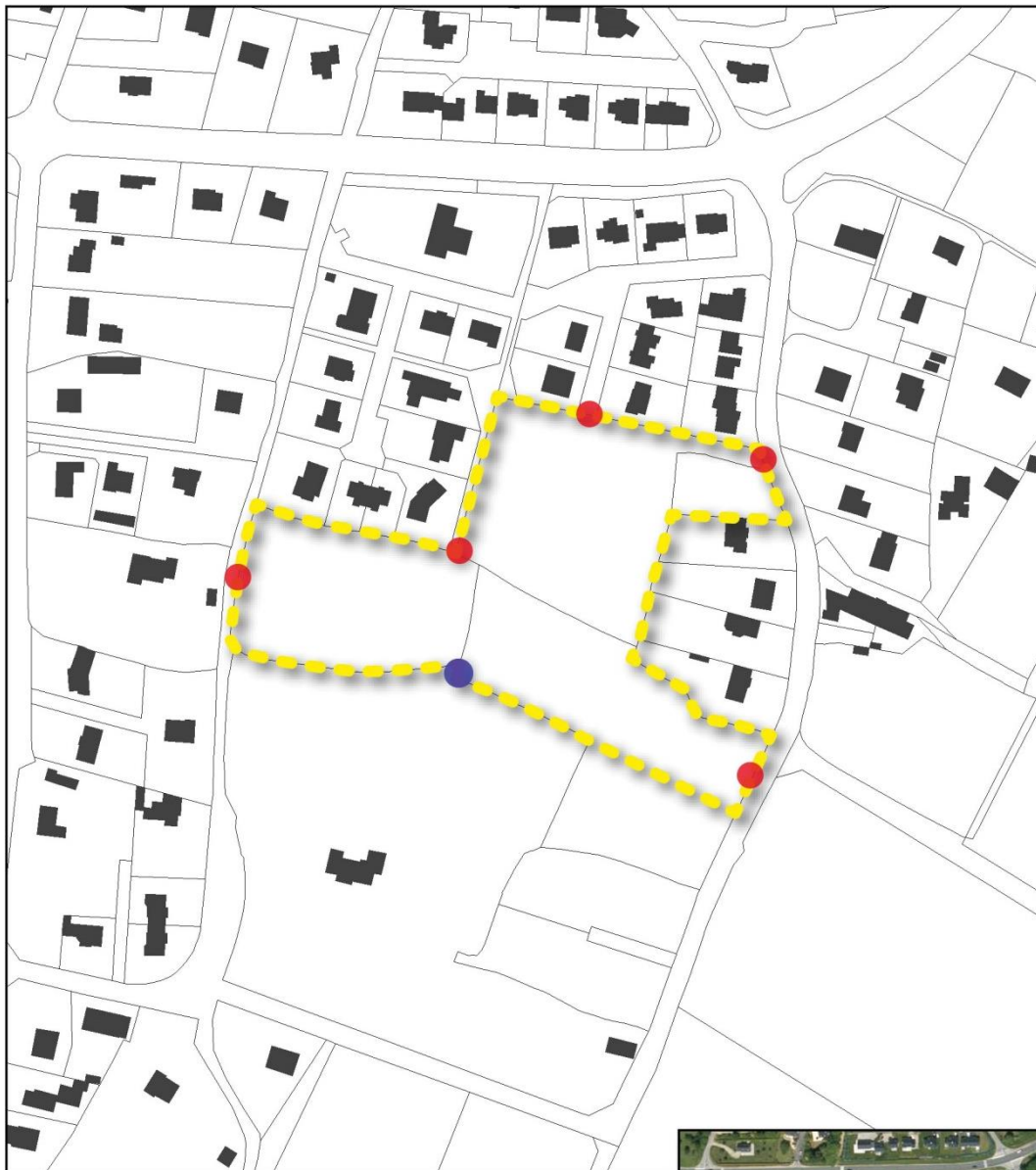
- Les éléments de végétation les plus intéressants préexistants à l'aménagement de la zone seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à son aménagement.
- Les futures constructions devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement des eaux usées qui dessert le quartier.
- Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : toitures végétalisées, puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...
- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.

Orientations de programmation :

- Sur ce site on envisage la construction de 17 logements dont au moins 4 logements locatifs aidés et 3 logements abordables.
- Cette opération pourra être menée à court terme (0-3 ans) et ce territoire pourra être aménagé en deux phases.

11. Parc Hent Alré

PARC HENT ALRE



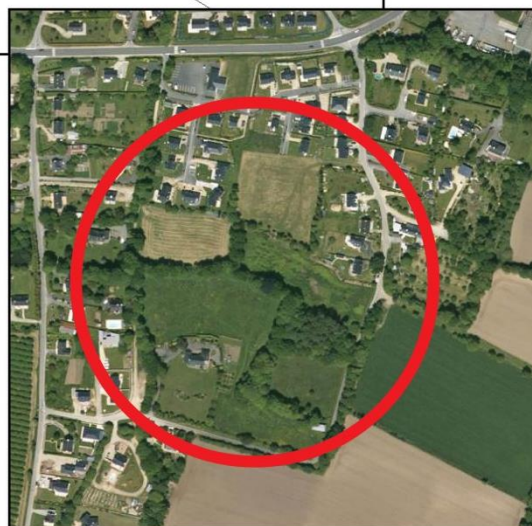
Périmètre de la zone



Point d'accès : emplacement indicatif, nombre maximal



Point d'accès futur pour permettre les connexions avec des développements urbains potentiellement inscrits dans des documents d'urbanisme ultérieur



Contexte – Diagnostic :

- Secteur d'une superficie de 16 969 m² situé au sud du centre-ville de Pluvigner et concernant trois parcelles privées cadastrées AM 3, AM 5, AM 6 et AM 72
- Terrains en pente douce sur un axe nord/sud, vierges de toute urbanisation et desservis par la rue du Lenno à l'est
- Extension d'urbanisation située dans un quartier d'habitat pavillonnaire peu à moyennement dense (10 à 20 logements à l'hectare selon les opérations)
- Zone comptant quelques talus boisés courant sur les limites parcellaires

Objectifs :

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le centre-bourg de Pluvigner, pôle principal de développement de la commune, en proposant des terrains à bâtir conformes aux attentes des potentiels acquéreurs et cohérents par rapport au contexte local et aux objectifs déclinés dans le PADD
- Conforter et densifier le tissu urbain à proximité immédiate du centre bourg en créant un nouveau quartier d'habitation dense et bien connecté à l'urbanisation déjà existante
- Rééquilibrer l'offre de logements pour accueillir une population de générations et d'origines sociales variées en proposant des terrains à bâtir et des logements de tailles et de formes variées

Orientations d'aménagement retenues :

→ Vocation et densité urbaine

- Secteur destiné à l'accueil d'habitations : en cohérence avec les objectifs de densité affichés dans le PADD (25 à 30 logements/ha en centre-ville), ce secteur devra comporter **42 logements**.

→ Mixité sociale

- Conformément aux orientations du PADD instauration d'une servitude de mixité sociale : au moins 25% du total des logements seront des logements locatifs aidés.
- En outre, au moins 15% du total des logements devront être des logements abordables : logements locatifs intermédiaires, logements en location-accession ou en accession aidée...

→ Forme urbaine

- La forme et le volume du bâti devront s'intégrer dans le milieu environnant.
- Il ne sera pas autorisé de constructions comportant plus de trois niveaux (R+2).
- A l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble on veillera à ce que les différentes formes et typologies de bâtis et de logements soient réparties sans cloisonnement : les logements aidés ne devront ainsi pas tous être groupés dans un seul secteur alors qu'un autre accueillera uniquement des logements pavillonnaires ; il en est de même pour le clivage logements collectifs / logements individuels.
- L'opération d'aménagement ne pourra pas compter plus de 25% de logements collectifs et chaque unité de logements collectifs ne pourra pas comporter plus de quatre logements.
- L'implantation des constructions devra permettre autant que faire se peut l'orientation des jardins, de la façade principale et des pièces à vivre au sud de façon à optimiser l'ensoleillement afin de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

→ **Organisation de la desserte et des déplacements**

- L'accès se fera prioritairement sur la rue du Lenno mais il pourra être admis des points d'accès (notamment pour les modes de déplacements doux) en interface avec le lotissement Hent Alré et la résidence Hent Prado
- L'aménagement de ce secteur devra permettre un accès direct entre ce nouveau quartier d'habitat et le lotissement Hent Alré ainsi que la résidence Hent Prado : il doit être possible de traverser librement ce secteur notamment pour les déplacements doux.
- La voirie interne devra être suffisamment importante pour supporter les usages motorisés ou non (voirie automobile couplée avec un bas-côté engazonné ou dallé par exemple) nécessaires au bon fonctionnement de la zone
- La circulation interne privilégiera les modes de déplacements doux et sera reliée au reste du tissu urbain afin de créer un réseau dense de « voiries douces »

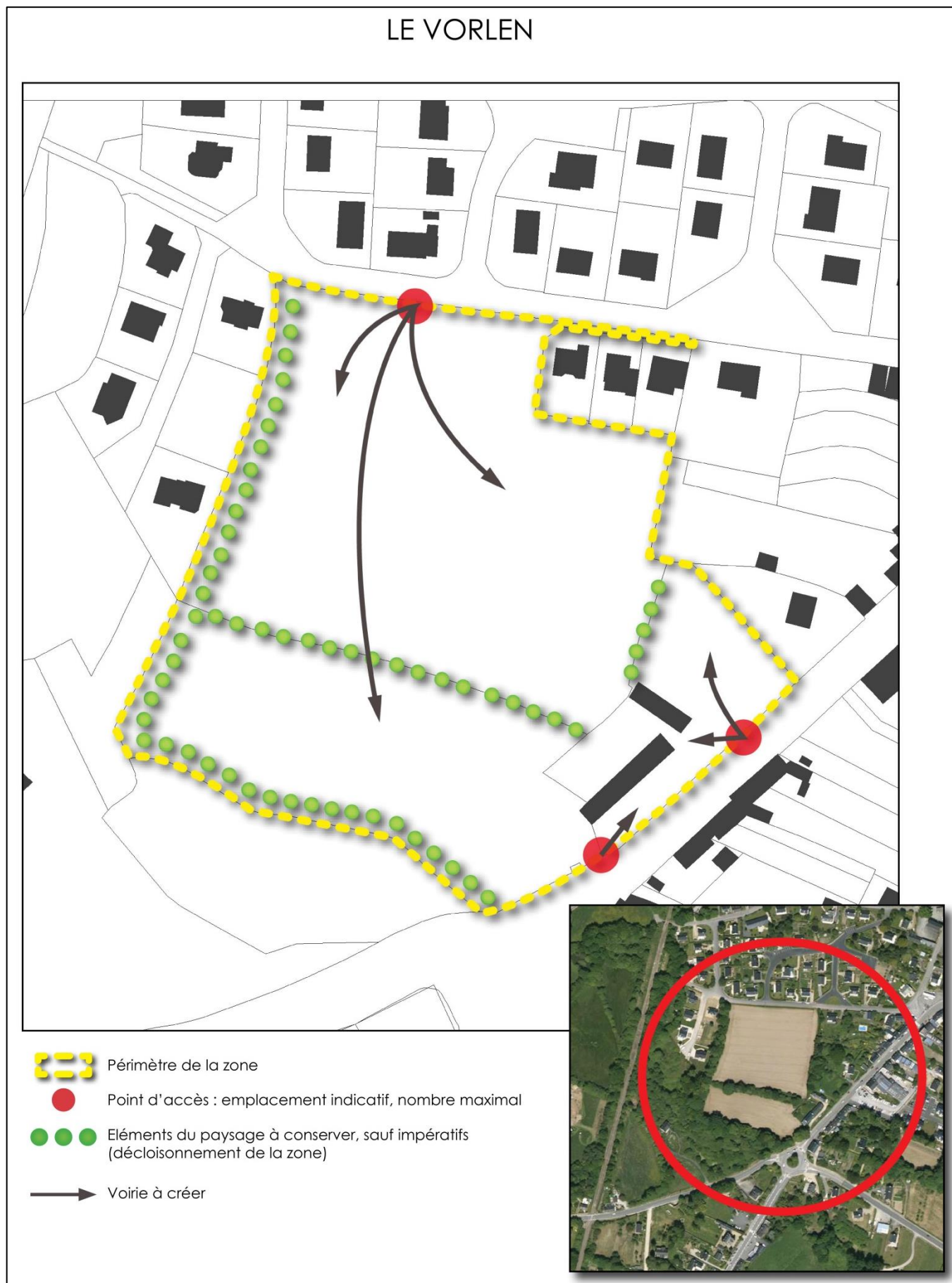
→ **Insertion paysagère et environnement**

- Les éléments de végétation les plus intéressants préexistants à l'aménagement de la zone seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à son aménagement.
- Les éléments constitutifs du réseau bocager devront être conservés ou à défaut remplacés par des plantations équivalentes en suivant les procédures prévues à cet effet.
- Un ou plusieurs espaces récréatifs, de détente et de rencontre paysagers devront être créés au sein de la zone afin d'assurer et favoriser la qualité de vie de ses futurs habitants
- Les futures constructions devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement des eaux usées qui dessert le quartier.
- Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : toitures végétalisées, puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...
- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.

Orientations de programmation :

- Sur ce site on envisage la construction de 42 logements dont au moins 11 logements locatifs aidés et 6 logements abordables.
- Cette opération pourra être menée à long terme (plus de 6 ans)
- En partant d'une hypothèse de commercialisation d'une vingtaine de logements par an, ce territoire serait aménagé en deux phases.

12. Le Vorlen



Contexte – Diagnostic :

- Secteur d'une superficie d'environ 26 000 m² situé au sud-ouest du centre-ville de Pluvigner et concernant trois parcelles privées cadastrées AO 359, AO 371 et AO 544
- Terrains en pente douce sur un axe nord/sud, comprenant plusieurs bâtiments patrimoniaux (l'un est actuellement habité, l'autre est à rénover) et desservis par la rue Saint-Georges au nord et la rue du Hirello à l'est
- Extension d'urbanisation située dans une zone très faiblement urbanisée par rapport à sa situation avantageuse en entrée de bourg
- Zone couverte par plusieurs linéaires de talus arboré et comportant une importante zone humide à proximité de ses limites ouest et sud ; les parcelles AO 359 et AO 544 sont actuellement cultivées en céréales (maïs)

Objectifs :

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le centre-bourg de Pluvigner, pôle principal de développement de la commune, en proposant des terrains à bâtir conformes aux attentes des potentiels acquéreurs et cohérents par rapport au contexte local et aux objectifs déclinés dans le PADD
- Conforter et densifier le tissu urbain à proximité immédiate du centre bourg en créant un nouveau quartier d'habitation dense et bien connecté à l'urbanisation déjà existante
- Rééquilibrer l'offre de logements pour accueillir une population de générations et d'origines sociales variées en proposant des terrains à bâtir et des logements de tailles et de formes variées

Orientations d'aménagement retenues :

→ Vocation et densité urbaine

- Secteur destiné à l'accueil d'habitations : en cohérence avec les objectifs de densité affichés dans le PADD (25 à 30 logements/ha en centre-ville), ce secteur devra comporter **78 logements**.

→ Mixité sociale

- Conformément aux orientations du PADD instauration d'une servitude de mixité sociale : au moins 25% du total des logements seront des logements locatifs aidés.
- En outre, au moins 15% du total des logements devront être des logements abordables : logements locatifs intermédiaires, logements en location-accession ou en accession aidée...

→ Forme urbaine

- La forme et le volume du bâti devront s'intégrer dans le milieu environnant.
- Il ne sera pas autorisé de constructions comportant plus de trois niveaux (R+2).
- A l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble on veillera à ce que les différentes formes et typologies de bâtis et de logements soient réparties sans cloisonnement : les logements aidés ne devront ainsi pas tous être groupés dans un seul secteur alors qu'un autre accueillerait uniquement des logements pavillonnaires ; il en est de même pour le clivage logements collectifs / logements individuels.
- L'opération d'aménagement ne pourra pas compter plus de 25% de logements collectifs et chaque unité de logements collectifs ne pourra pas comporter plus de neuf logements.

- L'implantation des constructions devra permettre autant que faire se peut l'orientation des jardins, de la façade principale et des pièces à vivre au sud de façon à optimiser l'ensoleillement afin de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

→ **Organisation de la desserte et des déplacements**

- Au total trois points d'accès à ce nouveau quartier d'habitation sont prévus : un sur la rue Saint-Georges et deux sur la rue du Vorlen
- La voirie interne devra être suffisamment importante pour supporter les usages motorisés ou non (voirie automobile couplée avec un bas-côté engazonné ou dallé par exemple) nécessaires au bon fonctionnement de la zone
- La circulation interne privilégiera les modes de déplacements doux et sera reliée au reste du tissu urbain afin de créer un réseau dense de « voiries douces »

→ **Insertion paysagère et environnement**

- Les éléments de végétation les plus intéressants préexistants à l'aménagement de la zone seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à son aménagement.
- Les éléments constitutifs du réseau bocager devront être conservés ou à défaut remplacés par des plantations équivalentes en suivant les procédures prévues à cet effet. Ils constituent notamment une coupure naturelle entre les futures habitations et les espaces naturels (zones humides surtout) et en ce sens il n'est pas souhaitable ni envisageable qu'ils soient intégralement détruits.
- La zone humide est strictement inconstructible et ne fera l'objet d'aucun aménagement bâti.
- Les limites occidentale et méridionale seront préservées de toute construction et le boisement existant devra être conforté au titre de la trame verte et bleue
- Un ou plusieurs espaces récréatifs, de détente et de rencontre paysagers devront être créés au sein de la zone afin d'assurer et favoriser la qualité de vie de ses futurs habitants
- Les futures constructions devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement des eaux usées qui dessert le quartier.
- Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : toitures végétalisées, puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...
- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.








Orientations de programmation :

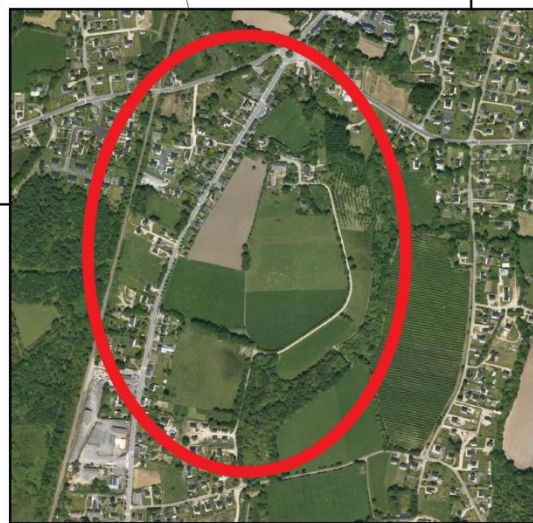
- Sur ce site on envisage la construction de 78 logements dont au moins 20 logements locatifs aidés et 12 logements abordables.
- Cette opération pourra être menée à court-moyen terme (0-4 ans)
- En partant d'une hypothèse de commercialisation d'une vingtaine à une trentaine de logements par an, ce territoire serait aménagé en trois phases.

13. Bodeveno

BODEVENO



-  Périmètre de la zone
-  Point d'accès : emplacement indicatif, nombre maximal
-  Eléments du paysage à conserver, sauf impératifs (déclottement de la zone)
-  Fossé à maintenir ou à remplacer
-  Zone dédiée à l'habitat
-  Zone dédiée aux activités économiques
-  Zone naturelle humide



Contexte – Diagnostic :

- Secteur d'une superficie de 136 364 m² situé au sud du centre-ville de Pluvigner et concernant quatorze parcelles privées cadastrées AN 50, AN 66, AN 115, YE 103, YE 148, YE 230, YE 231, YE 232, YE 239, YE 240, YE 317, YE 318, YE 319 et YE 343
- Terrains relativement plats, comprenant plusieurs bâtiments d'habitation et agricoles et desservis par la rue de la Gare (route départementale n°768) à l'ouest et les chemins ruraux de Bodeveno et Lann Bodeveno à l'est
- Extension d'urbanisation située derrière un front bâti linéaire et très dense à l'ouest et une zone naturelle humide et en partie boisée à l'est
- Zone agricole actuellement utilisée par une exploitation de vaches laitières ; quelques linéaires arborés sont notables et une partie de l'importante zone humide située sur le flanc oriental de la zone à aménager déborde dans celle-ci

Objectifs :

- Conforter Pluvigner dans son rôle de pôle commercial structurant du Pays d'Auray
- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le centre-bourg de Pluvigner, pôle principal de développement de la commune, en proposant des terrains à bâtir conformes aux attentes des potentiels acquéreurs et cohérents par rapport au contexte local et aux objectifs déclinés dans le PADD
- Conforter et densifier le tissu urbain à proximité immédiate du centre bourg en créant un nouveau quartier d'habitation dense et bien connecté à l'urbanisation déjà existante
- Rééquilibrer l'offre de logements pour accueillir une population de générations et d'origines sociales variées en proposant des terrains à bâtir et des logements de tailles et de formes variées

Orientations d'aménagement retenues :

➔ Vocation et densité urbaine

- Secteur en premier lieu destiné à l'accueil d'activités commerciales et de services (10 ha) en cohérence avec le SCoT du Pays d'Auray (ZACOM) et le PADD
- Secteur également destiné à l'accueil d'habitations (3,6 ha dont plus de 6 000 m² protégés au titre des zones humides) : en cohérence avec les objectifs de densité affichés dans le PADD (25 à 30 logements/ha en centre-ville), ce secteur devra comporter **90 logements**.

➔ Mixité sociale (sur la partie à vocation habitat)

- Conformément aux orientations du PADD instauration d'une servitude de mixité sociale : au moins 25% du total des logements seront des logements locatifs aidés.
- En outre, au moins 15% du total des logements devront être des logements abordables : logements locatifs intermédiaires, logements en location-accession ou en accession aidée...

➔ Forme urbaine

- La forme et le volume du bâti devront s'intégrer dans le milieu environnant.
- Il ne sera pas autorisé de constructions comportant plus de trois niveaux (R+2).
- A l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble on veillera à ce que les différentes formes et typologies de bâtis et de logements soient réparties sans cloisonnement : les logements aidés ne devront ainsi pas tous être groupés dans un seul secteur alors qu'un autre accueillera uniquement des

logements pavillonnaires ; il en est de même pour le clivage logements collectifs / logements individuels.

- L'opération d'aménagement ne pourra pas compter plus de 25% de logements collectifs et chaque unité de logements collectifs ne pourra pas comporter plus de neuf logements.
- L'implantation des constructions devra permettre autant que faire se peut l'orientation des jardins, de la façade principale et des pièces à vivre au sud de façon à optimiser l'ensoleillement afin de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

→ **Organisation de la desserte et des déplacements**

- Au total trois points d'accès à ce nouveau quartier multifonctionnel sont prévus : un sur les chemins ruraux de Bodeveno et Lann Bodeveno (accès pour les particuliers habitant la zone) et deux sur la rue de la Gare (habitat dans la partie haute et zone commerciale plus au sud)
- L'accès principal à la zone commerciale se fera via un rond-point qui sera édifié sur la rue de la Gare
- La voirie interne devra être suffisamment importante pour supporter les usages motorisés ou non (voirie automobile couplée avec un bas-côté engazonné ou dallé par exemple) nécessaires au bon fonctionnement de la zone
- La circulation interne privilégiera les modes de déplacements doux et sera reliée au reste du tissu urbain afin de créer un réseau dense de « voiries douces »

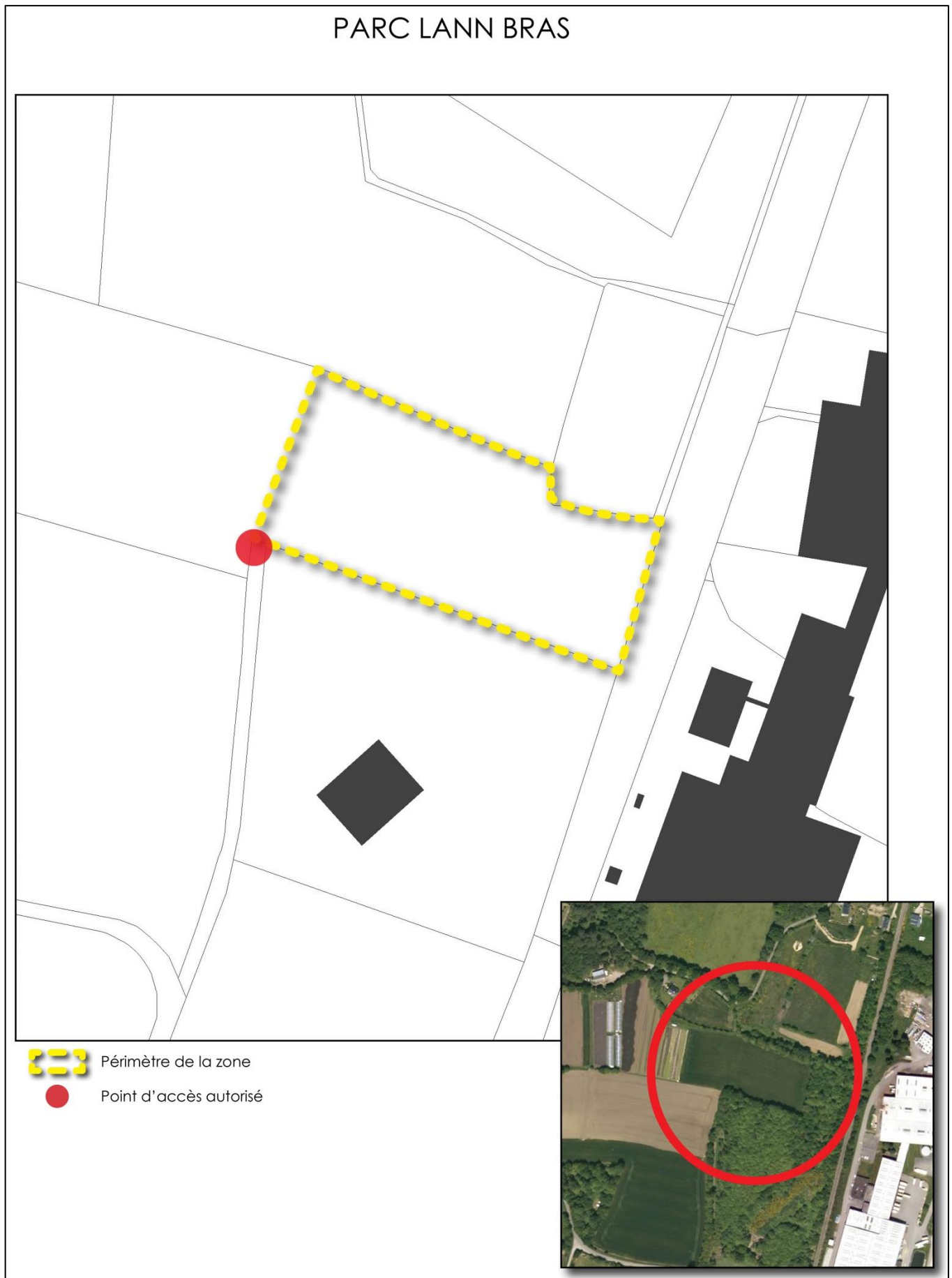
→ **Insertion paysagère et environnement**

- Les éléments de végétation les plus intéressants préexistants à l'aménagement de la zone seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à son aménagement. Les éléments constitutifs du réseau bocager devront être conservés ou à défaut remplacés par des plantations équivalentes en suivant les procédures prévues à cet effet. Il est par ailleurs souhaitable que les transitions entre les activités commerciales et les zones d'habitat soient traitées par des plantations plus ou moins denses d'essences locales diverses permettant d'atténuer les nuisances susceptibles d'être engendrées.
- La zone humide est strictement inconstructible et ne fera l'objet d'aucun aménagement bâti.
- Des zones tampon devront être prévues à l'interface entre la partie commerciale et les zones d'habitat afin de minimiser les nuisances susceptibles de survenir du fait du développement économique.
- Le fossé situé sur la parcelle YE 240 devra être maintenu ou à défaut remplacé par un fossé équivalent car il a actuellement une importante fonction hydraulique de rétention et d'infiltration des eaux pluviales de tout le secteur.
- Dans les zones réservées à l'habitat, un ou plusieurs espaces récréatifs, de détente et de rencontre paysagers devront être créés au sein de la zone afin d'assurer et favoriser la qualité de vie de ses futurs habitants
- Les futures constructions devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement des eaux usées qui dessert le quartier.
- Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : toitures végétalisées, puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...
- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.

Orientations de programmation (sur la partie à vocation habitat) :

- Sur ce site on envisage la construction de 90 logements dont au moins 23 logements locatifs aidés et 14 logements abordables.
- Cette opération pourra être menée à moyen-long terme (plus de 3 ans)
- En partant d'une hypothèse de commercialisation d'une vingtaine de logements par an, ce territoire serait aménagé en quatre phases.

14. Parc Lann Bras



Contexte – Diagnostic :

- Secteur d'une superficie de 11 339 m² situé au sud du centre-ville de Pluvigner et concernant une parcelle privée cadastrée YV 12
- Terrain relativement plat, vierge de toute construction et desservi par un chemin privé donnant directement sur la voirie communale n°121
- Extension d'urbanisation située entre deux zones d'activités (ZA de Talhouët, Parc Lann Bras) à l'est et des espaces agricoles à l'ouest
- Zone actuellement en friche

Objectifs :

- Conforter et poursuivre l'essor des activités industrielles et artisanales
- Diversifier l'offre communale d'emplois et favoriser de nouvelles activités en renforçant les capacités d'accueil (notamment pour les PME/PMI)
- Assurer une réponse de proximité à l'artisanat et aux activités incompatibles avec l'habitat

Orientations d'aménagement retenues :

→ Vocation et densité urbaine

- Secteur destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales en cohérence avec le PADD

→ Mixité sociale

- Sans objet

→ Forme urbaine

- La forme et le volume du bâti devront s'intégrer dans le milieu environnant.

→ Organisation de la desserte et des déplacements

- L'accès s'effectuera par le chemin communal donnant directement sur la voirie communale n°121.

→ Insertion paysagère et environnement

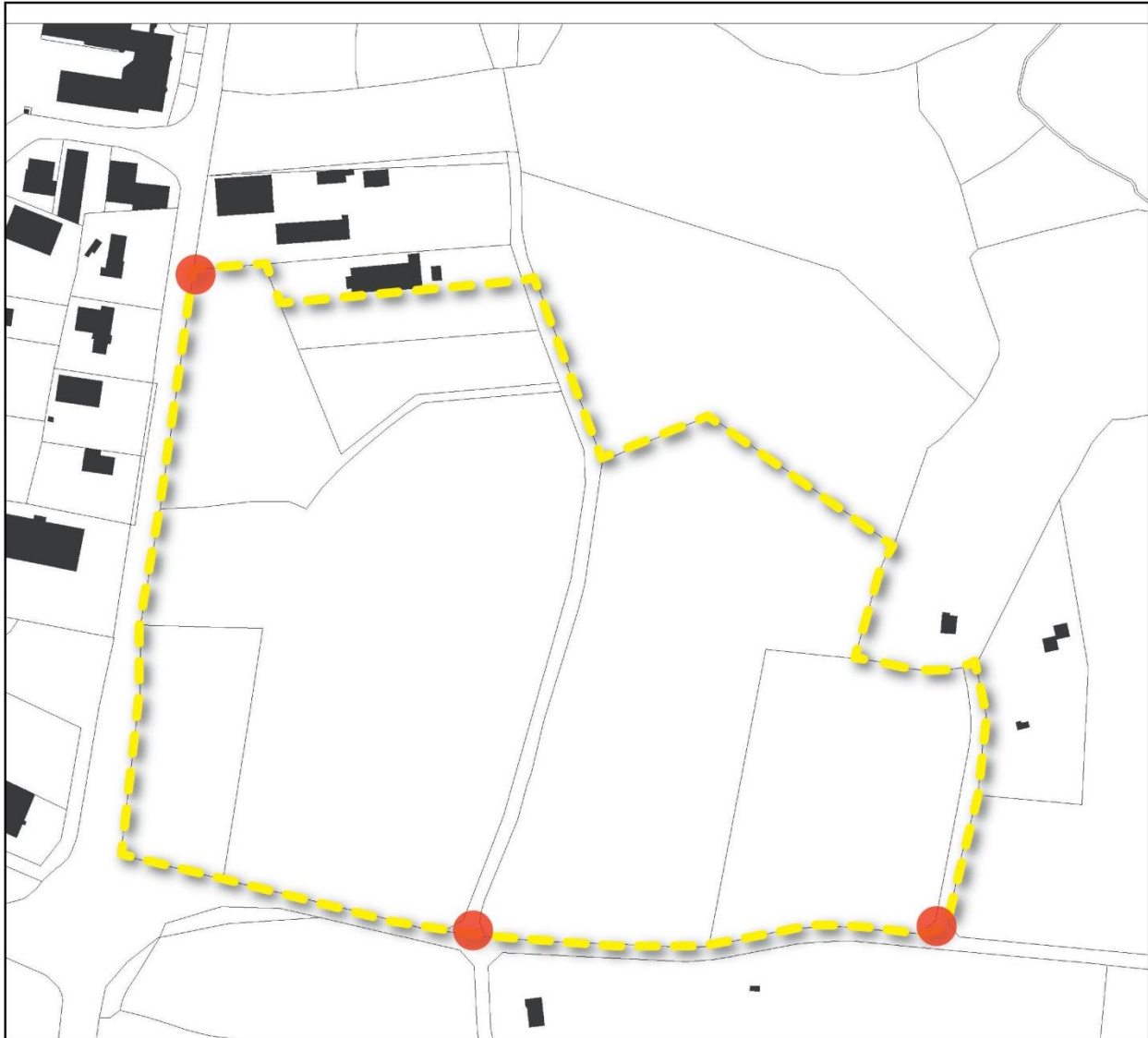
- Les éléments de végétation les plus intéressants préexistants à l'aménagement de la zone seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à son aménagement. Les éléments constitutifs du réseau bocager devront être conservés ou à défaut remplacés par des plantations équivalentes en suivant les procédures prévues à cet effet.
- Les futures constructions devront se doter d'une installation individuelle d'assainissement adaptée au projet et conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : toitures végétalisées, puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...
- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.

Orientations de programmation :

- Sans objet

15. Bréventec

BREVENTEC



Périmètre de la zone



Point d'accès : emplacement indicatif, nombre maximal



Contexte – Diagnostic :

- Secteur d'une superficie d'environ 143 000 m² situé au sud du centre-ville de Pluvigner et concernant six parcelles intercommunales cadastrées YH 65, YH 68, YH 69, YH 71, YH 124 et YH 159
- Terrain en pente douce selon un axe nord/sud, vierge de toute construction et desservi à la fois par la route départementale n°768 à l'ouest et le chemin rural de Kerneur au sud
- Extension d'urbanisation située entre la zone d'activités de Talhouët à l'ouest et des espaces agricoles à l'est et au sud
- Zone actuellement cultivée comprenant des espaces boisés et une zone humide sur son bord sud-ouest

Objectifs :

- Conforter et poursuivre l'essor des activités industrielles et artisanales
- Diversifier l'offre communale d'emplois et favoriser de nouvelles activités en renforçant les capacités d'accueil (notamment pour les PME/PMI)
- Assurer une réponse de proximité à l'artisanat et aux activités incompatibles avec l'habitat

Orientations d'aménagement retenues :

Il convient de rappeler qu'une très grande partie des orientations et principes d'aménagement de la future zone d'activités de Bréventec est développé dans l'étude dite « Loi Barnier » qui doit permettre des règles d'implantation moins contraignantes que celles exposées dans l'article L-111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

➔ Vocation et densité urbaine

- Secteur destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales en cohérence avec le SCOT du Pays d'Auray et le PADD

➔ Mixité sociale

- Sans objet

➔ Forme urbaine

- La forme et le volume du bâti devront s'intégrer dans le milieu environnant.
- Cette zone d'activités devra être aménagée dans un souci de gestion économe de l'espace : mitoyenneté des bâtiments, mutualisation des stationnements, bâtiment artisanal au rez-de-chaussée et bureau à l'étage...

➔ Organisation de la desserte et des déplacements

- Un point d'accès pourra être créé sur la rue de la Gare et un voire deux autres sur le chemin rural de Kerneur
- La voirie interne devra être suffisamment importante pour supporter les usages motorisés ou non (voirie automobile couplée avec un bas-côté engazonné ou dallé par exemple) nécessaires au bon fonctionnement de la zone
- La circulation interne privilégiera les modes de déplacements doux et sera reliée au reste du tissu urbain afin de créer un réseau dense de « voiries douces ».

→ Insertion paysagère et environnement

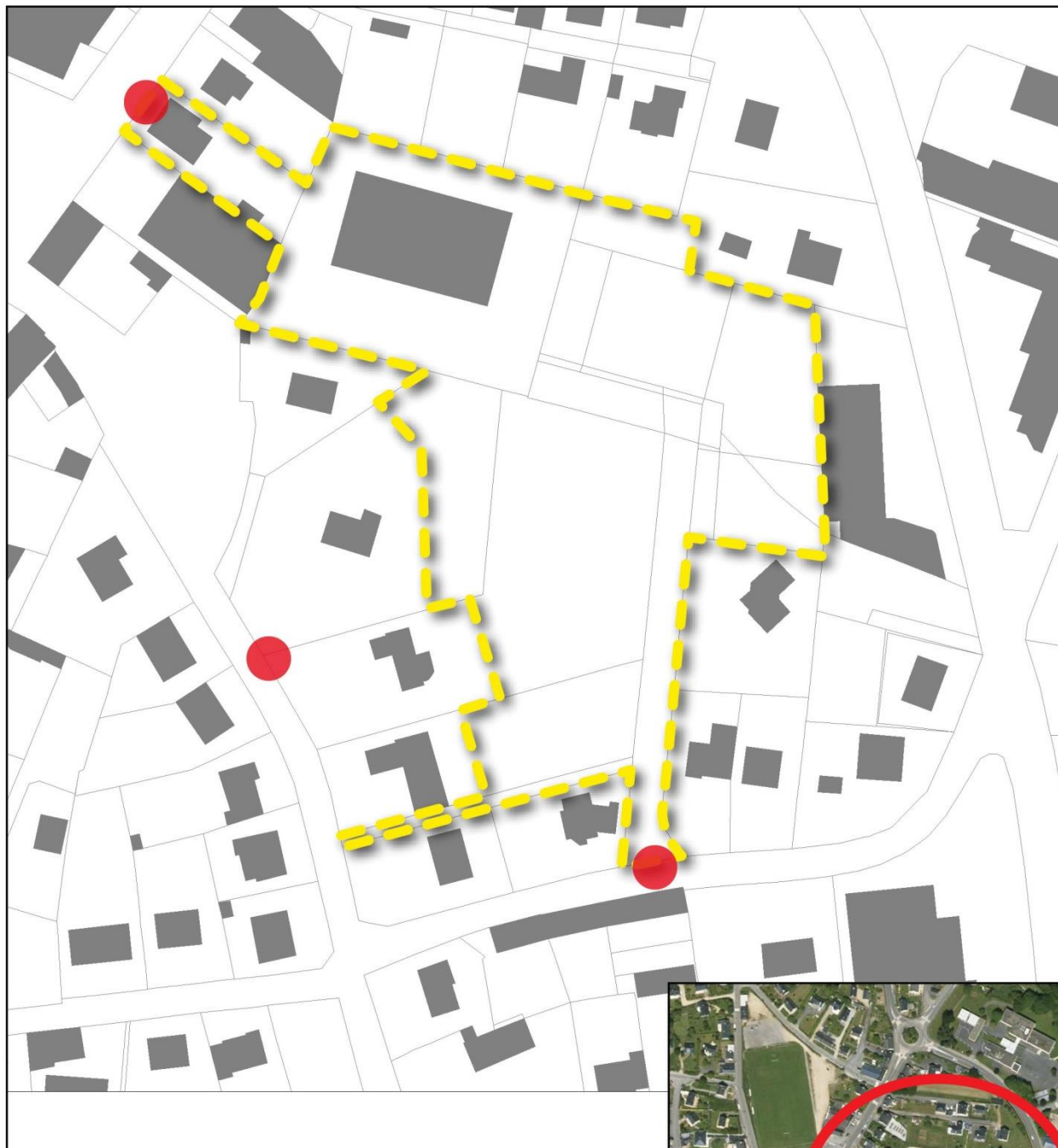
- Les éléments de végétation les plus intéressants préexistants à l'aménagement de la zone seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à son aménagement. Les éléments constitutifs du réseau bocager devront être conservés ou à défaut remplacés par des plantations équivalentes en suivant les procédures prévues à cet effet.
- Il est par ailleurs souhaitable qu'un traitement paysager soit réalisé en interface entre les futures activités industrielles et artisanales et la route départementale n°768.
- La zone humide est strictement inconstructible et ne fera l'objet d'aucun aménagement bâti.
- Les futures constructions devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement des eaux usées qui dessert le quartier.
- Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : toitures végétalisées, puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...
- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.

Orientations de programmation :

- Sans objet

16. Rue du Docteur Laennec

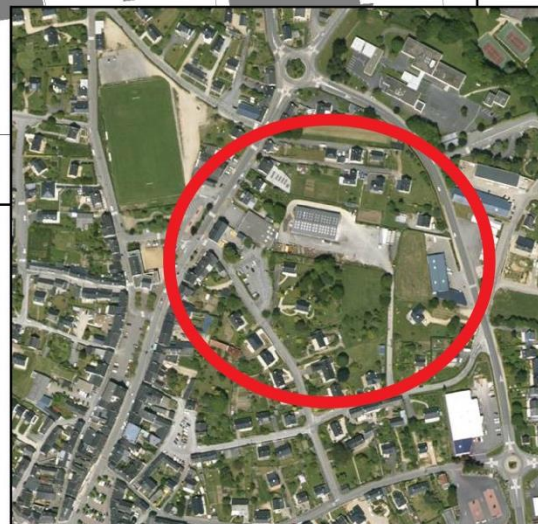
RUE DU DR LAENNEC



Périmètre de la zone



Point d'accès : emplacement indicatif, nombre maximal



Contexte – Diagnostic :

- Secteur d'une superficie d'environ 16 000 m² situé au cœur du centre-ville de Pluvigner et concernant de multiples parcelles privées et une parcelle communale cadastrée AK 88
- Terrains plats, comportant déjà des bâtiments notamment l'ancien centre des impôts (propriété communale inoccupée depuis le 31 décembre 2014) et l'ancien site industriel d'une entreprise de négoce agricole (déménagement sur la zone d'activités de Talhouët) et desservis à la fois par des voiries publiques (Avenue du Général de Gaulle, rues du Docteur Laennec et Porh Couëdic) et par une voie privée en indivision
- Zone stratégique de renouvellement urbain et de comblement d'espaces constructibles résiduels située entre des équipements publics (mairie, poste, futur parc paysager Saint Michel), des commerces et services et la zone d'activités de la rocade au sein d'un quartier d'habitation moyennement dense.
- Zone pour partie bâtie, pour partie occupée par des espaces libres ou engazonnés entretenus mais dépourvue de végétation remarquable

Objectifs :

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le centre-bourg de Pluvigner, pôle principal de développement de la commune, en proposant des terrains à bâtir conformes aux attentes des potentiels acquéreurs et cohérents par rapport au contexte local et aux objectifs déclinés dans le PADD
- Conforter et densifier le tissu urbain à proximité immédiate du centre bourg en créant un nouveau quartier d'habitation dense et bien connecté à l'urbanisation déjà existante
- Rééquilibrer l'offre de logements pour accueillir une population de générations et d'origines sociales variées en proposant des terrains à bâtir et des logements de tailles et de formes variées
- Utiliser le potentiel foncier disponible au sein du tissu aggloméré et réutiliser du foncier bâti désaffecté

Orientations d'aménagement retenues :

→ Vocation et densité urbaine

- Secteur en grande partie destiné à l'accueil d'habitations : en cohérence avec les objectifs de densité affichés dans le PADD (30 logements/ha au moins dans l'hypercentre), ce secteur comportera **une cinquantaine de logements**.

→ Mixité sociale

- Conformément aux orientations du PADD instauration d'une servitude de mixité sociale : au moins 25% du total des logements seront des logements locatifs aidés
- En outre, au moins 15% du total des logements devront être des logements abordables : logements locatifs intermédiaires, logements en location-accession ou en accession aidée...

→ Forme urbaine

- La forme et le volume du bâti devront s'intégrer dans le milieu environnant.
- Il ne sera pas autorisé de constructions comportant plus de trois niveaux (R+2).
- A l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble on veillera à ce que les différentes formes et typologies de bâtis et de logements soient réparties sans cloisonnement : les logements aidés ne devront ainsi pas tous être groupés dans un seul secteur alors qu'un autre accueillerait uniquement des logements «libres» ; il en est de même pour le clivage logements collectifs / logements individuels.

- Chaque unité de logements collectifs ne pourra pas comporter plus de neuf logements.
- L'implantation des constructions devra permettre autant que faire se peut l'orientation des jardins, de la façade principale et des pièces à vivre au sud de façon à optimiser l'ensoleillement afin de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

→ **Organisation de la desserte et des déplacements**

- L'accès s'effectuera par les voiries publiques entourant le secteur (plusieurs points d'accès possibles).
- La voirie interne devra être suffisamment importante pour supporter les usages motorisés ou non (voirie automobile couplée avec un bas-côté engazonné ou dallé par exemple) nécessaires au bon fonctionnement de la zone
- La circulation interne privilégiera les modes de déplacements doux et sera reliée au reste du tissu urbain afin de créer un réseau dense de « voiries douces ».

→ **Insertion paysagère et environnement**

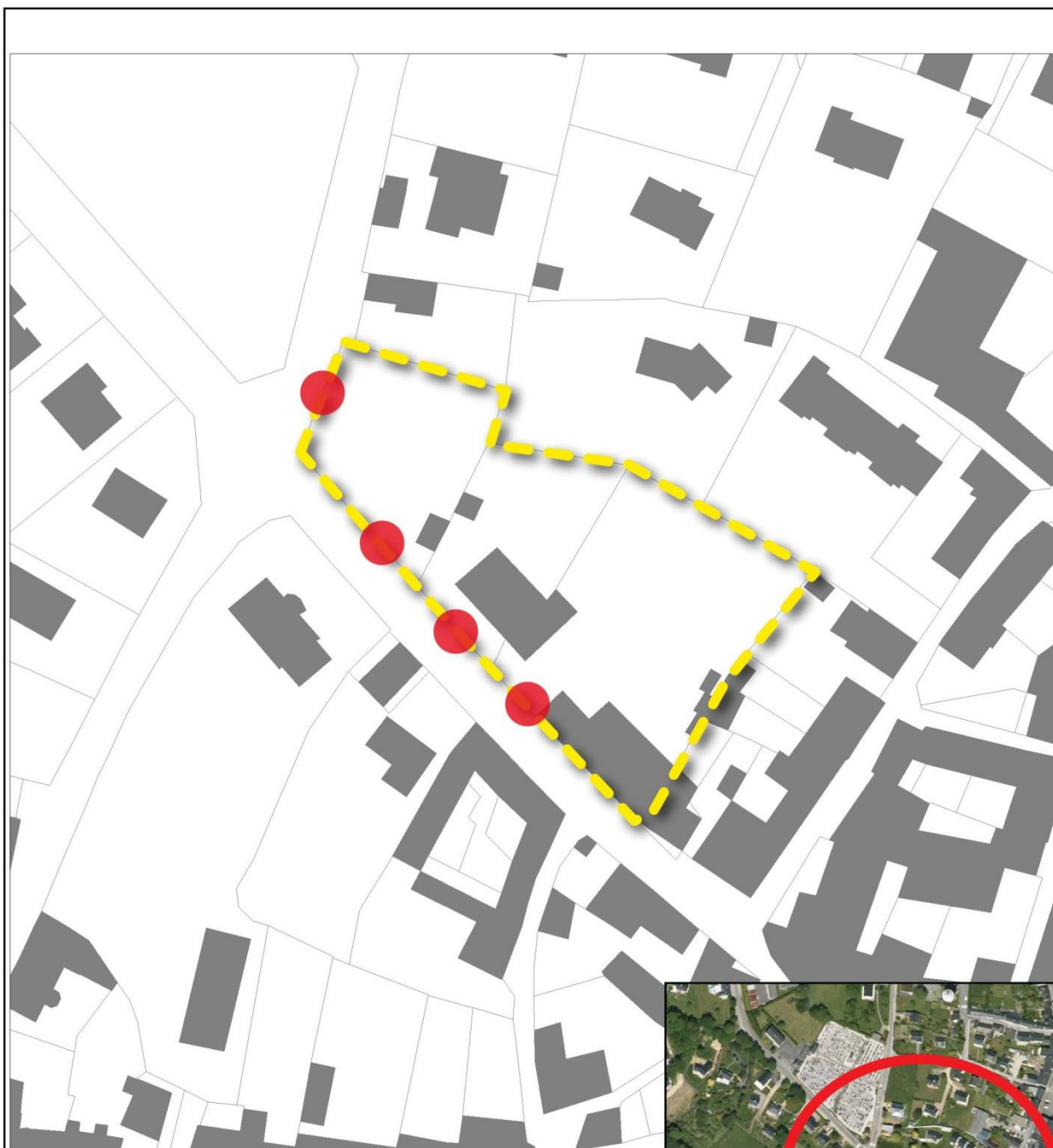
- La zone ne comportant pas d'éléments de végétation préexistants notables, dans le cadre de son futur aménagement et ainsi que le permet le règlement des zones urbaines, les clôtures végétales seront privilégiées.
- Les futures constructions devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement des eaux usées qui dessert le quartier.
- Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : toitures végétalisées, puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...
- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un coefficient d'imperméabilisation de 0,70 et un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.

Orientations de programmation :

Sans objet

17. Rue Maréchal Leclerc

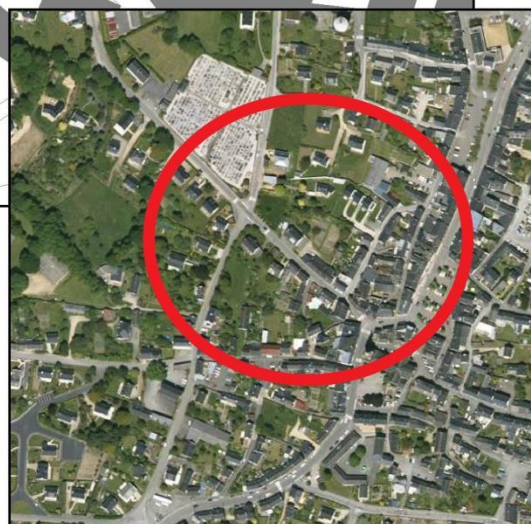
RUE DU MARECHAL LECLERC



Périmètre de la zone



Point d'accès : emplacement indicatif, nombre maximal



Contexte – Diagnostic :

- Secteur d'une superficie de 3 336 m² situé au cœur du centre-ville de Pluvigner et concernant deux parcelles privées cadastrées AI 210 et AI 211 et une parcelle communale cadastrée AI 213
- Terrains plats, comportant déjà des bâtiments (une ancienne caserne de gendarmerie réutilisée pour du logement locatif aujourd'hui très insalubre, une maison d'habitation inoccupée et sans caractère et un hangar servant à la maison située sur la parcelle) et desservis à la fois par les rues Maréchal Leclerc (RD 102) et Abbé Le Bayon.
- Zone stratégique de renouvellement urbain et de comblement d'espaces constructibles résiduels située entre des équipements publics (école maternelle et primaire, cimetière, ancienne cantine scolaire réaffectée aux nouveaux rythmes scolaires pour l'heure) et des commerces et services au sein d'un quartier d'habitation moyennement dense.
- Zone en partie bâtie et dépourvue de végétation remarquable

Objectifs :

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le centre-bourg de Pluvigner, pôle principal de développement de la commune, en proposant des terrains à bâtir conformes aux attentes des potentiels acquéreurs et cohérents par rapport au contexte local et aux objectifs déclinés dans le PADD
- Conforter et densifier le tissu urbain à proximité immédiate du centre bourg en créant un nouveau quartier d'habitation dense et bien connecté à l'urbanisation déjà existante
- Rééquilibrer l'offre de logements pour accueillir une population de générations et d'origines sociales variées en proposant des terrains à bâtir et des logements de tailles et de formes variées
- Utiliser le potentiel foncier disponible au sein du tissu aggloméré et réutiliser du foncier bâti désaffecté

Orientations d'aménagement retenues :

→ Vocation et densité urbaine

- Secteur en grande partie destiné à l'accueil d'habitations : en cohérence avec les objectifs de densité affichés dans le PADD (30 logements/ha au moins dans l'hypercentre), ce secteur devra comporter **12 logements**.

→ Mixité sociale

- Conformément aux orientations du PADD instauration d'une servitude de mixité sociale : au moins 25% du total des logements seront des logements locatifs aidés

→ Forme urbaine

- La forme et le volume du bâti devront s'intégrer dans le milieu environnant.
- Il ne sera pas autorisé de constructions comportant plus de trois niveaux (R+2).
- A l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble on veillera à ce que les différentes formes et typologies de bâtis et de logements soient réparties sans cloisonnement : les logements aidés ne devront ainsi pas tous être groupés dans un seul secteur alors qu'un autre accueillera uniquement des logements « libres » ; il en est de même pour le clivage logements collectifs / logements individuels.
- L'implantation des constructions devra permettre autant que faire se peut l'orientation des jardins, de la façade principale et des pièces à vivre au sud de façon à optimiser l'ensoleillement afin de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

→ Organisation de la desserte et des déplacements

- L'accès s'effectuera par les voiries publiques entourant le secteur (plusieurs points d'accès possibles).
- La voirie interne devra être suffisamment importante pour supporter les usages motorisés ou non (voirie automobile couplée avec un bas-côté engazonné ou dallé par exemple) nécessaires au bon fonctionnement de la zone
- La circulation interne privilégiera les modes de déplacements doux et sera reliée au reste du tissu urbain afin de créer un réseau dense de « voiries douces ».

→ Insertion paysagère et environnement

- La zone ne comportant pas d'éléments de végétation préexistants notables, dans le cadre de son futur aménagement et ainsi que le permet le règlement des zones urbaines, les clôtures végétales seront privilégiées.
- Les futures constructions devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement des eaux usées qui dessert le quartier.
- Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : toitures végétalisées, puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...
- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un coefficient d'imperméabilisation de 0,70 et un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.

Orientations de programmation :

Sans objet

C. Les secteurs de Bieuzy-Lanvaux

1. Chanticoq

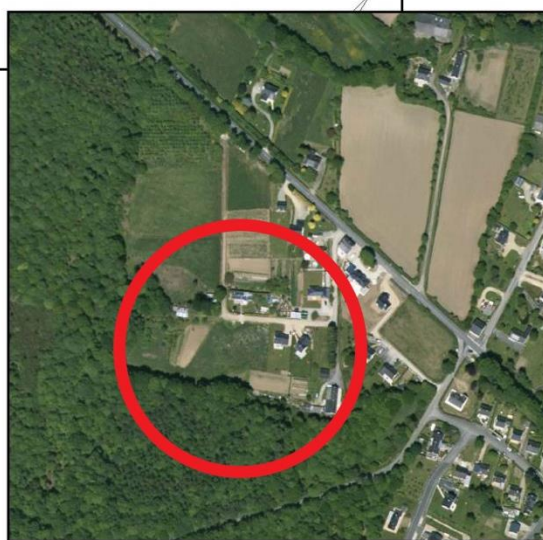
CHANTICOQ



Périmètre de la zone



Point d'accès : emplacement indicatif, nombre maximal



Contexte – Diagnostic :

- Secteur d'une superficie d'environ 1 000 m² situé au nord du village de Bieuzy-Lanvaux et concernant deux parcelles privées cadastrées O 837 et O 841
- Terrains présentant une légère déclivité nord/sud, vierges de toute urbanisation et desservis par un chemin rural privé donnant accès sur la route départementale n°779
- Extension d'urbanisation située en interface entre l'orée de la forêt domaniale de Floranges et un tissu bâti peu dense (moins d'une dizaine de logements à l'hectare) et plus ou moins ancien
- Aucune végétation particulière à relever sur ces parcelles qui sont engazonnées et entretenues

Objectifs :

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le village de Bieuzy-Lanvaux, pôle secondaire de développement de la commune de Pluvigner, en proposant des terrains à bâtir conformes aux attentes des potentiels acquéreurs et cohérents par rapport au contexte local et aux objectifs déclinés dans le PADD

Orientations d'aménagement retenues :

→ Vocation et densité urbaine

- Secteur destiné à l'accueil d'habitations : en cohérence avec les objectifs de densité affichés dans le PADD (15 logements/ha à Bieuzy-Lanvaux), ce secteur devra comporter **2 logements**.

→ Mixité sociale

- Sans objet.

→ Forme urbaine

- La forme et le volume du bâti devront s'intégrer dans le milieu environnant.
- L'implantation des constructions devra permettre l'orientation des jardins, de la façade principale et des pièces à vivre au sud de façon à optimiser l'ensoleillement afin de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

→ Organisation de la desserte et des déplacements

- L'accès devra se faire depuis le chemin rural privé avec une entrée/sortie unique et directe pour chaque lot.
- Compte tenu de la superficie réduite de cette opération, aucune création de liaison douce n'est imposée.

→ Insertion paysagère et environnement

- Il n'existe aucun élément de végétation à protéger, étoffer ou valoriser sur le terrain d'assiette de l'opération.
- Les futures constructions devront se doter d'une installation individuelle d'assainissement adaptée au projet et conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

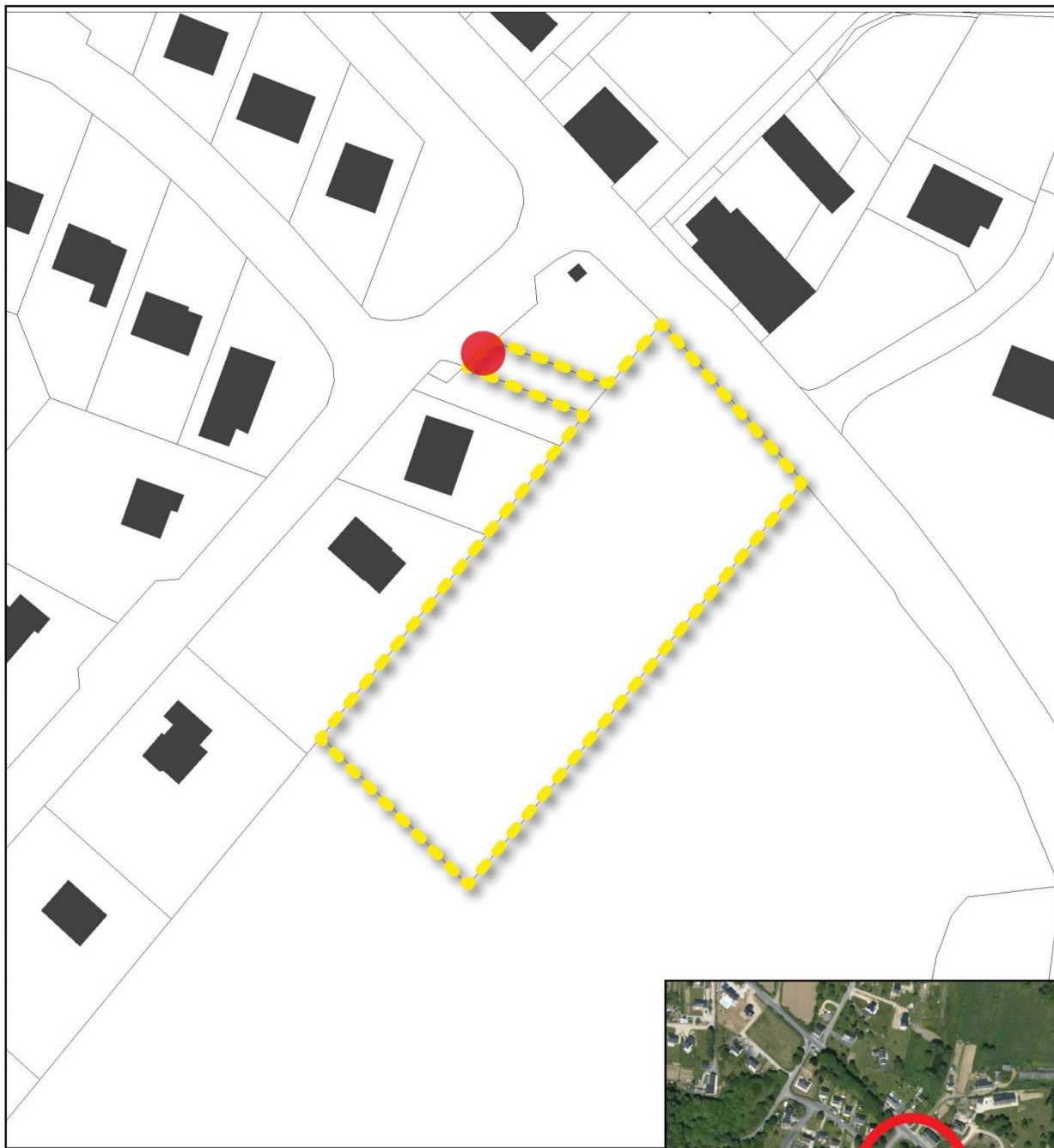
- Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : toitures végétalisées, puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...
- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.



Orientations de programmation :

- Sans objet.

2. Résidence des Pins

RESIDENCE DES PINS



-  Périmètre de la zone
-  Point d'accès autorisé



Contexte – Diagnostic :

- Secteur d'une superficie de 3 469 m² situé au nord du village de Bieuzy-Lanvaux et concernant une unique parcelle privée cadastrée O 371
- Terrain plutôt plat, vierge de toute urbanisation et desservi par un chemin privé donnant accès à la voirie du lotissement « Résidence des Pins » puis à la route départementale n°779
- Extension d'urbanisation située en interface entre un espace boisé au sud, la route départementale à l'est et un tissu bâti moyennement dense (moins d'une dizaine de logements à l'hectare) et plus ou moins ancien au nord et à l'ouest
- Aucune végétation particulière à relever sur cette parcelle qui est engazonnée et entretenue

Objectifs :

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le village de Bieuzy-Lanvaux, pôle secondaire de développement de la commune de Pluvigner, en proposant des terrains à bâtir conformes aux attentes des potentiels acquéreurs et cohérents par rapport au contexte local et aux objectifs déclinés dans le PADD

Orientations d'aménagement retenues :

→ Vocation et densité urbaine

- Secteur destiné à l'accueil d'habitations : ce secteur a fait l'objet d'une déclaration préalable de division en vue de construire autorisée le 14 février 2014 (DP 056 177 14 P0010) qui prévoit la construction de **2 logements**.

→ Mixité sociale

- Sans objet.

→ Forme urbaine

- La forme et le volume du bâti devront s'intégrer dans le milieu environnant.
- L'implantation des constructions devra permettre l'orientation des jardins, de la façade principale et des pièces à vivre au sud de façon à optimiser l'ensoleillement afin de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

→ Organisation de la desserte et des déplacements

- L'accès devra se faire depuis le chemin privé avec une entrée/sortie unique et directe pour chaque lot.
- Compte tenu de la superficie réduite de cette opération, aucune création de liaison douce n'est imposée.

→ Insertion paysagère et environnement

- Il n'existe aucun élément de végétation à protéger, étoffer ou valoriser sur le terrain d'assiette de l'opération.
- Les futures constructions devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement des eaux usées qui dessert le quartier.

- Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : toitures végétalisées, puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...
- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.

Orientations de programmation :

- Sans objet.

3. La Barrière des Granges

LA BARRIERE DES GRANGES



Périmètre de la zone



Point d'accès : emplacement indicatif, nombre maximal



Point d'accès futur pour permettre les connexions avec des développements urbains potentiellement inscrits dans des documents d'urbanisme ultérieurs



Contexte – Diagnostic :

- Secteur d'une superficie d'environ 4 400 m² situé dans la partie haute du village de Bieuzy-Lanvaux et concernant huit parcelles privées cadastrées O 957, O 967, O 968, O 970, O 972, O 973, O 975 et O 976
- Terrains présentant une légère déclivité nord/sud, vierges de toute urbanisation et desservis par un chemin rural public à proximité de la route départementale n°779
- Extension d'urbanisation située en interface entre une zone boisée et un tissu bâti très épars et plutôt ancien
- Présence d'arbres fruitiers sur ces parcelles qui sont par ailleurs engazonnées et entretenues

Objectifs :

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le village de Bieuzy-Lanvaux, pôle secondaire de développement de la commune de Pluvigner, en proposant des terrains à bâtir conformes aux attentes des potentiels acquéreurs et cohérents par rapport au contexte local et aux objectifs déclinés dans le PADD

Orientations d'aménagement retenues :

→ Vocation et densité urbaine

- Secteur destiné à l'accueil d'habitations : en cohérence avec les objectifs de densité affichés dans le PADD (15 logements/ha à Bieuzy-Lanvaux), ce secteur devra comporter **7 logements**.

→ Mixité sociale

- Sans objet.

→ Forme urbaine

- La forme et le volume du bâti devront s'intégrer dans le milieu environnant.
- L'implantation des constructions devra permettre l'orientation des jardins, de la façade principale et des pièces à vivre au sud de façon à optimiser l'ensoleillement afin de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

→ Organisation de la desserte et des déplacements

- L'accès devra se faire depuis le chemin rural privé avec une entrée/sortie unique et directe pour chaque lot.
- Compte tenu de la superficie réduite de cette opération, aucune création de liaison douce n'est imposée.

→ Insertion paysagère et environnement

- Les éléments de végétation les plus intéressants préexistants à l'aménagement de la zone seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à son aménagement.
- Les futures constructions devront se doter d'une installation individuelle d'assainissement adaptée au projet et conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

- Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : toitures végétalisées, puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...
- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.






Orientations de programmation :

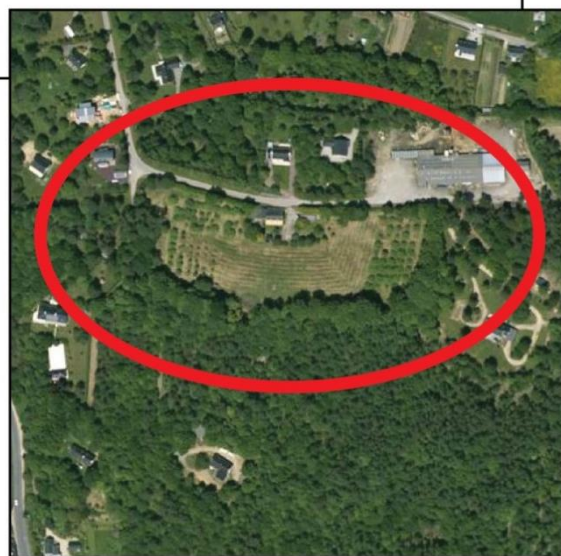
- Sans objet.

4. Guernehue

GUERNEHUE



-  Périmètre de la zone
-  Point d'accès : emplacement et nombre indicatif
-  Zone dédiée à l'habitat
-  Zone dédiée aux activités artisanales
-  Zone naturelle



Contexte – Diagnostic :

- Secteur d'une superficie de 13 956 m² situé dans la partie haute du village de Bieuzy-Lanvaux et concernant trois parcelles privées cadastrées O 650, O 922 et O 965
- Terrains en pente douce sur un axe nord/sud, vierges de toute urbanisation et desservis par deux chemins ruraux (l'un public à l'ouest, l'autre privé au nord) à proximité de la route départementale n°779
- Extension d'urbanisation située en interface entre une zone boisée et un tissu bâti très épars et plutôt ancien
- Présence d'arbres fruitiers sur ces parcelles qui sont par ailleurs engazonnées et entretenues

Objectifs :

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le village de Bieuzy-Lanvaux, pôle secondaire de développement de la commune de Pluvigner, en proposant des terrains à bâtir conformes aux attentes des potentiels acquéreurs et cohérents par rapport au contexte local et aux objectifs déclinés dans le PADD

Orientations d'aménagement retenues :

→ Vocation et densité urbaine

- Vocation d'accueil d'habitations dans sa partie occidentale (**environ 3 900 m²**) : en cohérence avec les objectifs de densité affichés dans le PADD (15 logements/ha à Bieuzy-Lanvaux), ce secteur devra comporter **6 logements**.
- Vocation d'extension de zone artisanale dans sa partie orientale (**environ 5 500 m²**) : celle-ci n'accueillera pas d'outil productif mais sera destinée au stockage de matériel et d'outils ainsi qu'au stationnement de véhicules ; autant d'activités non génératrices de nuisances supplémentaires dans un quartier qui s'étoffera de nouveaux logements
- Vocation de protection du patrimoine naturel dans la partie médiane (**un peu plus de 4 500 m²**)

→ Mixité sociale

- Sans objet.

→ Forme urbaine

- La forme et le volume du bâti devront s'intégrer dans le milieu environnant.
- L'implantation des constructions devra permettre l'orientation des jardins, de la façade principale et des pièces à vivre au sud de façon à optimiser l'ensoleillement afin de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

→ Organisation de la desserte et des déplacements

- Pour la partie réservée à l'habitat, l'accès devra se faire depuis les chemins ruraux existants avec la possibilité d'avoir deux entrées/sorties ou une combinaison entrée unique/sortie unique pour l'ensemble de l'opération d'aménagement.
- Pour la partie dévolue à l'artisanat, l'accès s'effectuera par le chemin rural situé au nord de la zone.

- La voirie interne devra être suffisamment importante pour supporter les usages motorisés ou non (voirie automobile couplée avec un bas-côté engazonné ou dallé par exemple) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

➔ **Insertion paysagère et environnement**

- Les éléments de végétation les plus intéressants préexistants à l'aménagement de la zone seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à son aménagement. Les éléments constitutifs de l'espace boisé classé et du réseau bocager (longeant les limites ouest et sud de la zone) devront quant eux être conservés ou à défaut remplacés par des plantations équivalentes en suivant les procédures prévues à cet effet.
- Les futures constructions devront se doter d'une installation individuelle d'assainissement adaptée au projet et conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : toitures végétalisées, puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...
- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.

Orientations de programmation :

- Sans objet.

5. Prad Bieuzy

PRAD BIEUZY



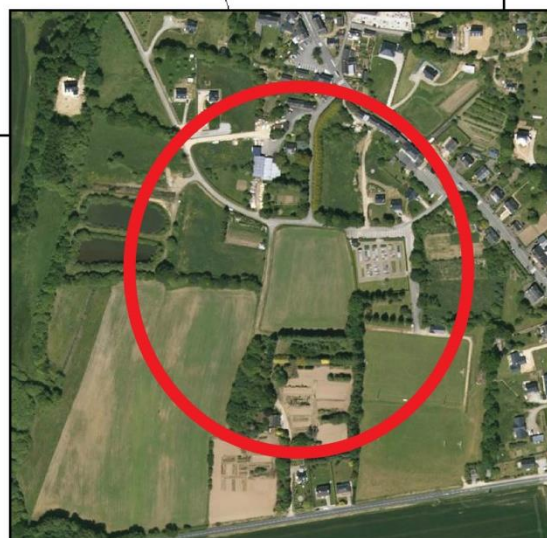
Périmètre de la zone



Point d'accès autorisé



Point d'accès futur pour permettre des connexions avec des développements urbains potentiellement inscrits dans des documents d'urbanisme ultérieurs



Contexte – Diagnostic :

- Secteur d'une superficie de 11 900 m² situé dans la partie basse du village de Bieuzy-Lanvaux et concernant trois parcelles privées cadastrées ZP 11, ZP 12 et ZP 36
- Terrains en pente douce sur un axe nord/sud, vierges de toute urbanisation et desservis par la voirie communale n°112 communément appelée « rocade de Bieuzy » qui est directement connectée à la route départementale n°779
- Extension d'urbanisation encadrée par le complexe sportif au sud, la voirie communale et un tissu bâti moyennement dense (environ une dizaine de logements à l'hectare) au nord, le cimetière à l'est et la STEP et un espace agricole à l'ouest
- Mis à part les haies bocagères au sud de la zone, aucune végétation particulière à relever sur ces parcelles : la parcelle cadastrée ZP 36 est cultivée, la parcelle ZP 12 accueille un jardin potager et la parcelle ZP 11 est en friche avec une végétation sauvage anarchique

Objectifs :

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le village de Bieuzy-Lanvaux, pôle secondaire de développement de la commune de Pluvigner, en proposant des terrains à bâtir conformes aux attentes des potentiels acquéreurs et cohérents par rapport au contexte local et aux objectifs déclinés dans le PADD

Orientations d'aménagement retenues :

→ Vocation et densité urbaine

- Secteur destiné à l'accueil d'habitations : en cohérence avec les objectifs de densité affichés dans le PADD (15 logements/ha à Bieuzy-Lanvaux), ce secteur devra comporter **18 logements**.

→ Mixité sociale

- Compte tenu de la superficie réduite de cette opération et sa situation excentrée par rapport au cœur de ville, aucune servitude de mixité sociale ne sera imposée.

→ Forme urbaine

- La forme et le volume du bâti devront s'intégrer dans le milieu environnant.
- L'implantation des constructions devra permettre l'orientation des jardins, de la façade principale et des pièces à vivre au sud de façon à optimiser l'ensoleillement afin de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

→ Organisation de la desserte et des déplacements

- L'accès devra se faire depuis la « rocade de Bieuzy » avec une entrée/sortie unique pour l'ensemble de l'opération.
- La voirie interne devra s'appuyer sur le chemin communal existant qui traverse la zone (parcelle ZP 37) et être suffisamment importante pour supporter les usages motorisés ou non (voirie automobile couplée avec un bas-côté engazonné ou dallé par exemple) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

→ Insertion paysagère et environnement

- Les éléments de végétation les plus intéressants préexistants à l'aménagement de la zone seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à son aménagement. Les éléments constitutifs du réseau bocager (longeant les limites sud de la zone) devront être conservés ou à défaut remplacés par des plantations équivalentes en suivant les procédures prévues à cet effet.
- Les futures constructions devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement des eaux usées qui dessert le quartier.
- Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : toitures végétalisées, puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...
- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.

Orientations de programmation :

Sans objet

